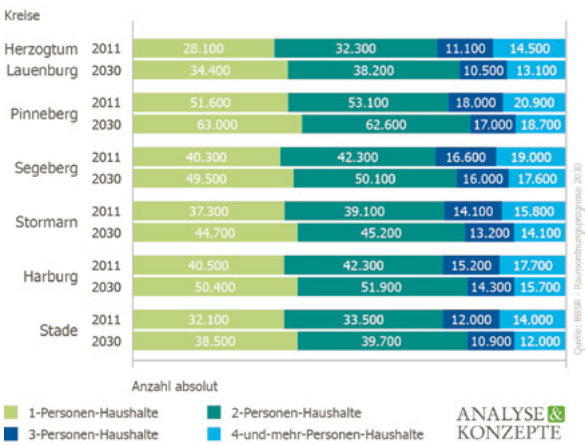
Um-Frage

Hamburger Speckgürtel – wachsende Bevölkerungszahlen – Nachfrage auf dem Immobilienmarkt – Einkommen höher als im Bundesdurchschnitt

Die Preise auf dem Hamburger Immobilienmarkt kennen seit Jahren nur eine Richtung: nach oben. Entsprechend richtet sich der Blick von Käufern und Mietern verstärkt auf das Umland. Das Beratungsunternehmen Analyse & Konzepte hat in seiner Studie „Wohnungsmärkte der Hamburger Umlandkreise“ untersucht, welche Entwicklungen hier zu erwarten sind.



Prognose Haushalte 2011 bis 2030, Grafik Analyse Konzepte

Untersuchungsgegenstand waren die Landkreise Pinneberg, Segeberg, Stormarn, Herzogtum Lauenburg, Harburg und Stade, die unmittelbar an Hamburg grenzen. In allen Kreisen sind dank der anhaltenden Zuwanderung bis 2030 steigende Bevölkerungszahlen zu erwarten – entgegen dem Bundestrend. Allerdings wird sich auch hier die Altersstruktur deutlich verändern: Bis zum Jahr 2030 werden die über 60-Jährigen in den Umlandkreisen rund 30 Prozent der Bewohner ausmachen und damit die größte Gruppe stellen. Die Altersgruppe der 40- bis 60-Jährigen wird hingegen von aktuell etwa einem Drittel auf ein Viertel der Gesamtbevölkerung schrumpfen. Insofern wird die Nachfrage nach familiengerechten Eigenheimen geringer werden: Laut Analyse & Konzepte wird in den sechs Umlandkreisen die Anzahl der Haushalte mit vier und mehr Personen um 10 Prozent zurückgehen – in Stade sogar um 16 Prozent. Gleichzeitig wird mehr kleiner und vor allem altersgerechter Wohnraum nachgefragt werden. Hier ist ein Anstieg der Nachfrage in allen Kreisen von mehr als 17 Prozent zu erwarten. Im Hinblick auf die Kaufkraft lagen 2013 alle Hamburger Umlandkreise über dem Bundesdurchschnitt von 21.220 Euro pro Jahr. Die Kreise Stormarn, Harburg und Pinneberg lagen sogar über dem Hamburger Durchschnitt von 24.131 Euro. Für die kommenden Jahre erwartet Analyse & Konzepte hier weiterhin eine steigende Tendenz. Auch der Arbeitsmarkt in den Hamburger Umlandkreisen hat sich in den vergangenen Jahren positiv entwickelt. Die Arbeitslosenquoten liegen deutlich unterhalb der Zahlen für Hamburg. Die geringste Arbeitslosenquote haben Stormarn mit 4,2 und Harburg mit 4,8 Prozent – deutschlandweit liegt dieser Wert bei 6,9 Prozent.

Die vollständige Studie „Wohnungsmärkte der Hamburger Umlandkreise“ hat 29 Seiten und kann bestellt werden unter www.analyse-konzepte.de/umlandstudie

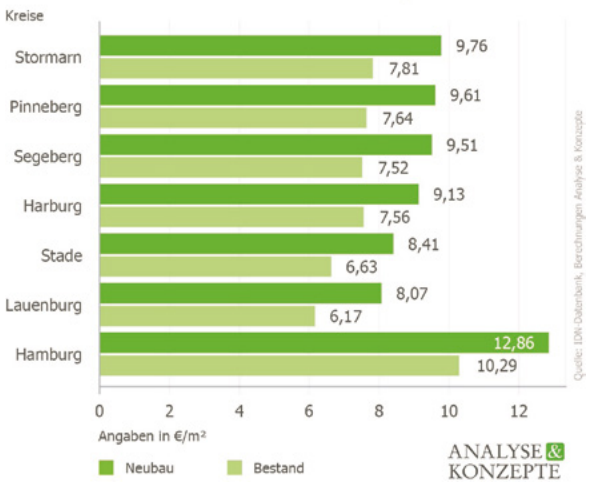
Mieten und Kaufpreise teilweise auf Hamburger Niveau

Gleichzeitig sind auch die Mieten im Hamburger Umland seit 2009 kontinuierlich gestiegen. Die höchsten Preise zahlen Mieter im Kreis Stormarn mit durchschnittlich 9,76 Euro pro Quadratmeter für Neubauwohnungen und 7,81 Euro im Bestand. Am niedrigsten sind die Wohnungsmieten im Herzogtum Lauenburg

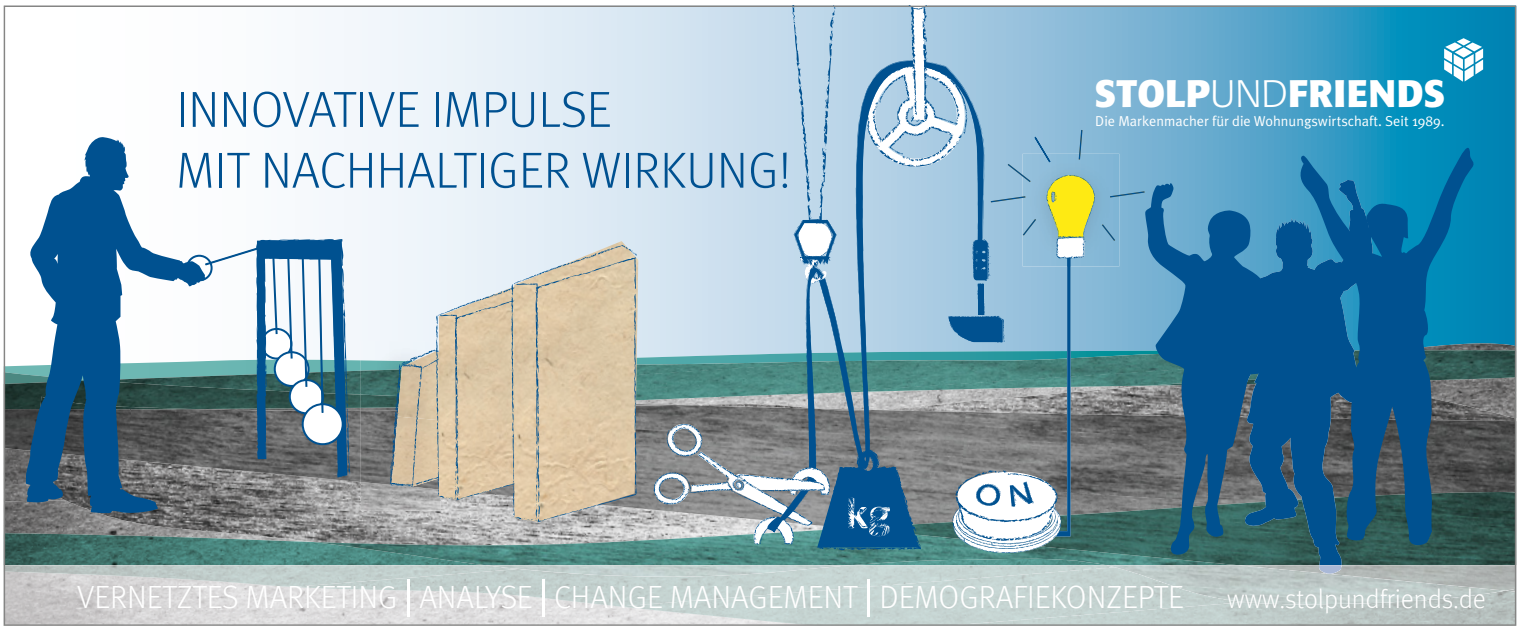
mit 8,07 Euro beziehungsweise 6,17 Euro pro Quadratmeter. Insgesamt beträgt die durchschnittliche Nettokaltmiete für Neubauten in den Umlandkreisen 9,08 Euro pro Quadratmeter. Zum Vergleich: In Hamburg schlägt sie mit 12,86 Euro zu Buche. Allerdings gibt es auch im Umland einzelne Standorte, die fast das Hamburger Niveau erreichen. Dies sind zum Beispiel die Städte Ahrensburg mit 10,25 Euro, Buchholz mit 9,87 Euro und Pinneberg mit 9,33 Euro Nettokaltmiete pro Quadratmeter für Neubauten. Noch stärker als die Mieten sind im Hamburger Umland seit 2009 die Preise für Wohneigentum gestiegen. Für Eigentumswohnungen waren die höchsten Angebotspreise in Stormarn und Pinneberg zu verzeichnen. Auch bei den Kosten für Eigenheime lagen diese Landkreise vorn. Dabei sind dort die Preisunterschiede zwischen Neubauten und gebrauchten Immobilien relativ gering und gebrauchte Eigenheime hatten sogar höhere Preissteigerungen zu verzeichnen als Neubauten. Dies zeigt laut Analyse & Konzepte, dass Bestandsobjekte in guten Lagen oftmals bessere Marktchancen haben als nicht so gut erreichbare Neubauobjekte.

Die Analyse & Konzepte Beratungsgesellschaft für Wohnen, Immobilien, Stadtentwicklung mbH berät Teilnehmer des Wohnungs- und Immobilienmarktes in Deutschland zu Fragen der allgemeinen Marktentwicklung und daraus resultierenden strategischen Entscheidungen. Sie empfiehlt Maßnahmen und unterstützt ihre Kunden bei deren Umsetzung. In der Beratung stützt sich das Unternehmen auf eine praxisorientierte Marktforschung anhand von Befragungen, Vor-Ort-Recherchen und Mystery Shopping. Analyse & Konzepte besteht seit 1993 am Standort Hamburg und beschäftigt aktuell 25 Mitarbeiter. Die Geschäftsführerin ist Bettina Harms.
www.analyse-konzepte.de

Weiterhin dynamische Nachfrage, aber in unterschiedlicher Ausprägung



Angebotsmieten Bestands- und Neubauobjekte 2013

„Die Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt der Umlandkreise wird auch in Zukunft stark durch die Wohnungsmarktsituation in Hamburg beeinflusst werden. Das heißt: Die Mieten und Immobilienpreise verbleiben insgesamt auf einem vergleichsweise hohen Niveau. Es zeichnet sich ab, dass diese dynamische Entwicklung noch bis etwa 2020 anhalten wird. Jedoch zeigt sich auch, dass die Kreise unterschiedlich stark von der Situation in der Hansestadt profitieren“, erklärt Matthias Klupp von Analyse & Konzepte. „Für die kommenden Jahre erwarten wir eine noch stärkere Differenzierung. So werden die mit dem ÖPNV schwerer zu erreichenden Standorte – auch im näheren Umland – in der Gunst der Wohnungssuchenden sinken. Gleichzeitig wird das Interesse an Städten, die gut an den öffentlichen Personennahverkehr angeschlossen sind, weiter steigen. Hier ist dann auch mit höheren Mieten und Immobilienpreisen zu rechnen. Außerdem wird sich die Nachfrage aufgrund des demografischen Wandels verlagern – weg vom Einfamilienhaus und hin zu kleineren Wohneinheiten.“

Dr. Cathrin Christoph