



Bezirksamt HH-Eimsbüttel – Wohnungsbaukonferenz
“Weitsicht –
Gegenwärtige und zukünftige Rahmenbedingungen in Eimsbüttel“

Dr. Bernd Leutner

F+B Forschung und Beratung
für Wohnen, Immobilien und Umwelt GmbH
Adenauerallee 28
20097 Hamburg
Telefon +49 (0)40 280 810-0
Telefax +49 (0)40 280 810-20
Internet: www.f-und-b.de
E-Mail: service@f-und-b.de

Bezirksamt HH-Eimsbüttel – Wohnungsbaukonferenz: “Weitsicht – Gegenwärtige und zukünftige Rahmenbedingungen in Eimsbüttel“, Vortrag von Dr. Bernd Leutner

Wo stehen wir?

Eimsbüttel ist als Stadt so groß wie Braunschweig oder Chemnitz, größer als Aachen oder Krefeld. Ein Siebtel der Hamburger leben in diesem Stadtteil, Studenten mit Nebenwohnsitz und die vielen Nutzer von Zweitwohnungen nicht gerechnet. Die aber zählen natürlich auch zur wohnungsmarktrelevanten Bevölkerung.

Mit fast 5.000 Einwohnern pro Quadratkilometer ist die Einwohnerdichte mehr als doppelt so hoch wie im Hamburger Durchschnitt (2.300 Einwohner/km²), Eimsbüttel ist also ausgesprochen dicht bebaut. Wenn man sich die Gestalt des Stadtteils als schiefgeschnittenes Tortenstück vorstellt, aus dem Hamburger Grundriss geschnitten, weist es alle Bau- und Siedlungsformen von der Gründerzeit bis heute auf. Somit auch alle wohnungs- und stadtpolitischen Fragen, die sich um den Wohnungsbestand und den Wohnungsbau drehen.

Der Bezirk ist geringfügig jünger als andere Bezirke und weniger bunt. Der Ausländeranteil liegt um mehr als 20 % unter dem Hamburg-Schnitt. In vielen Stadtteilen des Bezirks, wie z. B. in Niendorf, ist die Bevölkerung älter als im Hamburger Durchschnitt, der Anteil älterer Menschen weicht aber in Eimsbüttel nicht ab.

Nach den aktuellen Statistiken geht es den Eimsbüttlern deutlich besser als dem Durchschnitts-Hamburger: deutlich weniger Arbeitslosigkeit, um ein Drittel niedrigerer Anteil von SGB II-Beziehern. Die Steuerpflichtigen verfügen hier über mindestens zehn Prozent höhere Einkünfte.

Der hochgeschätzte Herr Buff hat schon betont, dass von den 130.000 Wohnungen, die es im Bezirk gibt, nur 21.000 aus Ein- und Zweifamilienhäusern bestehen. Die Quote von Wohnungen in Mehrfamilienhäusern beträgt damit fast ein Siebtel des Hamburger Schnitts.

Als wichtigen Punkt will ich hier vorwegnehmen, dass es in Eimsbüttel nur knapp 8.000 Sozialwohnungen gibt. Die Sozialwohnungsquote liegt nur bei rund der Hälfte des Hamburger Durchschnitts. Die eigentliche Dramatik: Von ihnen fällt etwa ein Sechstel schon bis 2014 aus der Bindung.

Die Grundstückspreise liegen um 80 % höher als in der Gesamtstadt. Wir beobachten das sehr genau mit unserem F+B-LBS-Immobilienmarktatlas, der auch in der amtlichen Statistik verwendet wird. Die Eigentumswohnungen kosten 20 % mehr als anderswo, die Eigenheimpreise sind sogar um 25 % höher. Herr Dr. Sevecke hat dazu schon die Verbindung zur Attraktivität der Stadtteile in Eimsbüttel gezogen. Es ist ein bisschen Fluch und Segen zugleich, denn attraktive Stadtteile eignen sich auch eher, erfolgreichen Wohnungsbau zu verwirklichen.

Trotz der hohen Grundstückspreise ist relativ viel gebaut worden. Im letzten Jahr waren es mit 514 Wohnungen 17% des Hamburger Neubausvolumens, und dies in einem Stadtteil, der im Leitbild von 2007 bei großflächigen Wohnungsbauvorhaben gar nicht auftauchte. Man kann sich mit Michael Sachs nur schwer des Eindrucks erwehren, dass wir es in Eimsbüttel fast ein bisschen mit dem Musterschüler des Hamburger Neubaumarkts zu tun haben.

Die Frage ist, ob der Bezirk sich darauf ausruhen kann. Die Antwort ergibt sich un schwer im Blick auf die zukünftigen Rahmenbedingungen des Wohnungsmarkts in Hamburg, und so auch in Eimsbüttel.

Lassen Sie mich dazu sechs Sachverhalte benennen:

1. Wie viele Wohnungen sollten in Zukunft gebaut werden?
2. Wie gewährleisten wir die Ziele von Energieeinsparungen und Klimaschutz im Wohnungsbau?
3. Wie stellen wir uns auf die Wohnungsbedarfe der wachsenden Gruppe älterer Menschen ein?
4. Wie wird eine soziale Schieflage in der Wohnungsversorgung verhindert?
5. Sehr wichtig aus unserer Sicht: Wie sehen die Bedarfe der Bewohner mit Migrationshintergrund aus?
6. Ganz wichtig: Wie kann der „Wissenschaftsbezirk Eimsbüttel“ dieses Leitbild Hamburgs umsetzen?

In der gebotenen Kürze das erste Thema: Wie viele Wohnungen sollte Hamburg in Zukunft bauen?

Im letzten Jahr sind im gesamten Hamburg gerade einmal 3.200 Wohnungen fertig gestellt worden. Das sind 64 % der Untergrenze der Zielzahl von 5.000 Wohnungen, die sich der Senat gegeben hat, und nur gut die Hälfte der oberen Zielzahl von 6.000. Jahresdurchschnittlich waren es seit 2004 nicht mehr als 3.300 neue Wohnungen. Über die Jahre zusammengezählt, sind gegenüber dem Plan 10.000 Wohnungen zu wenig gebaut worden.

Doch können wir, das sage ich bewusst als Wohnungsmarktforscher, keineswegs eine schlimme Wohnungsnot beobachten. Wir hören keine Klagen - etwa über eine wachsende Zahl unversorgter Haushalte. Der Hamburger Mietspiegel registriert im Mittel Mietanstiege, welche die Geldentwertung kaum übersteigen.

Allerdings beruhigen wir uns nicht, denn es gibt Indizien für eine Wohnungsknappheit, sie zeigen sich in den Neuvermietungsmiten. Diese sind seit 2004 massiv angestiegen und sind ein Indikator für einen zukünftig höheren Anstieg der Mietbelastung. Jetzt spüren es nur die Wohnungswechsler und die Zuwanderer, die Neuverträge abschließen. Bereits mittelfristig besteht die Gefahr, dass hohe Neuvermietungsmiten die gewünschte Zuwanderung prohibitiv abwürgen, weil sich niemand Hamburg noch leisten kann.

Ob nennenswerter Neubaubedarf besteht, hängt insbesondere davon ab,

- ob Hamburgs Bevölkerung in der Zukunft weiter wächst, und
- ob die Wohnfläche pro Person zunimmt.

Ein wichtiger Faktor ist, ob immer mehr Menschen in Ein-Personen-Haushalten leben wollen, Sie kennen das Thema. Wir bezweifeln das angesichts der Vorliebe junger Leute für ein Leben in Wohngemeinschaften massiv. Davon merkt die amtliche Statistik nichts, denn sie zählt jeden Einzelnen, der in eine Wohnung als Mitbewohner zieht als Nachfrager nach einer einzelnen Wohnung; Hauptsache, er hat einen eigenen Kühlschrankplatz.

Ganz wichtig ist der Ersatzbedarf! Ob erheblicher Ersatzbedarf besteht, ist ebenfalls in Frage zu stellen, die Zahlen liegen gigantisch auseinander: In Hamburg sind in den letzten Jahren nicht mehr als 500 Wohnungen, das sind 0,06 % des Bestands an Wohnungen (!), pro Jahr abgerissen worden, – deutlich weniger als vielfach geschätzt und von den Prognosen unterstellt. Man erinnert sich an die Prognose des Pestel-Instituts, das Anfang des Jahres in einer Studie für die Bauwirtschaft vorschlägt, ganze Stadtteile abzuwracken, weil sie eine Quote von über 1 % pro Jahr für abrissswürdig hält.

Auf die Frage, welche Bauformen zukunftsfähig sind, kann ich nur cursorisch eingehen. Die Planungen des Senats gingen bis in die jüngste Zeit davon aus, dass die Nachfrage nach Einzelhäusern nennenswert ansteige; im räumlichen Leitbild von 2007 wurden noch Sofortprogramme gefordert. Inzwischen ist eher eine Betonung des Neubaus von Geschosswohnungen zu beobachten. Aktuelle Analysen liegen dazu nicht vor, bzw. der Senat hat sie nicht veröffentlicht, allerdings aber in seinem aktuellen Programm zitiert.

Das Fazit ist ein bisschen deprimierend: Als Grundlage für die Arbeit des Wohnungsbaukoordinators Michael Sachs ist es aus unserer Sicht unverzichtbar, dass die Wohnungsmarktstudien für Hamburg aktualisiert und periodisch fortgeschrieben werden. Die Rahmenbedingungen entwickeln sich ja außerordentlich dynamisch. Die letzte amtliche Prognose für Hamburg stammt aus dem Jahre 2002!

Welchen Beitrag nun Eimsbüttel für den Wohnungsneubau der Zukunft leisten kann, hängt wesentlich von den Flächenreserven und dem erschließbaren Flächenpotential ab. 2007 war von größeren Entwicklungsflächen praktisch nichts zu sehen und es gibt sie auch außerhalb von Lokstedt nicht. Es ist eine knochenharte Arbeit, in den Beständen Reserven zu erschließen! Das wurde schon drastisch geschildert.

Deshalb müssen die Zielvorgaben für Eimsbüttel realistisch sein, denn die neuen Bauflächen sind meist nur „handverlesen“ durch Nachverdichtung, Schließung von Baulücken und durch Aufstockung bereitstellbar. Michael Sachs hat das Problem der Blockierung von langjährig nicht benötigten „Gewerbeflächen“ bereits dargelegt; damit haben wir uns bestimmt schon vor 20 Jahren beschäftigt, und man kann darüber unverändert wütend werden.

Ein spezifisches, großes Potenzial für künftige Wohnungsangebote sehen wir in den Einfamilienhausquartieren der 50er, 60er und auch der 70er Jahre. Aber wir müssen uns klar machen, dass ohne Nachverdichtung viele dieser Gebäude bereits jetzt schon stark unternutzt sind.

Deutlich wird das am Beispiel Niendorf mit einem überdurchschnittlich hohen Anteil älterer Einwohner. Es ist zu erwarten, dass in diesem wie in vergleichbaren Wohngebieten ein Generationenübergang eintritt mit einem Angebotseffekt, der dringend beobachtet und geeignet planerisch behandelt werden muss. Die Reserven, die dort bestehen, sind enorm: Vielfach sind nicht nur einzelne Zimmer sondern ganze Etagen in den Häusern ungenutzt.

Diese Reserven könnten gehoben werden, Umbau und Nachverdichtung oder bestandersetzender Neubau sind möglich und vielfach sinnvoll. Aber flankierend sind Gebietskonzepte notwendig, weil die angestammten Eigentümer Investitionen scheuen.

Für alle Hamburger Stadtteile gibt unser F+-B-Demografie-Monitor einen guten grafischen Überblick.

Ich komme zum Zweiten: Energieeinsparung und Klimaschutz im Wohnungsbau

Wir können ohne Überheblichkeit sagen, dass Hamburg mit seinen Klimaschutzprogrammen Vorreiter ist. Die meisten Investoren und auch viele Nutzer sind sensibilisiert. Gerade die Genossenschaften und die städtischen Wohnungsbauunternehmen haben in den letzten zehn Jahren sehr viel dazu getan.

In unserer Diskussion geht es aber um den Wohnungsneubau; da ist es so, dass durch höhere Standards die Kosten steigen. Spitzt man das weiter zu, kann ausgleichende öffentliche Förderung zwar einen Teil dieser Mehrkosten durch Zusatzförderung abfangen. Dennoch, Normalverdiener können sich energieoptimierten Wohnraum vielfach nicht mehr leisten. Da tut sich aus unserer Sicht ein Dilemma auf!

Zu Unrecht als Klimaschutzthema vernachlässigt sind die Verkehrskosten. In der amerikanischen Stadtforschung gibt es das „local efficient value“-Konzept, das die Transportkosten, die mit einer Wohnung für die Nutzer entstehen, einstuft und „ratet“. Von hoher Bedeutung ist es nach unserer Meinung, die Wohngebiete danach einzustufen, ob sie lagebedingt höhere oder niedrigere Verkehrskosten auslösen. Wenn wir stadtnah bauen, entsteht ein viel stärkerer Einspareffekt, wir verringern künftig unsere Abhängigkeit vom PKW.

Stadtnahe Wohnstandorte sind also im Vorteil! Hinzu kommt: Mit vermehrtem Geschosswohnungsbau statt Einzelhausflächen lässt sich auch der Verbrauch der Resource Boden verringern.

Hohe Priorität hat das dritte Thema: Die Wohnungsbedarfe der wachsenden Gruppe älterer Menschen

Derzeit sind in Hamburg rund 19 % der Bevölkerung über 65 Jahre alt. Durch die erwartete Zuwanderung vor allem jüngerer Menschen wird sich das überraschenderweise kaum ändern. Der aktuellen Prognose des Basisdatenausschusses der Hamburger Behörden zufolge, die demnächst erscheinen soll, werden es im Jahr 2025 gerade einmal 20 % sein. Aber stärker wird die Zahl der sehr alten Menschen von über 80 Jahren zunehmen. Über deren Wohnbedarfe müssen wir uns Gedanken machen!

Machen wir uns bitte klar: Der Nachfrager nach Seniorenwohnungen im Jahr 2030 ist der heute 45-Jährige. Es liegt auf der Hand, dass deren Bedarfe andere sein werden als die, die wir von unseren Eltern oder Großeltern kennen. Nicht Menschen, die wie unsere Großmütter ihre Hände zusammengefaltet in die Küchenschürze legen, sondern sehr aktive Senioren und Seniorinnen werden es sein, die sehr lange in ihren Wohnungen verbleiben wollen.

Aktuelle Analysen zeigen, dass künftig ganz anders als früher die Wohnung im Seniorenalter noch einmal gewechselt wird, auch eine Versorgung gesucht wird. Für diese Gruppen brauchen wir Wohnformen. Wir brauchen eine altengerechte Wohnungsanpassung. Sie muss nicht barrierefrei sein; wir müssen vielmehr das sogenannte „Smart Living“ aufgreifen. Auch Generationsübergreifende Wohnformen in Baugemeinschaften und in sozialer Gemeinschaft, boomen im Moment – wenigstens in den Wunschträumen künftiger Rentner.

**„Wo bleibt das Soziale?“, werden Sie mich fragen –
der vierte Punkt: Wie kann eine soziale Schieflage der Wohnversorgung verhindert oder zumindest gemildert werden?**

Eimsbüttel ist als Wohnstandort beliebt. Deshalb sind in den urbanen Kernen und an ihren Rändern die Mieten in den vergangenen Jahren bei Neuvermietung überdurchschnittlich angestiegen. Das zeigt auch unser aktueller F+B-Marktmietenmonitor für diese Stadtteile. Besonders stark war der Anstieg, wen wundert's, in den Zentren privilegierten Wohnens in Harvestehude und Teilen von Rotherbaum. Aber auch in Eimsbüttel-Süd registrieren wir überdurchschnittliche Anstiege.

Dies betrifft nur in geringem Maße die Bestandsmieter. Sie sind durch das Mietrecht geschützt. Langfristig findet aber in den Gebieten ein Auswahlprozess statt, eine zu befürchtende Gentrifizierung; obwohl man die Verbesserungsprozesse in den Stadtteilen ja bewusst auslösen wollte. Bestandsersetzender oder -ergänzender Wohnungsbau kann diese Prozesse verstärken. Das ist ein Problem, das wir uns auf die wohnungspolitische Agenda schreiben müssen! Deshalb sind Gebietskonzepte ungemein wichtig, um die sozialen Folgen zu kontrollieren.

Die Mieten im Sozialwohnungsbestand bilden zwar für einige Gruppen ein Refugium, ich verwies schon auf die gegenüber Hamburg halbe Sozialwohnungsquote bei einem Bestand von 8.000 Wohnungen im Bezirk. Ein geringer Ausgleich entsteht durch aktuelle Förderprogramme des Senats, aber das sind gerade mal 10 % dessen, was wegfällt.

Für weitaus bedeutender für das Thema einer sozialen Wohnversorgung halte ich das Ausnutzen des sogenannten Sickereffekts. Das sind indirekte soziale Effekte, die entstehen, wenn man Neubauten schafft. Derjenige, der dort einzieht, macht vielfach eine Wohnung frei, meist eher einfacheren und preiswerteren Wohnraum; auf diese Weise wird die Wohnversorgung indirekt gefördert. Dies ist ein schon in der Vergangenheit sehr stark betonter Punkt, wir sollten ihn im Auge behalten!

Aus der Beobachtung wissen wir, dass nennenswerte Sickereffekte nur entstehen, wenn das Neubausegment im Standard sich vom Zielsegment nicht zu weit unterscheidet – Luxuswohnungen wie an der Sophienterrasse werden also nicht unbedingt zu einem Sozialeffekt in Eimsbüttel führen.

Zu meinem fünften Punkt: Die Bedeutung der Wohnungspolitik für Nachfrager mit Migrationshintergrund.

Etwa 12 % der Hamburger sind ausländischer Nationalität, in Eimsbüttel deutlich weniger. Wendet man den etwas breiteren Begriff der Wohnungsstatistik „Gruppe mit Migrationshintergrund“ an, wird ihr Anteil rund doppelt so hoch; gleichwohl sind es Menschen mit ganz normalen Wohnbedarfen, kaum unterscheidbar von ihren deutschen Nachbarhaushalten in derselben sozialen Lage und in derselben Stufe des Familienzyklus.

Von den unter 18-Jährigen derzeit in Hamburg lebenden Menschen haben ca. 45 % einen Migrationshintergrund. Sie werden in der Zukunft spürbar die Nachfrage bestimmen, doch wir analysieren ihre Bedarfe derzeit noch mit den Mustern der Vergangenheit. Haben sie dieselbe Vorstellung von Wohnlage und Wunschstandort und bevorzugen sie die gleichen Wohnformen? Wir wissen es nicht. Diese Unsicherheit sollten wir unbedingt verringern.

Schließlich der ganz wichtige sechste Punkt: Der Beitrag Eimsbüttels als zentraler Hochschulstandort der Stadt und der Region als Thema zur wissenschaftlichen Bedeutung von Hamburg.

Mittlerweile steht ja fest: Hamburgs Uni bleibt in Eimsbüttel. Erstaunlich aber: Im Räumlichen Leitbild des Senats aus dem Jahre 2007 findet die Uni nicht statt. Da hat offensichtlich schon vorher jemand seine Art von Weitsicht erprobt, Eimsbüttel wurde ausgeblendet. Doch jetzt ist es wieder drin.

Wir müssen uns also dieser aktuellen Weichenstellung stellen und die Fragen der Internationalisierung und Globalisierung der Universitäten auch mit Blick auf den Wohnungsmarkt beantworten, nicht nur für Studenten, sondern auch für die Wissenschaftler. Die Nähe ihrer Wohnungsversorgung zur Universität ist neben dem bezahlbaren Preis das entscheidende Kriterium, ob sich diese kommende Leistungsträgerschicht für Hamburg entscheidet oder nicht. Der Entschluss, die Universität mit ihrem Schwerpunkt in Eimsbüttel zu belassen und massiv in Neubauten und in die Modernisierung zu investieren, hat auch für die Bereitstellung geeigneten Wohnraums unmittelbare Folgen.

Ich komme zum Schluss:

Meine eher kursorischen, thesenartigen Bemerkungen können natürlich nur ein Einstieg und erster Aufriss sein, um Probleme und Fragen zu markieren. Ich möchte mit Nachdruck vorschlagen, diese wichtige Diskussion mit ein bisschen mehr Zeit fortzusetzen, und zwar in deutlich kürzerer Zeit als in einem Jahr.

Vielen Dank!

Dr. Bernd Leutner
F+B Forschung und Beratung
für Wohnen, Immobilien und Umwelt GmbH,
Adenauerallee 28, 20097 Hamburg
Tel. +49 (0) 40 28 08 10-10
Fax +49 (0) 40 28 08 10-20
E-Mail: <mailto:bleutner@f-und-b.de>