

Pressemitteilung 19.01.2011

F+B-Vortrag im Rahmen der Stadtteilwerkstatt Neuallermöhe des Bezirksamtes Bergedorf am 18. Januar 2011

Wohnen in Neuallermöhe: Image, Wohnungsnachfrage, Miet- und Immobilienpreise

F+B-Geschäftsführer Dr. Bernd Leutner hat am 18. Januar 2011 im Rahmen einer Veranstaltung des Bezirksamtes Bergedorf die Entwicklungstendenzen des Wohnungsmarktes im neuen Stadtteil Neuallermöhe aufgezeigt, der am 1. Januar 2011 aus den seit Anfang der 80er Jahre mit familiengerechten Wohnungen bebauten Wohngebieten Neuallermöhe-West und -Ost gebildet wurde. Heute leben dort rd. 24.000 Einwohner.

Die geringe Baudichte im Gebiet, die Möglichkeiten zum Wohnen am Wasser im mit Kanälen durchzogenen Stadtteil, und die gute Versorgung mit öffentlicher und privater Infrastruktur sind Faktoren einer insbesondere für Familien mit Kindern außerordentlich attraktiven Wohnlage, zumal auch die Schulen im Gebiet offenbar einen guten Ruf genießen.

Anhand aktueller Analysen von F+B lässt sich auch aufzeigen, dass die Wohnkosten attraktiv niedrig sind. So liegen die Neuvermietungsmieten von 50-80 Quadratmeter großen, frei finanzierten Mietwohnungen nach dem aktuellen F+B-Marktmietenmonitor bei 7,10 €, im Hamburger Durchschnitt bei 8,43 €. Stabil günstige Mieten und Preise für die Eigentumbildung (rd. 200.000 € für ein Reihenhaus), wie sie nach dem von F+B betreuten LBS-Immobilienatlas nur im weiteren Hamburger Umland erreicht werden, sind somit weitere Positiv-Faktoren.

Zentrales Problem des Stadtteils ist aber das „gebrochene Image“. Die Bewohner schätzen die Lagevorteile, während in der Öffentlichkeit und bei vielen Immobilienprofessionells ein geringes „Stadtteilinteresse“ konstatiert wird. Für den Stadtteil wird wegen eines überdurchschnittlichen Anteils von Bewohnern mit Migrationshintergrund eine weitere Segregation befürchtet.

Aus immobilienwirtschaftlicher Sicht wäre es angebracht, das Bild des Stadtteils bei den Wohnungsnachfragern mit einem Imagekonzept neu zu positionieren, um neue Nachfragergruppen für die Vorteile des Stadtteils einzunehmen. Besonders wichtig ist es dabei, die ökologischen Qualitäten und die Naturnähe zu betonen, aber auch die relative Stadtnähe aufzuzeigen. Immerhin ist man mit der S-Bahn in 16 Minuten am Hauptbahnhof. Da insbesondere der Stadtteil Neuallermöhe-West an einigen Ecken nicht zuende gebaut wirkt und die S-Bahnhöfe wenig attraktiv erscheinen, sind aber auch bauliche Maßnahmen notwendig.

Wichtig ist aber auch die nach 30 Jahren erforderlichen Investitionen (Instandhaltung und Modernisierung) in den Wohnungen und Gebäuden zu tätigen, um ein „Filtering Down“, also ein Absinken des Sozialen Status der Bevölkerung zu vermeiden. Eine sensible Belegung müsse bei allen Wohnungsanbietern gesichert werden, rät der F+B-Geschäftsführer nachdrücklich.

Zudem kommen die in den letzten Jahrzehnten eingezogenen Jungen Ehepaare „in die Jahre“. Mit Veränderungen im Familienzyklus verändert sich auch die Wohnungsnachfrage, so daß Ergänzungswohnungsbau, z.B. für die stark wachsende Gruppe der über 65-Jährigen, aber auch für Starter-Haushalte und ältere Ehepaare in der nachelterlichen Phase voraussichtlich marktfähig ist.

Über F+B Forschung und Beratung für Wohnen, Immobilien und Umwelt GmbH

F+B Forschung und Beratung für Wohnen, Immobilien und Umwelt zählt mit 23 Mitarbeitern und einem bundesweiten Netzwerk von Immobilienfachleuten zu den großen, unabhängigen Forschungs- und Beratungsunternehmen mit Produktfeldern in der Wohnungs- und Immobilienmarktforschung, der Portfolioanalyse und -bewertung, der Stadt- und Regionalentwicklung sowie der Umweltforschung. Zum Kundenstamm des Unternehmens zählen sowohl Wohnungs- und Immobilienunternehmen als auch Banken und Bausparkassen, Städte/Gemeinden sowie Bundes- und Landesbehörden. Seit 2006 hat F+B Portfolios mit einem Gesamtvolumen von 14 Mio. Quadratmeter BGF und rund 20 Mrd. Euro untersucht und bewertet. Mit bundesweiten Marktdaten, Analysen und Studien etabliert F+B mehr Transparenz über die sich immer stärker ausdifferenzierenden Märkte und gewährleistet so den Akteuren mehr Entscheidungssicherheit.

Kontakt

Dr. Bernd Leutner
F+B Forschung und Beratung
für Wohnen, Immobilien und Umwelt
Adenauerallee 28
20097 Hamburg
Telefon: +49 (0)40/28 08 10-0
Telefax: +49 (0)40/28 08 10-20
E-Mail: bleutner@f-und-b.de
Internet: <http://www.f-und-b.de>