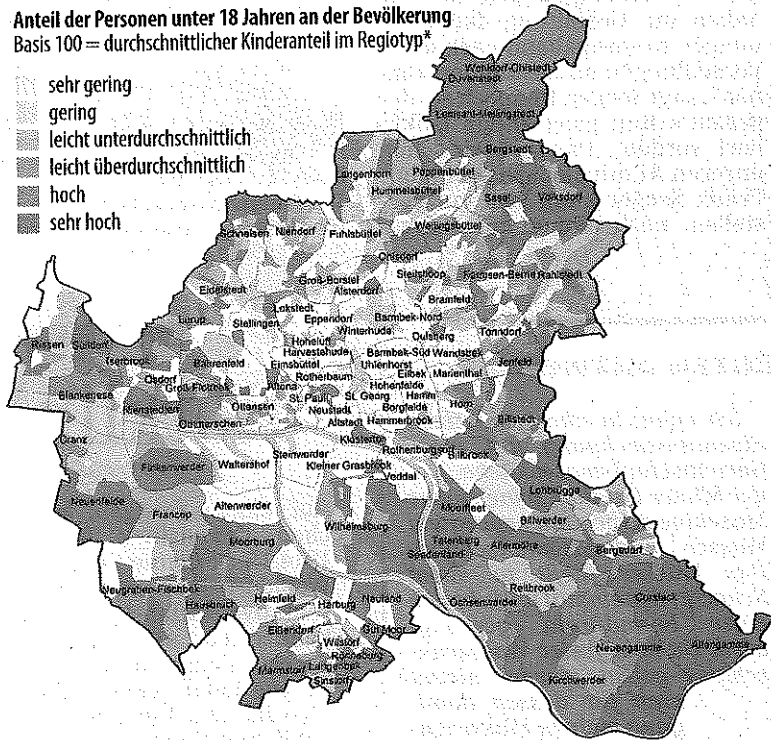


Schneller Verkauf von Wohnungen in begehrten Lagen

Familien zieht es an den Nord- und Ostrand Hamburgs

Anteil der Personen unter 18 Jahren an der Bevölkerung
Basis 100 = durchschnittlicher Kinderanteil im Regiotyp*

- sehr gering
- gering
- leicht unterdurchschnittlich
- leicht überdurchschnittlich
- hoch
- sehr hoch



In Hamburg zieht es Familien an die Stadtgrenzen.

GRAFIK: COMDIRECT

burger Projektentwickler. „Wenig deutet darauf hin, dass sich daran etwas ändert.“

Die Folge: Die Nachfrage steigt und die Preise für Eigentumswohnungen haben sich seit der Einführung des Euro in besonders nachgefragten Lagen nahezu verdoppelt, so Hamburg Team in seinem Bericht. So erziele ein 2001 gebautes Wohnhaus in Harvestehude, damals für 5000 D-Mark pro Quadratmeter erstellt, mittlerweile 5000 Euro/m². Das Unternehmen ist trotz dieser Entwicklung zuversichtlich, die projektierten 415 Wohnungen bis Ende 2010 verkaufen zu können. An Kaufkraft fehle es in Hamburg nämlich nicht, wie der Projektentwickler hervorhebt.

Der Frage, welche Immobilien an welchen Standorten von wem nachgefragt werden, beantwortet der Städtereport Hamburg, den die comdirect bank vorlegt.

Unter Berufung auf mehrere Quellen, darunter auch Zahlenmaterial des Statistischen Bundesamtes und des Bundesamtes für Bauordnung und Raumwesen, kommt der Report zum Teil zu erstaunlichen Ergebnissen. Wer hätte beispielsweise gedacht, dass Sinstorf gleich nach der HafenCity zu den wachsenden Stadtteilen der Hansestadt gehört? Oder dass sich Hamburg rühmen kann, mit einer Kinderquote von 15,4 Prozent (Anteil der Personen unter 18 Jahren) nach Köln (15,8 Prozent) eine

Stadt zu sein mit einer jungen Bevölkerung? Typische Familienviertel sind Duvenstedt (28,6 Prozent) und Allermöhe (28,4 Prozent), wo mehr als jeder vierte Einwohner jünger als 18 Jahre ist. Generell zieht es Familien eher an den Nord- und Ostrand Hamburgs (s. Grafik).

Analog zu diesem Ergebnis sind an den Stadtgrenzen, außer in der HafenCity, die größten Zuwächse zu beobachten, so beispielsweise auch in Bergstedt, Duvenstedt und Heimfeld. Prognose im Städtereport: Langfristig hat die Elbmetropole weiterhin Wachstumspotenzial – die Zuwanderungsquote werde aber um 41 Prozent sinken. Hamburg könne jedoch bis 2020 mit mehr Zuzügen rechnen als andere Großstädte, und zwar mit rund 5800 Personen pro Jahr. „Das ist immer noch mehr als anderswo im Bundesgebiet“, sagt Tobias Lücke, Leiter Baufinanzierung bei der comdirect bank.

Am stärksten profitiere vom Zuzug bislang das Klostertor, da mit der HafenCity attraktiver Wohnraum entstanden sei. Hier sei die Quote der Akademiker leicht höher als anderswo. Typische Single-Wohnviertel gebe es in Hamburg aber nicht. Allgemein würden aber auch bei den sogenannten Trendsettern (sozial aufstrebend mit hohem Bildungsniveau) die innerstädtischen Lagen bevorzugt, gefolgt von den Szenevierteln St. Georg oder St. Pauli. Senioren wohnen dagegen bevorzugt außerhalb des Zentrums, beispielsweise in Marmstorf, Rissen, Poppenbüttel und Wellingsbüttel. Auch zu den Mieten und Kaufpreisen macht der Report Angaben. Demnach liegt die Spanne bei den Mieten zwischen 8 und 24 Euro/m², bei den Kaufpreisen zwischen 1350 und 8000 Euro/m² im Neubau.

Der Städtereport kann kostenlos als pdf-Datei unter der E-Mail hamburg@comdirect.de angefordert werden.