

# Markt und Mieten – Hamburger Wohnungsmarkt für junge Leute

– Einige Befunde aus aktueller Forschung –

Referat zur Fachtagung Jugend + Wohnen

Die erste eigene Wohnung

Kooperation zwischen Wohnungswirtschaft und Jugendhilfe

7. Mai 2009

Dr. Bernd Leutner, F+B GmbH

## Vorstellung

- ✚ F+B als wissenschaftliches Beratungsinstitut
- ✚ langjährige Erfahrungen in der Immobilien- und Wohnungsmarktforschung, insbesondere
  - ✚ Standort- und Marktanalysen
  - ✚ Empirische Bedarfs- und Nachfrageanalysen,
  - ✚ Prognosen der Wohnungs- und Immobilienmarktentwicklung
- ✚ mikrogeografische Mieten- und Preisdatenbanken als Basis für eine laufende kleinräumige Marktbeobachtung



## Agenda

- + Kurze Vorstellung
- + Ausgangslage: Jugend und Wohnen als Problem
- + Jugend und Wohnen – Kurzcharakterisierung
- + Markt und Mieten: Situation
- + Zukunftsaussichten – was bringt die Zukunft für die jungen Leute?
- + Einige Folgerungen

## Jugend und Wohnen als Problem

- +
  - +
  - +
  - +
  - +
- In Hamburg seit 20 Jahren ein wichtiges Thema



Frage: Welche besonderen Bedingungen, Probleme und Handlungserfordernisse zeigen sich strukturell und vor dem Hintergrund der Wohnungsmarktsituation in Hamburg?

# Jugend und Wohnen – Kurzcharakterisierung

## Heterogene Zielgruppe der Jugendlichen und jungen Erwachsenen

| Nr. | Zielgruppe/Lebenswelt   | Situation/Probleme  |
|-----|---|---|
| 1   | Jugendliche im Elternhaus (meist noch in der Ausbildung)  | <ul style="list-style-type: none"> <li>– Zusammenleben in häufig zu kleinen Wohnungen</li> <li>– Probleme im Zusammenleben mit den Eltern</li> <li>– Unterschiede bei Jugendlichen mit Migrationshintergrund und solchen aus deutschen Familien</li> </ul>              |
| 2   | allein lebende Jugendliche (Unterstützung durch die Eltern oder durch Transfers/Ausbildungsentgelte)                    | <ul style="list-style-type: none"> <li>– Wohnungen in der Nähe der Ausbildungs-/ Arbeitsstätte benötigt, häufig hohe Mietbelastung</li> <li>– Konflikte im Zusammenleben mit der Nachbarschaft</li> <li>– Benachteiligung am Markt gegenüber anderen Gruppen</li> </ul> |
| 3   | wirtschaftlich selbstständige Jugendliche und junge Erwachsene im Alter bis etwa 30 Jahre in Normalarbeitsverhältnissen | <ul style="list-style-type: none"> <li>– finanziell z. T. leistungsfähig</li> <li>– hohe Mieten/hohe Mietbelastung</li> <li>– Wohnwünsche zumeist am Markt erfüllbar</li> <li>– Zielgruppe für Marketing von Anbietern</li> </ul>                                       |
| 4   | junge Familien  | <ul style="list-style-type: none"> <li>– häufig geringe/ungesicherte Einkommen</li> <li>– hohe Mietbelastung</li> <li>– Schwierigkeiten bei der Wohnungssuche</li> <li>– Zielgruppe der staatlichen Wohnungspolitik</li> </ul>  |
| 5   | Klienten der staatlichen Jugendhilfe  | <ul style="list-style-type: none"> <li>– besondere Benachteiligung am Markt</li> <li>– allein mit höherer Mietzahlungsbereitschaft der Träger nicht zu lösende Unterbringungsprobleme</li> <li>– Kooperation mit Wohnungsunternehmen erforderlich</li> </ul>            |

Quelle: Jugend und Wohnen 1990/F+B

## Eckdaten zur Lebens- und Wohnsituation junger Mieter in Hamburg (18 bis 29 Jahre) –2006 -

|   |                      |
|---|----------------------|
| Haushalte mit einem Mehrverdiener im Alter zwischen 18 und 30 Jahren - 2006 | 120.000 Haushalte    |
| Anteil 1- und 2-Personen-Haushalte  | 73,7 %               |
| Haushalte mit Kindern   | 14,4 %               |
| Durchschnittseinkommen pro Monat  | 1.700 Euro           |
| Einkommen von Einpersonen-Haushalten  | 1.320 Euro           |
| Durchschnittliche Wohndauer   | 3,8 Jahre            |
| Durchschnittsmiete pro Monat (netto)  | 490 Euro             |
| Umzugsplanung innerhalb der nächsten 2 Jahre                                | 39,7 %               |
| Ideale Wohnungsgröße EPH/ZPH  | 69/79 m <sup>2</sup> |

Quelle: F+B/AHW Imagebarometer2006

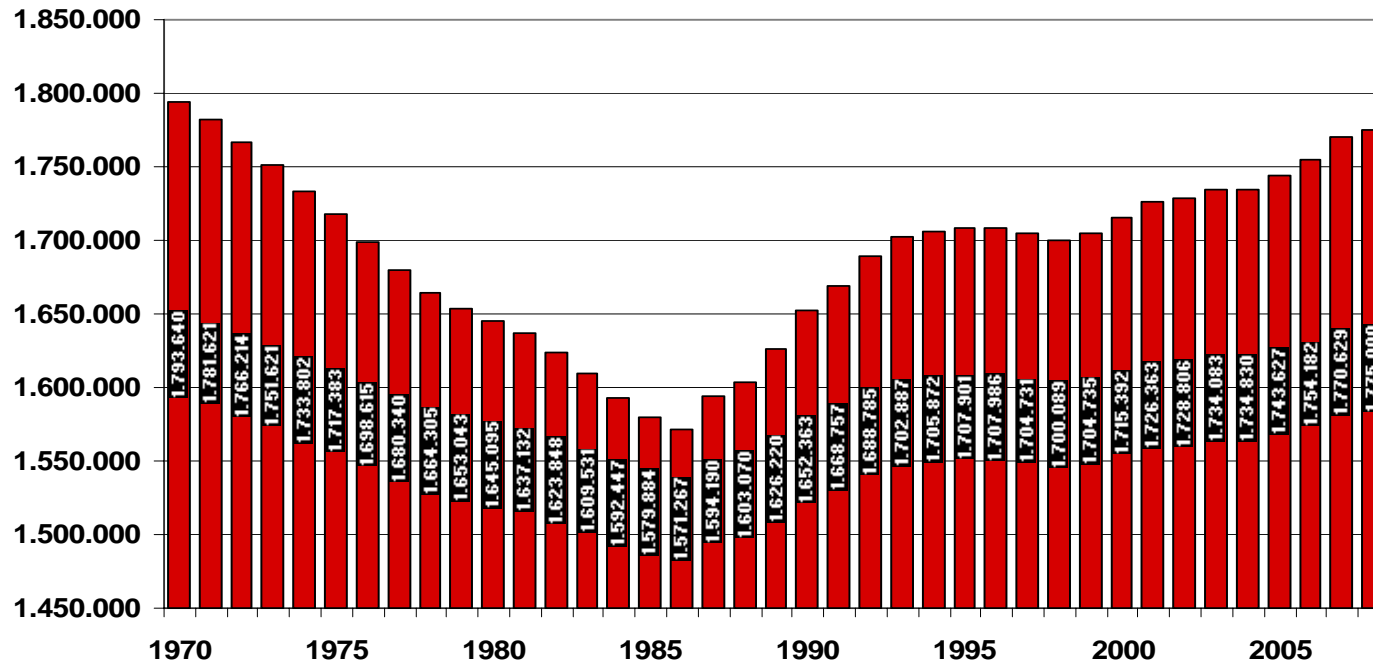
## Wünsche, die Jugendliche mit selbstständigem Wohnen verbinden

- ✚ Ablösung vom Elternhaus und Neudefinition der Beziehung zu den Eltern
- ✚ Selbstständiges Wohnen als Chance für eigenständige Gestaltung von Beziehungen
- ✚ Wohnung als Ort des Rückzugs, der Geborgenheit und Intimität
- ✚ Eigene Wohnung zur Entwicklung der personalen Identität
- ✚ Wohnung als Symbol der Eigenständigkeit
- ✚ Infrastruktur für die Entwicklung sozialer Netze und der kulturellen Teilhabe

Quelle: Studie zu jugendrelevanten Themen im Wohnbereich und Wohnumfeld 2007 (Hammonia)

# Markt & Mieten in Hamburg – Situation

## Bevölkerung in Hamburg wächst seit Ende der 1980er-Jahre



Quelle: Wohnungsmarktmonitor Hamburg 2008

© F+B GmbH 2009

➔ Nachfrageanstieg vermutlich noch höher – enger Markt

## Situation seit 1995: Zahl der Haushalte ist angestiegen – Zunahme der Ein-Personen-Haushalte

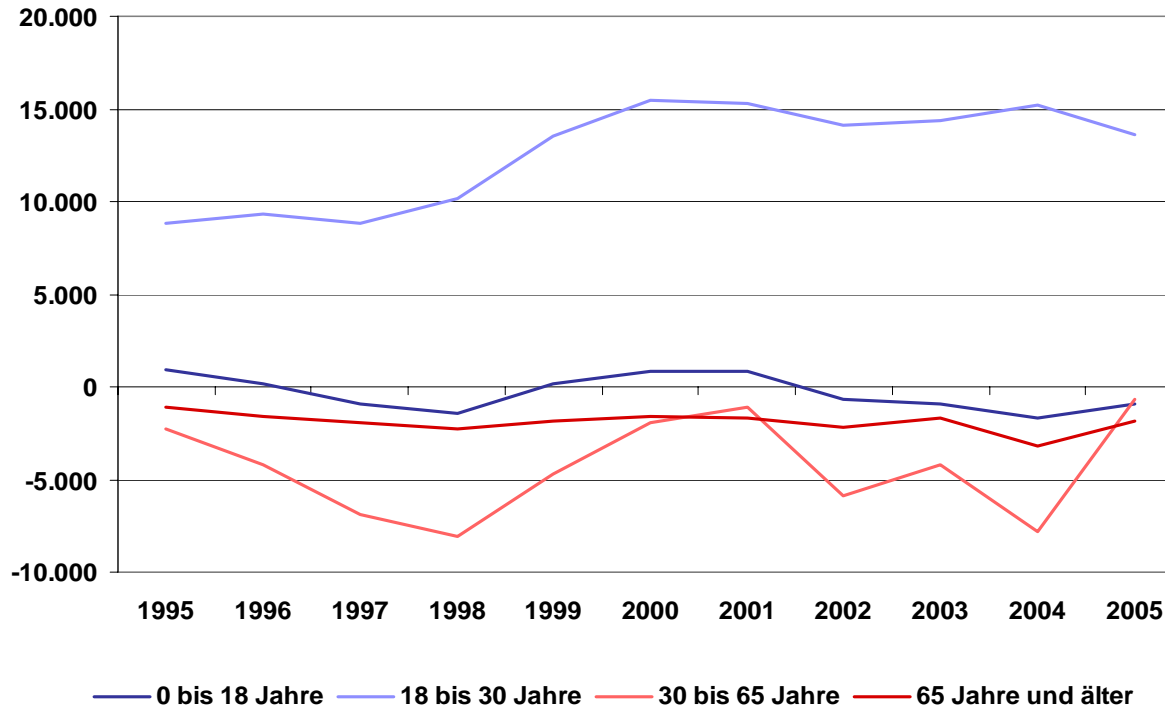
| Jahr | Privathaushalte<br>insgesamt | davon mit ... Person/en |         |         |        |            | Personen<br>je Haushalt |
|------|------------------------------|-------------------------|---------|---------|--------|------------|-------------------------|
|      |                              | 1                       | 2       | 3       | 4      | 5 und mehr |                         |
| 1995 | 881.500                      | 402.700                 | 277.500 | 104.300 | 70.000 | 26.900     | 1,93                    |
| 1996 | 908.600                      | 435.600                 | 278.000 | 99.600  | 66.800 | 28.700     | 1,88                    |
| 1997 | 916.300                      | 442.100                 | 281.000 | 98.900  | 66.100 | 28.200     | 1,87                    |
| 1998 | 911.800                      | 440.100                 | 276.300 | 97.000  | 71.400 | 26.900     | 1,88                    |
| 1999 | 916.300                      | 449.500                 | 276.500 | 93.300  | 69.900 | 27.000     | 1,86                    |
| 2000 | 910.400                      | 434.300                 | 282.800 | 98.100  | 68.400 | 26.800     | 1,88                    |
| 2001 | 924.100                      | 447.400                 | 284.300 | 97.300  | 68.200 | 26.900     | 1,86                    |
| 2002 | 922.500                      | 443.200                 | 292.800 | 91.000  | 68.700 | 26.700     | 1,86                    |
| 2003 | 927.400                      | 449.500                 | 289.000 | 92.800  | 68.700 | 27.400     | 1,87                    |
| 2004 | 930.000                      | 451.000                 | 290.000 | 93.000  | 68.000 | 28.000     | 1,86                    |
| 2005 | 927.000                      | 447.000                 | 290.000 | 97.000  | 67.000 | 26.000     | 1,86                    |
| 2006 | 957.000                      | 479.000                 | 287.000 | 98.000  | 68.000 | 25.000     | 1,86                    |
| 2007 | 960.000                      | 478.000                 | 285.000 | 102.000 | 70.000 | 25.000     | 1,85                    |

Quellen: Statistisches Landesamt Hamburg, Jahrbuch 2004/05, S.38  
 Datenschutzzentrum.de, Mikrozensus auf einen Blick 2007  
 Statistik-Nord.de, Mikrozensus auf einen Blick 2008



Frage, ob sich die Verkleinerung der Haushalte fortsetzt?  
 Problem der Marktanalyse: Wieviele der Haushalte leben in  
 Wohngemeinschaften/zur Untermiete?

## Netto-Zuwanderungsüberschuss vor allem bei den 18- bis 30-Jährigen



Quelle: Statistikamt Nord; Wohnungsmarktmonitor Hamburg 2008

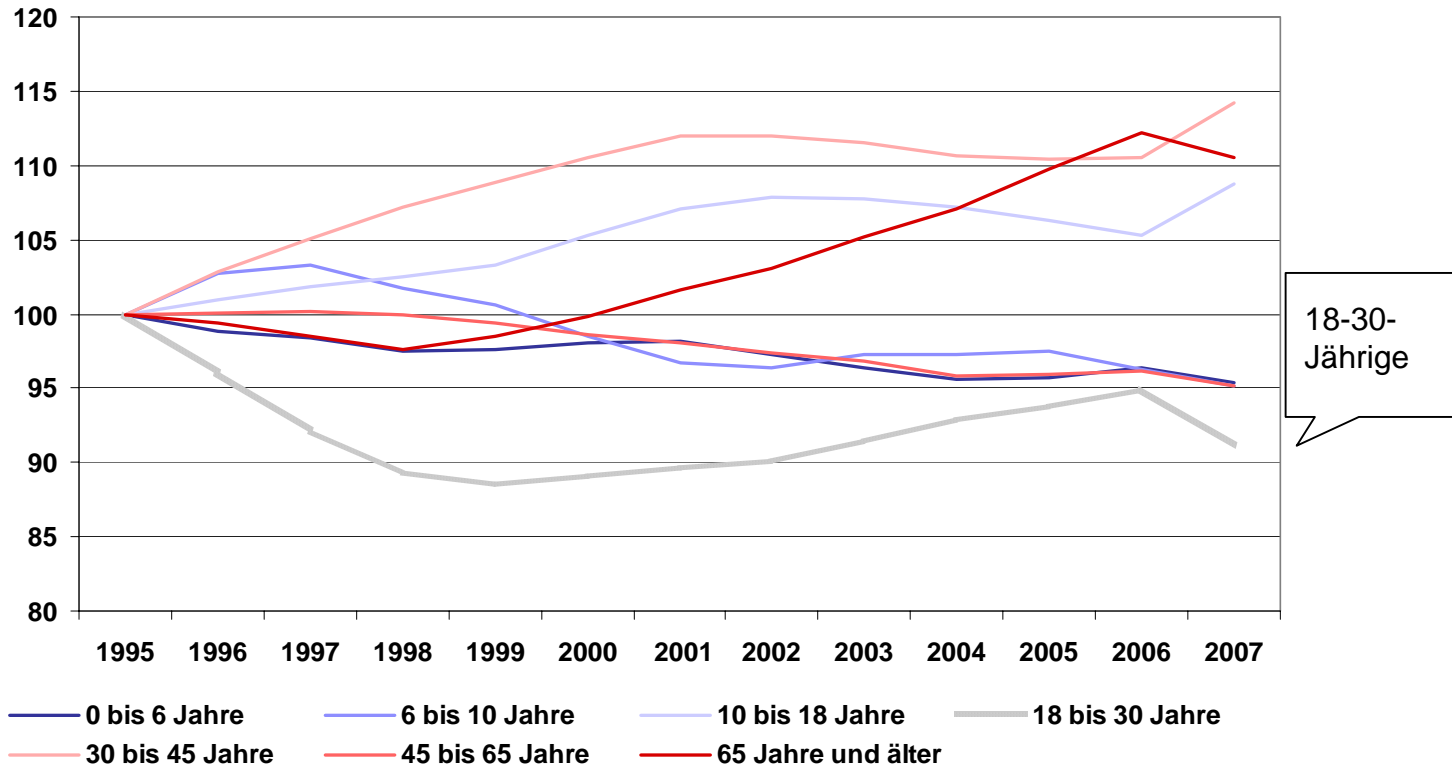
© F+B GmbH 2009



Wichtig für Wohnungsmarktakteure: Neubürger vor allem aus dem Segment junger Haushalte

Markt & Mieten in Hamburg – Situation

Rd. 17 % aller Haushalte im Alter zwischen 18 und 30 Jahren



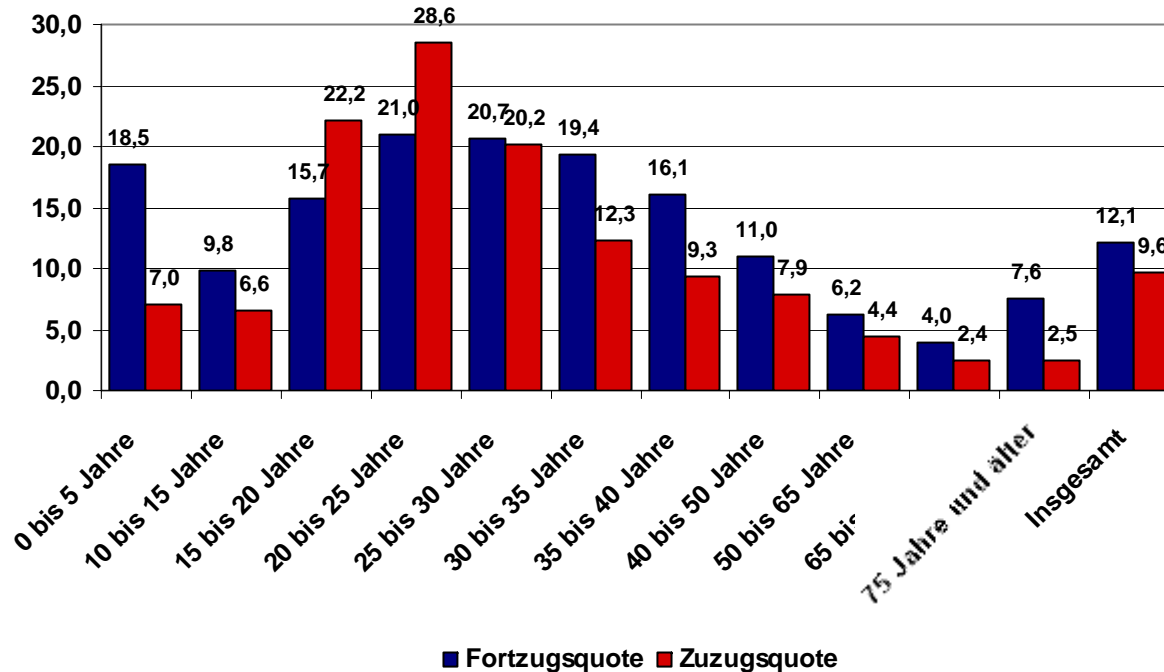
Quelle: Statistikamt Nord; Wohnungsmarktmonitor Hamburg 2008

© F+B GmbH 2009



Anzahl der 18-30-jährigen steigt seit Ende der 90er Jahre, sinkt aber im Jahre 2007 (neuere Zahlen liegen noch nicht vor)

## Zuzugsüberschuss junger Leute auch aus dem Umland



Quelle: Wohnungsmarktmonitor Hamburg 2008

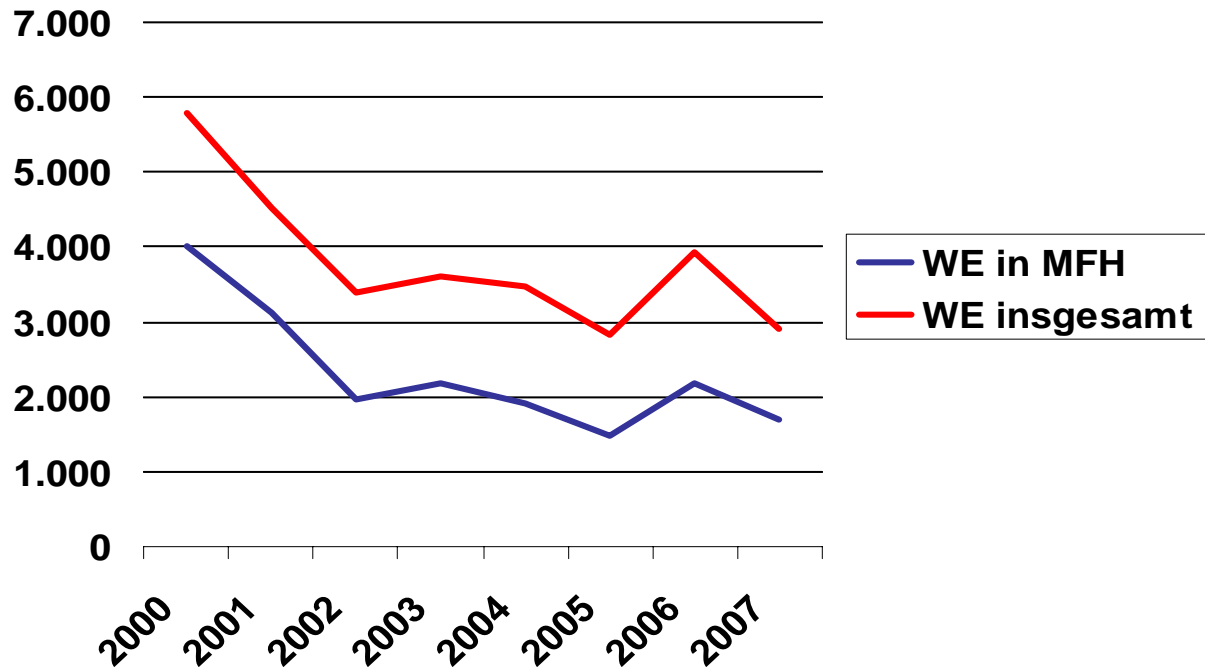
© F+B GmbH 2009



Abwanderungsüberschuss vor allem bei den 30- bis 65-Jährigen  
 (preiswertere Wohnungen und leichtere Eigentumsbildung)

## Markt & Mieten in Hamburg – Situation

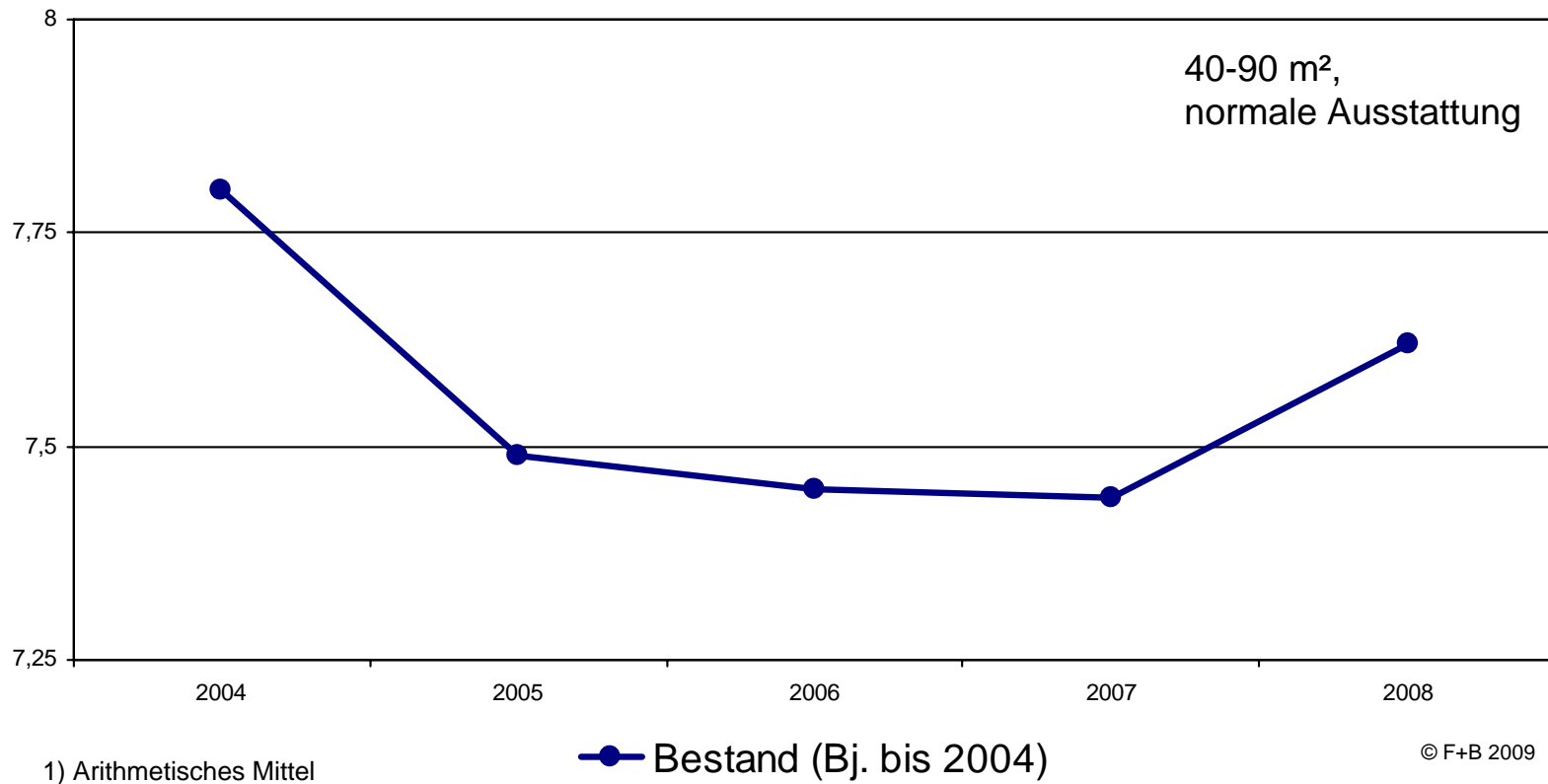
Fertiggestellte Wohnungen in Hamburg seit 2000 stark rückläufig – hohe Angebotslücke entstanden



Wieder lange Schlangen bei der Besichtigung freier attraktiver Wohnungen – Nachfrageüberschuss führt zu steigenden Mieten

Mietpreisentwicklung in Hamburg 2004–2008 <sup>1)</sup>

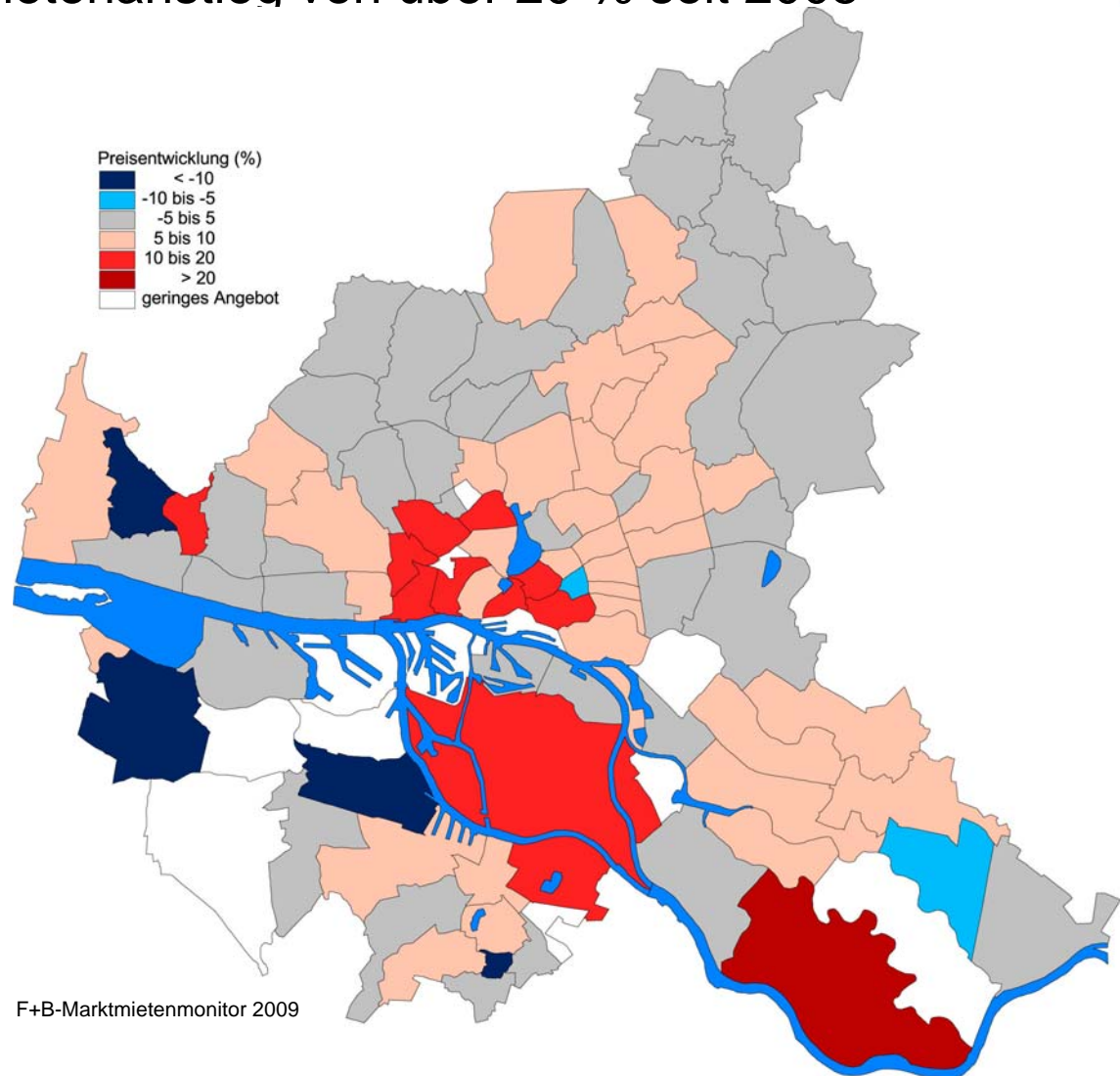
Situation Mietwohnungsmarkt: hamburgweit konstante  
 Marktmieten seit 2005 – trotz angespanntem Wohnungsmarkt



aber: Durchschnittswerte angesichts der heterogenen Marktentwicklung in den Quartieren wenig aussagefähig ...

### Regionale Entwicklung der Marktmieten im Bestand 2005–2008: In einigen Stadtteilen Mietenanstieg von über 20 % seit 2005

- + Durchschnittsmiete mit 7,45 bis 7,65 € insgesamt konstant
- + aber starker Mietenanstieg vor allem in innenstadtnahen Stadtteilen/ Szenevierteln
- + konstante bis steigende Mieten in vielen Stadtrandlagen



F+B-Marktmietenmonitor 2009

## Aktuelle Wohnprobleme und Wohnbedingungen junger Menschen

- ✚ Grundsätzlich geringe finanzielle Spielräume (teilweise ungesicherte Einkünfte)
- ✚ schwache Position auf dem Wohnungsmarkt
- ✚ Heterogene Gruppe, marktstark oder dringend auf wohnungspolitische Assistenz angewiesen
- ✚ Beispiel : geringe Bonität bei Wohnungsanmietung, z. T. auf Bürgschaften von Verwandten angewiesen
- ✚ häufiger Wohnungswechsel (überdurchschnittliche Mietzahlungen)

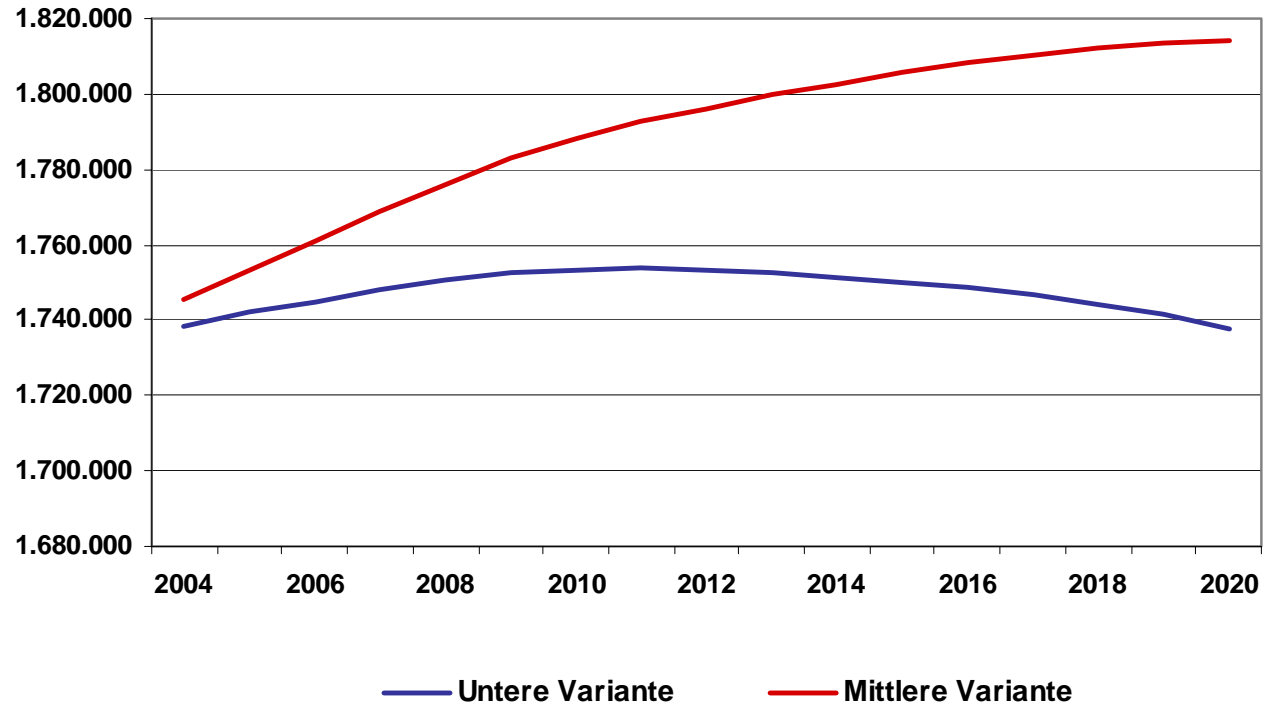
führen zu

- ✚ hohen Mietbelastungen
- ✚ geringere Wohnqualität
- ✚ z. T. unzumutbaren Mietbedingungen
- ✚ Häufigem Angewiesenwerden auf Wohngemeinschaften/ Untermietverhältnisse

Quelle: F+B, Studie zu jugendrelevanten Themen im Wohnbereich und Wohnumfeld 2007 (Hammonia)

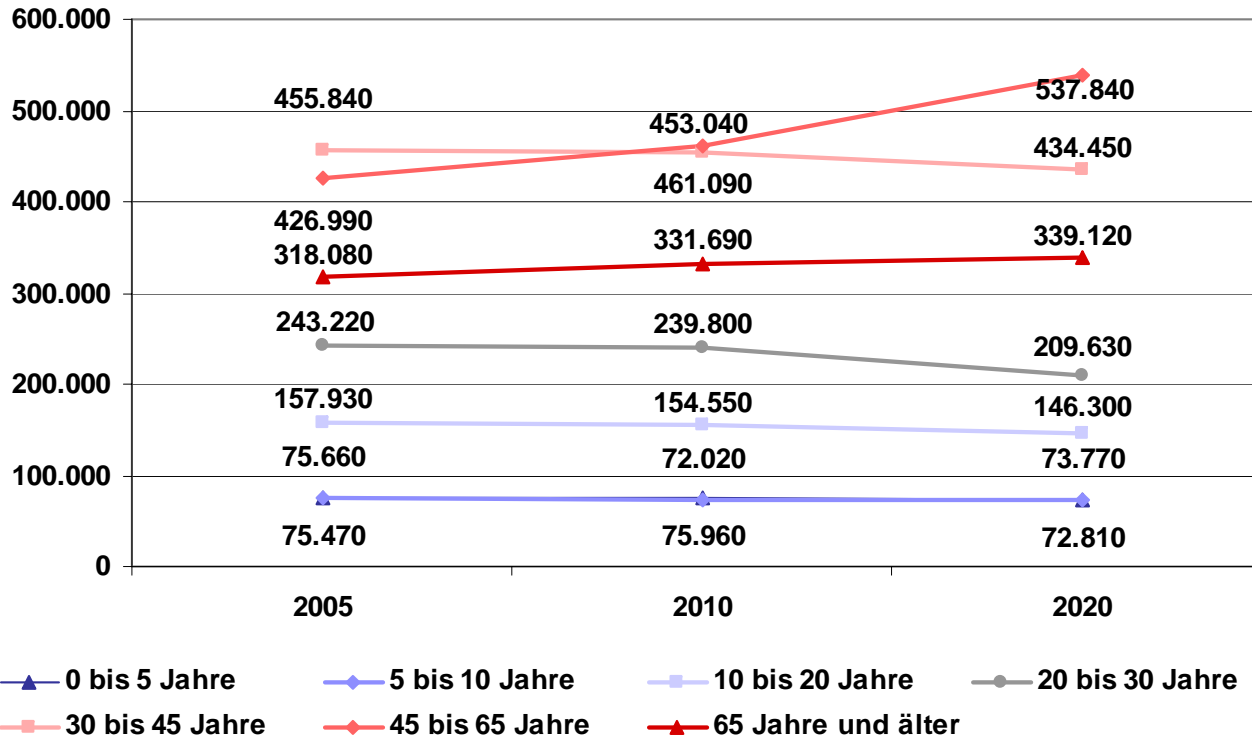
Zukunftsaussichten – was bringt die Zukunft  
für die jungen Leute?

## Hamburgs Bevölkerung wird langfristig weiter wachsen – meinten die Prognostiker 2006



Prognostiziertes Bevölkerungplus von 40.000 Einwohnern bis 2020

Die Zahl der 20- bis 30-Jährigen nimmt langfristig ab –  
 Werden die Versorgungsprobleme weniger gravierend?



Wie sieht die Zukunft aus?

Hohe Wohnungsnachfrage in Hamburg bis 2020/2025  
prognostiziert

Prognosen des Senats: Für prognostizierte künftige Bevölkerung ist Neubauvolumen von rd. 5.500 Wohnungen pro Jahr erforderlich – insgesamt mindestens 60.000 neue Wohnungen bis 2020 erforderlich.

Aktuelle Prognose des PESTEL-Instituts (4-2009):  
Allein für demografisch bedingten Bedarf 20 % des heutigen Wohnungsbestandes (160.000 WE) 2008 bis 2025 neu zu bauen (rd. 10.000 Wohnungen pro Jahr)



Bautätigkeit im prognostizierten Umfang unrealistisch – Situation als Anbietermarkt mit steigenden Mieten wahrscheinlich

### Was bringt die Zukunft?

- ✚ Hamburgs Bevölkerung wird langfristig ansteigen – anhaltend hohe Nachfrage
- ✚ Der Wohnungsbau wird auch auf lange Sicht nicht ausreichen, die Nachfragelücken zu schließen
- ✚ Zahl der jungen Leute im Alter zwischen 18 und 30 Jahren nimmt langfristig ab. Die Wohnprobleme eines Teils der Gruppe bleiben oder verstärken sich sogar noch.
- ✚ Nach vorliegenden Prognosen werden im Jahre 2025 rd. 50 % der Mitglieder von Haushalten im Alter zwischen 18 und 30 Jahren aus Migrantenfamilien stammen (größere Familien, weniger Wohnfläche, geringere Einkommen, weniger Vermögen)
- ✚ Einkommensaussichten für jüngere Leute aus heutiger Sicht auch in der Zukunft beschränkt – aber große Unterschiede, je nach Gruppe und Lebensweltypus
- ✚ Bei stärkerer Nachfrage und steigenden Mieten in der Zukunft verstärkte Konkurrenz um knappe Wohnungen

## Einige Folgerungen

- ✚ Metropole Hamburg steht als stabiler prosperierender Wirtschaftsstandort steht besser da als andere Metropolen
- ✚ Trend „zurück in die Stadt“ (vom Umland ins Stadtgebiet) noch nicht statistisch nachweisbar, aber wahrscheinlich
- ✚ Bevölkerung wird wachsen – Wohnungsneubau geringer als prognostiziert
- ✚ Mieten werden insgesamt ansteigen, in zentralen und Szene-Lagen überdurchschnittlich
- ✚ steigende Wohnkosten und wachsende Nachfragerkonkurrenz betreffen junge Leute
- ✚ Deren Anzahl nimmt zwar ab, aber die Wohnprobleme bleiben und können sich auch noch verstärken
- ✚ Gruppe von jungen Leuten, die am Markt nicht angemessen versorgt werden, nimmt voraussichtlich nicht ab
- ✚ Wachsender Anteil von Nachfragern mit Migrationshintergrund mit weniger Wohnkaufkraft und größerer Hilfsbedürftigkeit
- ✚ Wohnungswirtschaft sollte sich verstärkt um junge Leute als Zielgruppe – Differenzierung der Nachfragepräferenzen, der künftige junge Mieter als unbekanntes Wesen

Vielen Dank!

Dr. Bernd Leutner

Geschäftsführer

F+B Forschung und Beratung für  
Wohnen, Immobilien und Umwelt GmbH  
Adenauerallee 28  
20097 Hamburg

Tel.: +49 (0)40 28 08 10-0

Fax.: +49 (0)40 28 08 10-20

E-Mail: [service@f-und-b.de](mailto:service@f-und-b.de)

[www.f-und-b.de](http://www.f-und-b.de)