Hamburgisches
WeltWirtschafts
Institut

Studie 2015: Wohnungsmärkte in der Metropolregion Hamburg

Linus Holtermann, Alkis Henri Otto

HWWI Policy
Report Nr. 21

Hamburgisches WeltWirtschaftsInstitut (HWWI) | 2015
ISSN 1862-4944 | ISSN (Internet) 1862-4952

Linus Holtermann
Hamburgisches WeltWirtschaftsInstitut (HWWI) /
HSBA Hamburg School of Business Administration
Heimhuder Str. 71 | 20148 Hamburg
Tel +49 (0)40 34 05 76 - 336 | Fax +49 (0)40 34 05 76 - 776
holtermann@hwwi.org

Prof. Dr. Alkis Henri Otto
Hamburgisches WeltWirtschaftsInstitut (HWWI) /
HSBA Hamburg School of Business Administration
Heimhuder Str. 71 | 20148 Hamburg
Tel +49 (0)40 34 05 76 - 332 | Fax +49 (0)40 34 05 76 - 776
otto@hwwi.org

HWWI Policy Report
Hamburgisches WeltWirtschaftsInstitut (HWWI)
Heimhuder Str. 71 | 20148 Hamburg
Tel +49 (0)40 34 05 76 - 0 | Fax +49 (0)40 34 05 76 - 776
info@hwwi.org | www.hwwi.org
ISSN 1862-4944 | ISSN (Internet) 1862-4952

Redaktionsleitung:
Prof. Dr. Henning Vöpel
Dr. Christina Boll

© Hamburgisches WeltWirtschaftsInstitut (HWWI) | November 2015
Alle Rechte vorbehalten. Jede Verwertung des Werkes oder seiner Teile ist ohne Zustimmung nicht gestattet. Das gilt insbesondere für Vervielfältigungen, Mikroverfilmung, Einspeicherung und Verarbeitung in elektronischen Systemen. Die Reihe wird in Deutschland gedruckt.

HWWI Policy Report Nr. 21

Studie 2015: Wohnungsmärkte in der Metropolregion Hamburg

Linus Holtermann, Alkis Henri Otto

Hamburgisches WeltWirtschaftsInstitut (HWWI) | 2015

Inhaltsverzeichnis

1 Einleitung 6
1.1 | Wohnungsmärkte im Wandel 6
1.2 | Gang der Untersuchung 7

2 Ausgangslage 8
2.1 | Bevölkerungsentwicklung 8
2.2 | Siedlungsstruktur und Pendlerströme 10
2.3 | Einkommensentwicklung 12
2.4 | Wohnungsmarktentwicklung 14

3 Künftige Trends auf den Wohnungsmärkten der Metropolregion Hamburg 18
3.1 | Zukunftsszenario für die Teilräume der Metropolregion 18
3.1.1 | Demografische Entwicklung 18
3.1.2 | Haushaltsentwicklung 21
3.1.3 | Einkommensentwicklung 21
3.2 | Regionale Entwicklung der Wohnnachfrage und der Immobilienmärkte 23
3.2.1 | Das Wohnungsmarktmodell 23
3.2.2 | Entwicklung der Wohnnachfrage 24
3.2.3 | Entwicklung des Wohnangebots 24
3.2.4 | Regionale Preistrends am Wohnungsmarkt 25

4 Schlussfolgerungen: Herausforderungen und Chancen für die Wohnungsmärkte der Metropolregion Hamburg 27
4.1 | Chancen und Herausforderungen für die Teilräume 27
4.2 | Allgemeine Herausforderungen der Wohnungsmärkte 29
4.2.1 | Bevölkerungsentwicklung und Migration 29
4.2.2 | Baukostenentwicklung 31
4.3 | Handlungsfelder 32

Anhang 34

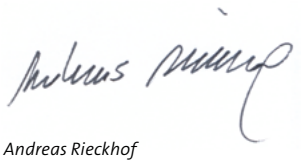
Literatur 37

Vorbemerkung

Die vorliegende Studie „Wohnungsmärkte in der Metropolregion Hamburg“ wurde gemeinsam von der Metropolregion Hamburg, der Initiative pro Metropolregion Hamburg e.V. und dem Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V. sowie dem Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Niedersachsen und Bremen e. V. initiiert und finanziert. Sie hat das Ziel, Transparenz über die Wohnungsmärkte in der Metropolregion Hamburg zu schaffen, Handlungsbedarfe abzuleiten, Prognosen abzugeben, Potentiale und Handlungsansätze aufzuzeigen.

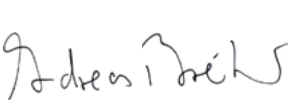
Ausgangspunkt ist die gemeinsame Überzeugung, dass die Voraussetzung für eine zukunftsfähige Siedlungsentwicklung in der Metropolregion ein funktionierendes Zusammenspiel der Akteure aus Politik, Verwaltung und Wirtschaft, insbesondere Immobilien- und Wohnungswirtschaft, ist. Einigkeit besteht in dem Ziel, nachhaltig bedarfsgerechten Wohnraum zu schaffen und zu erhalten. Dies steigert die Attraktivität der Metropolregion und ist ein Erfolgsfaktor für die Gewinnung und Bindung von Fachkräften.

Die Regionalkonferenz 2015 „Wohnen mit Zukunft“ will den Dialog und ein besser abgestimmtes Handeln zwischen den relevanten Akteuren befördern. Die Studie liefert dazu eine sachliche Diskussionsgrundlage, in dem sie Transparenz über Wirkungszusammenhänge auf dem Wohnungsmarkt schafft.



Andreas Rieckhof
Vorsitzender des
Lenkungsausschusses der
Metropolregion Hamburg

metropolregion hamburg



Andreas Breitner
Verband norddeutscher
Wohnungsunternehmen e.V.

Die Wohnungswirtschaft Norddeutschland vnw

Heiner Pott
Verband der Wohnungs- und
Immobilienwirtschaft in
Niedersachsen und Bremen e. V.

Die Wohnungswirtschaft Niedersachsen Bremen vdw

Prof. Dr. Hans-Jörg Schmidt-Trenz
Vorsitzender des Vorstandes
der Initiative pro Metropolregion
Hamburg e.V.

IMH INITIATIVE PRO METROPOLREGION HAMBURG

1 | Einleitung

1.1 | Wohnungsmärkte im Wandel

Sowohl die deutsche Gesellschaft als auch die Bevölkerung der Metropolregion Hamburg befinden sich inmitten eines tiefgreifenden demografischen Wandels. Vor allem im kommenden Jahrzehnt werden die geburtenstarken Jahrgänge zunehmend das Rentenalter erreichen und sukzessive in den Ruhestand gehen. Gleichzeitig wird der Anteil der relativ jungen Menschen und Familien abnehmen. Die sich hieraus ergebenden Herausforderungen werden aller Voraussicht nach das politische, soziale und wirtschaftliche Geschehen der kommenden Jahrzehnte prägen.

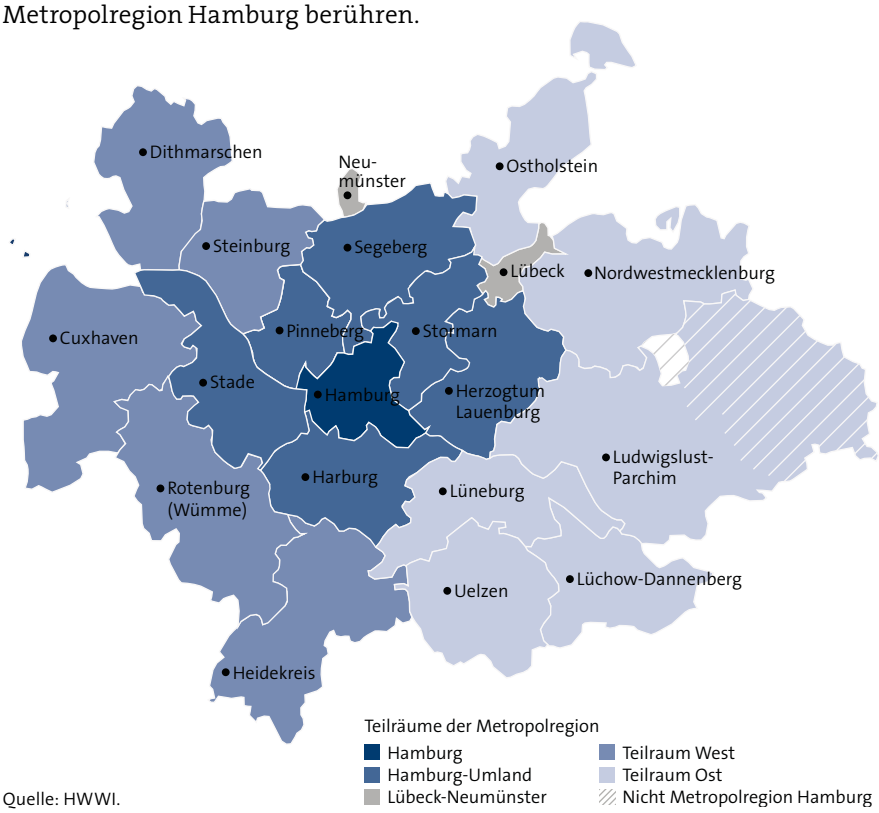
Neben Folgen für die Alterssicherungssysteme und Arbeitsmärkte werden auch die Wohnungsmärkte in erheblichem Maße vom demografischen Wandel betroffen sein. Der demografische Wandel wirkt dabei über zwei Kanäle auf die Wohnungsnachfrage: Zum einen ändert sich mit einer sinkenden Zahl der Erwerbspersonen bzw. einer steigenden Zahl von Personen im Ruhestand die regionale Einkommenssituation, zum anderen wirkt der demografische Wandel auch auf die Zahl und Größe der Haushalte in den Regionen. Diese Entwicklungen werden sich regional – angesichts unterschiedlicher demografischer Ausgangslagen und der Binnen- und Außenmigration – allerdings in sehr unterschiedlichem Ausmaße vollziehen, so dass es innerhalb der Metropolregion zu erheblichen Disparitäten mit sehr unterschiedlichen Auswirkungen auf die regionalen Immobilienmärkte kommen kann.

Der demografische Wandel kann in vielen, aber nicht in allen Bereichen des Wohnungsmarktes durch das Wirken der Marktkräfte bewältigt werden. Häufig stehen einer effizienten Marktlösung Informationsmängel, Koordinationsprobleme, Zielkonflikte oder unerwünschte Wechselwirkungen mit anderen Teilen der Wirtschaft und Gesellschaft entgegen. Daher besteht Koordinations- und Handlungsbedarf für alle am Wohnungsmarkt beteiligten Akteure der Metropolregion.

Ein solcher Bedarf besteht auch deshalb, da das Wohnungsmarktgeschehen die Funktion der Metropolregion Hamburg im Kern berührt. Ein Blick in die Vergangenheit zeigt, dass sich die Metropolregion Hamburg aufgrund sich ändernder wirtschaftlicher Beziehungen und Verflechtungen und infolge eines sich verändernden Mobilitätsverhaltens in stetigem Wandel befindet. Dabei spielen neben der Arbeitsteilung wirtschaftlicher Sektoren und Branchen vor allem auseinanderfallende Wohn- und Arbeitsorte und die daraus resultierenden Pendlerverflechtungen eine zentrale Rolle.

Neben regionalen und innerdeutschen Trends beeinflussen auch internationale Trends und Entwicklungen die Wohnungsmärkte der Metropolregion, die bei der Bewältigung lokaler Herausforderungen mitbedacht werden müssen. So haben die wirtschaftlichen Turbulenzen auf den globalisierten Finanzmärkten zu einer historisch niedrigen Zinsstruktur geführt, die die Eigenheim- und Baufinanzierung vergünstigt hat. Hierdurch sind die Boden- und Immobilienkaufpreise an vielen Orten gestiegen. Insbesondere in einigen Städten konnten zuletzt erhebliche Kaufpreisanstiege beobachtet werden (vgl. hierzu Bundesbank (2013)). Gleichzeitig hat durch die niedrigen Zinsen auch die Bautätigkeit zugenommen, so dass die Zahl der Fertigstellungen spürbar angestiegen ist. Mittelfristig werden die Zinsen aber sehr wahrscheinlich

wieder steigen und zu höheren Finanzierungskosten führen. Angesichts der in den vergangenen Jahrzehnten kontinuierlich angestiegenen Baukosten würden dann aufgrund der dadurch steigenden Finanzierungskosten auch die Kauf- und Mietpreise steigen müssen oder – sofern sich höhere Preise nicht durchsetzen lassen – Neubauten unterbleiben. Zu steigenden Wohnungsmarktpreisen hat freilich ebenso beigetragen, dass international und auch in Deutschland immer mehr Menschen in die Städte drängen. Dieser Trend zur Urbanisierung dürfte auch weiterhin anhalten, so dass städtischer Wohnraum zunehmend gefragt bleiben wird. Daneben erfordert die Bewältigung des globalen Klimawandels weitere Anpassungen im Wohnungsbau und im Siedlungsverhalten, die die Funktion und Zusammenarbeit der Kreise der Metropolregion Hamburg berühren.



Quelle: HWWI.

Abb. 1:
Teilräume der Metropolregion Hamburg

1.2 | Gang der Untersuchung

Die sich aus den zuvor skizzierten Trends ergebenden Chancen und Herausforderungen für die Wohnungsmärkte der Metropolregion Hamburg sollen für unterschiedliche Teilräume dargestellt und diskutiert werden. Ähnlich vorangegangenen Studien zum Wohnungsmarktgeschehen in der Metropolregion Hamburg (vgl. Gewos et al. (2006)) werden hierzu Teilräume definiert. Dabei werden neben der Kernstadt Hamburg auch die direkt umliegenden Kreise als eigener Teilraum (Hamburg-Umland) betrachtet. Neben Hamburg sind auch die Oberzentren Neumünster und Lübeck kreisfreie Städte. Die weiter am Rand der Metropolregion gelegenen Kreise werden in zwei Teilräumen, Teilraum Ost und Teilraum West, zusammengefasst (vgl. Abb. 1).

Die Raumordnung und auch der Zuschnitt der Metropolregion Hamburg wurden in der Vergangenheit von Zeit zu Zeit geändert. So umfasst die Metropolregion heute Hamburg sowie 19 Kreise und kreisfreie Städte. Mit der letzten Gebietserweiterung 2012 sind die (Land-)Kreise Ostholstein, Nordwestmecklenburg und Ludwigslust-Parchim[1] sowie die kreisfreien Städte Lübeck und Neumünster hinzugekommen.

Im nächsten Abschnitt sollen zunächst Trends der vergangenen Jahre und der aktuelle Stand der Wohnungsmärkte und wesentlicher Einflussfaktoren in den Teilräumen aufgenommen werden. Darauf aufbauend können im dritten Abschnitt zukünftige Entwicklungen diskutiert werden. Der vierte Abschnitt diskutiert die sich hieraus ergebenden Chancen und Herausforderungen der Teilräume detaillierter und zeigt mögliche Handlungsfelder auf.

1 Mitglied der Metropolregion Hamburg ist nur der Altkreis Ludwigslust. Aufgrund der Landkreisfusion 2011 sind Daten nur für den Landkreis Ludwigslust-Parchim insgesamt verfügbar.

2 | Ausgangslage

Die Metropolregion Hamburg ist mit aktuell rund 5 Millionen Bewohnern einer der größten Lebens- und Wirtschaftsräume Deutschlands und Nordeuropas. Hamburg, die Kernstadt im Herzen der Metropolregion, ist mit mehr als einem Drittel aller Einwohner und etwa der Hälfte der gesamten Wirtschaftsleistung das ökonomische Zentrum der stark vernetzten Metropolregion. Sieht man von der Kernstadt ab, unterscheiden sich auch die Kreise der Metropolregion hinsichtlich ihrer strukturellen wirtschaftlichen und demografischen Gegebenheiten und Entwicklungen in den vergangenen Jahren. Daher sollen zunächst in einer Bestandsaufnahme für den Wohnungsmarkt wesentliche Charakteristika und Trends der Kreise aufgenommen werden.

2.1 | Bevölkerungsentwicklung

Die demografische Struktur der Metropolregion Hamburg ist neben der eng damit verbundenen Haushaltsstruktur und dem verfügbaren Einkommen ein maßgeblicher Einflussfaktor der Wohnungsnachfrage. Für die künftige Entwicklung der regionalen Wohnungsmärkte sind daher die Bevölkerungsentwicklung und ihre regionale Verteilung von besonderem Interesse.

Bevölkerung hat sich in den Teilräumen von 2000 bis 2012 sehr unterschiedlich entwickelt.

Die Bevölkerungszahl in der Metropolregion ist in den Jahren 2000 bis 2012 um insgesamt 61.000 Einwohner gesunken; dies entspricht einem Rückgang von 1,2%. Dabei hat sich die Bevölkerung in den Teilräumen sehr unterschiedlich entwickelt. So haben die Kreise der Teilräume Ost und West in den vergangenen Jahren einen Rückgang der Bevölkerung erlebt (vgl. Abb. 2). Insbesondere die Landkreise Nordwestmecklenburg und Ludwigslust-Parchim am östlichen Rand der Metropolregion weisen vergleichbar hohe Verluste bei der Bevölkerung auf. Auch die Oberzentren Lübeck und Neumünster konnten von 2000 bis 2012 nicht vom Trend der Urbanisierung profitieren.

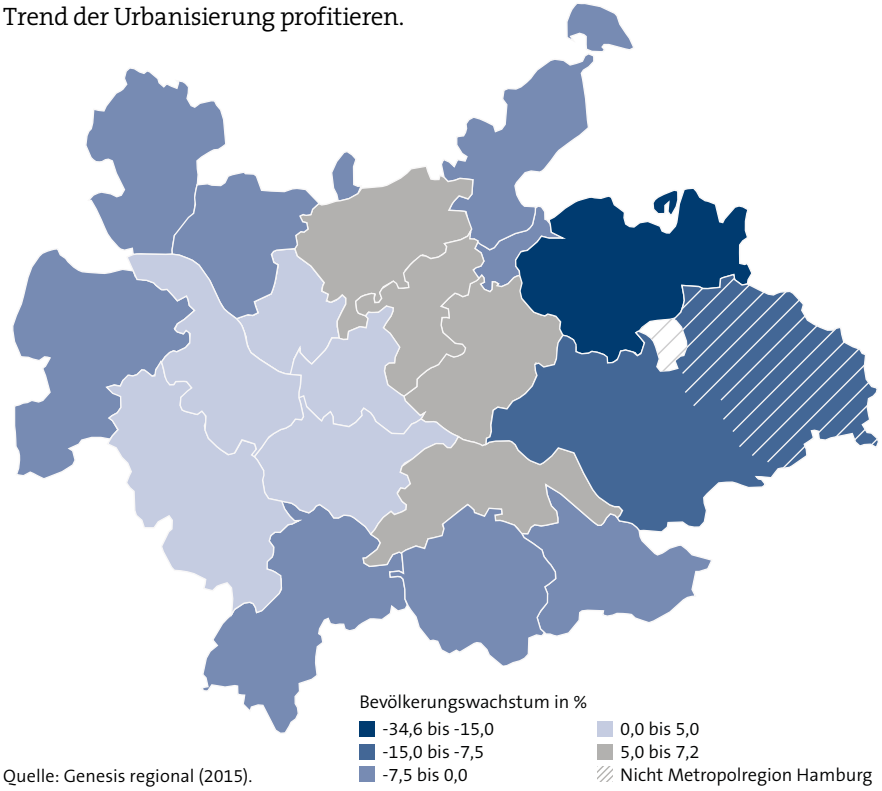
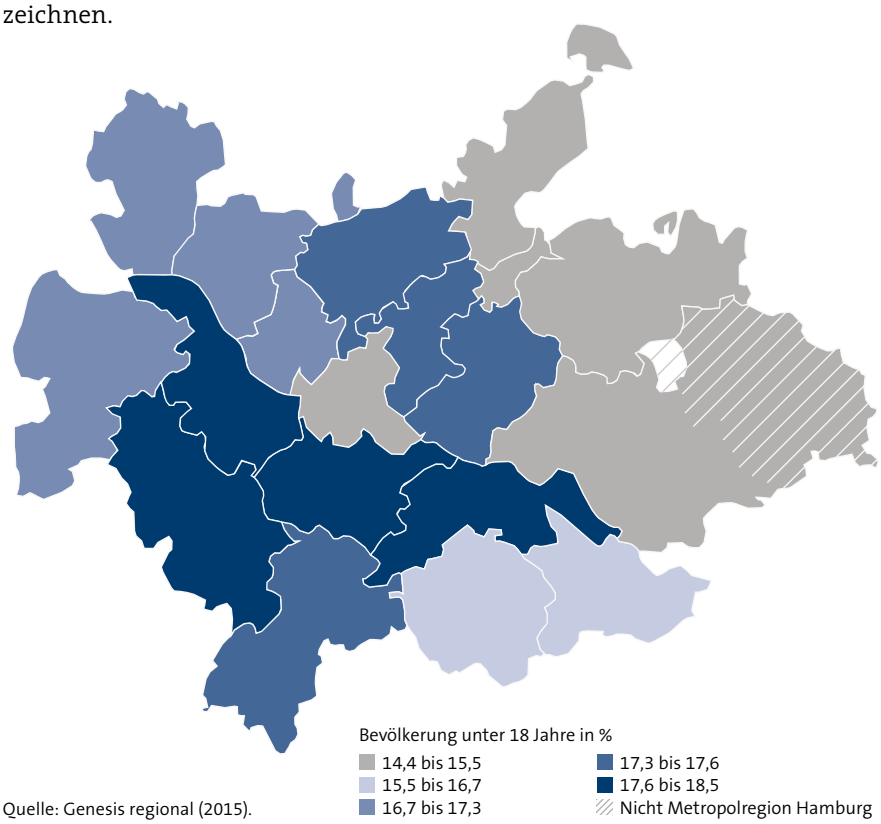


Abb. 2: Bevölkerungsentwicklung 2000 bis 2012

Quelle: Genesis regional (2015).

Dagegen haben Hamburg und sein Umland neue Einwohner hinzugewinnen können. Vor allem Hamburgs Umlandkreise wiesen ein relativ hohes Bevölkerungswachstum auf. Während die Bevölkerungszahl in Hamburg im Zeitraum 2000 bis 2012 um 0,9% zunahm, konnten die Umlandkreise Wachstumsraten von teils über 5% verzeichnen. Diese Kreise haben dabei von dem in den letzten Jahrzehnten zumeist negativen Wanderungssaldo Hamburgs mit seinem Umland profitiert. Hamburgs Wachstum stützte sich hingegen auf die Zuwanderung aus weiter entfernten Kreisen oder aus dem Ausland. Ebenso konnte der Landkreis Lüneburg einen starken Anstieg der Bevölkerung verzeichnen.



Quelle: Genesis regional (2015).

Abb. 3: Anteil der Bevölkerung unter 18 Jahre 2012

Größere Anteile Jugendlicher und Kinder im Hamburger Umland

Das Hamburger Umland verfügt zudem über einen größeren Anteil der Personen unter 18 Jahren (vgl. Abb. 3). Hier spielt erneut der bereits erwähnte negative Wanderungssaldo Hamburgs mit seinem Umland eine große Rolle, der vor allem auf den Fortzug von Familien zurückzuführen ist. Auch Rotenburg (Wümme) beherbergt einen relativ hohen Anteil an jungen Menschen. Wie bei den Kreisen im Hamburger Umland dürfte hier die Nähe zum Arbeitsort Bremen von Bedeutung sein. Relativ niedrige Anteile junger Menschen haben neben den Städten Hamburg, Neumünster und Lübeck auch die Kreise im Teilraum Ost vorzuweisen.

Kreise an den Rändern mit höherem Seniorenanteil

Ein differenzierteres Bild zeigt sich bei dem Anteil der Personen im Alter 65 Jahre oder älter (vgl. Abb. 4, nächste Seite). Zwar lässt sich hier auch ein in der Tendenz jüngeres Kerngebiet der Metropolregion ausmachen, allerdings ist das regionale Muster nicht so eindeutig wie bei Jugendlichen und Kindern. Auffällig ist, dass einige Kreise an den Rändern der Metropolregion (Cuxhaven, Ostholstein, Lüchow-Dannenberg und Uelzen) mit einem Seniorenanteil von etwa 25% bereits heute einen relativ hohen Anteil erreicht haben. Zudem fällt auf, dass neben Hamburg vor allem die Landkreise Stade, Lüneburg und Rotenburg (Wümme) relativ geringe Anteile an Senioren aufweisen.

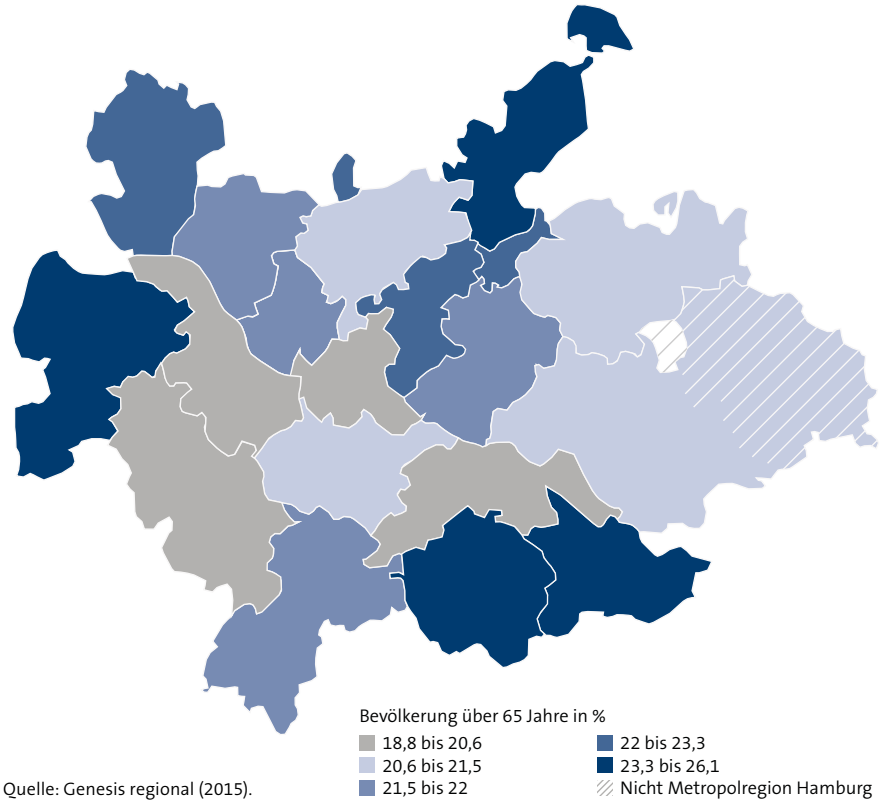


Abb. 4: Anteil der Bevölkerung 65 Jahre oder älter 2012

Quelle: Genesis regional (2015).

2.2 | Siedlungsstruktur und Pendlerströme

Höhere Bevölkerungsdichte in Städten und Umland sowie entlang der Verkehrsadern

Die Bevölkerungsdichte ist innerhalb der Metropolregion und auch innerhalb der Teilräume keinesfalls homogen. Deutlich zu erkennen sind höhere Konzentrationen im Umland Hamburgs sowie relativ niedrige Konzentrationen in den Landkreisen im Südosten der Metropolregion. Abbildung 5 illustriert zudem die Bedeutung der Infrastruktur für das Siedlungsverhalten. So lassen sich höhere Bevölkerungsdichten nicht nur in Städten sondern auch entlang der Autobahn- und Schienennetze beobachten.

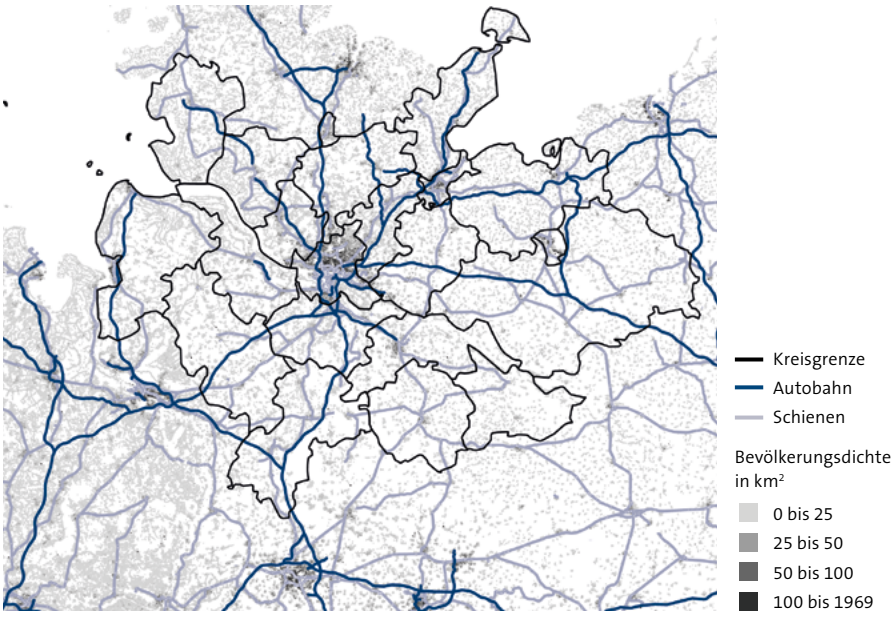


Abb. 5: Bevölkerungsdichte und Siedlungsverhalten

Quelle: Statistische Ämter des Bundes und der Länder (2015a).

Starke Pendelverflechtungen in der Metropolregion

Zwischen Infrastrukturausbau und Siedlungsverhalten besteht eine wechselseitige Abhängigkeit. So wird Infrastruktur vor allem dort ausgebaut, wo viele Menschen sie benötigen. Umgekehrt siedeln sich Bewohner an Orten an, die verkehrsgünstig gelegen bzw. infrastrukturell gut angebunden sind. Die hohe Bedeutung wohnortnaher Verkehrsinfrastruktur hat damit zu tun, dass Wohn- und Arbeitsorte in der Metropolregion oftmals auseinanderfallen. Hierfür spricht die große Zahl an täglichen Pendelbewegungen über die Kreisgrenzen hinweg (vgl. Abb. 6). Sie zeigen, dass die Kreise der Metropolregion nicht nur eine erhebliche Zahl von Auspendlern nach Hamburg beherbergen,

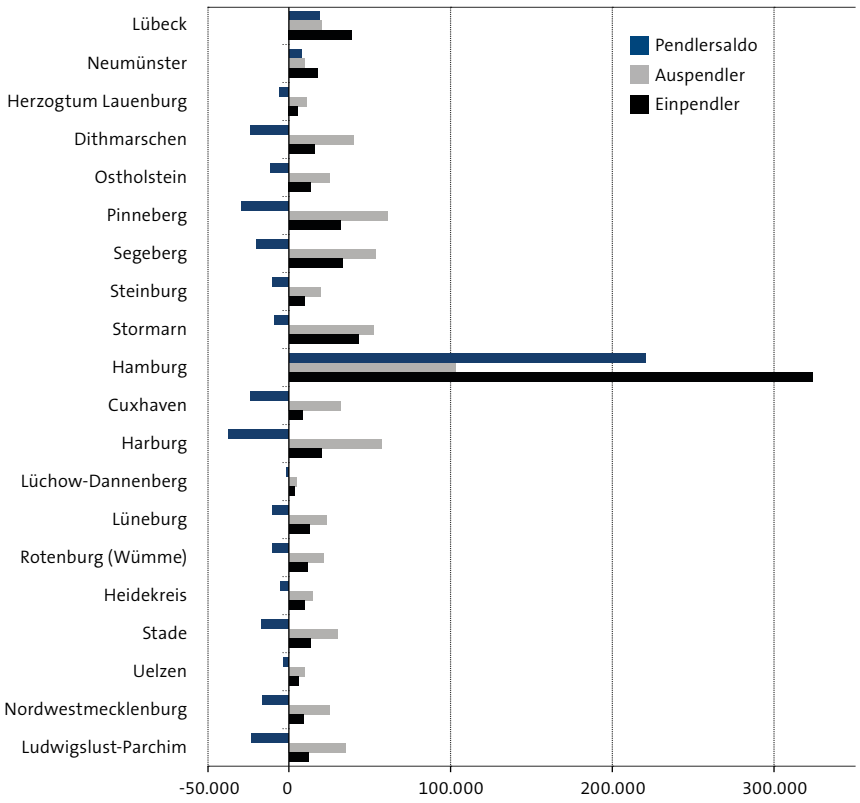


Abb. 6: Pendlerströme in der Metropolregion 2012

Quelle: Bundesagentur für Arbeit (2013).

sondern ebenfalls selbst der Arbeitsort für eine erhebliche Zahl von Einpendlern sind. Die Abbildung unterstreicht gleichwohl auch die überragende Bedeutung des Arbeitsortes Hamburg. Die Zahl der Einpendler nach Hamburg betrug im Jahr 2012 rund 321.000. Insgesamt ergab sich für die Hansestadt 2012 ein Pendlersaldo von knapp 219.000 Personen.

Die Abbildung 7 (siehe nächste Seite) zeigt die detaillierte räumliche Verteilung der Pendlerströme nach Hamburg für die Kreise der Metropolregion im Jahr 2012. Deutlich zu erkennen ist eine Abnahme der Einpendlerzahl mit steigender Entfernung zu Hamburg. Im Vergleich zu den anderen Kreisen des Hamburger Umlandes fällt v.a. die Pendlerzahl aus dem Landkreis Stade geringer aus. So pendelten aus Stade nur 19.000 Beschäftigte täglich nach Hamburg. Bei den anderen an Hamburg angrenzenden Kreisen – v.a. Pinneberg, Segeberg, Stormarn und Harburg – pendelten 30.000 bis 45.000 Erwerbstätige täglich nach Hamburg. Eine Ursache für die relativ geringe Zahl der Einpendler aus dem Landkreis Stade ist die vergleichsweise schlechte verkehrsinfrastruk-

turelle Anbindung an Hamburg. Es fehlt eine direkte Autobahnverbindung zwischen dem Landkreis und Hamburg (vgl. Abb. 5), die jedoch im kommenden Jahrzehnt mit der Fertigstellung der A26 geschaffen werden soll. Zudem stellt auch die Elbe eine natürliche Barriere dar, zu deren Überwindung zumeist Umwege über den Elbtunnel oder die Elbbrücken in Kauf genommen werden müssen. Hier wird künftig die Fortführung der A20 Richtung Westen und die Schaffung einer neuen Elbquerung bei Glücksstadt/Drochtersen die Verkehrsanbindung zwischen Niedersachsen, Schleswig-Holstein und Hamburgs Westen verbessern.

Innerhalb der Metropolregionen verfügen einzig die auch relativ dünn besiedelten Landkreise Lüchow-Dannenberg und Uelzen über keinen direkten Autobahnanschluss. Dies hat neben der relativ weiten Entfernung zu Großstädten wie Hamburg oder Hannover die Folge, dass diese Regionen von Berufspendlern tendenziell als unattraktiv eingestuft werden (vgl. auch Abb. 7). Auch hier dürfte der geplante Ausbau der A39 zwischen Lüneburg und Wolfsburg zukünftig zu einer Verbesserung der Anbindung führen.

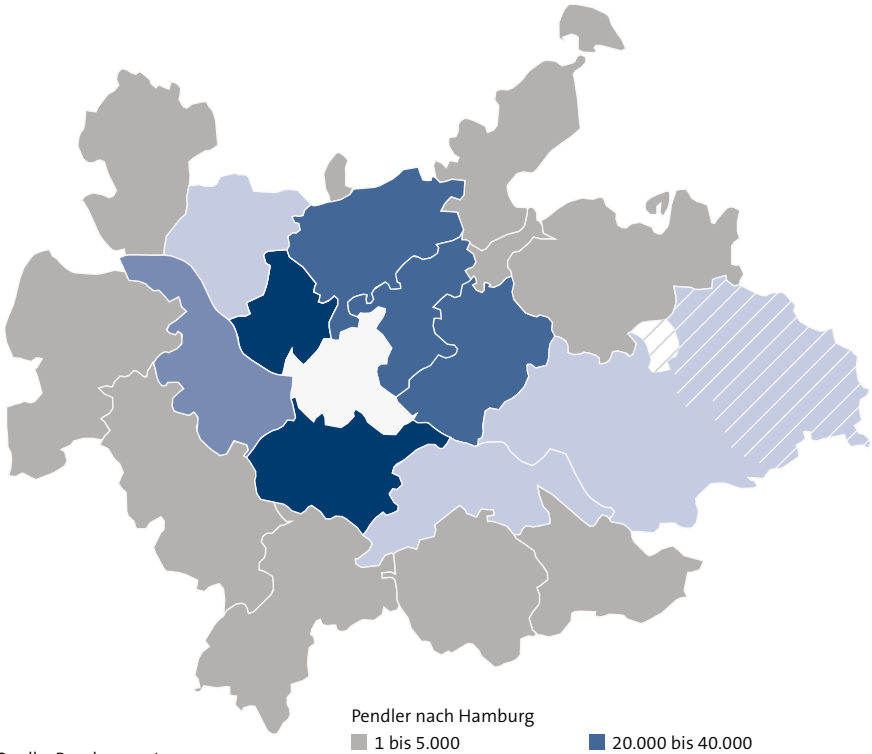


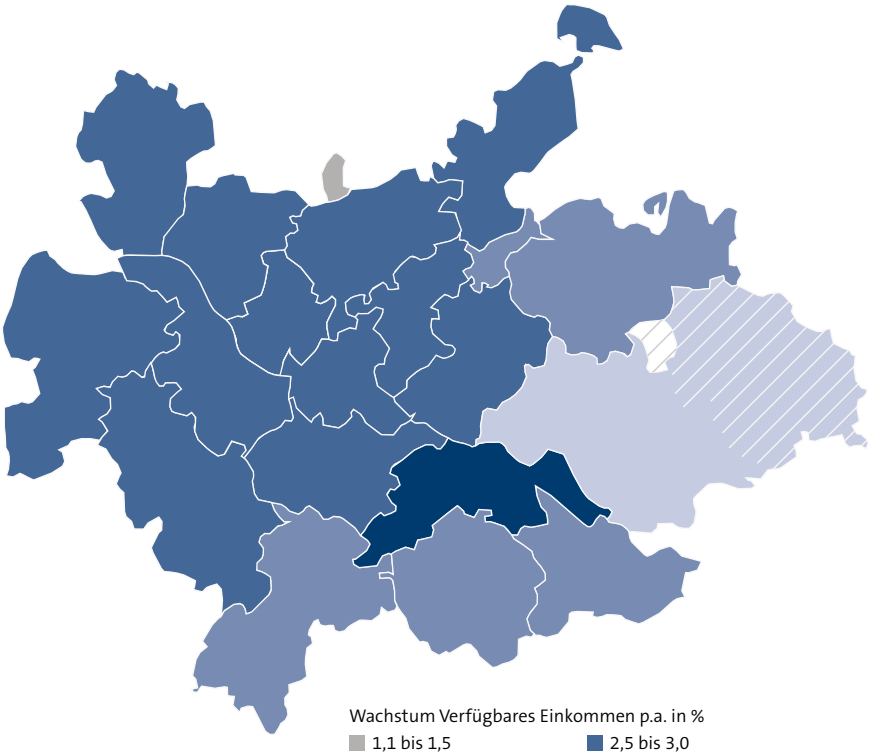
Abb. 7: Pendler nach Hamburg

Quelle: Bundesagentur für Arbeit (2013).

2.3 | Einkommensentwicklung

Neben der demografischen Entwicklung bilden die Wirtschaftskraft und das verfügbare Einkommen[2] der Kreise einen weiteren wichtigen Bestimmungsfaktor der Wohnnachfrage. Sowohl die zuvor angesprochene demografische Entwicklung als auch die Pendlerverflechtungen beeinflussen dabei die Entwicklung des regional verfügbaren Einkommens. Schrumpft die Zahl der Bevölkerung, so nimmt tendenziell auch die Anzahl der Einkommensbezieher in der Region ab. Auch die Altersentwicklung wirkt sich auf das Einkommen der Region aus: Bei voranschreitender Alterung der Gesellschaft steigt tendenziell der Anteil der Renten- und Pensionseinkommen und sinkt im Gegenzug die Zahl der im Vergleich dazu höheren Erwerbseinkommen.

2 Das verfügbare Einkommen (oder auch ausgabefähige Einkommen) bezeichnet den für den Konsum verwendbaren Teil des Einkommens der Haushalte. Es entspricht dem Volkseinkommen zuzüglich Transfereinkommen und abzüglich direkter Steuern und Sozialbeiträge.



Quelle: Genesis regional (2015).

Abb. 8: Veränderung des nominalen verfügbaren Einkommens 2000 bis 2012

2000 bis 2012: Wachstum des verfügbaren nominalen Einkommens zumeist zwischen 2,5% und 3%.

Abbildung 8 illustriert die Veränderung des verfügbaren Einkommens im Zeitraum von 2000 bis 2012. Der Großteil der Kreise in der Metropolregion wies jährliche Steigerungen des verfügbaren Einkommens von nominal 2,5% bis 3% auf. Der Landkreis Lüneburg erzielte mit einer Wachstumsrate von über 3,1% im Jahr den stärksten Zuwachs aller Kreise der Metropolregion. Die Landkreise in Mecklenburg-Vorpommern sowie die niedersächsischen Landkreise am südlichen Rand der Metropolregion fielen beim Zuwachs des verfügbaren Einkommens hingegen zurück. In diesen Landkreisen betrug der jährliche Anstieg des verfügbaren Einkommens geringfügig unter 2%. Besonders gering war die Entwicklung in Neumünster mit einem durchschnittlichen Wachstum von nur 1,1% pro Jahr. Damit lag das Einkommenswachstum unterhalb der Teuerungsrate der Lebenshaltungskosten von durchschnittlich 1,7% pro Jahr. Preisbereinigt sank somit das verfügbare Einkommen der Stadt.

Erhebliche Unterschiede in der wirtschaftlichen Struktur und Produktion der Kreise...

Bei der regionalen Einkommensentwicklung spielen auch technologischer Fortschritt, struktureller Wandel und Firmenansiedlungen eine wesentliche Rolle. Allerdings sorgen Kapital- und Pendlerverflechtungen dafür, dass die in einem Kreis erwirtschafteten Einkommen nicht ausschließlich in diesem Kreis verbleiben. Dies ist vor allem deshalb bemerkenswert, da die wirtschaftliche Struktur und die regional erwirtschafteten Einkommen je Erwerbstätigen in den Kreisen der Metropolregion erheblich differieren (vgl. Tabelle 3 im Anhang). Während in Hamburg und Ostholstein die Anteile der Dienstleistungen 2012 mehr als 81% der Wirtschaftsleistung ausmachten, lag der Anteil des tertiären Sektors in den Kreisen der Teilräume Ost und West häufig unter zwei Dritteln. In zahlreichen Kreisen in der Peripherie der Metropolregion spielten stattdessen Produzierendes Gewerbe und Baugewerbe mit etwa einem Drittel Anteil an der regionalen Wirtschaftsleistung wesentlich bedeutendere Rollen. Zudem zeigt das Bruttoinlandsprodukt je Erwerbstäti-

gen, dass die durchschnittliche Produktivität der Beschäftigten in der Kernstadt Hamburg deutlich über der der anderen Kreise und auch der Städte Neumünster und Lübeck liegt. Daraus resultierende höhere Einkommen kommen aber – wie beschrieben – über die Pendlerverflechtungen auch den anderen Kreisen und hier vor allem dem Hamburger Umland zu.

... aber homogenere Einkommensverteilung durch Pendlerverflechtungen.

Die Unterschiede der Kreise bezüglich der Wirtschaftsstruktur und Pendlerverflechtungen schlagen sich auch in regional unterschiedlichen Arbeitslosquoten nieder, die ihrerseits auf das regional verfügbare Einkommen Einfluss haben. So wiesen die Kreise im Hamburger Umland 2014 äußerst niedrige Arbeitslosenquoten von teilweise nur 4 bis 5% auf. Die höchsten Arbeitslosenquoten waren hingegen an den Rändern der Metropolregion vorzufinden. In Lübeck und Neumünster überstieg die Arbeitslosigkeit 10% der zivilen Erwerbspersonen. Auch Landkreise wie Lüchow-Dannenberg und Nordwestmecklenburg mussten mit mehr als 9% vergleichsweise hohe Arbeitslosenquoten verkraften.

2.4 | Wohnungsmarktentwicklung

Die demografischen und wirtschaftlichen Entwicklungen schlagen sich über die Einkommensentwicklung auf die Wohnnachfrage und die Immobilienmarktpreise nieder. Die Preise reflektieren dabei die Knappheitsverhältnisse am Markt und spiegeln neben der Nachfrage ebenso die Angebotslage wieder.

Baulandpreise in Städten und im Hamburger Umland teurer

Ein erster Indikator hierfür sind die Preise für Bauland 2013 (vgl. Abb. 9). Hier mussten in Hamburg mit weitem Abstand die höchsten Preise pro Quadratmeter gezahlt werden. Auch in Pinneberg, Stormarn und Lübeck war Bauland im Vergleich zu anderen Kreisen der Metropolregion teuer. Dabei liegen die Baulandpreise in wachsenden Kreisen und in Gebieten mit hohen Einkommen wie Hamburg, Lüneburg und dem Hamburger Umland relativ hoch. Neben höheren Einkommen und Bevölkerungszuwächsen ist aber auch das knappe Angebot an Flächen, v.a. in Städten, ein wesentlicher Grund für höhere Grundstückspreise. Deutlich günstiger wurden Baugrundstücke hingegen in den meisten Kreisen der Teilräumen Ost und West veräußert.

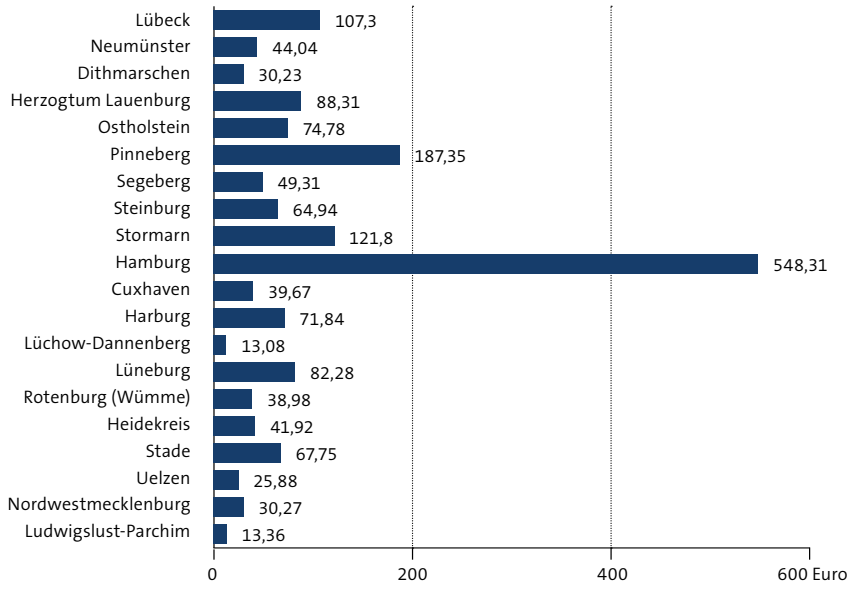


Abb. 9: Baulandpreise, Kaufwerte je qm 2013

Quelle: Genesis regional (2015).

Kapitalmarkt- und Baukostenentwicklung treiben Wohnimmobilienpreise

Abbildung 10 visualisiert die Preisentwicklung von Eigentumswohnungen mittleren Wohnwerts für ausgewählte Städte der Metropolregion. Eingangs des neuen Jahrtausends sanken oder stagnierten die Wohnungspreise in der Metropolregion. Die weltweite Finanzkrise im Jahre 2008 und die expansiv angelegte Geld- und Stabilisierungspolitik der Zentralbanken führte dann zu historisch niedrigen Zinsen an den Finanzmärkten, die sowohl die Attraktivität von Immobilien als Anlageobjekt erhöhten als auch die Finanzierungskosten senkten. Gleichzeitig haben sowohl klima- und umweltpolitische Herausforderungen als auch die demografische Entwicklung zu steigenden Anforderungen und Auflagen bei der Sanierung und Neuerrichtung von Wohnraum geführt. Dies hat sich in zuletzt deutlich gestiegenen Planungs- und Baukosten (vgl. Walberg, Gniechwitz, Halstenberg (2015)) niedergeschlagen. Bei der näheren Betrachtung der Preisentwicklung in Städten der Metropolregion fällt ins Auge, dass die Preise in Hamburg und seinem Umland zumeist weniger eingangs des Jahrtausends einbrachen und stärker im Gefolge der Finanzkrise anzogen. Hierzu trugen die bereits erläuterten demografischen und wirtschaftlichen Entwicklungen bei.

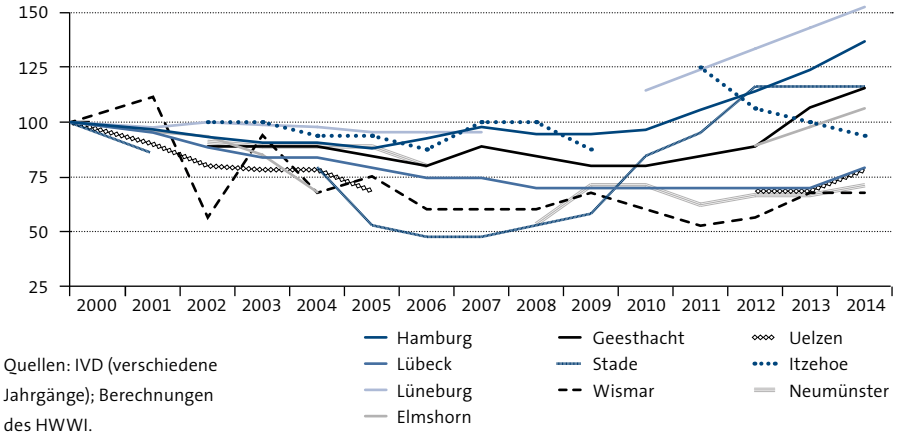


Abb. 10: Preisentwicklung Eigentumswohnungen (mittlerer Wohnwert, Index 2000=100)

Quellen: IVD (verschiedene Jahrgänge); Berechnungen des HWWI.

Hamburg verzeichnete dabei, im Einklang mit fast allen deutschen Großstädten, zuletzt sehr deutliche Anstiege der Immobilienpreise. Übertroffen wurde Hamburg dabei allerdings vom Oberzentrum Lüneburg. Der Landkreis Lüneburg erlebte wie beschrieben in den vergangenen Jahren eine dynamische Entwicklung sowohl bei der Einwohnerzahl als auch beim verfügbaren Einkommen. Auch Städte wie Stade oder Geesthacht konnten von vergleichbaren Entwicklungen in den sie beherbergenden Kreisen profitieren.

Preisentwicklung an den Rändern tendenziell schwächer als im Kern der Metropolregion

Anders stellt sich die Entwicklung an den Rändern der Metropolregion dar. Zwar deuteten sich auch hier zuletzt Preisauftriebe an, insgesamt konnten die Preise aber nicht wieder das Ausgangsniveau des Jahres 2000 erreichen. In Lübeck und Neumünster dämpften schwindende Bevölkerungszahlen und geringe Wachstumsraten beim verfügbaren Einkommen die Wohnungsnachfrage. Ähnlich stellte sich die Entwicklung im Teilraum Ost dar. In den Städten Wismar und Uelzen führten Verluste bei den Einwohnerzahlen der sie beherbergenden Landkreise im ersten Jahrzehnt des neuen Jahrtausends zu einem starken Rückgang der Immobilienpreise. Zudem kamen für die Einkommensentwicklung auch aus der regionalen wirtschaftlichen Entwicklung des Teilraumes nur geringe Impulse. Zuletzt stiegen auch hier die Preise aber wieder.

Urbanisierung und Wohnungspreise lassen Mieten steigen

Ein recht ähnliches Bild ergibt sich auch bei der Mietentwicklung (vgl. Abbildung 11). In der Abbildung sind die jahresdurchschnittlichen Wachstumsraten der Neuvermietungspreise getrennt nach den Zeiträumen 2000 bis 2005 und 2000 bis 2013 aufgeführt. Für einige Städte waren die Wachstumsraten in den ersten 5 Jahren des neuen Jahrtausends ganz ähnlich den Kaufpreisen negativ. Insbesondere in Uelzen fielen die Mietpreise zunächst drastisch. Nach 2005 stiegen die Mieten wieder. Im Zeitraum 2000 bis 2013 konnten in allen Städten (mit Ausnahme Cuxhavens) Mietanstiege verzeichnet werden. Dabei wurden die höchsten Zuwächse von etwa 2% pro Jahr in den Städten Hamburg, Lüneburg und Stade beobachtet. Zu beachten ist jedoch, dass das Wachstum der Mieten in den anderen Städten unterhalb der Inflationsrate von 1,7% blieb, so dass die durchschnittlichen Mieten dort real gesunken sind.

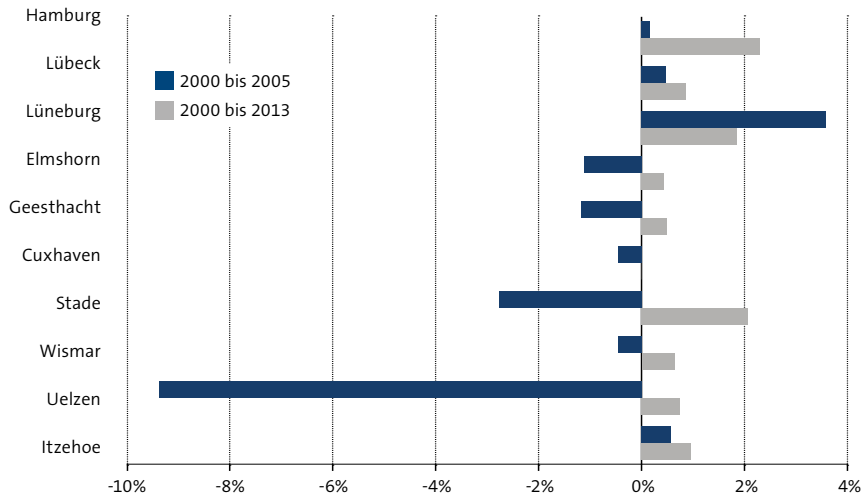
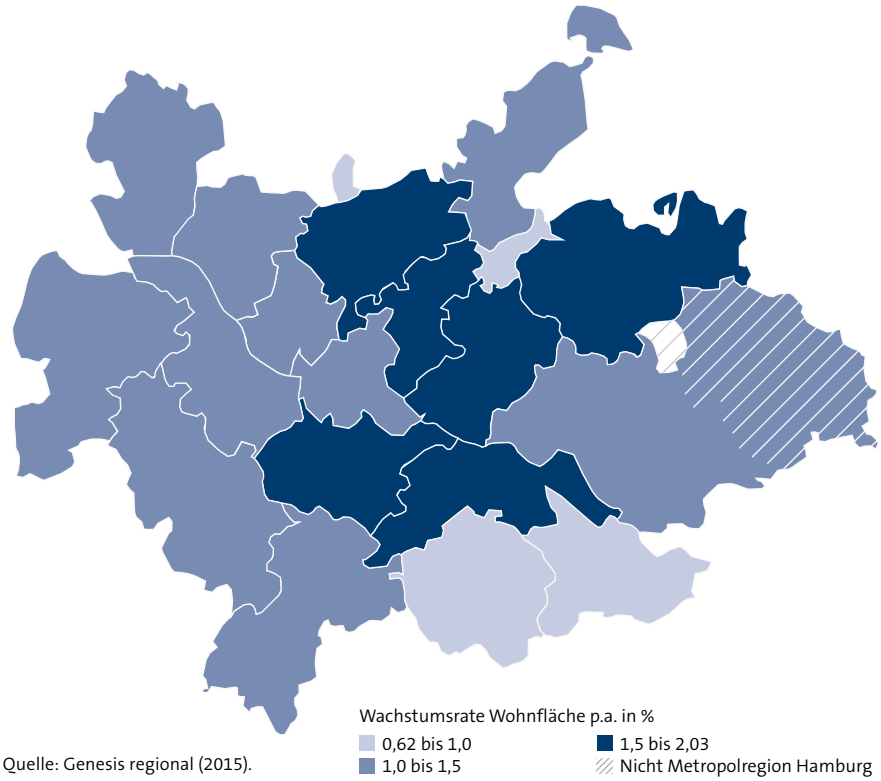


Abb. 11: Mietpreisentwicklung (mittlerer Wohnwert, jährliche Wachstumsraten)

Quellen: IVD (verschiedene Jahrgänge); Berechnungen des HWWI.

Wohnfläche vor allem im Hamburger Umland gewachsen.

All diese Entwicklungen korrespondieren mit der Wohnangebotsentwicklung in der Metropolregion, die in Abbildung 12 in Form der jährlichen Wachstumsrate der insgesamt zur Verfügung stehenden Wohnfläche dargestellt wird. Im Wesentlichen geht ein höherer Anstieg der regionalen Wohnfläche mit einem starken Anstieg der Bevölkerung und damit der Nachfrage und der Wohnungspreise einher. Die wachsenden Kreise im Umland von Hamburg weisen auch den größten Anstieg bei der Wohnfläche auf. In Hamburg und im Kreis Pinneberg dürften hohe Baulandpreise für die geringere Dynamik mitverantwortlich gewesen sein. Sehr homogen gewachsen ist die Wohnfläche im Teilraum West. Hingegen stellt sich die Situation im Teilraum Ost wesentlich heterogener dar. Hier liegen Landkreise mit relativ starker Bautätigkeit wie Lüneburg oder Nordwestmecklenburg in unmittelbarer Nachbarschaft zu solchen mit relativ geringem Flächenwachstum (Lüchow-Dannenberg, Uelzen und Lübeck).



Quelle: Genesis regional (2015).

Abb. 12: Wohnflächenentwicklung 2000 bis 2012

3 | Künftige Trends auf den Wohnungsmärkten der Metropolregion Hamburg

3.1 | Zukunftsszenario für die Teilräume der Metropolregion

Um die von der demografischen Entwicklung beeinflusste Wohnungsmarktentwicklung der kommenden Jahre in den Kreisen der Metropolregion abzuschätzen, soll nun ein Zukunftsszenario auf Grundlage von regionalisierten Bevölkerungsvorausberechnungen entwickelt werden. Die hieraus resultierenden Wirkungen auf die lokalen Wohnnachfragen können dann mittels des HWWI-Wohnungsmarktmodells abgeschätzt und Wirkungen für die Wohnungsmarktentwicklung bis zum Jahr 2030 abgeleitet werden.

3.1.1 | Demografische Entwicklung

Für die Fortschreibung der Bevölkerung auf Ebene der Kreise und kreisfreien Städte wird die Raumordnungsprognose des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) für das Jahr 2035 als Datengrundlage verwendet. Die Prognose kommt im Vergleich zu anderen Vorausberechnungen, z.B. der Standardvariante W1 der in diesem Jahr veröffentlichten 13. Koordinierten Bevölkerungsvorausberechnung des Statistischen Bundesamtes, zu einer relativ hohen jährlichen Nettozuwanderung von jahresdurchschnittlich 217.000 Personen im Zeitraum 2015 bis 2030 nach Deutschland. Damit ist sie angesichts der derzeit deutlich höheren Nettozuwanderung eine für die hier vorliegende langfristige Betrachtung der Wohnungsmärkte adäquate Grundlage. (Näheres zu den kurz- und langfristigen Auswirkungen der aktuellen Flüchtlingssituation auf die Bevölkerungs- und Wohnnachfrageentwicklung wird in Abschnitt 4.2.1 diskutiert.)

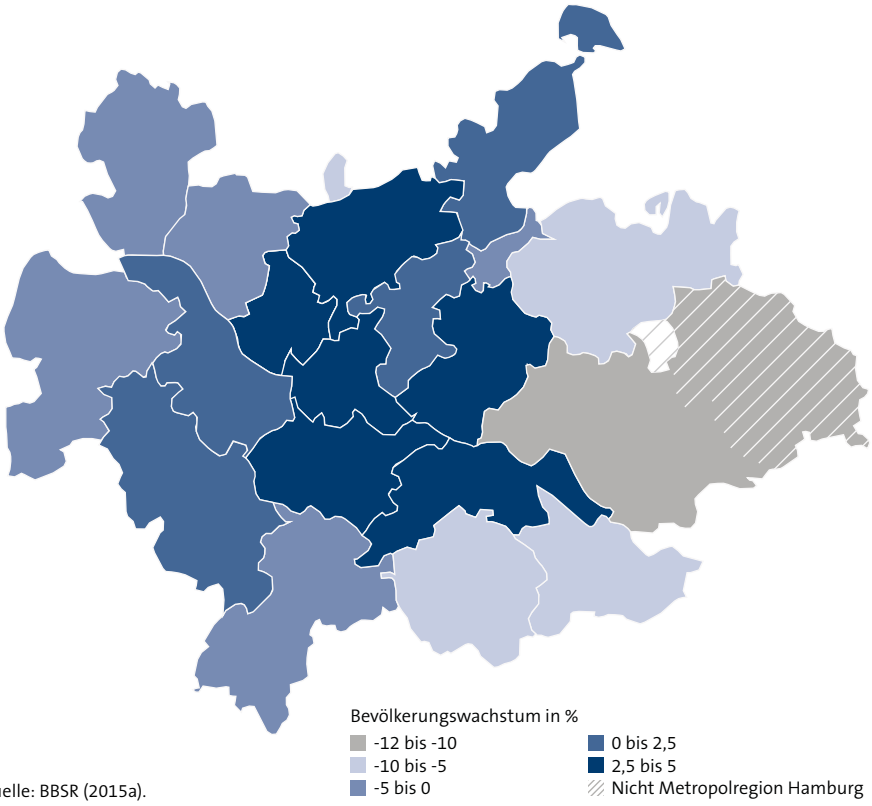
Ein weiterer Vorteil der Vorausberechnung des BBSR liegt darin, dass sie neben einer ganzheitlichen Methodik für die deutschen Regionen und Kreise auch (grobe) Angaben zur künftigen Altersstruktur der Kreise macht. Die Tabelle 1 vergleicht die Ergebnisse der Raumordnungsprognose des BBSR mit alternativen Berechnungen der Bertelsmann Stiftung für die Bevölkerungsentwicklung in den deutschen Kommunen und der Prognose der NBank für die Bevölkerungsentwicklung der niedersächsischen Landkreise. Unter Berücksichtigung des langen Prognosehorizonts weisen die Vorhersagen zumeist nur geringe Unterschiede hinsichtlich der für das Jahr 2030 bzw. das Jahr 2035 berechneten Bevölkerungszahlen der Kreise auf. Beim Vergleich der Prognose der Bertelsmann Stiftung und der BBSR-Prognose für das Jahr 2030 fallen stärkere Abweichungen bei der prognostizierten Bevölkerung in den Städten der Metropolregion, vor allem für Lübeck und Neumünster, auf. Hier geht die Bertelsmann-Prognose von einer stärkeren Entwicklung der Städte aus.[3] Für die übrigen Regionen der Metropolregion ergeben sich jedoch sehr ähnliche Prognoseergebnisse. Beim Vergleich der BBSR-Raumordnungsprognose mit der Prognose der NBank für die Landkreise in Niedersachsen und das Jahr 2035 fallen die vorausberechneten Bevölkerungszahlen des BBSR zumeist ein wenig höher aus als die von der NBank geschätzten Werte. Nennenswerte Abweichungen ergeben sich v.a. für die Landkreise Cuxhaven und Rotenburg (Wümme).

3 Neben den genannten Prognosen für die deutschen Kreise und kreisfreien Städte gibt es ferner auch Berechnungen für einzelne Städte. Ein Beispiel ist die Bevölkerungs- und Haushaltsvorausberechnung der Hansestadt Lübeck, die im November 2015 veröffentlicht wurde. Hiernach wird die Bevölkerung bis 2030 auf rund 223.000 Personen ansteigen (siehe: www.luebeck.de/stadt_politik/statistiken/). Dieser Wert siedelt sich zwischen den Vorausberechnungen des BBSR und der Bertelsmann-Stiftung an.

Die Abbildung 13 zeigt das auf Grundlage der BBSR-Raumordnungsprognose ermittelte Bevölkerungswachstum der Kreise der Metropolregion von 2015 bis zum Jahr 2030[4]. Das räumliche Muster der Bevölkerungsentwicklung der Jahre 2000 bis 2012 setzt sich danach bis zum Jahr 2030 fort. Das bedeutet, dass der Kernbereich der Metropolregion weiterhin Zuwächse bei den Einwohnerzahlen erwarten kann, während die Kreise an den Randbereichen der Metropolregion kontinuierlich an Bevölkerung verlieren oder in ihrer Entwicklung stagnieren werden. Wachstumspole werden insbesondere die Umlandkreise von Hamburg bleiben. Ihre räumliche Nähe sowie eine gute verkehrsinfrastrukturelle Anbindung an die Kernstadt Hamburg führen dazu, dass diese Kreise weiterhin attraktiv für Zuwanderung bleiben. Mit zunehmender Distanz zu Hamburg nimmt das Bevölkerungswachstum ab. Insbesondere Neumünster und der überwiegende Teil der Kreise im Teilraum Ost müssen sich auf Bevölkerungsrückgänge bis zum Jahr 2030 einstellen.

Bevölkerungsentwicklung bis 2030: Zuwächse im Kern, Rückgang an den Rändern der Metropolregion

4 Dies bedeutet, dass der für 2015 angesetzte Bevölkerungsstand dem Wert aus der Vorausberechnung entspricht. Tatsächlich übersteigen die zuletzt beobachteten Bevölkerungszahlen, u.a. in Stormarn, Herzogtum Lauenburg oder auch den kreisfreien Städten Neumünster und Lübeck, angesichts der gegenwärtig starken Zuwanderung in zahlreichen Kreisen die vorausberechnete Entwicklung deutlich. Die hier dargestellte Vorausberechnung ist als langfristiger Trend zu interpretieren, um den die kurzfristig beobachtbare Entwicklung fluktuiert (vgl. hierzu auch Abschnitt 4.1.2 zum Zusammenhang von aktueller Migration und Auswirkungen auf die Güte der Bevölkerungsvorausberechnungen).



Quelle: BBSR (2015a).

Abb. 13: Bevölkerungswachstum 2015 bis 2030

Neben der vorausberechneten Entwicklung der Gesamtbevölkerung ist für die Wohnnachfrage die demografische Struktur der Bevölkerung in den Kreisen von entscheidender Bedeutung. Die Altersstruktur einer Region bestimmt maßgeblich die Haushaltsstruktur und den Anteil an Personen im erwerbsfähigen Alter. Für eine Modellierung der Marktmechanismen auf dem Wohnungsmarkt werden daher detaillierte Daten über die Altersstruktur der regionalen Bevölkerung benötigt. Die Raumordnungsprognose des BBSR weist für die Kreisebene jedoch nur Fortschreibungen der Bevölkerung für weit gefasste Altersklassen aus. Die Intervalle der Altersklassen betragen 20 Jahre und sind somit zu grob, um den Wohnungsmarkt hinreichend exakt zu erfassen. Aus diesem Grund wurde ein Verfahren verwendet, das die zumeist in Fünf-Jahres-Intervallen erfasste Bevölkerung der Kreise aus der aktuell verfügbaren amtlichen Statistik unter Berücksichtigung der groben Altersklassen der BBSR-Prognose bis zum Jahr 2030 fortschreibt.

	BBSR ROP 2030	Bertelsmann 2030	BBSR ROP 2035	NBank 2035
Lübeck	205.900	231.120	200.300	
Neumünster	68.500	75.660	66.500	
Dithmarschen	126.100	126.310	124.300	
Herzogtum Lauenburg	194.600	190.690	199.000	
Ostholstein	197.800	194.760	198.000	
Segeberg	274.300	269.870	279.500	
Steinburg	126.000	123.760	125.500	
Stormarn	236.700	246.360	241.200	
Hamburg	1.828.400	1.863.250	1.785.700	
Pinneberg	313.000	311.370	320.600	
Cuxhaven	190.600	188.270	189.100	168.514
Harburg	255.700	251.370	262.400	266.940
Lüchow-Dannenberg	45.700	46.040	45.300	40.060
Lüneburg	183.900	182.540	184.900	183.996
Rotenburg (Wümme)	162.200	154.320	162.100	140.250
Heidekreis	132.900	129.180	132.500	124.065
Stade	204.300	197.840	205.800	193.818
Uelzen	86.700	87.250	85.700	79.306
Ludwigslust-Parchim	184.100	192.080	176.600	
Nordwestmecklenburg	147.300	149.070	143.900	

Tab. 1: Bevölkerungsvorausberechnungen für die Metropolregion Hamburg

Quellen: BBSR (2015a); Bertelsmann Stiftung (2015); NBank (2015).

Sinkende Zahl von Personen im erwerbsfähigen Alter in allen Teilen der Metropolregion

Die Ergebnisse zeigen zunächst, dass alle Kreise und kreisfreien Städte der Metropolregion mit einer sinkenden Zahl von Personen im erwerbsfähigen Alter (18 bis einschließlich 64 Jahre) und einer steigenden Zahl von Personen im Rentenalter rechnen müssen (vgl. Abb. 14). Dabei wird die Zahl der

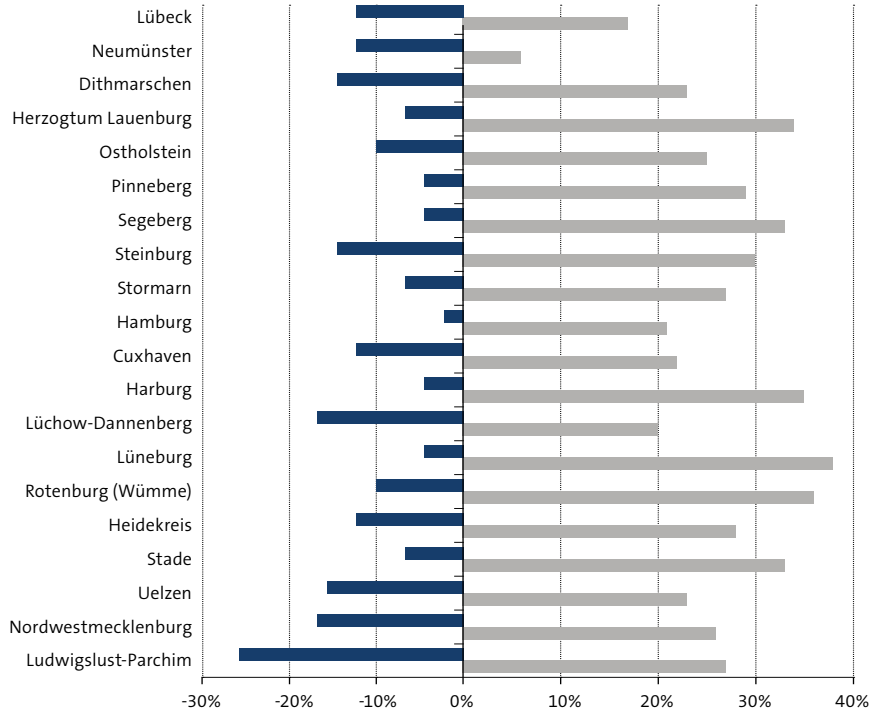


Abb. 14: Altersentwicklung 2015-2030: Personen 18 bis einschließlich 64 Jahre sowie Personen 65 Jahre und älter

Quelle: Berechnungen des HWWI.

Rentenempfänger besonders stark im Teilraum Hamburg-Umland wachsen. Der anhaltende Zuzug jüngerer Menschen wird aber gleichsam dafür sorgen, dass die Zahl der Personen im erwerbsfähigen Alter relativ gering zurückgeht. Ein umgekehrtes Bild ergibt sich für die Teilräume West und Ost: Hier wird die Zahl der Rentenempfänger deutlich, aber in geringerem Maße als im Umland Hamburgs zunehmen. Umgekehrt wird sich hier die Zahl der Personen im erwerbsfähigen Alter stärker verringern.

3.1.2 | Haushaltsentwicklung

Nachfrager am Wohnungsmarkt sind die Haushalte, deren Struktur eng an die demografische Entwicklung geknüpft ist. Vor allem die Alterung der Bevölkerung in der Metropolregion wirkt sich dabei auf die Zahl und Struktur der Haushalte aus. Der wesentliche Grund hierfür ist, dass es zwischen dem Alter der Menschen und der Größe der Haushalte, in denen sie leben, je nach Lebensstil relativ stabile Muster gibt: In den Kinder- und Jugendjahren leben Personen in einem Familienhaushalt, nach Auszug zumeist in einem Einpersonenhaushalt. Mit Partnerschaft und der eventuellen Familiengründung wächst die Größe des Haushalts an, um mit dem Auszug der Kinder und dem Verlust des Partners wieder zu sinken. Alle Lebensstile zusammen zeigen sich in der Verteilung der Altersgruppen bzw. Jahrgänge auf unterschiedliche Haushaltsgrößen. Um die Effekte des demografischen Wandels auf die Haushaltsstruktur zu berechnen, werden die zuvor erstellten regionalen Altersprofile daher mit dieser Verteilung (genauer den relativen Häufigkeiten) verknüpft und die im Zensus 2011 für die Kreise festgestellte Haushaltsstruktur fortgeschrieben.

Zahl und Anteil kleinerer Haushalte nehmen zu

Im Ergebnis zeigt sich, dass in den kommenden Jahrzehnten angesichts der demografischen Struktur in den meisten Kreisen mit einer deutlichen Zunahme der Ein- und Zweipersonenhaushalte zu rechnen ist. Ausnahmen bilden hier diejenigen Kreise, für die ein relativ hoher Bevölkerungsrückgang prognostiziert wird (Lübeck, Neumünster, Ludwigslust-Parchim, Uelzen und Lüchow-Dannenberg). Die Zahl der Haushalte mit drei oder mehr Mitgliedern wird hingegen überall zurückgehen (vgl. Abb. 15). Dies liegt neben den relativ schwachen Geburtenraten vor allem daran, dass die geburtenstarken Jahrgänge in den nächsten eineinhalb Jahrzehnten sukzessive das Rentenalter erreichen. Die Familienhaushalte dieser Kohorte teilen sich bereits gegenwärtig auf, da die Kinder ausziehen und damit statt eines großen Haushalts mehrere kleinere Haushalte entstehen.

3.1.3 | Einkommensentwicklung

Alterung bremst Einkommenswachstum

Eine weitere zentrale Rolle für die Wohnungsnachfrage wird die Entwicklung des regionalen verfügbaren Einkommens der Haushalte spielen. Bei der Entwicklung der Erwerbseinkommen wird zum einen die demografisch bedingte Verknappung des Arbeitsangebots bremsend wirken. Zwar dürfte die Erwerbsbeteiligung der Bevölkerung, vor allem die der Frauen, im arbeitsfähigen Alter bis 2030 steigen (vgl. Bundesministerium für Arbeit und Soziales (2013)), allerdings werden die Steigerungen mit drei bis vier Prozentpunkten relativ gering ausfallen, so dass vielerorts der Rückgang bei Personen im erwerbsfähigen Alter nicht vollständig kompensiert werden dürfte. Die Zunahme der Rentenempfänger wird dagegen zu einem größeren Anteil von Haushalten führen, die von Renteneinkommen leben werden. Dabei wird in dieser Studie davon ausgegangen, dass das durchschnittliche Renteneinkommen bis

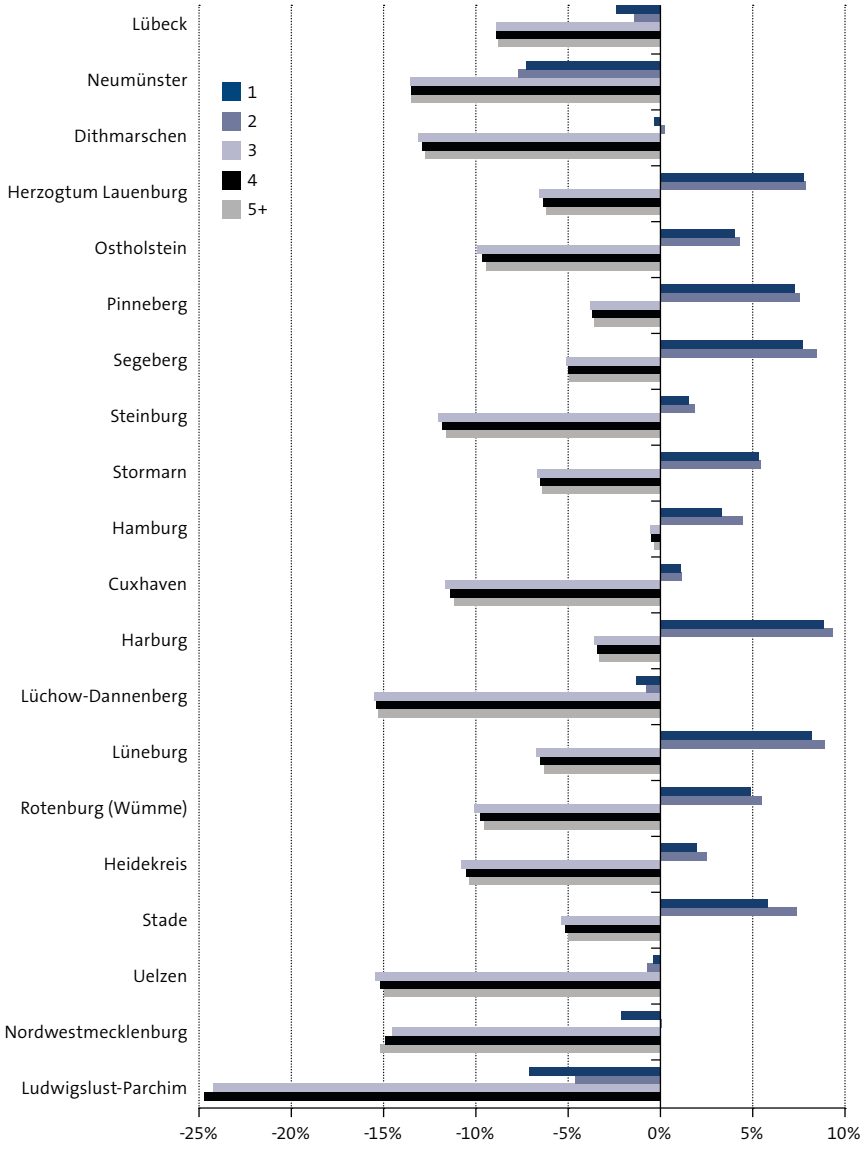


Abb. 15: Entwicklung der Haushaltsstruktur/ Haushaltsgrößen, 2015 bis 2030

Quelle: Berechnungen des HWWI.

2030 angesichts der zunehmend an Bedeutung gewinnenden privaten Vorsorge (Riester-Rente) auf einem im Durchschnitt konstanten Sicherungsniveau verbleiben wird. Dies entspricht der im Rentenbericht der Bundesregierung dargestellten mittleren Variante der Modellrechnungen (vgl. Deutscher Bundestag (2014)). Gleichwohl ist zu berücksichtigen, dass der Beitrag der gesetzlichen Rentenversicherung zum Sicherungsniveau sinken wird. Da die geförderte Riestervorsorge gerade wirtschaftlich schlechter gestellten Haushalten schwerer fällt, dürfte sich die Situation von Rentnern mit geringen Lebenserwerbseinkommen daher künftig verschlechtern.

Produktivitätswachstum steigert Einkommen

Neben der Entwicklung des Arbeitsangebots und der Zahl der Rentenempfänger ist zudem die Produktivitätsentwicklung und der hierfür u.a. verantwortliche technologische Fortschritt und strukturelle Wandel ein wesentlicher Faktor für die Einkommensentwicklung. Allerdings können technologischer Fortschritt oder auch Produktivitätsveränderungen aufgrund von Ansiedelungen und Fortzügen von Unternehmen auf Kreisebene nicht zuverlässig vorhergesehen werden. Zudem partizipieren auch Teile der Einkommensbezieher eines Kreises aufgrund der intensiven Pendlerverflechtungen

in der Metropolregion an den Produktivitätsveränderungen anderer Kreise. Aus diesen Gründen wird für die Produktivitätsentwicklung eine einheitliche Wachstumsrate des preisbereinigten Bruttoinlandprodukts je geleistete Erwerbstätigenstunde von 0,9% pro Jahr für die Kreise der Metropolregion Hamburg unterstellt. Diese entspricht dem Durchschnitt der Jahre 2001 bis 2014 für die Bundesländer Hamburg, Mecklenburg-Vorpommern, Niedersachsen und Schleswig-Holstein (vgl. Statistische Ämter des Bundes und der Länder (2015b)). Da sowohl die demografischen Entwicklungen als auch die unterstellten Produktivitätsentwicklungen reale Einflussfaktoren darstellen, ist die auf dem Basisjahr 2012 beruhende und für den Prognosezeitraum fortgeschriebene regionale Einkommensentwicklung ebenso preisbereinigt.

3.2 | Regionale Entwicklung der Wohnnachfrage und der Immobilienmärkte

3.2.1 | Das Wohnungsmarktmodell

Die Auswirkungen des demografischen Wandels auf regionale Wohnbestände und Wohnungspreise können nun mittels des HWWI-Wohnungsmarktmodells abgeschätzt werden. In dem Modell werden sowohl die Angebots- als auch die Nachfrageseite modelliert (vgl. Abb. 16 und Anhang A2) und durch die Zusammenführung eine Gleichgewichtsmiete und der damit eng verwobene Gleichgewichtspreis ermittelt. Dieser so berechnete Gleichgewichtspreis gibt damit denjenigen Preis wieder, der sich bei einer Vollvermietung des regional verfügbaren Wohnraums ergeben würde. Er ist somit als langfristiger, fundamental gerechtfertigter Preis bzw. im Zeitablauf als Trend zu interpretieren, um den die kurzfristig beobachteten Marktpreise schwanken.

Wohnangebot kurzfristig starr, langfristig flexibel

Dabei ergeben sich Veränderungen bei der Wohnungsnachfrage, genauer gesagt bei den Ausgaben der Haushalte für Wohnungen (Mieten und Eigennutzung), aus der Entwicklung der Zahl und Struktur der Haushalte und des verfügbaren Einkommens. Da Wohnimmobilien langlebige Güter sind, deren Planung und Bau teuer ist und in aller Regel nicht kurzfristig bewerkstelligt werden können, trifft die Wohnungsnachfrage in einem gegebenen Jahr auf

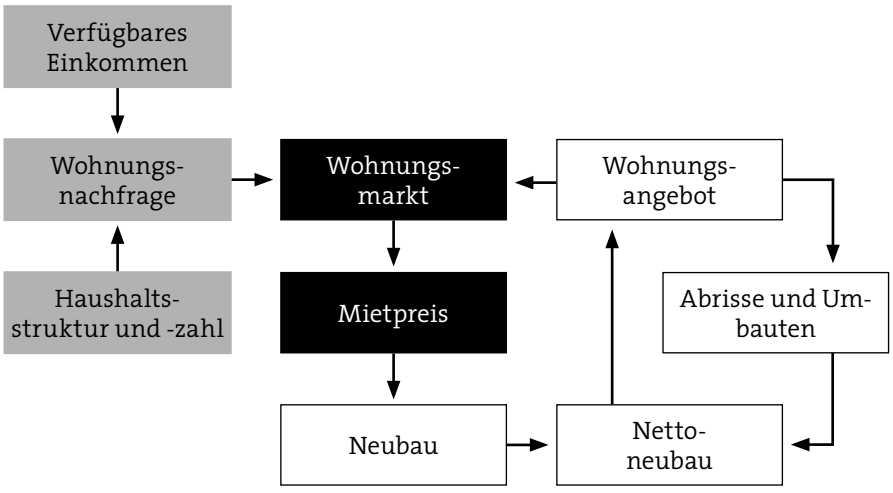


Abb. 16: Struktur des HWWI-Wohnungsmarktmodells

ein relativ starres (unelastisches) Wohnungsangebot[5] in der Region. Bei einem Nachfrageanstieg kommt es daher kurzfristig zu höheren Neuvermietungs- und Kaufpreisen. Langfristig kann sich das Wohnungsangebot bei geeigneten Rahmenbedingungen an eine veränderte Nachfrage jedoch anpassen: Steigen die Mietpreise und damit die Einnahmen der Immobilieneigentümer dauerhaft an, so führt dies tendenziell zu höheren Neubauzahlen und darüber letztlich wieder zu sinkenden Preisen. Aus diesem Grund sind Renditen über dem Niveau der Kapitalmärkte längerfristig nur dann möglich, wenn die Angebotsentwicklung dauerhaft hinter der Nachfrageentwicklung zurückbleibt.

5 Das Wohnungsangebot im Modell ist dabei die gesamte im Kreis zur Verfügung stehende Wohnfläche.

3.2.2 | Entwicklung der Wohnnachfrage

Einkommenswachstum und Zunahme der Zahl kleinerer Haushalte lassen Wohnnachfrage steigen

Aus der Haushalts- und Einkommensentwicklung lassen sich wie bereits angedeutet Veränderungen bei den regionalen Ausgaben für Wohnungen ableiten. Schaut man sich hierzu die Ausgabenanteile für Wohnungen für unterschiedliche Haushaltsgrößen (vgl. Tab. 2) an, so fällt auf, dass der Ausgabenanteil der Ein- und Zweipersonenhaushalte für Wohnungen oberhalb des Anteils für größere Haushalte liegt. Für Haushalte mit drei oder mehr Bewohnern sind die Anteile nahezu gleich. Vergleiche mit Erhebungen in früheren Jahren zeigen zudem, dass die Ausgabenanteile auch relativ stabil über die Zeit sind. Die unterschiedlichen Ausgabenanteile sind der Grund, warum neben der Entwicklung des verfügbaren Einkommens auch die Entwicklung der Haushaltsstruktur so bedeutsam für die Wohnungsnachfrage ist. Bei einer Zunahme der Zahl der Haushalte und vor allem der Zahl der Ein- und Zweipersonenhaushalte können die daraus resultierenden Ausgaben für Wohnen selbst im Falle eines moderaten Bevölkerungsrückgangs zunehmen.

Tabelle 3 im Anhang zeigt die Entwicklung der regionalen Wohnnachfrage für die Kreise der Region. Da für alle Kreise ein einheitliches Wachstum der Produktivität unterstellt wurde, spiegeln die Unterschiede im Wachstum der Nachfrage die unterschiedlichen demografischen Entwicklungen wieder.

Tab. 2: Ausgabenanteile (am verfügbaren Einkommen) für Wohnungen nach Haushaltsgrößen 2012

Haushaltsgröße (Personen)	1	2	2	4	5+
Ausgabenanteil für Wohnungsmieten u.Ä.	25,2%	19,5%	17,3%	17,2%	17,1%

Quelle: Statistisches Bundesamt (2014).

3.2.3 | Entwicklung des Wohnangebots

Die Entwicklung des regionalen Wohnangebots unterliegt einer Reihe von politischen wie wirtschaftlichen Einflussfaktoren. Zunächst bestehen für regionale wie Wohnungsmärkte allgemein eine Reihe von gesetzlichen Bestimmungen und Vorgaben, die Einfluss auf die Mietpreisgestaltung und die Kosten für Bau, Instandhaltung und Bewirtschaftung haben. Ferner wirken Flächenausweisungen und planungsrechtliche Bestimmungen direkt auf Neubauzahlen und Bauorte ein. Aus wirtschaftlicher Sicht lohnen Bauinvestitionen, je höher – bei gegebenem Regulierungsrahmen und Kostenfaktoren – die Immobilienpreise ausfallen. Höhere Mietpreise liefern den Haushalten grundsätzlich Anreize, Eigentum zu erwerben bzw. zu errichten. Umgekehrt erhöhen striktere Bauvorschriften und Auflagen die Kosten und hemmen somit die Bauaktivität und sorgen u.U. für Abgänge nicht wirtschaftlich modernisierbarer und betreibbarer Wohnungsbestände.

Steigende Wohnungspreise erhöhen Anreize für Wohnungsbau und Eigentumserwerb

Für die Fortschreibung der Entwicklung des Wohnungsangebots (Wohnfläche) wurde der Zusammenhang von Preisentwicklungen für Eigentumswohnungen (IVD (versch. Jg.)) mit der Neubauentwicklung (Genesis regional (2015)) in rund 80 deutschen Städten in einer dynamischen Panelregression geschätzt. Makroökonomische Effekte sowie bundesweite Änderungen des regulatorischen Rahmens und der Baukosten wurden in der Schätzung in Form zeitlich fixer Effekte berücksichtigt. Der so ermittelte Zusammenhang von Preis- und Neubauentwicklung in Quadratmetern (Preiselastizität des Neubauangebotes) wurde innerhalb des Modells zur Prognose der Wohnungsneubauten in den Kreisen und kreisfreien Städten der Metropolregion verwendet.

Neben den Neubauten sind auch Abgänge vom Wohnungsbestand, z.B. durch Abrisse oder Umbauten, bei der Fortschreibung des Wohnungsangebots zu berücksichtigen. Für die gesamten Abgänge vom Wohnungsbestand liegen leider keine verlässlichen Daten vor. Schätzungen zufolge werden lediglich ein Viertel aller Abgänge in der amtlichen Statistik erfasst (vgl. NRW.Bank (2011)). Glaubte man den amtlichen Zahlen, denen zufolge die jährlichen Abgänge etwa 0,05% bis 0,07% des Wohnungsbestands betragen (vgl. Statistisches Bundesamt (2015a)), würde der gesamte Wohnbestand nur alle 1400 bis 2000 Jahre komplett erneuert. Daher wurde in der vorliegenden Studie eine höhere Abgangsquote angenommen. Diese wird wie in anderen Studien mit jährlich 0,3% des Wohnbestands angesetzt (vgl. hierzu Braun, Heising, Schwede (2014)). Neubauten und Abgänge ergeben zusammen den Nettoneubau, der letztendlich der Änderung des Wohnungsangebots entspricht.

3.2.4 | Regionale Preistrends am Wohnungsmarkt

Durch die Zusammenführung der zuvor dargestellten Fortschreibungen von Wohnungsnachfrage und Wohnungsangebot können nun regionale Preisentwicklungen berechnet werden. Die Ergebnisse der Modellrechnung sind in Abbildung 17 dargestellt. Die Karte zeigt die prognostizierten jährlichen realen (inflationsbereinigten) Preissteigerungen für den Zeitraum 2015 bis 2030 an. Tabelle 4 im Anhang gibt zudem detaillierte Ergebnisse der Modellrechnung zur regionalen Nachfrage- und Angebotsentwicklung wieder.

Steigende Wohnausgaben sorgen in fast allen Kreisen der Metropolregion für reale Wohnungspreiszuwächse

Insgesamt werden für die Mehrzahl der in der Metropolregion gelegenen Kreise reale Preisanstiege in den kommenden 15 Jahren berechnet. Wesentliche Antriebskraft hierfür sind die weiterhin steigenden Ausgaben für Wohnraum. Diese Ergebnisse decken sich zu großen Teilen mit denen anderer aktueller Studien zur Wohnungsmarktentwicklung (vgl. Held, Waltersbacher (2015) und Henger, Schier, Voigtländer (2015)). Laut Modellrechnung dürften die Wohnimmobilienpreise am stärksten in Hamburg steigen. Auch in zahlreichen Umlandkreisen und im Landkreis Lüneburg werden die Preise stärker als an den Rändern der Metropolregion steigen. Wesentliche Ursache für die relativ starken Anstiege ist bei diesen Kreisen vor allem die demografische Entwicklung, von der – neben dem für alle Kreise gleich angenommenen Produktivitätswachstum – zusätzliche Impulse für eine steigende Wohnnachfrage ausgehen. In manchen Fällen spielt auch die Angebotsentwicklung im betrachteten Zeitraum eine wichtige Rolle. So nimmt das zusätzliche Angebot in Hamburg mit einem Wachstum bis 2030 von netto 4,5% der Wohnfläche im Jahr 2015 verglichen mit seinem Umland relativ gering zu. In den Umlandkreisen wirken hingegen die höheren Neubauquoten moderierend auf das Preiswachstum.

Stärkere Preisanstiege im Kern der Metropolregion zu erwarten

Zu beachten ist, dass die dargestellten Preisentwicklungen die durchschnittlichen Wachstumsraten für den gesamten Kreis wiedergeben. Innerhalb der Kreise, d.h. in städtischen und ländlichen Räume bis hin zu Mikrolagen, wie auch für einzelne Segmente der regionalen Wohnungsmärkte können sich freilich sehr unterschiedliche Nachfrage- und Angebotsentwicklungen ergeben, die sich in unterschiedlichen Preisentwicklungen niederschlagen können. Je nach demografischer Ausgangslage und Struktur des Wohnungsmarktes innerhalb der Kreise können hieraus unterschiedliche Chancen und Herausforderungen erwachsen, die im nächsten Abschnitt u.a. kurz aufgezeigt werden sollen. Die in der Modellrechnung ermittelten durchschnittlichen Preisentwicklungen sind zudem nicht so dynamisch, dass die 2013 verschärfte Mietpreisbremse (bei einer Zielinflation von 2%) greifen würde. Gleichwohl ist damit nicht ausgeschlossen, dass die Kappungsgrenze in innerstädtischen Quartieren auch künftig bindende Wirkung entfalten kann.

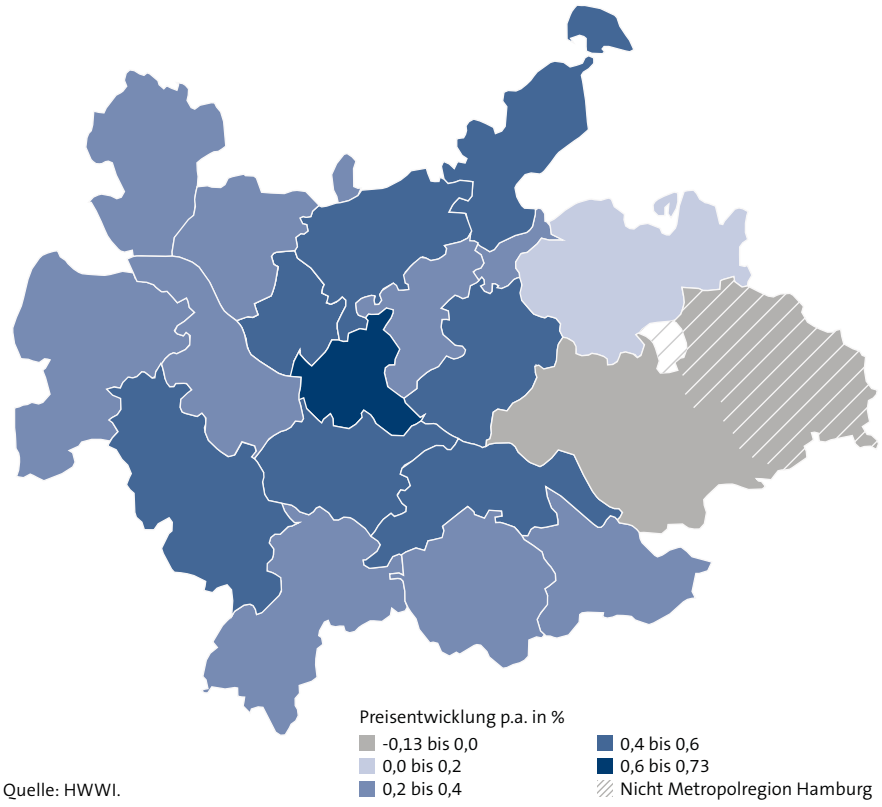


Abb. 17: Durchschnittliche reale Preisentwicklung p.a. für Wohnraum, 2015-2030 (Modellrechnung)

Quelle: HWWI.

4 | Schlussfolgerungen: Herausforderungen und Chancen für die Wohnungsmärkte der Metropolregion Hamburg

4.1 | Chancen und Herausforderungen für die Teilräume

Wie die vorangegangene Untersuchung gezeigt hat, bestehen hinsichtlich der wirtschaftlichen und demografischen Ausgangslage und auch hinsichtlich der erwarteten demografischen Entwicklung der Kreise substanzielle Unterschiede. Dies führt dazu, dass sich auch sehr unterschiedliche Potentiale und Herausforderungen für die Wohnungsmärkte in den Teilräumen der Metropolregion ergeben.

Hamburg: Demografische Entwicklung treibt Wohnungspreise,...

Für die Kernstadt **Hamburg** deuten die demografischen Vorausberechnungen bis 2030 auf weiteres Wachstum hin. Dabei sorgt der weiterhin anhaltende Zuzug relativ junger Menschen dafür, dass die Zahl der Personen im erwerbsfähigen Alter nur moderat zurückgehen und der Anteil der Personen im Rentenalter geringer als im Durchschnitt der Metropolregion Hamburg zunehmen wird. Wohnnachfrage und Wohnungsmarktpreise werden daher weiter relativ kräftig zunehmen. Dabei berücksichtigt die Modellrechnung bereits, dass die Wohnungsbauinvestitionen auch weiterhin ein jährliches Niveau von brutto etwa 5.000 bis 6.000 Wohneinheiten erreichen werden. Bedenkenswert erscheint, dass die in der Modellrechnung unterstellte Bevölkerungsentwicklung des BBSR die tatsächliche Entwicklung unterschätzen könnte: Alternative Schätzungen, wie die der Bertelsmann-Stiftung oder auch die Variante W2 der 13. Bevölkerungsvorausberechnung des Statistischen Bundesamtes (vgl. Statistisches Bundesamt (2015b)), gehen von einem kräftigeren Bevölkerungswachstum bis 2030 aus. In der Folge könnte sich dann eine stärkere Preisentwicklung als hier berechnet ergeben.

...Schaffung günstigen Wohnraums bleibt Aufgabe

In jedem Fall dürfte daher die Frage relevant bleiben, wie in der Hansestadt angesichts der künftig auch weiterhin großen Konkurrenz um Flächen für Gewerbe und Wohnraum und angesichts steigender Baukosten für neue Wohnangebote günstige Wohngelegenheiten geschaffen werden können. Die prognostizierte Alters- und Haushaltsentwicklung deutet an, dass der Anpassungsbedarf des Wohnbestands in Hamburg vergleichsweise moderat ausfällt. Wie auch im übrigen Gebiet der Metropolregion dürfte v.a. der Bedarf an relativ kleinen Wohneinheiten steigen.

Wohnlagen im engeren Verflechtungsraum bleiben gefragt

Auch für die Teilregion **Hamburg-Umland** besteht wie in den vergangenen Jahren ein großes Potenzial. Die Bevölkerungsvorausberechnung lässt weiterhin ein Wachstum erwarten. Da auch die Preise in der Kernstadt Hamburg wie geschildert anziehen dürften, spricht viel dafür, dass sich auch künftig zahlreiche in Hamburg Erwerbstätige und Familien im Umland der Hansestadt niederlassen werden. Gerade der bisher verkehrstechnisch weniger gut an Hamburg angebundene Landkreis Stade könnte durch den Ausbau der A26 künftig noch stärker wachsen. Auch die Bautätigkeit dürfte im Hamburger-Umland die höchste in der Metropolregion bleiben. Dabei werden in diesen Kreisen Wohnlagen mit gutem Zugang zur Verkehrsinfrastruktur und im engeren Verflechtungsraum gefragter sein. Dies alles setzt freilich voraus, dass dort in ausreichendem Maße Innenentwicklungspotentiale aktiviert oder Bauflächen bereitgestellt werden.

Anstieg des Seniorenanteils im Hamburger Umland stärker als in anderen Kreisen der Metropolregion

Zu beachten ist allerdings, dass der Alterungsprozess im Hamburger Umland kräftiger als in den meisten anderen Kreisen der Metropolregion ausfallen wird. Daraus resultiert ein relativ hoher Zuwachs an Ein- und Zweipersonenhaushalten bzw. ein Rückgang größerer Haushalte. Letzterer wird jedoch aufgrund des weiterhin zu erwartenden Zuzugs neuer Bewohner relativ gering ausfallen. Insgesamt wird es damit zu einem steigenden Bedarf an kleinen Wohneinheiten kommen. Inwieweit es bei größeren Wohneinheiten zu Preisrückgängen kommen wird, hängt davon ab, ob bzw. in welchem Maße die einstigen Familienhaushalte bereit sind, ihre Familiendomizile zu veräußern. In jedem Fall dürften sich die Preise der Wohnimmobilien und Baugrundstücke im engeren Verflechtungsraum aber dynamischer als in den weiter von Hamburg entfernten Bereichen der Umlandkreise entwickeln.

Lübeck und Neumünster: Bremsende Effekte durch (prognostizierte) negative demografische Entwicklung am Wohnungsmarkt,...

Für die Oberzentren **Lübeck und Neumünster** werden geringere Anstiege bei den Wohnausgaben prognostiziert, die im Wesentlichen aber auf das im Modell unterstellte Produktivitätswachstum zurückzuführen sind. Dämpfend auf die Nachfrage wirkt hingegen die laut BBSR-Vorausberechnung rückläufige Bevölkerungsentwicklung, die in beiden Städten auch rückläufige Haushaltszahlen und daher mindestens vorübergehend steigende Leerstände von Wohnungen zur Folge hätte. Aufgrund der resultierenden moderaten Preisentwicklung würde auch das Wohnungsangebot in beiden Städten nur in geringerem Maße als in anderen Kreisen der Metropolregion zunehmen, in Neumünster würde es nahezu stagnieren. Wesentlicher Treiber sind hier Neubauten, die Wohnungsabgänge und nicht-marktgängige Wohnangebote ersetzen.

... aber Chancen auf Bevölkerungsgewinne aus dem Umland durch gute Versorgungslage und Infrastruktur

Gleichzeitig sind die Bevölkerungsvorausberechnungen gerade im Falle der beiden kreisfreien Städte kritisch zu hinterfragen: So böte der freiwerdende Wohnraum und die damit einhergehende moderate Preisentwicklung in beiden Städten auch die Chance, neue Einwohner aus den Umlandkreisen zu gewinnen. Hierfür spricht, dass sowohl Neumünster als auch Lübeck wichtige Arbeitsorte der Region sind und einen deutlichen Überschuss der Einpendler (vgl. Abb. 6) aufweisen. Zudem wird es in vielen wesentlich dünner besiedelten Nachbarkreisen ebenfalls zu Bevölkerungsrückgängen und erheblicher Alterung kommen, so dass die beiden Städte aufgrund der besseren Versorgungslage und Infrastruktur an Attraktivität gewinnen könnten. Sollten sich die pessimistischen Szenarien jedoch bewahrheiten, sind Strategien zu entwickeln, wie stadtplanerisch mit dann dauerhaft steigenden Leerständen umgegangen werden soll.

Geringere Wohnungsmarktdynamik in den Teilräumen Ost und West

In den **Teilräumen Ost und West** wird die Wohnungsmarktentwicklung sehr heterogen ausfallen. Vor allem die Kreise im Teilraum Ost werden künftig in stärkerem Maße mit Bevölkerungsrückgängen und daher mit deutlichen Bremseffekten beim Anstieg der Wohnnachfrage rechnen müssen. Da die demografische Entwicklung auch die Zahl der Haushalte insgesamt sinken lassen dürfte, ist tendenziell mit steigenden Leerständen und einem stagnierenden Wohnangebot zu rechnen. Eine Ausnahme bilden die Kreise Lüneburg und Ostholstein, in denen von der Demografie weniger dämpfende oder wie in Lüneburg gar die Nachfrage stärkende Impulse ausgehen. Allerdings ist zu beachten, dass gerade im Landkreis Lüneburg – ganz ähnlich wie im Hamburger Umland – der Anteil der Personen im Rentenalter deutlich zunehmen wird.

Auch im Teilraum West werden Bevölkerungsrückgänge den Anstieg der Wohnausgaben dämpfen. Allerdings fallen die Rückgänge im Vergleich zum Teilraum Ost laut Vorausberechnung nicht so stark aus, dass auch die Zahl der Haushalte insgesamt sinken wird. So werden in den meisten Kreisen des Teil-

raums West die Ein- und Zweipersonenhaushalte zahlenmäßig zunehmen. Eine Ausnahme ist Rotenburg (Wümme), das von seiner Nähe zu Bremen profitiert, und in dem die Bevölkerung bis 2030 sogar stabil bleiben wird. Insbesondere in den schleswig-holsteinischen Kreisen des Teilraums dürfte die Bauaktivität angesichts der geringeren Anstiege der Nachfrage wenig dynamisch ausfallen.

Voranschreitende Ausdünnung ländlicher Räume stärkt Bedeutung regionaler Zentren

Generell gilt für die Kreise mit Bevölkerungsverlusten, dass es zu einer weiter voranschreitenden Ausdünnung der ländlicheren Teile kommen dürfte. Angesichts der hierdurch steigenden Pro-Kopf-Kosten für die Bereitstellung physischer und sozialer Infrastruktur wird ein Erhalt dieser Angebote wirtschaftlich immer schwieriger aufrecht zu erhalten sein. Auch die privatwirtschaftliche Nahversorgung wird in vielen kleineren Orten nicht mehr gewährleistet sein. Gerade aber qualitative Verluste bei Infrastruktur, Nahversorgung, sozialen Kontakten und Angeboten senken die Lebensqualität in erheblichem Maße (vgl. Balducci und Checchi (2009)). Verschärft wird dieses Problem auch dadurch, dass vor allem ältere Bewohner in den dünner besiedelten Gebieten zurückbleiben werden, die mit zunehmendem Alter stärker auf lokale Angebote angewiesen sind. Dies alles wirft die Frage auf, ob attraktives Wohnen und Leben in dünner besiedelten und von Alterung betroffenen Gebieten auch künftig noch wirtschaftlich darstellbar organisiert werden kann. Umgekehrt wird sich mit der Ausdünnung der ländlicheren Räume die Attraktivität der regionalen Zentren erhöhen. Daher sollte bei der Planung überlegt werden, wie diese zusätzliche Nachfrage künftig wirtschaftlich und baulich bedient werden kann.

4.2 | Allgemeine Herausforderungen der Wohnungsmärkte

Neben den spezifischen Chancen und Herausforderungen der Wohnungsmärkte in den Kreisen der Metropolregion werden auch überregionale Trends und Entwicklungen künftig Einfluss auf das Wohnungsmarktgeschehen haben.

4.2.1 | Bevölkerungsentwicklung und Migration

Die dieser Studie zugrunde liegende Bevölkerungsvorausberechnung für die bundesdeutschen Kreise unterliegt einigen Prognoserisiken. Zu den größten zählt hier die Migrationsentwicklung. Die in der aktuellen Bevölkerungsvorausberechnungen des Statistischen Bundesamtes und der dieser Studie zugrunde liegenden Berechnung des BBSR unterstellten Zeitpfade für die Nettozuwanderungen weichen vor allem aufgrund des rasanten Anstiegs aus Syrien stammender Flüchtlinge erheblich von der tatsächlichen Entwicklung des Jahres 2015 ab. Dies wirft die Frage auf, als wie verlässlich die Langfristprognosen der Bevölkerung eingeschätzt werden können.

Migrationsannahme der Bevölkerungsprognose entspricht langfristigem Durchschnitt,...

Die vorliegende Studie wird diesen Unsicherheiten dadurch gerecht, dass sie als Zukunftsszenario die Vorausberechnung des BBSR verwendet. Diese unterstellt mit einer Nettozuwanderung von jährlich 217.000 Personen im Durchschnitt der Jahre 2015 bis 2030 eine erhebliche höhere Zuwanderung als die Basisvariante des statistischen Bundesamtes (Annahme/Variante W1) und entspricht damit eher der optimistischeren Variante W2.

Aktuell wird die Zuwanderung durch zwei Faktoren getrieben: Zum einen gibt es eine starke Arbeitsmigration aus Ost- und Südeuropa, zum anderen wird die diesjährige Lage insbesondere durch den Zustrom von Flüchtlin-

gen geprägt. Dabei ist angesichts der demografischen Situation der Ost- und Südeuropäischen Herkunftsländer davon auszugehen, dass sich die Zuwanderung aus diesen Gebieten in den kommenden Jahren deutlich abschwächen wird (vgl. Statistisches Bundesamt (2015d)). Wesentlich schwieriger zu prognostizieren ist hingegen die Entwicklung der Flüchtlingszahlen in den kommenden Jahren und – daran anknüpfend – die Dauer ihres Aufenthalts in Deutschland. Beide Fragen hängen von einer Vielzahl von ungewissen Faktoren ab. So ist unklar, wie sich in den kommenden Monaten und Jahren die politischen Verhältnisse in den Herkunftsländern der Flüchtlinge entwickeln, wie viele der bereits auf der Flucht befindlichen Personen nach Europa gelangen werden und wie die Verteilung innerhalb Europas gestaltet wird. Unklar ist ebenso, wie viele der nach Deutschland gelangenden Personen ein dauerhaftes Bleiberecht bekommen werden.

Um die Bedeutung der aktuellen Entwicklungen für die in dieser Studie vorgenommene langfristige Entwicklung der Bevölkerungszahlen und der Wohnnachfrage einschätzen zu können, hilft ein Blick in die jüngere Vergangenheit Deutschlands. Dieser zeigt, dass das Land bereits Ende der 1980er bzw. Anfang der 1990er Jahre angesichts des Zuzugs von Aussiedlern und Flüchtlingen mit ähnlich hohen Zuwanderungszahlen konfrontiert wurde. In der Spitze, im Jahr 1992, kamen mehr als 1,5 Millionen Zuwanderer nach Deutschland, die Nettozuwanderung lag damals bei knapp 800.000 Personen. Dabei betrug die Zahl der Asylanträge 438.000. Die Nettozuwanderung ebbte in den folgenden Jahren aber durch die Beendigung des Jugoslawienkonflikts sowie eine restriktivere Asylpolitik und die Rückführung von Flüchtlingen ab. Im letzten Jahrzehnt lag sie deutlich niedriger (vgl. Abbildung 18 im Anhang). Da der Prognosezeitraum dieser Studie von 2015 bis 2030 reicht, sollen zur Einschätzung der langfristigen Auswirkungen der aktuellen Flüchtlingssituation zwei Zahlen zur Orientierung herangezogen werden: Betrachtet man die durchschnittliche Nettozuwanderung beginnend im Spitzenjahr 1992 bis zum Jahr 2007, so wanderten per Saldo jährlich 226.000 Personen nach Deutschland ein. Betrachtet man hingegen die letzten 15 Jahre, also den Zeitraum 1999 bis 2014, betrug die jährliche Nettozuwanderung durchschnittlich nur rund 182.000. Der in dieser Studie verwendeten Vorausberechnung des BBSR liegt für den Zeitraum 2015 bis 2030 eine Nettozuwanderung von jährlich 217.000 (vgl. hierzu BBSR (2015b)) zugrunde. Diese befindet sich somit nahe des höheren Wertes der zuvor genannten Vergleichswerte für die langfristige Bevölkerungsentwicklung und stellt auch angesichts der gegenwärtigen Flüchtlingssituation somit eine historisch begründbare und für die langfristige Perspektive adäquate Grundlage dar.

....aber kurzfristig deutlich höhere Nettozuwanderung

Gleichwohl kann angesichts der gegenwärtigen Entwicklungen nicht ausgeschlossen werden, dass die aus der laufenden Flüchtlingswelle resultierende Nettozuwanderung insgesamt höher als Eingangs der 1990er Jahren ausfallen wird. Einschließlich Oktober betrug die Zahl der Asylanträge im laufenden Jahr 2015 rund 362.000 (vgl. Bundesamt für Migration und Flüchtlinge (2015)). Für das vierte Quartal dürften aber deutliche Anstiege verzeichnet werden. Das Erstverteilungssystem für Asylbegehrende (EASY) erfasste im Oktober bereits 758.000 Personen. Allein im Monat Oktober betrug der Zugang neuer Flüchtlinge hiernach 181.000. Damit dürfte der obere Wert der seitens der Bundesregierung geäußerten Prognose von 800.000 bis 1 Mio. Flüchtlingen für das Jahr 2015 realistisch sein. Somit läge die Zahl der resultierenden Asylanträge in Deutschland um etwa 560.000 höher als 1992.

Auch wenn die daraus resultierenden Flüchtlingszahlen für die Metropolregion Hamburg unsicher sind, können sie zumindest grob abgeschätzt werden: Laut Königsteiner Schlüssel würden auf die Bundesländer Hamburg, Mecklenburg-Vorpommern, Niedersachsen und Schleswig-Holstein insgesamt 17,3% der Flüchtlinge verteilt. Sofern diese innerhalb der Bundesländer proportional zur Bevölkerung der Kreise verteilt würden, entfielen auf die Metropolregion Hamburg etwa 6,5% aller Flüchtlinge. Damit dürften 2015 also um die 35.000 Flüchtlinge mehr als im Jahr 1992 unterzubringen sein.

Aktuelle Flüchtlingswelle stellt Wohnungsmärkte kurzfristig vor große Herausforderungen

Dies wird die Wohnungsmärkte der Metropolregion kurzfristig, insbesondere wenn auch im kommenden Jahr 2016 die Flüchtlingszahlen hoch bleiben sollten, vor erhebliche Herausforderungen stellen. So wird die hohe Nettozuwanderung in den kommenden Jahren zu einer stärkeren Wohnungsnachfrage führen. Gegenwärtig erfordert dies die zügige Bereitstellung von Unterkünften für die Erstaufnahme, in den kommenden Jahren wird für die Personen mit Bleiberecht zusätzlicher Bedarf am freien Wohnungsmarkt entstehen. Die Migranten mit Bleiberecht werden dabei tendenziell jünger und der Familienanteil höher als beim Durchschnitt der bereits in der Metropolregion lebenden Bevölkerung sein. Im ersten Halbjahr 2015 waren 29% der Asylantragsteller jünger als 18 Jahre und 51% im Alter von 18 bis 35 Jahren (Statistisches Bundesamt (2015e)). Daneben dürfte sich die Nachfrage vor allem auf den Mietbereich und hier tendenziell auf günstigere Wohnungen in städtischer Lage konzentrieren. Dadurch dürfte in diesem Segment des Wohnungsmarktes zusätzlicher Preisdruck entstehen.

4.2.2 | Baukostenentwicklung

Steigende Baukosten erschweren günstige Neubauangebote

Eine wesentliche Unsicherheit und Herausforderung für die Entwicklung des Wohnangebots besteht hinsichtlich der Kostenentwicklung im Wohnungsbau. So führen hohe Bau- und Energiestandards, lange Planungs- und Genehmigungszeiten und auch hohe Grundstückpreise in verdichteten und städtischen Lagen zunehmend dazu, dass die resultierenden Kosten in Form höherer Mieten und Kaufpreise auf die Bewohner bzw. Käufer überwälzt werden müssen, um rentable Investitionen zu gewährleisten. Dies bedeutet zum einen, dass die Schaffung erschwinglichen neuen Wohnraums selbst für nicht gewinnorientierte Bauherren, wie die Genossenschaften, gerade in städtischen Lagen erheblich erschwert wird. Wünschenswerte höhere Standards können zum anderen dazu führen, dass sich Sanierungen in Gebieten mit stagnierenden oder fallenden Mieten wirtschaftlich nicht mehr lohnen. Im Wohnungsbau ist zudem zu beachten, dass gegenwärtig vor allem das niedrige Zinsniveau und die damit niedrigen Finanzierungskosten den Neubau solcher Angebote trotz gestiegener Bau- und Umweltstandards noch wirtschaftlich machen.

Gleichzeitig haben die niedrigen Zinsen auf den Kapital- und Hypothekenmärkten auf dem freien Wohnungsmarkt vielerorts in Deutschland eine rasante Entwicklung der Immobilienpreise befördert. Niedrige Zinsen wirken dabei über unterschiedliche Kanäle auf die Immobilienpreise: So erhöhen die niedrigen Zinsen für relativ risikoarme Kapitalgüter (z.B. Staatsanleihen) tendenziell das Interesse an Immobilien, die angesichts langfristiger Mietverträge einen konstanten Einnahmestrom versprechen. Zudem sinken mit den Hypothekenzinsen wie beschrieben auch die Finanzierungskosten für Immobilien, so dass – sofern der Zinsvorteil andere Kostensteigerungen überwiegt – die Gewinne aus Immobilieninvestments steigen. Steigende Gewinne führen tendenziell zu Neubauten und sorgen mittel- bis langfristig für wieder sinkende Immobilienpreise. Aktuell befinden sich die Zinsen immer noch auf

einem historisch niedrigen Niveau. Dabei ist nicht davon auszugehen, dass dieses über die nächsten Jahre so niedrig bleiben wird. Mit steigenden Zinsen dürften daher andere Kapitalanlagen wieder an Attraktivität gewinnen und die Finanzierungskosten für Immobilieneigentümer und die Immobilienwirtschaft steigen. Die Immobilienpreise würden angesichts einer geringeren Nachfrage durch Kapitalanleger zwar langfristig sinken, in der kurzen Frist würden aber weniger Neubauten und höhere Einstandsmieten die Folge sein.

4.3 | Handlungsfelder

Wie die bisherige Analyse angedeutet hat, führen die demografisch bedingten Veränderungen der Wohnungsnachfrage über das Wirken von Preismechanismen vielerorts zu einer Anpassung des Wohnungsangebots an neue Marktlagen. Handlungsbedarf ergibt sich für die Planung aber insbesondere dort, wo Marktunvollkommenheiten und Koordinationsprobleme einer effizienten Anpassung über Marktmechanismen dauerhaft im Wege stehen oder wo sich die Marktergebnisse und Markterfordernisse nicht mit politischen, z.B. sozial- und umweltpolitischen Zielen, decken.

Informationsmängel und individuelle Kosten befördern Fehlanpassung von Haushalts- und Wohnungsgrößen

Eine Folge des beschriebenen Trends zu kleineren Haushaltsgrößen ist, dass es vermehrt zu einer Fehlanpassung von Haushalts- und Wohnungsgrößen kommen dürfte. Eine Ursache dieses Problems ist, dass sich das starre Wohnungsangebot nicht zügig genug an das veränderte Nachfrageverhalten in Teilbereichen des Marktes anpassen kann. Dafür gibt es neben den schon erwähnten Vorlaufzeiten für Planung, Genehmigung und Bau und wirtschaftlichen Notwendigkeiten der Wohnungsbauunternehmen auch den Grund, dass sich bestehende größere Wohnungen und Gebäude nur in begrenztem Maße bautechnisch und wirtschaftlich zu kleineren Wohneinheiten umbauen lassen. Dies kann dazu führen, dass trotz einer sinkenden Zahl größerer Haushalte neue große Wohnungen errichtet werden müssen, da durch den Auszug von bisherigen Haushaltsmitgliedern kleiner werdende Haushalte trotz hoher Kosten oftmals die vorhandene große Wohnung weiter bewohnen. Dies ist der sogenannte Remanenzeffekt. Wenngleich eine Reallokation des Wohnraumes hier effizient und wünschenswert wäre, stehen dieser häufig Informationsmängel und hohe individuelle Transaktionskosten entgegen. Ein Beispiel zur Illustration: Umzüge sind arbeitsaufwändig und teuer und daher insbesondere für ältere Personen ohne Unterstützung oftmals kaum zu leisten. Hier ist neben Transparenz schaffenden „Tauschbörsen" für Wohnungen, wie sie kommunale Wohnungsträger bereits heute anbieten, auch über Hilfestellungen beim Umzug nachzudenken.

Ländliche Gebiete: Bauliche Förderinstrumente sollten vor allem regionalen Zentren zugute kommen

Auch in der Peripherie der Metropolregion sind Strategien für das Wohnen in den künftig dünner besiedelten ländlichen Gebieten zu entwickeln. Hinsichtlich der Erhaltungskosten und baulichen Standards für Wohngebäude ist gerade in den weniger gefragten Wohnlagen mit sinkenden Preisen – wie beispielsweise den ländlichen Gebieten in den Teilräumen Ost und West – zu eruieren, ob und ggf. mit welchen finanziellen Fördermaßnahmen diese Gebiete als Wohnstandorte gehalten werden sollen. Bauliche Förderinstrumente sollten dabei tendenziell eher den regionalen Zentren und weniger Gebieten mit sinkender Bevölkerung und steigenden Leerständen zugute kommen. Auch sollten angesichts eines ökonomisch immer schwieriger werdenden Erhalts der Nahversorgung und der sozialen Infrastruktur ggf. neue Wohnangebote und Wohnkonzepte für ältere Bürger entwickelt werden.

Schrumpfende Stadtgebiete: Rückbau erfordert Koordination

In schrumpfenden Stadtgebieten ist zudem über den Rückbau nachzudenken. Auch hier verhindern Koordinationsprobleme unter den Eigentümern und externe Effekte eine effiziente Anpassung der Wohnbestände über den Markt. Hier sind steuerliche Anreize und Förderinstrumente in Erwägung zu ziehen, die eine schnellere Anpassung bewirken. Auch sind die Erfahrungen aus den Programmen Stadtumbau Ost und Stadtumbau West zu nutzen.

Erschwinglicher Wohnraum trotz hoher Baustandards: Effizienzpotenziale nutzen

Hinsichtlich des beschriebenen Zielkonfliktes, bezahlbaren Wohnraum auf der einen Seite, und gleichzeitig klimaschonende, qualitativ und sicherheitstechnisch höhere Baustandards mit kostensteigernder Wirkung auf der anderen Seite zu realisieren, sollten alle am Wohnungsmarkt beteiligten Akteure der Metropolregion die planerischen und bauwirtschaftlichen Rahmenbedingungen und Prozesse im Sinne einer lösungsorientierten und effizienteren Zusammenarbeit diskutieren und überprüfen. Auch wenn die Zielkonflikte unter Umständen nicht aufgelöst werden können, lassen sich andere kostenrelevante Prozesse, z.B. Genehmigungsverfahren, eventuell verkürzen und optimieren. In Lagen mit steigender Nachfrage und steigenden Bodenpreisen kann zudem die Ausweisung zusätzlichen Baulands zur Senkung der Kosten und Preise neuen Wohnraums beitragen.

Vereinbarkeit von Beruf und Familie erfordern künftig kürzere Pendelzeiten und die stärkere Integration von Wohn- und Arbeitsorten

Zu bedenken ist bei den Folgen der Alterung auch an unerwünschte Wechselwirkungen mit anderen Märkten. Beispielsweise wird die Alterung der Bevölkerung auch den Pflegebedarf erhöhen. Sofern dieser nicht vollständig durch Dienstleister im Gesundheits- und Pflegebereich gedeckt werden kann, kommen auf zahlreiche Haushalte in der Metropolregion zusätzlich zur Erziehung der Kinder weitere Aufgaben bei der Betreuung älterer Familienmitglieder zu. Gleichzeitig unterstellen alle Prognosen für den Arbeitsmarkt, dass die Erwerbsbeteiligung (vor allem der Frauen) weiter steigen wird. Dies wird als ein wichtiger Beitrag zur wirtschaftlichen Bewältigung des demografischen Wandels angesehen. Dem Einklang von Beruf und Familie stehen längere Pendelzeiten jedoch im Wege, so dass Haushalte angesichts begrenzter Zeit gegebenenfalls weniger am Arbeitsmarkt partizipieren könnten als arbeitsmarkt- und wirtschaftspolitisch gewünscht. Zur Bewältigung dieses Dilemmas können unterschiedliche Ansätze u.U. einen Beitrag leisten. Zu nennen sind beispielsweise der verstärkte Ausbau von Wohnangeboten für ein integriertes Wohnen von Senioren und Familien, das kurze Wege ermöglicht und eine stärkere Integration von Wohn- und Arbeitsorten. Bei Letzterem sind neben der Ausweisung von Mischgebieten (Gewerbe und Wohnen) in den Städten der Metropolregion auch neue, mit der voranschreitenden Digitalisierung sich ergebende Möglichkeiten für das Hamburger Umland zu überprüfen. So unterhalten in Amsterdam oder Seoul ansässige Unternehmen beispielsweise (gemeinschaftlich genutzte) Arbeitszentren für Büro- und Telearbeit vor den Toren der Stadt, die einen Beitrag zur Reduktion der täglich einpendelnden Arbeitnehmer leisten. Auch der Klimaschutz spricht angesichts des hohen Anteils des Autos bei Pendlern nach Hamburg (vgl. hierzu Holtermann, Otto, Schulze (2013)) für kürzere Arbeitswege.

Vereinbarkeit von Beruf und Familie werden die bereits heute schon hohe Attraktivität verkehrsgünstig oder arbeitsnah gelegener Wohnlagen verstärken. Gleichzeitig ist die Verkehrsinfrastruktur in Hamburg und dem Hamburger Umland bereits heute vor allem zu den Hauptpendelzeiten erheblich belastet. Auch hier muss angesichts des erwarteten Bevölkerungswachstums Hamburgs und des Umlands eine effizientere Nutzung der Infrastruktur erreicht werden.

Anhang

A1 | Tabellen und Abbildungen

	BIP je Erwerbstätigen 2012 in Euro	Anteil an der Bruttowertschöpfung 2012			Arbeitslosenquote bez. auf alle zivile Erwerbsp., 2014
		Landwirtschaft	Industrie und Bau	Dienstleistung	
Lübeck	58.437	0,1%	26,3%	73,6%	10,1%
Neumünster	54.289	0,3%	22,3%	77,4%	10,9%
Dithmarschen	63.791	3,6%	34,9%	61,4%	7,4%
Herzogtum Lauenburg	56.479	1,6%	23,7%	74,7%	6,0%
Ostholstein	50.733	1,6%	16,6%	81,8%	6,4%
Pinneberg	61.706	1,2%	31,1%	67,7%	5,4%
Segeberg	58.412	1,2%	25,8%	73,0%	5,0%
Steinburg	68.964	2,3%	35,6%	62,1%	6,3%
Stormarn	63.487	0,6%	26,8%	72,6%	4,0%
Hamburg	81.315	0,1%	16,6%	83,2%	7,6%
Cuxhaven	55.119	4,7%	21,2%	74,1%	6,1%
Harburg	53.986	1,7%	18,8%	79,5%	4,7%
Lüchow-Dannenberg	52.304	5,6%	27,4%	67,0%	9,9%
Lüneburg	52.406	1,5%	18,9%	79,5%	6,3%
Rotenburg (Wümme)	56.801	3,3%	23,3%	73,4%	4,4%
Heidekreis	56.378	2,1%	24,8%	73,1%	6,5%
Stade	58.837	2,5%	27,4%	70,1%	6,0%
Uelzen	52.716	4,2%	20,5%	75,3%	6,9%
Nordwestmecklenburg	55.229	3,7%	32,8%	63,5%	9,3%
Ludwigslust-Parchim	50.432	5,6%	29,3%	65,0%	8,4%

Tab. 3: Wirtschaftliche Struktur in der Metropolregion Hamburg

Quelle: Genesis regional (2015).

	2015 bis 2030	
	Wachstum Wohnausgaben in %	Wachstum Wohnfläche in %
Lübeck	8,3	3,2
Neumünster	5,1	0,8
Dithmarschen	8,0	2,7
Herzogtum Lauenburg	17,1	7,6
Ostholstein	13,6	5,9
Pinneberg	17,8	9,0
Segeberg	18,0	9,6
Steinburg	9,2	2,8
Stormarn	15,3	10,0
Hamburg	16,5	4,6
Cuxhaven	10,3	6,2
Harburg	18,6	8,9
Lüchow-Dannenberg	7,0	0,9
Lüneburg	18,3	8,5
Rotenburg (Wümme)	13,3	6,2
Heidekreis	10,4	4,0
Stade	15,8	9,1
Uelzen	7,7	1,5
Nordwestmecklenburg	6,5	5,8
Ludwigslust-Parchim	-1,1	0,9

Quelle: HWWI.

Tab. 4: Ergebnisse der Modellrechnung

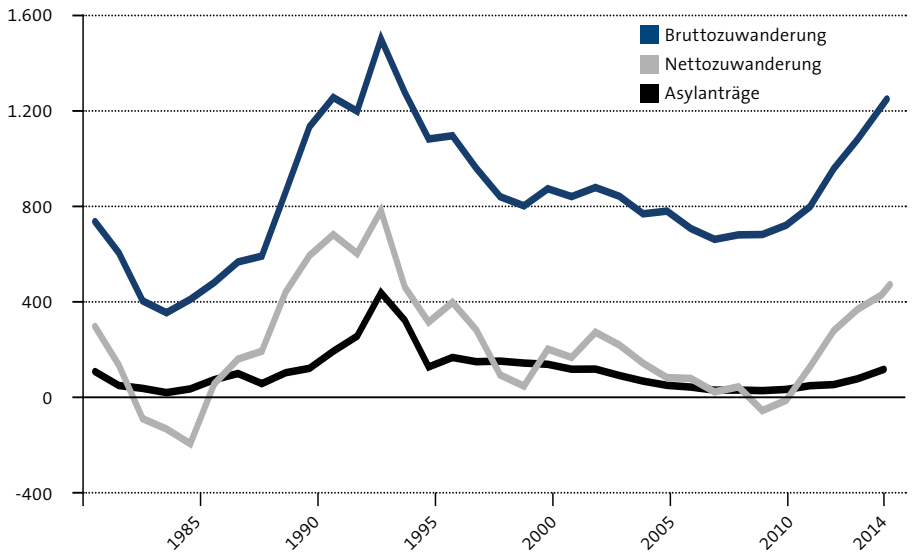


Abb. 18: Zuwanderung nach Deutschland in Tsd.

Quellen: Statistisches Bundesamt (2015c); Bundesamt für Migration und Flüchtlinge (2015).

A2 | Methodik

Die Wohnungsmarktentwicklung in den Kreisen der Metropolregion wird mittels des HWWI-Wohnungsmarktmodells, einem *Stock-Flow-Modell*, geschätzt, das im Folgenden kurz skizziert werden soll (vgl. hierzu ähnliche Ansätze von Poterba (1984), Mankiw/Weil (1989)).

Nachfrager am regionalen Wohnungsmarkt sind die Haushalte, deren Wohnausgaben von der Haushaltsgröße und dem verfügbaren Einkommen abhängen. Die repräsentativen Haushalte unterschiedlicher Größe maximieren den Haushaltsnutzen

$$u_{t,i,j}=H_{t,i,j}^{\alpha_i} C_{t,i,j}^{\beta_i},$$

Dabei ist $H_{t,i,j}$ die Zahl der bewohnten Quadratmeter eines repräsentativen Haushalts der Größe *i* im Kreis *j* zum Zeitpunkt (Jahr) *t*. $C_{t,i,j}$ fasst den Konsum aller anderer Güter zusammen. Die Koeffizienten α_i und β_i entsprechen den Einkommensanteilen, die die Haushalte für den Konsum der jeweiligen Güter aufwenden. Die Ausgabeanteile von α_i entsprechen den Werten der Tabelle 2. Der Konsum der Haushalte wird durch die Höhe des verfügbaren Einkommens beschränkt. Hierfür werden die Daten der amtlichen Regionalstatistik zum verfügbaren bzw. ausgabefähigen Einkommen des Kreises verwendet (Genesis regional (2015)). Das verfügbare Einkommen wird mittels der durchschnittlichen Werte aus der Einkommens- und Verbrauchsstichprobe und unter Berücksichtigung des Anteils der Erwerbstätigen- und Rentnerhaushalte auf die Haushalte unterschiedlicher Größe verteilt. Die Budgetbeschränkung der Haushalte entspricht $Y^d_{t,i,j} = R_{t,j}H_{t,i,j} + G_{t,i}C_{t,i,j}$, wobei $R_{t,j}$ der lokale durchschnittliche jährliche Mietpreis je qm und $G_{t,i}$ der Preis für das Konsumgüterbündel $C_{t,i,j}$ ist. Die regionale Wohnungsnachfrage $D_{t,j}$ ergibt sich dann als Summe aller Wohnnachfragen der repräsentativen Haushalte einer bestimmten Größe *i* gewichtet mit ihrer jeweiligen Haushaltszahl im Kreis *j*.

Bei der Fortschreibung der Wohnausgaben wird neben der Entwicklung der Haushaltsstruktur und der demografischen Struktur auch der Einfluss des technischen Fortschritts auf Produktion und Einkommen berücksichtigt *(Solow-Zerlegung)*. Die demografische Entwicklung spielt dabei sowohl bei der Einkommensentstehung (Erwerbstätigenentwicklung) als auch bei der Verteilung (Erwerbs- und Renteneinkommen) eine Rolle.

Zu einem gegebenen Zeitpunkt *t* trifft die Wohnnachfrage (Wohnausgaben) auf ein gegebenes Wohnungsangebot $S_{t,j}$, gemessen in qm Wohnfläche des Kreises. Auch hier entstammen die Daten der amtlichen Regionalstatistik. Daraus ergibt sich die markträumende Miete $R_{j,t}$ als: $R_{t,j} = D_{t,j} / S_{t,j}$. Die Wohnungspreise $P_{t,j}$ werden aus den Mieten in Verbindung mit der *cap rate*, ρ, ermittelt, d.h. $P_{t,j} = R_{t,j} / \rho$. Das Angebot $S_{i,j}$ ist in Periode *t* fix, steigen die Wohnungspreise, so lohnen sich aber tendenziell Wohnungsinvestitionen. Die Neubauinvestitionen $I_{t,j}$ werden durch $I_{t,j} = \psi_j P_{t,j}^{\theta}$ bestimmt. Hier ist ψ_j ein Parameter, der das Investitionsvolumen für die jeweilige Marktgröße des Kreises skaliert. Die Neubauelastizität θ wurde ökonometrisch für ein Panel von knapp 80 Städten (Preisdaten des IVD, Daten zu neugebauten Wohnflächen aus der amtlichen Regionalstatistik) geschätzt. Das Wohnangebot der folgenden Periode ergibt sich dann als: $S_{t+1,j} = (1-\delta)S_{t,j} + I_{t,j,}$ wobei δ die Abschreibungsrate infolge von Abrissen und Umbauten wiedergibt.

7 | Literatur

Balducci, A., Checchi, D. (2009): Happiness and Quality of City Life: The Case of Milan, the Richest Italian City, International Planning Studies, Vol. 14, No. 1, S. 25–64.

BBSR (Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung) (2015a): Raumordnungsprognose 2035 nach dem Zensus, http://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/Raumbeobachtung/UeberRaumbeobachtung/Komponenten/Raumordnungsprognose/Download_ROP2035/DL_ROP2035_uebersicht.html .

BBSR (Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung) (2015b): Die Raumordnungsprognose 2035 nach dem Zensus, BBSR-Analysen KOMPAKT 05/2015, Bonn.

Bertelsmann Stiftung (2015): http://www.wegweiser-kommune.de .

Bundesamt für Migration und Flüchtlinge (2015): Aktuelle Zahlen zu Asyl, Oktober 2015, Nürnberg.

Bundesministerium für Arbeit und Soziales (2013): Arbeitsmarktprognose 2030, Berlin.

Bundesagentur für Arbeit (2013): Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Wohn- und Arbeitsort nach Gemeinden mit Angaben zu den Aus- und Einpendlern, Hamburg.

Bundesbank (2013): Die Preissteigerungen bei Wohnimmobilien seit dem Jahr 2010: Einflussfaktoren und regionale Abhängigkeiten, Monatsbericht Oktober 2013, S. 13-30, Frankfurt a.M..

Braun, R., Heising, P., Schwede, P. (2014): Aktuelle und zukünftige Entwicklung von Wohnungsleerständen in den Teilräumen Deutschlands – Datengrundlagen, Erfassungsmethoden und Abschätzungen, BBSR (Hrsg.), Bonn.

Deutscher Bundestag (2014): Bericht der Bundesregierung über die gesetzliche Rentenversicherung, insbesondere über die Entwicklung der Einnahmen und Ausgaben, der Nachhaltigkeitsrücklage sowie des jeweils erforderlichen Beitragssatzes in den künftigen 15 Kalenderjahren (Rentenversicherungsbericht 2014), Drucksache 18/3260, Berlin.

Genesis regional (2015): http://www.regionalstatistik.de/ .

GEWOS, vdw, vnw (2006): Metropolregion Hamburg – Eine wachsenden Wirtschaftsregion im Norden - Chancen und Risiken für die Wohnungswirtschaft -.

Held, T., Waltersbacher, M. (2015): Wohnungsmarktprognose 2030, BBSR-Analysen KOMPAKT 07/2015, Bonn.

Henger, R., Schier, M., Voigtländer, M. (2015): Der künftige Bedarf an Wohnungen – Eine Analyse für Deutschland und alle 402 Kreise, IW policy paper 24/2015, Köln.

Holtermann, L.; Otto, A.; Schulze, S. (2013): Pendeln in Hamburg, HWWI Policy Paper 83, Hamburg.

IVD (verschiedene Jahrgänge): IVD-Wohn-Preisspiegel, Jahrgänge: 1995 bis 2015. (Früher RDM-Immobilienpreisspiegel.)

Mankiw, G. & Weil, D. (1989): The baby boom, the baby bust, and the housing market, Regional Science and Urban Economics 19, S. 235–258.

NBank (2015): Bevölkerungsprognose 2035 Niedersachsen.

NRW.Bank (2011): Wohnungsmarkt Nordrhein-Westfalen – Analysen, Wohnungsabgänge in NRW – Auswertung der Bauabgangsstatistik Nordrhein-Westfalen, Düsseldorf.

Poterba, J. M. (1984): Tax subsidies to owner-occupied housing, The Quarterly Journal of Economics 99(4), S. 729–751.

Statistische Ämter des Bundes und der Länder (2015a): Zensus 2011 – Einwohnerzahl je Hektar – Ergebnisse des Zensus am 9. Mai 2011 pro ha, Wiesbaden.

Statistische Ämter des Bundes und der Länder (2015b): http://www.vgrdl.de/VGRdL/tbls/tab.asp?rev=RV2014&tbl=tab02&lang=de-DE

Statistisches Bundesamt (2014): Wirtschaftsrechnungen - Laufende Wirtschaftsrechnungen/ Einnahmen und Ausgaben privater Haushalte 2012, Fachserie 15 Reihe 1, Wiesbaden.

Statistisches Bundesamt (2015a): Gebäude und Wohnungen, Bestand an Wohnungen und Wohngebäuden – Bauabgang von Wohnungen und Wohngebäuden – Lange Reihen ab 1969 - 2014, Wiesbaden.

Statistisches Bundesamt (2015b): Bevölkerungsentwicklung in den Bundesländern bis 2060 - Ergebnisse der 13. koordinierten Bevölkerungsvorausberechnung, Wiesbaden.

Statistisches Bundesamt (2015c): Wanderungen Deutschland, Anzahl, Stand: 3.11.2015, https://www.destatis.de/DE/ZahlenFakten/GesellschaftStaat/Bevoelkerung/Wanderungen/Tabellen_/lrbev07.html;jsessionid=2C45404773889778E902EBCB406FBC67.cae1

Statistisches Bundesamt (2015d): Pressekonferenz "Bevölkerungsentwicklung in Deutschland 2060", Ergebnisse der 13. koordinierten Bevölkerungsvorausberechnung, Statement von Präsident Roderich Egeler, 28. April 2014, Berlin. https://www.destatis.de/DE/PresseService/Presse/Pressekonferenzen/2015/bevoelkerung/Statement_Egeler_Bevoelk2060.pdf?__blob=publicationFile

Statistisches Bundesamt (2015e): Rund 80 % der Asylbewerber in Deutschland unter 35 Jahre alt, Stand: 3.11.2015, https://www.destatis.de/DE/ZahlenFakten/ImFokus/Internationales/AsylbewerberAltersstruktur.html

Walberg, D., Gniechwitz, T., Halstenberg, M. (2015): Kostentreiber für den Wohnungsbau - Untersuchung und Betrachtung der wichtigsten Einflussfaktoren auf die Gestehungskosten und auf die aktuelle Kostenentwicklung von Wohnraum in Deutschland, ARGE//eV, Kiel.

In der Reihe „HWWI Policy Reports“ sind folgende Publikationen erschienen:

20. Wirtschaftsverkehre zwischen Hamburger Hafen und Polen wächst
Mark-Oliver Teuber, Jan Wedemeier, Christina Benita Wilke, Edesa Yadegar
19. Die Bedeutung des industriellen Sektors in der Freien und Hansestadt Hamburg
Mark-Oliver Teuber, Julia Rose
18. Ökonomische Entwicklungsperspektiven in der Kammerunion Elbe/Oder (KEO)
Michael Bräuninger, Silvia Stiller, Mark-Oliver Teuber, Jan Wedemeier
17. Fußball-Management. Mikroökonomische und spieltheoretische Modellierung von Managemententscheidungen im Profifußball
Henning Vöpel
16. Zukunft Ostseeraum: Potenziale und Herausforderungen
Silvia Stiller, Jan Wedemeier
15. Konjunktur 2011
F. Biermann, M. Bräuninger, J. Hinze, L. Leschus, A. H. Otto, S. Schulze, J. Stöver, H. Vöpel
14. Die volkswirtschaftliche Bedeutung des Raffineriesektors in Deutschland
Michael Bräuninger, Leon Leschus, Klaus Matthies
13. Konjunktur 2010
M. Bräuninger, J. Hinze, K. Matthies, A. Otto, S. Schulze, J. Stöver, H. Vöpel
12. Demografischer Wandel und Arbeitskräfteangebot: Perspektiven und Handlungsoptionen für hamburgische Unternehmen
Alkis Henri Otto, Silvia Stiller
11. Langfristige Perspektiven von Anlagen in Sachwerten
Michael Bräuninger, Silvia Stiller, Henning Vöpel
10. Konjunktur 2009
Michael Bräuninger et al.
9. Wasserstoff im Verkehr - Anwendungen, Perspektiven und Handlungsoptionen
Leon Leschus, Henning Vöpel
8. Rohstoffpreise 2008
Klaus Matthies
7. Politik-Check Pharmastandort Deutschland: Potenziale erkennen – Chancen nutzen
Michael Bräuninger et al.
6. Konjunktur 2008
Michael Bräuninger et al.
5. Biokraftstoffe und Nachhaltigkeit – Ziele, Probleme, Instrumente, Lösungen
Michael Bräuninger, Leon Leschus, Henning Vöpel
4. Konjunktur 2007
Michael Bräuninger et al.
3. The Costs and Benefits of European Immigration
Rainer Münz, Thomas Straubhaar, Florian Vadean, Nadia Vadean
2. Wirtschaftsfaktor Fußball
Henning Vöpel
1. Biokraftstoffe – Option für die Zukunft? Ziele Konzepte, Erfahrungen
Michael Bräuninger, Leon Leschus, Henning Vöpel

Mehr Informationen unter: www.hwwi.org (Publikationen).

Das Hamburgische WeltWirtschaftsInstitut gemeinnützige GmbH (HWWI) ist eine unabhängige Beratungs- und Forschungseinrichtung, die wirtschaftspolitisch relevante ökonomische und sozio-ökonomische Trends analysiert.

Für seine praxisnahe Beratung stützt sich das HWWI auf Grundlagenforschung und methodische Expertise. Auftrag- und Projektgeber des HWWI sind Unternehmen, Verbände, Ministerien, die EU-Kommission, Stiftungen und Einrichtungen der Forschungsförderung. Darüber hinaus engagiert sich das Institut in der wirtschaftswissenschaftlichen Lehre sowie in der Qualifizierung des wissenschaftlichen Nachwuchses.

Neben dem Hauptsitz in Hamburg ist das HWWI mit Zweigniederlassungen in Bremen und Erfurt präsent.

Die Themenfelder des HWWI sind:

- Konjunktur und globale Märkte
- Regionalökonomie und Stadtentwicklung
- Sektoraler Wandel: Maritime Wirtschaft und Luftfahrt (HWWI in Bremen)
- Ordnungsökonomik und institutioneller Wandel (HWWI in Erfurt)
- Energie- und Rohstoffmärkte
- Umwelt und Klima
- Migration und Integration
- Erwerbstätigkeit und Familie
- Gesundheits- und Sportökonomik
- Family owned Business und Mittelstand
- Immobilien- und Vermögensmärkte

Das HWWI hat die private Rechtsform einer gemeinnützigen GmbH und wird nicht staatlich gefördert. Gesellschafter des Instituts sind die Universität Hamburg und die Handelskammer Hamburg. Zu den strategischen Partnern des HWWI gehören die Berenberg Bank, die Hamburger Sparkasse, die Hamburg School of Business Administration, die Nordcapital Holding und die Kühne Logistics University.

Hamburgisches WeltWirtschaftsInstitut (HWWI)

Heimhuder Straße 71 | 20148 Hamburg
Tel +49 (0)40 34 05 76 - 0 | Fax +49 (0)40 34 05 76 - 776
info@hwwi.org | www.hwwi.org

Im Auftrag von:

metropolregion hamburg

Die Wohnungswirtschaft Norddeutschland vnw

Die Wohnungswirtschaft Niedersachsen Bremen vdw

IMH INITIATIVE PRO METROPOLREGION HAMBURG