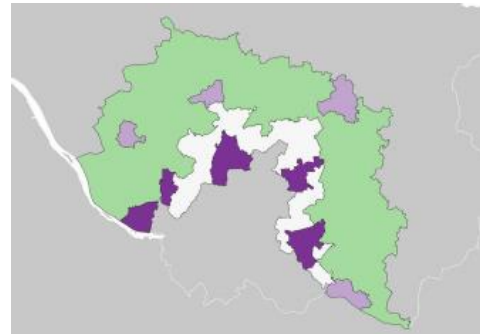


Kurzanalyse: Wohnungsmarktentwicklung im Hamburger Umland

Zur Einschätzung der Situation auf den Wohnungsmärkten im Hamburger Umland wird auf die neue Regionsgliederung zurückgegriffen. Für eine schnelle Übersicht sind die Mittelzentren im Hamburger Umland in zwei Gruppen zusammengefasst. Insgesamt wurden Auswertungen für nachfolgende Teilräume erstellt:

- Mittelzentren im engeren Hamburger Umland
- Sonstige Gemeinden im engeren Hamburger Umland
- Mittelzentren im weiteren Hamburger Umland
- Sonstige Gemeinden im weiteren Hamburger Umland.



1. Marktpreisniveau und -entwicklung

Die Marktmieten am Hamburger Rand zählen zu den höchsten in Schleswig-Holstein. Sie stehen in direktem Wirkungsgefüge zum Hamburger Wohnungsmarkt. Dortige Entwicklungen werden mit leichtem Zeitverzug, teilweise aber auch nahezu synchron nachvollzogen. Dieser Einfluss wirkt bereits über einen langen Zeitraum, so dass sich ein hohes Preisniveau herausbilden konnte, ohne besonders hohe Steigerungen in der aktuellen Marktphase hervorzubringen.

Die Median-Angebotsmieten lagen 2019 wie folgt:

	2019
Mittelzentren im engeren Hamburger Umland	9,97 EUR/m ²
Sonstige Gemeinden im engeren Hamburger Umland	9,69 EUR/m ²
Mittelzentren im weiteren Hamburger Umland	8,50 EUR/m ²
Sonstige Gemeinden im weiteren Hamburger Umland	8,02 EUR/m ²

Die an Hamburg angrenzenden Gemeinden weisen deutlich höhere Mietpreise auf als die im weiteren Umland. Dahinter liegt ein Preisgradient, der mit zunehmender Entfernung bzw. schlechterer Erreichbarkeit abflacht.

Im Zeitverlauf zeigten sich zuletzt wieder stärker anziehende Preise in allen Teilräumen des Hamburger Umlands. Die Steigerungen lagen höher als im Mittel der letzten drei Jahre. Sowohl der durchschnittliche Anstieg im 3-Jahres-Zeitraum wie auch die Entwicklung seit 2010 zeigen einen prozentual stärkeren Anstieg der Angebotsmieten im weiteren Hamburger Umland gegenüber dem engeren Umland. Dies ist als Weitergabe des Marktdrucks nach außen interpretierbar, aber nicht als Konvergenz. Die absoluten Steigerungen zwischen den Teilräumen sind relativ vergleichbar.

	2018-2019	Ø 3-Jahre	2010-2019
Mittelzentren im engeren Hamburger Umland	+4,8 %	+3,1 %	+29,5 %
Sonstige Gemeinden im engeren Hamburger Umland	+5,3 %	+3,0 %	+28,5 %
Mittelzentren im weiteren Hamburger Umland	+4,9 %	+4,0 %	+39,8 %
Sonstige Gemeinden im weiteren Hamburger Umland	+5,5 %	+3,6 %	+31,3 %

2. Entwicklung im Neubausegment

Die große Wohnungsnachfrage bei knappen Angebot hat im Hamburger Umland eine kräftige Reaktion in der Neubautätigkeit ausgelöst – besonders auch im Mietsegment. Insgesamt liegt in allen Teilregionen der Neubauanteil an allen Vermietungsangeboten zwischen 10,6 und 11,8 %. Das ist deutlich über dem Landesdurchschnitt. Die mittlere Preisspanne im Neubau wies für 2019 folgendes Niveau auf:

	25%-Quartil	Median	75%-Quartil
Mittelzentren im engeren Hamburger Umland	11,50 EUR/m ²	12,31 EUR/m ²	13,11 EUR/m ²
Sonstige Gemeinden im engeren Hamburger Umland	10,75 EUR/m ²	11,68 EUR/m ²	12,86 EUR/m ²
Mittelzentren im weiteren Hamburger Umland	9,79 EUR/m ²	10,44 EUR/m ²	11,00 EUR/m ²
Sonstige Gemeinden im weiteren Hamburger Umland	9,66 EUR/m ²	10,27 EUR/m ²	10,80 EUR/m ²

Die regionale Verteilung der Neubauwohnungen zur Miete zeigt im jüngsten Zeitraum einen deutlichen Anstieg in den Mittelzentren im weiteren Hamburger Umland. Dies zeigt, dass die Hamburger Umlandmärkte aktuell auch nach außen deutlich wachsen.

(alle Teilregionen = 100 %)	2011-2013	2014-2016	2017-2019
Mittelzentren im engeren Hamburger Umland	36 %	42 %	39 %
Sonstige Gemeinden im engeren Hamburger Umland	25 %	20 %	17 %
Mittelzentren im weiteren Hamburger Umland	18 %	13 %	22 %
Sonstige Gemeinden im weiteren Hamburger Umland	21 %	25 %	22 %

3. Angebote im preisgünstigen Segment (Angebote unter 8-Euro)

Als Indikator für die Verfügbarkeit preisgünstigen Wohnraums (ohne geförderte Wohnungen) kann der Anteil an Angeboten unter 8 Euro je Quadratmeter herangezogen werden. Die Anteile sind in den Jahren 2017-2019 deutlich zurückgegangen. Es wird davon ausgegangen, dass sich dieser Trend bis heute fortgesetzt hat. Zugleich ist der Ausstattungsgrad mit relativ preisgünstigen Wohnungen im weiteren Hamburger Umland (noch) deutlich vorteilhafter für preissensitive Nachfrager als in den direkten Hamburger Randgemeinden. Dies kann Einfluss auf selektive Wanderungsbewegungen nehmen.

	2017	2018	2019
Mittelzentren im engeren Hamburger Umland	16 %	14 %	9 %
Sonstige Gemeinden im engeren Hamburger Umland	21 %	20 %	13 %
Mittelzentren im weiteren Hamburger Umland	50 %	44 %	34 %
Sonstige Gemeinden im weiteren Hamburger Umland	62 %	58 %	47 %