

Bremen: City-Wohnungen werden knapp

Immobilien wegen Inflationsangst stark gefragt / Warteschlangen in Hamburg bis auf die Straße

VON BERIT WASCHATZ

Hamburg. Warteschlangen für Wohnungsbesichtigungstermine in Hamburg, eine entspanntere Lage in Bremen und Hannover – der Immobilienmarkt in Norddeutschland zeigt derzeit kein einheitliches Bild. In Hamburg will der Senat jetzt für Entspannung sorgen und neue Wohnungen bauen. Wirtschaftsexperten rechnen jedoch kurz- und mittelfristig nicht mit einer Entlastung für die Verbraucher durch ein sinkendes Mietpreinsniveau.

Vor allem in beliebten Wohnlagen rund um die Alster – vor allem im Westen – müssen Wohnungssuchende bei einer Besichtigung meist bis ins Treppenhaus, häufig sogar bis auf die Straße anstehen. Für den Mieterverein ist die Lage eindeutig: Es herrscht Wohnungsnot und eine angemessene Bleibe ist für viele Menschen kaum noch bezahlbar.

Etwas anders sieht die Lage auf dem Wohnungsmarkt in Bremen oder Hannover aus. „Hier ist es lange nicht so dramatisch wie in Hamburg“, sagt Carsten Ens, Sprecher des Verbandes der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Niedersachsen und Bremen. Zwar bekommen die Einwohner auch in Bremen, Hannover, Oldenburg oder Lüneburg nicht immer die Wohnung, die sie sich wünschen. Das gelte vor allem für Ein- und Zwei-Zimmer-Wohnungen. Zudem sei im Hannoveraner Stadtteil Nordstadt ein beginnender Wandlungsprozess zu beobachten. In dem Viertel in Universitätsnähe lebten bislang eher finanziell weniger gut betuchte Menschen. Mittlerweile gebe es dort aber zunehmend Szenekneipen und gute Restaurants. „Die Ur-Nordstädter fürchten nun, dass sie im Verdrängungswettbewerb den Kürzeren ziehen.“ Doch die Situation in Hamburg sei mit keiner anderen Stadt im Norden zu vergleichen.

Speziell für Bremen gilt: „Die Wohnungsknappheit in Bremen bezieht sich insbesondere auf zentralere Lagen“, sagt Jens Lütjen, Geschäftsführer der Immobilienberatung Robert C. Spiess. Seit geraumer Zeit werde es dort schwieriger, Wohnraum für fünf bis sieben Euro pro Quadratmeter in einem zumutbaren Zustand zu bekommen. Mittlerweile seien zehn Euro Kaltmiete pro Quadratmeter in Bremen keine Seltenheit mehr. Auch bis zu 15 Euro pro Quadratmeter seien möglich. Das gelte aber nur für topsanierte Altbauten der Jahrhundertwende oder Neubauten in zentraler Lage. „Alles was zentrumsnah ist, ist tendenziell zu knapp bemessen.“ Der Grund: In der Finanzkrise seien zahlreiche Investoren von Finanzanlagen in Sachanlagen wie Wohnungen geflüchtet, die eine gute Wertprognose haben.

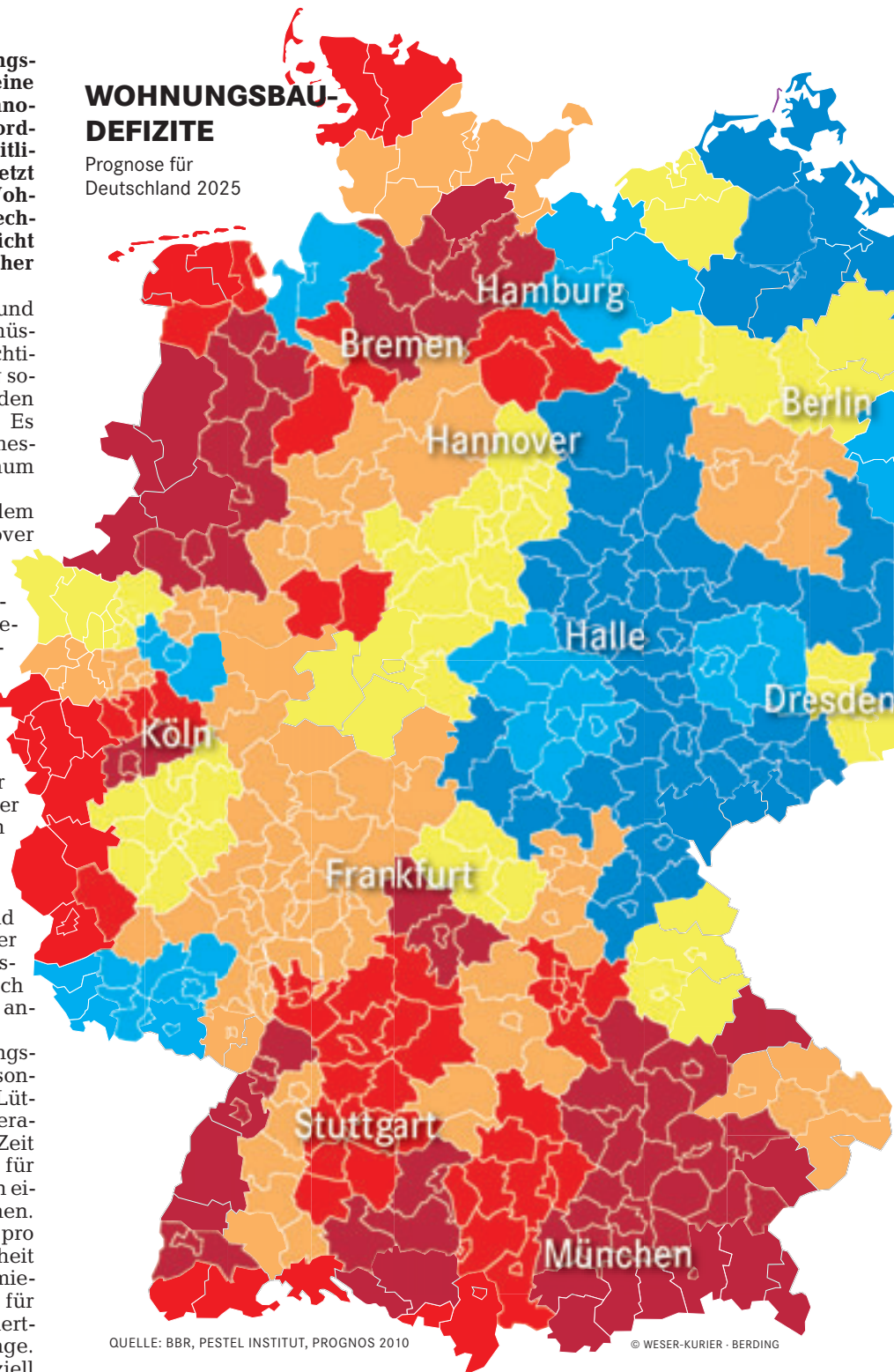
Kleinere Einheiten gesucht

Ähnlich sieht das Karin Liedtke. Nach Angaben der Sprecherin der Gewoba Aktiengesellschaft Wohnen und Bauen, dem größten Immobilienunternehmen im Land Bremen, zieht der Wohnungsmarkt an der Weser langsam an. „Wir haben kaum noch Leerstand.“ Es fehlten vor allem Ein- und Zwei-Zimmer-Wohnungen. Ursache ist hierfür unter anderem: Weil vor allem die Nebenkosten steigen und das auf den Geldbeutel drückt, ziehen viele Menschen, die sich das nicht mehr leisten können, in eine kleinere Wohnung.

In Zukunft werden es nach Einschätzung der Deutschen Gesellschaft für Mauerwerks- und Wohnungsbau (DGfM) vor al-

WOHNUNGSBAU-DEFIZITE

Prognose für Deutschland 2025



QUELLE: BBR, PESTEL INSTITUT, PROGNOSE 2010

© WESER-KURIER · BERDING

Wohnungsbaudefizit je 100 Haushalte im Jahr 2025

13,1 und mehr 10,1 bis 13 5,1 bis 10 0,1 bis 5 -4,9 bis 0 -5 und weniger

lem auch Senioren schwer haben, eine geeignete Wohnung zu finden. „In den kommenden Jahren wird es eine extrem ansteigende Nachfrage bei altersgerechten Wohnungen geben“, sagt DGfM-Vorsitzender Hans Georg Leuck. Im Jahr 2025 wird Bremen laut einer Studie mehr als 13.300 und Bremerhaven nahezu 3.770 seniorengerechte Wohnungen benötigen. Bis dahin werde die Zahl der Haushalte, in denen mindestens ein über Siebzigjähriger lebt, insgesamt auf rund 85.480 steigen. Doch nur einen Bruchteil dieser Wohnungen gebe es bereits. Die Politik müsse sich daher im Bund für eine bessere Förderung des seniorengerechten Wohnungsbaus starkmachen, fordert der DGfM mit dem Bundesverbandes Deutscher Baustoff-Fachhandel.

In Hamburg war die angespannte Lage auf dem Wohnungsmarkt absehbar. Seit Langem ist klar, dass in Hamburg rein rechnerisch pro Jahr 6.000 bis 8.000 neue Wohnungen gebaut werden müssten, um für Entspannung zu sorgen. Doch unter dem CDU-geführten Senat ist zwischen 2001 und 2010 nur etwa die Hälfte der benötigten Wohnungen entstanden. Im gleichen Zeitraum ist aber die Zahl der Haushalte um 40.000 gestiegen. Und während die Stadt in der Mitte der 80er-Jahre noch 400.000 Sozialwohnungen hatte, sind es derzeit weniger als 100.000 – bei rund 200.000 Einwohnern mehr.

Das Missverhältnis zwischen Angebot und Nachfrage bleibt nicht ohne Folgen für die Preise. Ein Hamburger Gymnasium wertet jedes Jahr Wohnungsanzeigen aus

verschiedenen Zeitungen aus. In diesem Jahr fanden die Schüler heraus, dass die durchschnittlichen Mietpreise pro Quadratmeter um zehn Prozent auf 11,21 Euro gestiegen sind. Demnach würde die durchschnittliche 50-Quadratmeter-Wohnung ohne Nebenkosten 560 Euro kosten, mit Nebenkosten knapp über 700 Euro.

Für das HWWI ist der nackte Vergleich von Angebots- und Nachfragezahlen zu kurz gesprungen. Laut einer Studie des Instituts werden die Mietpreise nicht sinken, selbst wenn der Senat 6.000 Wohnungen baut. Im Gegenteil: Die Preise würden weiter steigen, wenn auch wohl ein wenig gedämpfter. „Die Antwort auf steigende Immobilienpreise in einigen Stadtteilen liegt also nicht in einer einfachen Ausweitung des Wohnungsangebotes“, meint HWWI-Experte Alkis Otto.

Otto nennt für die Preisentwicklung im Wesentlichen drei Ursachen. In den vergangenen zwei bis drei Jahren haben sich viele Investoren und Bürger von den niedrigen Hypotheken- und Kapitalmarktzinsen dazu verleiten lassen, eine Immobilie zu kaufen. Doch genau diese zunehmende Nachfrage hat zu steigenden Preisen geführt. „Die an und für sich günstigen Finanzierungsbedingungen werden somit durch höhere Immobilienpreise und einen damit verbundenen höheren Kapitalbedarf vielerorts kompensiert.“

Mehr Einwohner

Außerdem liegt der Preisanstieg im Bevölkerungswachstum begründet. Entgegen dem Bundestrend ist die Einwohnerzahl in Hamburg gestiegen. Die Hansestadt zieht zahlreiche junge Menschen an, die Wohnungen benötigen. Eine weitere Ursache ist der demografische Wandel gepaart mit veränderten Lebensgewohnheiten. Der Zuzug junger Menschen kann die Alterung der Stadtgesellschaft nicht aufhalten – und Senioren wollen vor allem kleine Wohnungen. Befeuert wird diese Entwicklung durch Scheidungen oder den Verlust des Partners. Außerdem ziehen zunehmend Paare, deren Kinder erwachsen und ausgezogen sind, in kleinere Wohnungen in der Stadtmitte, um das kulturelle Angebot besser nutzen zu können.

Diesen Trend könne man nicht durch einen verstärkten Wohnungsbau eindämmen, urteilt Otto. Steigenden Preisen könne man nur begegnen, wenn man weniger gefragte Quartiere attraktiver mache. Diese Steigerung der Wohnqualität in den äußeren Stadtteilen koste jedoch Zeit und Geld. Das Problem Wohnungsnot wird Hamburg wohl noch eine Weile beschäftigen. Dem stimmt der Geschäftsführer des Hamburger Mietervereins, Siegmund Chyehla, nur zum Teil zu. Für ihn liegt die Lösung des Problems sehr wohl auch im Wohnungsbau. Nur so bekomme die Stadt die zunehmende Wandlung in bestimmten Stadtteilen, also die Verdrängung der alteingesessenen Bevölkerung, in den Griff. Erst wenn Mieter einfach eine Straße weiterziehen könnten, erhöhe kein Vermieter mehr die Miete und vertreibe damit auch nicht alteingesessene Mieter.

Doch derzeit sei es selbst in den unattraktiveren Randlagen schwierig, eine vernünftige Wohnung zu bekommen. Dort seien es vielleicht nur zehn statt 60 Bewerber für eine Wohnung – aber immerhin. „Aus unserer Sicht herrscht eine Wohnungsnot. Otto-Normalverbraucher ist nicht mehr in der Lage, auf dem freien Markt eine Wohnung anzumieten.“

Lebensmittelpreise stark gestiegen

Inflation so hoch wie zuletzt 2008

VON ANTJE HOMBURGER UND HARALD SCHMIDT

Wiesbaden-Berlin. Wer einen Fernseher kaufen möchte oder ein Notebook, hat zurzeit gute Karten: Die Preise purzeln seit Jahren unauffällig. Autofahrer hingegen ärgern sich schwarz: Im vergangenen Jahr sind die Spritpreise kräftig gestiegen. Auch im Supermarkt trifft die Inflation manch einen Verbraucher hart: Die Preise von Butter, Kartoffeln oder Bohnenkaffee sind binnen Jahresfrist geradezu explodiert. Unter dem Strich liegen die durchschnittlichen Lebenshaltungskosten im April 2011 um 2,4 Prozent über denen vom April 2010 – die höchste Teuerungsrate seit Herbst 2008, so das Statistische Bundesamt.

Was alarmierend klingt, wirkt sich auf die Haushalte in Deutschland sehr unterschiedlich aus. Denn es kommt darauf an, welche Güter die Verbraucher konsumieren. Beeinflusst wird die Entwicklung vor allem vom starken Anstieg der Rohstoffpreise. Beim Spritpreis schlägt die Entwicklung am Rohstoffmarkt voll durch: Ende April war Benzin in Deutschland so teuer wie noch nie. Im bundesweiten Durchschnitt mussten zeitweise 1,62 Euro für einen Liter Superbenzin gezahlt werden.

Hoffnung auf einen Preisrückgang gibt es eher nicht, auch wenn der ADAC den Mineralölkonzernen zugutehält, den zuletzt rückläufigen Ölpreis mit wenigen Tagen Verzögerung an die Autofahrer weitergegeben zu haben. Allerdings sieht die Tankstellenkette Aral wenig Spielraum für Preisenkungen. Denn in Asien werde Öl weiter stark nachgefragt, hinzu komme der Ausfall in Libyen – und die Sorge auf ein Überschwappen in bedeutendere Ölförderländer. Folge: Der Rohölpreis dürfte voraussichtlich noch einige Zeit auf hohem Niveau bleiben. Das treibt nicht nur die Spritpreise, auch Heizöl ist davon betroffen.

Auch Kaffeetrinker müssen tiefer in die Tasche greifen, der Genuss der schwarzen Bohne wird immer kostspieliger: Im April kostete Kaffee satte 18 Prozent mehr als zwölf Monate zuvor. Hintergrund sind die steigenden Importpreise: So mussten Kaffeeröster in Deutschland allein im Februar für die Bohnen aus Übersee 76,2 Prozent mehr zahlen als noch vor einem Jahr.

Nach zwei Jahren mit geringem Preisauftrieb ging es mit dem Jahreswechsel gerade bei Produkten des täglichen Lebens bergauf. Lebensmittelhersteller hatten schon vor Monaten angekündigt, gestiegene Rohstoffpreise weiterzugeben. Damit hat zunächst der Handel den Schwarzen Peter. Er steht in harter Konkurrenz und muss sich fragen, ob und in welchem Umfang er höhere Preise wiederum an die Verbraucher weitergibt. Auf dem Speiseplan wurden nicht nur Öl und Kaffee teurer: Auch Weizen, Zucker oder Kakao kosten deutlich mehr als vor Jahresfrist. Brände in Russland, Regen in Kanada oder Frost in China sorgten für schlechte Ernten. Daneben spielen aber gerade im Rohstoffgeschäft Spekulantene eine immer größere Rolle.

Die Statistiker erfassen aber nicht nur die Waren, die von den Rohstoffmärkten beeinflusst sind. In ihrem fiktiven Warenkorb, der für die Berechnung der Teuerungsrate herangezogen wird, liegen rund 700 Güter. Auch Miete, Kleidung oder Versicherungen werden dabei erfasst. Damit erklärt sich auch, warum Verbraucher sich beim Einkaufen oder an der Tankstelle zwar mitunter die Augen reiben – die amtliche Berechnung aber „nur“ auf einen Preisauftrieb in kleineren Dimensionen kommt.

ArcelorMittal legt bei Absatz und Gewinn zu

Luxemburg (wk). Der weltgrößte Stahlhersteller ArcelorMittal ist 2011 mit kräftigem Umsatz- und Gewinnplus gestartet. Von Januar bis März setzte man mit gut 22 Milliarden Dollar rund 27 Prozent mehr um als im Vorjahresquartal, wie der Konzern gestern in Luxemburg berichtete. Unter dem Strich stand ein Gewinn von knapp 1,1 Milliarden Dollar (rund 760 Millionen Euro) – ein Plus von 67 Prozent. „Wir bleiben zuversichtlich, dass 2011 ein stärkeres Jahr als 2010 sein wird“, sagte Konzernchef Lakshmi Mittal. Im zweiten Quartal werde sich die Lage weiter verbessern. Die Auslastung der Werke solle von 75 Prozent im ersten Quartal dann auf 80 Prozent steigen, hieß es. „Wir gehen davon aus, dass die Nachfrage weiter ansteigt“, sagte Finanzchef Aditya Mittal. Für das zweite Jahresviertel werde ein Gewinn vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen zwischen 3,0 und 3,5 Milliarden Dollar erwartet. Im ersten Quartal hatte er bei 2,6 Milliarden Dollar gelegen. Prognosen für die zweite Jahreshälfte wollte Mittal nicht abgeben. Nur so viel: „Sie ist im Allgemeinen schwächer als die erste.“ Von der Auslastung her werde das zweite Quartal das stärkste des Jahres sein. 2010 hatte der Stahlriese mit einem Gewinn von 2,9 Milliarden Dollar abgeschlossen – nach 157 Millionen Dollar im Krisenjahr 2009. Ein Jahr zuvor hatten allerdings noch 9,4 Milliarden Dollar unter dem Strich gestanden. Für 2011 sind Investitionen von fünf Milliarden Dollar geplant. ArcelorMittal beschäftigt weltweit 264.000 Menschen.

Nussmischungen für Individualisten

Das junge Hamburger Unternehmen KernEnergie lässt seine Kunden das Gewünschte am Computer zusammenstellen

VON BERIT WASCHATZ

Hamburg. Saubere Energie aus nachwachsenden Rohstoffen. Das verspricht das Hamburger Start-up-Unternehmen KernEnergie seinen Kunden. Dabei handelt es sich allerdings nicht um einen Anbieter von Windrädern oder Solaranlagen für Hausdächer. Es ist auch kein Werbeslogan der Atomlobby. Bei KernEnergie dreht sich alles um die Nuss für Individualisten.

In Eigenregie können sich Nussliebhaber ihre ganz persönliche Mischung in unterschiedlichsten Geschmacksrichtungen am heimischen Computer zusammenstellen. Es gibt gesalzene Erdnüsse, Zimt-Mandeln und Trüffel-Pekannüsse. Im Angebot sind neben Nüssen und Kernen auch fruchtige Beilagen wie kandierte Papayawürfel oder getrocknete Physalis. Im Sommer gibt es einen Mix aus Pinien- und Sonnenblumenkernen für den Salat, im Winter schokoladierte Nüsse. Der Phantasie des Mixers sind so gut wie keine Grenzen gesetzt.

Die Idee für dieses Nischen-Angebot hatte Denis Burghardt. „Ich habe als kleines Kind schon lieber Nüsse als Chips gegessen“, sagt er. Doch immer wieder habe er sich über versalzene Nüsse oder fad schmeckende Cashewkerne geärgert. „In Supermärkten gebe es entweder Massenware von Snackerstellern oder langweilige Naturprodukte“, so Burghardt. Als Erwachsener habe er dann während zahlreicher Auslandsreisen unglaublich gute

Nuss-Kostbarkeiten gefunden. Jahre später will er nun auch andere Nuss-Liebhaber an diesem Geschmacksgelände teilhaben lassen.

Im vergangenen November schaltete Burghardt seinen Nuss-Shop online. Qualität und Geschmack stehen dabei im Vordergrund. Die Nüsse und Kerne kommen aus Südafrika, Kenia oder Australien. Burghardts „Nussagenten“ – so nennt er seine Einkäufer – bemühen sich um die besten Nussorten aus den Anbaugebieten. Damit will sich das Unternehmen von der Standardware im Supermarkt abgrenzen.

Das Konzept, das hinter KernEnergie steckt, nennt sich Mass Customizing. Voreiter auf diesem Gebiet ist das bayrische Unternehmen mymuesli. Als nach eigenen Angaben weltweit erstes Angebot individueller Müslis ging mymuesli 2007 online. Inzwischen ist auch der Schokoladenhersteller Ritter Sport auf den Geschmack von Mass Customizing gekommen. Seit 2010 beteiligt sich das Unternehmen an der Berliner Firma Chocri. Dort gibt es Schokoladentafeln nach Maß zum Verschenken oder Selber-Naschen.

Egal ob Nüsse, Schokolade oder Müslis – beim Mass Customizing geht es darum, Produkte zu individualisieren. „Das Besondere daran ist, dass es nicht zu teuer ist“, erklärt Wirtschaftswissenschaftler Frank Piller von der Rheinisch-Westfälischen Technischen Hochschule Aachen. Denn grundsätzlich haben individualisierte Anfertigung

gen eine lange Tradition: Zum Beispiel maßgeschneiderte Kleider. Die kann sich die Masse der Menschen aber nicht leisten. Das ist beim Mass Customizing anders. Damit das so ist, werden sie meist im Internet per Selbstbedienung angeboten.

Vor allem das Internet hat dem Mass Customizing einen Schub versetzt. Dennoch mussten noch einige Jahre vergehen, bevor das Bestellen im Internet von der Mehrheit angenommen wurde. „Die heutigen Konsumenten sind bereit dafür“, sagt der Wirtschaftswissenschaftler. Hinzu kommt, dass es gerade junge Leute gewohnt sind, im Internet ihr eigenes Produkt zusammenzustellen – etwa die eigene Facebook-Seite zu konfigurieren. Die Folge ist: „Die Akzeptanz der Angebote steigt.“



Denis Burghardt und Ulrike Gniza haben die Firma KernEnergie gegründet. FOTO: FR