STUDIE ZUR ENTWICKLUNG DES WOHNVERHALTENS IN HAMBURG - KURZFASSUNG

Hamburg

Herausgeberin:

Freie und Hansestadt Hamburg Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen (BSW)
Neuenfelder Straße 19
21109 Hamburg

Gutachter:

ALP Institut für Wohnen und Stadtentwicklung GmbH
Schopenstehl 15
20095 Hamburg

Bearbeitung:
Felix Arnold
Stefan Lehnert
Beatrix Rehwinkel

HafenCity Universität Hamburg
Projektentwicklung und Projektmanagement in der Stadtplanung
Henning-Voscherau-Platz 1
20457 Hamburg

Bearbeitung:
Prof. Dr. Thomas Krüger
Stephan Große
Dr. Luise Stoltenberg

Stand Januar 2024

Titelbild: Andreas Vallbracht

Kurzfassung

1 Einführung

Zielsetzung

Die übergeordnete Zielsetzung der vorliegenden Studie ist es zu erforschen, wie und aufgrund welcher Ursachen und Zusammenhänge sich das Wohnverhalten und die Wohnpräferenzen verschiedener Zielgruppen und Haushaltstypen auf dem Hamburger Wohnungsmarkt in den vergangenen Jahren entwickelt haben. Es wird aufgezeigt, welche gegenwärtigen und zukünftigen Auswirkungen diese Entwicklungen auf den Wohnungsmarkt, die Wohnungswirtschaft, Quartiere haben und welche Chancen, Risiken, Handlungserfordernisse und Handlungsmöglichkeiten sich in diesem Zusammenhang für die Wohnungs- und Stadtentwicklungspolitik Hamburgs ergeben.

Methodischer Ansatz

Durch die Auswertung der Wanderungsbewegungen, der Daten des Sozioökonomischen Panels (SOEP) und des Mikrozensus konnten grundlegende haushaltsstrukturelle Veränderungen und Wanderungsmuster identifiziert und gesellschaftliche Veränderungen und Trends identifiziert werden, die Auswirkungen auf das Wohnverhalten der Haushalte haben bzw. haben können. Im Fokus standen beobachtbare Veränderungen bei der Nutzung der Wohnung und des Wohnumfeldes sowie veränderte Anforderungen an die Wohnung.

Fragen zu Umzugsmotiven, Wohnpräferenz oder zur Zufriedenheit der Hamburger Haushalte können auf Basis der Sekundärdatenquellen nicht hinreichend beantwortet werden. Diese Lücke wird durch die Befragung von Hamburger Haushalten und von Haushalten im Hamburger Umland geschlossen. Mit einem Rücklauf von 4.335 verwertbaren Fragebögen aus Hamburg und über 500 verwertbaren Fragebögen aus dem Hamburger Umland stützen sich die empirischen Ergebnisse auf eine belastbare Datengrundlage. Präferenzen, Bedürfnisse und Abwägungsentscheidungen sind teils hochkomplex und damit nicht in Gänze im Rahmen einer standardisierten Befragung zu erfassen. Aus diesem Grund wurden 41 etwa einstündige Vertiefungsinterviews mit Hamburger Bürger:innen durchgeführt. Auf Basis der Interviews konnten ergänzend zum quantitativen Ansatz der standardisierten Befragung individuelle Bedürfnisse, Zwänge und Abwägungsentscheidungen, die dem Wohnverhalten zugrunde liegen, herausgearbeitet werden.

Determinanten des Wohnverhaltens

Das Wohnverhalten wird determiniert durch die biografische Situation der Haushalte, d. h. die Zahl, das Alter und die Beziehungen der Haushaltsmitglieder untereinander. Handelt es sich z. B. um junge Familien mit einem wachsenden Bedarf an Zimmern und Wohnfläche, oder um ältere Menschen mit reduzierten Aktionsräumen in Wohnungen oder Häusern, in denen früher eine größere Familie lebte? Sind es Studierende, die

während ihrer Ausbildung eng und teuer in zentralen Stadtteilen leben, aber danach andere Perspektiven haben, oder sind es ältere Alleinstehende mit geringem Einkommen, deren Wohnkostenbelastung ein kritisch hohes Niveau erreicht? Ob allerdings – bspw. biografisch begründete – Bedürfnisse oder Wohnwünsche realisiert werden können, hängt entscheidend davon ab, ob bzw. inwieweit dies angesichts der ökonomischen Situation des Haushalts sowie seiner sozialen Struktur und biografischen Situation überhaupt möglich ist. Dabei ist die Marktsituation bzw. das verfügbare Wohnungsangebot und das Verhältnis von Angebot und Nachfrage in den einzelnen Marktsegmenten mitentscheidend für die Chancen zur Umsetzung der Wohnwünsche.

Zwischen den Wohnwünschen eines Haushalts, etwa im Hinblick auf Größe, Typ, Lage und Umfeld der Wohnung oder im Hinblick auf ökologische, wohnformbezogene (gemeinschaftlich vs. individuell), architektonische und dezidiert urbane oder eher naturnahe Qualitäten und dem, was davon von den einzelnen Haushalten in ihrer Wohnsituation realisiert und gelebt werden kann, wird nicht selten eine Lücke klaffen. Stimmt die Wohnsituation eines Haushalts mit den Bedürfnissen oder Wohnwünschen nicht überein, stellen sich folgende Fragen:

- Ist ein Umzug erwünscht und möglich, oder können oder gar müssen die Wohnung oder die Lebensführung den begrenzten ökonomischen Möglichkeiten angepasst werden?
- Welche Bedarfe und Wünsche bestehen im Hinblick auf die Ausstattung und Beschaffenheit der Wohnung und ihres Umfelds?
- Welches Angebot kann in der bestehenden ökonomischen, sozialen und biographischen Situation des Haushalts und im Rahmen der vorliegenden Marktsituation tatsächlich nachgefragt werden?

Das Wohnverhalten ist in diesem Sinne ein Ausdruck von Bewertungs- und Entscheidungsprozessen von Individuen bzw. Haushalten in Bezug auf die Wohnung und den Wohnstandort und manifestiert sich in einem Umzug oder dem Verbleib am bisherigen Wohnort.

2 Ergebnisse

Wohnungsmarktsituation – Verhältnis von Angebot und Nachfrage

Für die Wohnungsmärkte ist die wirtschaftliche Entwicklung von fundamentaler Bedeutung. Sie beeinflusst die Einkommensentwicklung der privaten Haushalte und ist damit ein entscheidender Faktor für die Nachfrage nach Wohnungen und damit für Investitionen in den Wohnungsbau. Zudem ist die positive wirtschaftliche Entwicklung einer Stadt ein wesentlicher Pullfaktor für die Zuwanderung von Arbeitskräften und damit für die quantitative Wohnraumnachfrage. Die wirtschaftliche Entwicklung Hamburgs war im letzten Jahrzehnt geprägt von einem kontinuierlichen Wachstum und einer deutlich gestiegenen Beschäftigung. Diese Entwicklung ging mit einem deutlichen Anstieg der Reallöhne einher. Die Handlungsoptionen haben sich damit für viele Haushalte potenziell

verbessert. Zugleich ist festzuhalten, dass weiterhin ein erheblicher Teil der Haushalte über nur geringe Einkommen verfügt und somit eine geringe Mietzahlungsfähigkeit aufweist.

Neben den Einkommen haben sich auch die Wohnkosten in Folge steigender Mieten erhöht. Im Ergebnis ist die Wohnkostenbelastung, bzw. der Anteil des Einkommens, der für das Wohnen ausgegeben wird, nahezu unverändert. Dass die Wohnkostenbelastung insgesamt stabil blieb, obwohl die Neuvertragsmieten nochmals stärker gestiegen sind als die Einkommen, ist auf das große Gewicht der Bestandsmieten zurückzuführen, die nicht so stark gestiegen sind wie die Angebots- bzw. Neuvertragsmieten.

Dabei unterscheidet sich die Belastung in den verschiedenen Einkommensgruppen erheblich. So liegt sie bei Haushalten, die über ein Einkommen von nur 60 % und weniger des Durchschnittseinkommens verfügen, bei durchschnittlich 40 %, bei Haushalten mit Einkommen von 140 % und mehr des Durchschnittseinkommens bei durchschnittlich unter 20 %. Eine hohe Wohnkostenbelastung haben vor allem 1-Personenhaushalte; 31 % trugen im Jahr 2018 in Hamburg eine Wohnkostenbelastung von 40 % und mehr. Bei 1-Personen-Haushalten über 65 Jahren beläuft sich der Wert auf 34 %. Aber auch 15 % der Familien sind mit einer derartig hohen Wohnkostenbelastung konfrontiert.

Die Nachfrage hat sich durch Bevölkerungszuwächse deutlich erhöht. Insbesondere die Zuwanderung aus dem Ausland sorgte für ein erhebliches Bevölkerungswachstum in Hamburg. Von 2011 bis 2022 ist die Bevölkerung in Hamburg um 10,5 % auf 1.946.000 angewachsen. Die Bevölkerungsentwicklung wurde gespeist von einem Zuzug insbesondere junger Haushalte. Bedingt durch die wohnraumbezogenen Präferenzen der anteilig vielen jungen Haushalte in der Ausbildungs- oder Berufseinstiegsphase, konzentriert sich die Nachfrage räumlich stark auf die zentralen, dicht bebauten Stadtteile.

Im vergangenen Jahrzehnt haben verschiedene Veränderungen der Struktur der Haushalte stattgefunden, die insgesamt dazu geführt haben, dass erstmals seit langem der Trend zur Singularisierung bzw. zur Zunahme von 1-Personenhalte gestoppt wurde. Dies geht maßgeblich darauf zurück, dass der Anteil der Familienhaushalte angestiegen ist. So ist die Zahl der Familienhaushalte in Hamburg in den vergangenen Jahren aufgrund des sogenannten „Echo-Effektes" (Kinder der Babyboomer) und der steigenden Zahl der Geburten pro Frau überproportional gewachsen. Die Zahl der Haushalte mit Kindern ist von 2011 bis 2019 um 8,9 % auf rund 187.000 gestiegen. Besonders stark ist der Anstieg mit 15 % bzw. 18 % bei den Haushalten mit zwei Kindern sowie bei den Haushalten mit drei und mehr Kindern ausgeprägt. Diese Entwicklung hat maßgeblich zu einer deutlichen Verschärfung der Konkurrenzsituation im Segment der familiengerechten Wohnungen beigetragen. In der Konsequenz können viele Familien ihre Wohnsituation nicht an die Bedarfslage anpassen.

Dem starken Nachfragewachstum konnte Hamburg - insbesondere seit 2015 – einen hohen Wohnungsneubau entgegensetzen. So gelang es, den Wohnungsbestand im Zeitraum von 2011 bis 2022 um 9,3 % auf 992.600 Wohnungen zu erhöhen. Der starke

Zuwachs an Wohnungen hat dazu beigetragen, dass sich die Mietpreise in Hamburg, trotz vielfach beklagter hoher Zuwächse, im Vergleich der deutschen Großstädte relativ moderat entwickelten.

Gesellschaftliche Entwicklungen

Im Rahmen der Untersuchungen wurden gesellschaftliche Trends identifiziert, die Auswirkungen auf das Wohnverhalten der Haushalte haben bzw. haben können. Die Wirkrichtung und der Einfluss der Trends auf das Wohnverhalten ist jedoch meist nicht unmittelbar messbar und kann nur indirekt bzw. indikativ über das Verhalten der Menschen und ggf. dessen Veränderungen beschrieben und interpretiert werden. Bei der Diskussion etwa der Ausprägungen und Zusammenhänge von Formen und Dynamiken von Individualisierung und Vergemeinschaftung zeigen sich vielfältige und z.T. sogar gegensätzliche Ausprägungen. Zum Beispiel, wenn in verdichteten, mischgenutzten Stadtquartieren soziale Kontakte stark auf die Familie und enge Freundeskreise konzentriert werden (Stichwort „urbane Dörfer") und andererseits Haushalte, die im suburban gelegenen Einfamilienhaus wohnen, intensive und vielfältige Kontakte und Aktivitäten außerhalb des Haushalts und engeren Familien- und Freundeskreises pflegen und einen ausgeprägt „urbanen Lebensstil" entfalten. Einfache Formeln wie: Die Haushalte wollen „städtischer" oder „ländlicher" Wohnen spiegeln die hohe Diversität der Wohnwünsche nicht wider.

In der Gesamtheit deuten die Ergebnisse darauf hin, dass die Wohnung stärker zu einem Ort des Rückzugs, des Arbeitens und der Privatheit, denn zu einem Ort der Repräsentation und der außerfamiliären Gemeinschaft geworden ist. Begegnungen jenseits von Nachbarschaft und Familie finden zunehmend außerhalb der Wohnung an halböffentlichen oder „Dritten Orten" statt. Das Quartier als Ort der Begegnung und des sozialen Miteinanders hat damit gegenüber der Wohnung tendenziell an Bedeutung gewonnen.

Die sozialen Kontakte in Form gegenseitiger Besuche in der Nachbarschaft und auch in der Familie haben erheblich abgenommen. Deutlich zugenommen haben dagegen Besuche in der Gastronomie; besonders in den Großstädten. Ausnahmen sind gegenseitige Besuche in der Nachbarschaft bei der Gruppe der Familien. Diese Entwicklung ist vor dem Hintergrund abnehmender familiärer Kontakte (mutmaßlich aufgrund der räumlichen Trennung von Familienangehörigen, insbesondere von den Großeltern) und der zunehmenden Berufstätigkeit von Mann und Frau zu interpretieren. So steigt der Betreuungs- und Unterstützungsbedarf aufgrund der stärkeren beruflichen Einbindung vor allem der Mütter. Familien sind daher in einem stärkeren Maße auf anderweitige Unterstützung, beispielsweise von Personen in der Nachbarschaft, angewiesen.

Ausgewählte Entwicklungen im Wohnkontext – Arbeit im Home-Office, Wunsch nach Gartennutzung, gemeinschaftliche Wohnformen, Nachhaltigkeit und Klimaschutz

Hinsichtlich der Digitalisierung ist eine starke Dynamik in nahezu allen Lebensbereichen festzustellen. Bei dem für den Wohnkontext relevanten Trend zur verstärkten Home-Office-Tätigkeit ist eine Polarisierung zwischen Erwerbstätigen, deren Tätigkeit Präsenz im Betrieb erfordert, und den Erwerbstätigen, die in einem erheblichen Umfang online arbeiten können, zu beobachten.

Es zeigt sich deutlich, dass der Home-Office-Trend zu einer steigenden Wohnflächennachfrage geführt hat. Dabei sind es sind insbesondere die gut ausgebildeten, besserverdienenden Beschäftigten, die im Zuge der Ausweitung der Heimarbeit mehr Wohnfläche nachfragen. Die Konkurrenz um die bestehende Wohnfläche hat sich mit dieser Entwicklung weiter verschärft.

Im Hinblick auf gemeinschaftliches Wohnen kann nicht von einem starken Trend im Sinne einer empirisch greifbaren deutlichen Zunahme gesprochen werden. Die Befragung zeigt jedoch, dass hochgerechnet etwa 160.000 Haushalte dem gemeinschaftlichen gegenüber dem individuellen Wohnen den Vorzug geben würden. Es gibt demnach ein erhebliches latentes Potenzial für das Wohnen in (partiell) gemeinschaftlichen Formen, für das es derzeit kaum Angebote gibt.

Bereits vor der Pandemie hat der Wunsch nach einem eigenen Garten insbesondere in den Großstädten zugenommen. Dabei sind es vor allem Familien mit Kindern und ältere Paare die Kleingärten schätzen und zugleich Akteure des „urban gardening" sind, für das ebenso eine rege Nachfrage besteht. Die Corona-Pandemie hat diesen Trend verstärkt. Daneben geben weiterhin viele Menschen ein freistehendes Einfamilienhaus mit Garten als „Traumziel" an, das in der Großstadt für die meisten nicht erreichbar ist.

Das Bewusstsein für die Bedeutung von Nachhaltigkeit und Klimaschutz ist in der Bevölkerung deutlich gestiegen. Die Bereitschaft der Haushalte, Gewohnheiten aufzugeben, Verhalten zu verändern und Belastungen zu akzeptieren ist jedoch unterschiedlich ausgeprägt. Die zur Verringerung der Ressourceninanspruchnahme erforderlichen Veränderungen der Wohngebäude und der Nutzungsstrukturen liegt meist nicht im direkten Einflussbereich der (Miet-)Haushalte. Auch deshalb besteht meist eine hohe Diskrepanz zwischen dem Wunsch nachhaltig und ökologisch zu wohnen und der derzeitigen Wohnsituation.

Wohnzufriedenheit

Insgesamt kann für die Hamburger Haushalte eine hohe Wohnzufriedenheit festgestellt werden. 85 % der Haushalte sind mit der Wohnsituation insgesamt eher zufrieden oder sehr zufrieden. Auch bezüglich der Wohnung und dem Wohnumfeld im Einzelnen konnte

eine hohe Zufriedenheit ermittelt werden. 86 % der Hamburger Haushalte sind mit der Wohnung, 88 % sind mit dem Wohnumfeld eher zufrieden oder sehr zufrieden.

Die Zufriedenheit ist stark abhängig von der Lebensphase, dem Einkommen und der Wohnform. Vergleichsweise unzufrieden sind Familien mit Kleinkindern (unter 7 Jahre) und hier insbesondere die Gruppe der Haushalte mit geringem Einkommen. Rund ein Drittel dieser Gruppe ist mit der Wohnsituation eher unzufrieden oder sehr unzufrieden. Vielfach ist es den Haushalten (noch) nicht gelungen, die Wohnsituation an die durch die Geburt eines Kindes veränderte Bedarfslage anzupassen. Im Gegensatz dazu sind ältere Haushalte und speziell Eigentumshaushalte (98 %) zu sehr hohen Anteilen eher zufrieden oder sehr zufrieden.

Die Lebenssituation und -phase prägen die Anforderungen an die Wohnung und die Wohnumgebung. Übergreifend konnten die Aspekte „zu wenig Platz" und „Lärm bzw. die fehlende Ruhe" als Gründe für Unzufriedenheit identifiziert werden. Eine erhöhte Unzufriedenheit ist bei jungen Haushalten und Familien zudem auf fehlende attraktive Parks und Aufenthaltsorte (Plätze) in der Nachbarschaft zurückzuführen. Bei den Familien sind daneben eine nicht ausreichende Zahl an Kinderzimmern sowie ein fehlendes Sicherheitsgefühl Gründe für Unzufriedenheit. Bei den Älteren wirken sich, neben einem lauten Umfeld, fehlende nachbarschaftliche Beziehungen negativ auf die Zufriedenheit aus (vgl. Teil II; Kap. 3.1).

Diskrepanzen zwischen Wunsch und Wirklichkeit

Durch die Gegenüberstellung der Wohnpräferenzen mit der aktuellen Wohnsituation werden Diskrepanzen zwischen Wunsch und Wirklichkeit deutlich. Große Diskrepanzen lassen sich insbesondere hinsichtlich der Aspekte nachhaltige Bauweise (ökologische Baustoffe, Photovoltaik etc.) und Radinfrastruktur feststellen. In diesen Fällen entspricht die Wohnsituation nicht den Wohnvorstellungen.

Bei den Jungen Haushalte sowie bei Familien, die zur Miete wohnen, bestehen darüber hinaus große Diskrepanzen zwischen Wunsch und Wirklichkeit hinsichtlich wohnflächenbezogener Merkmale (Platz, um Familie/Freunde zu beherbergen/bewirten; Platz, um zu Hause zu arbeiten; ein Kinderzimmer je Kind). Ebenfalls entspricht die Wohnsituation hinsichtlich der Aspekte eigener Garten, Umgestaltungsmöglichkeiten und ruhiges Wohnumfeld vielfach nicht den Wohnvorstellungen.

Die Diskrepanz zwischen der Ist-Situation und dem Wohnwunsch ist bei den Älteren Haushalten und insbesondere bei den Haushalten, die im Wohneigentum leben, deutlich geringer ausgebildet. Größere Diskrepanzen bestehen bei diesen Gruppen nur hinsichtlich der Aspekte: Nachhaltigkeit, Radinfrastruktur und Barrierefreiheit.

Allgemeine Erkenntnisse zum Wohnverhalten in Hinblick auf die Lebensphasen

Die Bedürfnisse und Wohnpräferenzen der privaten Haushalte werden wesentlich durch die Stellung im Lebenszyklus bestimmt. So markieren Ereignisse wie der Auszug aus dem Elternhaus und die Neugründung eines Haushalts, ein Zusammenziehen mit der Partnerin/dem Partner, eine Familiengründung und der Auszug von Kindern Wendepunkte im Lebenszyklus, die jeweils häufig mit veränderten Wohnbedürfnissen und -präferenzen einhergehen. Da die veränderten Bedürfnisse vielfach nicht in der bestehenden Wohnsituation befriedigt werden können, geht mit den veränderten Konstellationen häufig der Wunsch nach einem Wohnungswechsel einher.

Studierende und Auszubildende stehen hinsichtlich der Wohnraumversorgung vor besonderen Herausforderungen. Sie verfügen in der Regel über niedrige Einkommen und müssen meist innerhalb kurzer Zeit eine Wohnung finden. Durch die zeitlich konzentrierte Wohnungssuche sowie die stark erhöhte Nachfrage speziell zu Semesterbeginn, müssen Studierende insbesondere bei der ersten Wohnung häufig Abstriche bei der Lage, Anbindung, Ausstattung und Miethöhe machen. Es ist daher davon auszugehen, dass viele Studierende sich bereits kurz nach dem Bezug der ersten Wohnung erneut auf Wohnungssuche begeben, um dann, ggf. mit mehr Zeit, eine passendere Wohnung oder ein passenderes WG-Zimmer zu finden. Ausdruck dessen ist eine hohe Umzugsmobilität. Die Ansprüche an den Wohnraum sind zumeist niedrig ausgeprägt. Die Wohnoptionen sind während der Ausbildungs- und Berufseinstiegsphase aufgrund der finanziellen Möglichkeiten begrenzt. Sie vergrößern sich jedoch jeweils mit zunehmendem Alter und der beruflichen Entwicklung.

Neben den Auszubildenden und Studierenden gibt es große Gruppe von jungen (Single-)Haushalten, die Probleme haben, sich auf dem Wohnungsmarkt adäquat zu versorgen und/oder eine sehr hohe Wohnkostenbelastung tragen. Diese Haushalte sind meist wenig integriert in ihr Wohnumfeld. Ursächlich sind neben der geringen Wohndauer, geringe Bezüge zum Stadtteil bzw. zum Quartier. In vielerlei Hinsicht problematisch sind Wohnverhältnisse, in denen viel Wohnfläche belegt wird (50 m² und mehr) und es den Haushalten, trotz bestehender Bereitschaft, nicht gelingt, die Wohnfläche und damit auch die Wohnkosten zu reduzieren. Einerseits führen große Wohnflächen bei geringen Einkommen immer zu einer hohen Wohnkostenbelastung und anderseits wird nicht benötigter Wohnraum belegt und beheizt, was einem ressourcensparenden Wohnen entgegensteht.

Insbesondere wenn partnerschaftliche Haushaltskonstellation eingegangen werden, ergeben sich größere Spielräume bei der Wohnungswahl. Damit geht einher, dass Wohnwünsche und -präferenzen im Verhältnis zu den elementaren Wohnbedürfnissen an Bedeutung gewinnen (können).

In der Familiengründungsphase verändert sich die Bedarfssituation. Mit der Geburt des ersten Kindes bzw. der Entstehung eines neuen „Patchwork"-Haushalts mit Kindern erhöht sich der Wohnflächenbedarf und ein kindgerechtes Wohnumfeld sowie gute Schul-

und Betreuungsangebote gewinnen bei der Wohnungswahl an Bedeutung. In der Folge wird im Zuge der Familiengründung häufig ein Wohnungswechsel angestrebt. Allerdings gelingt es vielen Familien nicht, die Wohnsituation den veränderten Bedürfnissen anzupassen. Deutliche Indizien sind lange Suchdauern sowie eine vergleichsweise hohe Anzahl an Familien, die in beengten Wohnverhältnisse leben. Vor allem kinderreiche Familie sowie Familien mit geringen finanziellen Mitteln leben häufig in beengten Wohnverhältnissen. 41 % der Paare mit drei und mehr Kindern und 26 % der Paare mit Kindern und geringeren Einkommen wohnen in beengten Wohnverhältnissen.

Der Wunsch, Eigentum zu bilden, ist in der Familiengründungsphase sehr ausgeprägt. Diese Wohnform ist jedoch meist Haushalten mit hohen Einkommen vorbehalten (vgl. Teil II; Kap. 3.2.1). Besondere Herausforderungen ergeben sich für die Gruppe der Alleinerziehenden (vgl. Teil II; Kap. 3.1.4) sowie für Familien mit geringen Einkommen. Diese Gruppen wohnen zu hohen Anteilen auf geringer Wohnfläche. Eine Anpassung der Wohnsituation an die Bedarfslage gelingt vielen dieser Haushalte jedoch oft nicht bzw. sie haben große Schwierigkeiten, sich mit adäquatem Wohnraum zu versorgen.

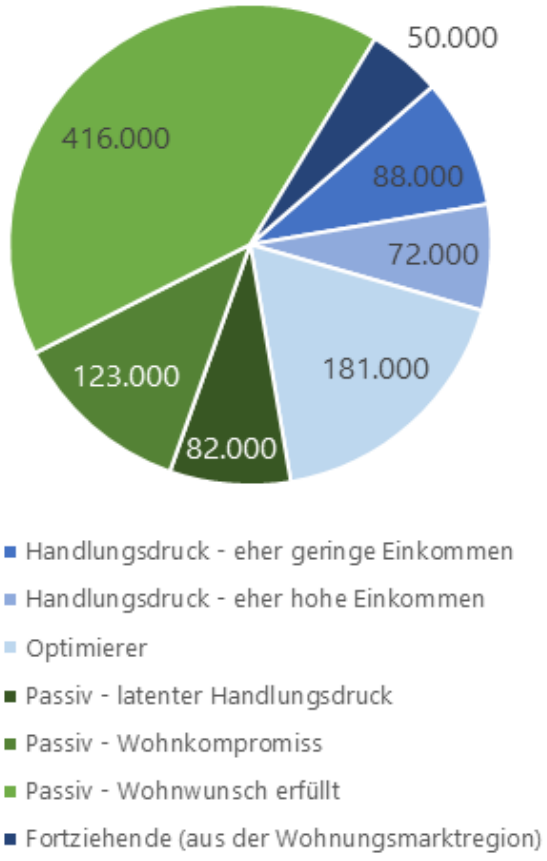
Mit dem Auszug der Kinder beginnt ein neuer Lebensabschnitt. Nicht nur die Wohnflächenbedarfe verändern sich, es besteht grundsätzlich auch ein höheres Maß an Flexibilität bezüglich der Wohnsituation. Gleichzeitig nimmt der Bedarf an einer barrierearmen Wohnung und einem barrierearmen Wohnumfeld zu. Allerdings erfolgt häufig keine erneute Anpassung der Wohnverhältnisse. Ein unter Versorgungsgesichtspunkten wünschenswerter Generationenwechsel in den familiengerechten Wohnungen findet meist nicht statt. Aus der Gegenüberstellung von Nachfrage und Freizugspotenzial ergibt sich eine deutliche Angebotslücke im Segment der familiengerechten Wohnungen. Den hochgerechnet 73.000 Haushalten, die eine familiengerechte Wohnung beziehen wollen und derzeit noch in Wohnungen kleiner 80 m² leben, stehen etwa 29.000 Haushalte gegenüber, die prinzipiell bereit wären, familiengerechten Wohnraum freizuziehen und Wohnungen kleiner 80 m² anzumieten. Vornehmlich die geringe Umzugsneigung von Mittelalten und insbesondere Älteren Haushalten steht einer bedarfsgerechteren Versorgung entgegen. Weiterhin ist zu berücksichtigen, dass der beschriebene „*Lock-In-Effekt*" die Wohnflächenreduzierung bzw. den Umzug in kleinere Wohnungen hemmen und die verstärkte Home-Office-Tätigkeit die Nachfragekonkurrenz im Segment der familiengerechten Wohnungen tendenziell sogar erhöhen wird.

Auch wenn bei den älteren Haushalten eine hohe Zufriedenheit vorherrscht, trägt eine große Gruppe davon eine hohe Wohnkostenbelastung und steht damit unter einem latenten Handlungsdruck. Bei dieser Gruppe erreicht die Wohnkostenbelastung meist ein kritisches Niveau von teils deutlich über 40 %. Eine Reduzierung der Wohnfläche ist grundsätzlich vorstellbar. Voraussetzung ist, dass mit der Reduzierung der Wohnfläche auch eine deutliche Wohnkostenentlastung einhergeht. Aufgrund der bestehenden Differenz zwischen Bestands- und Neuvertragsmieten ist dies teils nicht möglich. Zudem werden mit zunehmendem Alter körperliche Einschränkungen wahrscheinlicher, was eine Anpassung des Wohnraums erforderlich macht.

Haushalte differenziert nach Handlungsdruck und Marktaktivität

Ziel ist es, die unterschiedlichen Wohnsituationen der Hamburger Haushalte möglichst differenziert abzubilden. Insbesondere unter Versorgungsgesichtspunkten bzw. aus Perspektive einer bedarfsorientierten Wohnungspolitik – ist es dabei entscheidend, ob ein akuter oder latenter Handlungs- oder Veränderungsdruck besteht oder ob das bestehende Wohnverhältnis den Grundbedürfnissen der Haushalte entspricht und mit einem Umzug „nur" eine Optimierung der Wohnsituation angestrebt wird.

Abbildung: Mengengerüst – Haushalte mit Handlungsdruck



Neben einer lebensphasenbezogenen Auswertung der Befragung wurde daher jene Haushalte in den Fokus genommen, die einen akuten oder absehbaren Handlungsdruck haben. Ein akuter oder absehbarer Handlungsdruck liegt vor, wenn ein Umzug geplant wird, weil ein Verbleib in der Wohnung nicht zumutbar oder möglich ist (bspw. Kündigung des Mietverhältnisses, Wohnung zu teuer) oder wenn mehr Wohnfläche im Zuge einer Haushaltsvergrößerung (Nachwuchs etc.) benötigt wird. Typische Beispiele für Wohnkonstellationen mit Handlungsdruck sind: Paarhaushalte, die Nachwuchs erwarten und derzeit noch auf geringere Wohnfläche leben oder Haushalte, die sich im Zuge der Trennung vom Partner / von der Partnerin auflösen.

Hochgerechnet wollen rund 160.000 oder 16 % der insgesamt rund eine Million Hamburger Haushalte aufgrund eines akuten oder absehbaren Handlungsdrucks umziehen. Zu dieser Gruppe zählen Haushalte mit eher niedrigen Einkommen (etwa 88.000) wie auch Haushalte mit eher höheren Einkommen (etwa 72.000).

Neben den Haushalten, die aufgrund eines vorliegenden Handlungsdrucks umziehen wollen, gibt es die große Gruppe der „Optimierer" bzw. Haushalte, die bedarfsgerecht wohnen und eine weitere Verbesserung der Wohnsituation durch einen Umzug anstreben. Quantitativ ist diese Gruppe leicht größer als die Gruppe der Haushalte mit Handlungsdruck. Den etwa 160.000 Haushalten mit akutem oder absehbarem Handlungsdruck stehen rund 181.000 Optimierer gegenüber (davon 17.000 Eigentumshaushalte). Der

Optimierungswunsch geht bei einem hohen Anteil der Haushalte mit dem Wunsch nach einer größeren Wohnung einher. Dies ist – angesichts der Tatsache, dass die Mehrheit dieser Haushalte bereits (eher) geräumig wohnt – ein sehr hoher Wert. Es gibt demnach eine große Gruppe an Haushalten, die trotz einer bedarfsgerechten Wohnsituation mehr Wohnfläche wünscht. Dies ist auch eine Konsequenz der Corona-Pandemie bzw. der Ausweitung der Home-Office-Tätigkeit. So fragen Haushalte, die im Home-Office arbeiten, tendenziell mehr Wohnfläche für die Tätigkeit zu Hause nach. Die Gruppe der Umzugswilligen wird komplettiert durch die Haushalte, die die Wohnungsmarktregion verlassen wollen (5 %).

Im Ergebnis ist zu konstatieren, dass rechnerisch 391.000 Haushalte (39 %) entweder bereits auf der Suche nach einer Wohnung sind oder in den nächsten drei bis fünf Jahren ihre Wohnsituation verändern wollen. Die vielfach lange andauernde Wohnungssuche deutet darauf hin, dass es nicht allen Haushalten gelingen wird, im anvisierten Zeitrahmen die Wohnsituation an die Wünsche und Bedarfe anzupassen.

61 % oder hochgerechnet 621.000 Hamburger Haushalte wollen nicht umziehen und in der aktuellen Wohnung verbleiben. Die Mehrheit dieser Haushalte (rund 416.000 oder 41 %) haben ihren Wohnwunsch erfüllt und sind sehr zufrieden mit der Wohnsituation. Weitere rund 123.000 Haushalte sind nicht in allen Belangen mit der Wohnsituation zufrieden (12 %), sie haben sich mit der Situation jedoch arrangiert und wollen in der Wohnung verbleiben. Ferner gibt es rund 82.000 Haushalte (8 %), die einen latenten Handlungsdruck aufweisen. Wenn möglich, wollen diese Haushalte nicht umziehen. Weitere Mietpreissteigerungen können angesichts der bereits hohen Wohnkostenbelastung langfristig nicht getragen werden, so dass ggf. ein Umzug erforderlich wird.

Haushalte mit Handlungsdruck differenziert nach Lebensphasen und Einkommen

Im Rahmen der Studie wurden die circa 160.000 Haushalte mit Handlungsdruck vertiefend betrachtet. Konkret wurden lebensphasen- und einkommensabhängige Besonderheiten herausgearbeitet. Im Folgenden werden Kernergebnisse dargestellt.

Junge Haushalte geringe Einkommen (Gruppengröße: ~25.000 HH) Die hohe Wohnkostenbelastung begründet in 32 % der Fälle den Handlungsdruck. Die Wohnung ist für diese Haushalte auf Dauer nicht finanzierbar, weshalb eine günstigere Wohnalternative gesucht wird. Handlungsdruck besteht ferner in solchen Fällen, in denen bisher getrenntlebende Paare zusammenziehen wollen und die derzeitige Wohnfläche für einen Paarhaushalt beengt oder nur von geringer Größe ist (37 %). Weitere 17 % der Haushalte gaben an, dass das Wohnverhältnis gekündigt wurde.

Bezogen auf die jetzige Wohnsituation klaffen Wohnwunsch und Wohnwirklichkeit wie bei keiner anderen Gruppe auseinander. Insbesondere hinsichtlich der Merkmale *„mehr Platz, um Familie und Freunde und Freundinnen bewirten und beherbergen zu können“*,

dem Wunsch nach *„Nähe zum Arbeitsplatz"* und auch dem Wunsch nach *„einem lebendigen Quartier"* müssen deutliche Abstriche gemacht werden.

In vielerlei Hinsicht problematisch sind Wohnverhältnisse, in denen viel Wohnfläche belegt wird (50 m² und mehr) und es den Haushalten, trotz bestehender Bereitschaft, nicht gelingt, die Wohnfläche und damit auch die Wohnkosten zu reduzieren. Einerseits führen große Wohnflächen bei geringen Einkommen immer zu einer hohen Wohnkostenbelastung und anderseits wird nicht benötigter Wohnraum belegt und beheizt, was einem ressourcensparenden Wohnen entgegensteht.

Für die Teilgruppe die Singlehaushalte wären flächeneffiziente Wohnungsgrundrisse mit Wohnungsgrößen von 30 bis 45 m² (für einen Singlehaushalt) nachfrage- und bedarfsgerecht. Diese Wohnungsangebote sind am Markt allerdings – mit Ausnahme von spezifischem Wohnraum für Studierende und Auszubildende – kaum vorhanden. Geringe und für diese Lebensphase akzeptable Kleinwohnungen haben den Vorteil, dass Fehlbelegungen eher unwahrscheinlich sind. So ist anzunehmen, dass sich im Zuge der beruflichen Weiterentwicklung und der Verbesserung der Einkommenssituation auch die Wohnflächenansprüche der Haushalte erhöhen und damit ein Umzug wahrscheinlich wird.

Haushalte in der Familienphase - geringe Einkommen (Gruppengröße: ~33.000 HH): Der Handlungsdruck ist häufig auf eine geringe Wohnfläche, meist im Zuge von haushaltsstrukturellen Veränderungen zurückzuführen (69 %). Die hohe Wohnkostenbelastung in Verbindung mit einem geringen Einkommen ist für gut ein Viertel der Fälle maßgeblicher Auslöser für den bestehenden Handlungsdruck. Die Wohnung ist für diese Haushalte auf Dauer nicht finanzierbar, weshalb eine günstigere Wohnalternative gesucht wird.

Zwischen dem Wohnwunsch und der Wohnwirklichkeit besteht – im Vergleich zu anderen (Familien-)Typen – eine große Diskrepanz. Vor allem hinsichtlich der Merkmale „Für jedes Kind ein Kinderzimmer", „Platz, um Familien oder Freunde zu bewirten/beherbergen", „Ein gutes Schul- und Betreuungsangebot" und dem Wunsch nach einem „guten Sicherheitsgefühl" müssen im Vergleich zu anderen (Familien-)Haushalten deutliche Abstriche gemacht werden.

Das knappe Angebot im Segment der familiengerechten Wohnungen trifft diese Gruppe besonders. Sie konkurrieren beispielsweise mit der großen Gruppe von Familien mit höheren Einkommen sowie den Haushalten, die im Zuge der Ausweitung der Home-Office-Tätigkeit mehr Wohnfläche nachfragen. Die lange Suchdauer von im Mittel 11 Monaten (etwa ein Drittel der Familien mit geringeren Einkommen sucht bereits seit mehr als 2 Jahren eine neue Wohnung) gibt einen Hinweis auf die bestehenden Schwierigkeiten der Gruppe, geeigneten Wohnraum zu finden.

Aufgrund der geringen finanziellen Möglichkeiten werden die Wohnvorstellungen vielfach nur im geförderten Wohnungsmarktsegment realisierbar sein. Nachfragegerecht sind flächeneffiziente Wohnungsgrundrisse, entsprechend den Kriterien der Hamburger Wohnraumförderung. Zudem ist die Gruppe (insbesondere Alleinerziehende) zu hohen Anteilen an gemeinschaftlichen Wohnformen interessiert. Ein Segment, das bisher nur in geringem Umfang im geförderten Marktsegment realisiert wurde.

Mittelalte und Ältere - geringe Einkommen (Gruppengröße: ~30.000 HH): Eine zu teure Wohnung bzw. eine hohe Wohnkostenbelastung und eine nicht *„barrierefreie Wohnung"* sind die beiden wesentlichen Auslöser für den bestehenden Handlungsdruck.

Zwischen dem Wohnwunsch und der Wohnwirklichkeit bestehen vor allem bezogen auf die Themen *„Barrierefreiheit"*, *„ruhiges Wohnumfeld"* und *„eine Nachbarschaft, in der man sich kennt und hilft"* sowie hinsichtlich des Wunsches nach einem *„guten Sicherheitsgefühl"* große Differenzen.

Die Mittelalten und Alten Haushalte wohnen meist bedarfsgerecht oder eher geräumig. Handlungsdruck besteht speziell bei Haushalten, die auf einer (eher) geräumigen Wohnfläche mit einer hohen Gesamtmiete leben. Bei dieser Gruppe erreicht die Wohnkostenbelastung häufig ein kritisches Niveau von teils deutlich über 40 %. Eine Reduzierung der Wohnfläche ist grundsätzlich möglich. Dies ist jedoch nur dann zielführend, wenn mit der Reduzierung der Wohnfläche auch eine deutliche Wohnkostenentlastung einhergeht. Aufgrund der bestehenden Differenz zwischen Bestands- und Neuvertragsmieten ist dies nicht immer möglich.

Abhilfe könnten Tauschmodelle schaffen. Bei den großen Wohnungsgenossenschaften und der SAGA sind solche Tauschverfahren bekannt. Ein über die jeweiligen Wohnungsunternehmen und Eigentümertypen hinausgehender Ansatz könnte Wohnungswechsel für eine nochmals deutlich größere Gruppe von Haushalten erleichtern.

Ferner werden kleine, barrierearme und preisgünstige Wohnungen für ältere Haushalte benötigt. Angesichts der demografischen Alterung und der perspektivisch zunehmenden Zahl von älteren Haushalten ist eine weiter steigende Nachfrage in diesem Segment zu erwarten. Im geförderten Marktsegment ist daher ein Fokus auf kleine, barrierearme Wohnungen zu legen.

Junge Haushalte - höhere Einkommen (Gruppengröße: ~19.000 HH)

Handlungsdruck besteht speziell in solchen Fällen, in denen bisher getrenntlebende Paare zusammenziehen wollen und die derzeitige Wohnfläche für einen Paarhaushalt beengt oder nur von geringer Größe ist. In rund 58 % der Fälle wird der Handlungsdruck aus diesen Konstellationen abgeleitet.

Wohnwunsch und Wohnwirklichkeit liegen bei vielen Aspekten vergleichsweise weit auseinander. Insbesondere hinsichtlich der Merkmale *„mehr Platz, um Familie und Freunde bewirten und beherbergen zu können"*, dem Wunsch nach *„Platz, um zu Hause zu*

arbeiten" und auch dem Wunsch nach „*einer guten Fahrradinfrastruktur*" müssen deutliche Abstriche gemacht werden.

Trotz bestehendem individuellem Handlungsdruck ist die Situation für diese Gruppe im Vergleich zu den Haushalten mit eher geringen Einkommen als wenig problematisch einzustufen. Aufgrund der hohen Einkommen können die Wohnwünsche meist befriedigt werden. Einen Hinweis darauf gibt die kurze Suchdauer. So suchen die Haushalte im Mittel seit zwei Monaten (Median) eine Wohnung. Dies ist mit deutlichem Abstand der geringste Wert aller untersuchten Gruppen. Den Jungen Haushalten mit hohem Einkommen gelingt es somit am besten, die Wohnsituation an die Bedürfnisse anzupassen und den bestehenden Handlungsdruck aufzulösen.

Haushalte in der Familienphase - höhere Einkommen (Gruppengröße: ~36.000 HH): Ein Handlungsdruck besteht insbesondere im Zuge von haushaltsstrukturellen Veränderungen. Bei 77 % der Haushalte entsteht der Handlungsdruck durch den geplanten Nachwuchs oder die Geburt eines Kindes.

Analog zu den Jungen Haushalten könnte argumentiert werden, dass angesichts der überdurchschnittlich hohen Einkommen die Befriedigung der Wohnbedarfe und die Erfüllung der Wohnwünsche in den meisten Fällen vergleichsweise einfach gelingen sollten. Die lange Suchdauer von 12 Monaten (Median) ist jedoch ein Indiz dafür, dass es vielen Familienhaushalten trotz eher hohen Einkommen nicht gelingt, die Wohnsituation an die Bedarfe anzupassen. Dies gilt vornehmlich für Haushalte mit Kindern, die trotz des bestehenden Handlungsdrucks im Mittel 18 Monate (Median) nach einer adäquaten Wohnung/Haus suchen.

Die grundsätzliche Mietzahlungsbereitschaft ist dabei nicht der hemmende Faktor. So ist diese Gruppe bereit, eine Warmmiete von 14 bis 17 € pro m² Wfl. bzw. eine absolute Warmmietenbelastung von rund 1.500 € zu tragen. Auch sind rund 30 % der Haushalte bereit und in der Lage, das Budget für die Wohnung weiter zu erhöhen, wenn sie kein passendes Angebot finden.

Der hemmende Faktor ist demnach vielmehr das knappe verfügbare Wohnungsangebot im Segment der familiengerechten Wohnungen/Eigenheimen und die hohe, durch die verstärkte Home-Office-Tätigkeit noch beförderte Nachfrage nach großen Wohnungen. Eine Ausweitung des Angebots im Segment der familiengerechten Wohnungen/Eigenheimen würde zu einer Entspannung beitragen. Zudem würde ein beschleunigter Generationenwechsel im Einfamilienhaussegment (auch wenn die aktivierbaren Potenziale eher gering sind) zumindest einem Teil der Familien eine Perspektive bieten können.

Mittelalte und Ältere - höhere Einkommen (Gruppengröße: ~17.000 HH): Wie auch bei den Mittelalten und Älteren Haushalten mit geringen Einkommen sind eine zu teure Wohnung (47 %) und eine nicht „*barrierefreie Wohnung*" (18 %) die beiden wesentlichen Auslöser für den bestehenden Handlungsdruck. Haushalte, die angegeben haben, die

teure Wohnung sei ein Grund für den Umzug, wohnen in großen und eher teuren Wohnungen. Dies führt – trotz hoher Einkommen – zu einer überdurchschnittlich hohen Wohnkostenbelastung.

Zwischen dem Wohnwunsch und der Wohnwirklichkeit bestehen eher geringe Differenzen, insbesondere im Vergleich mit der Gruppe der Mittelalten und Älteren mit geringen Einkommen. Merkmale, bei denen die gewünschte von der tatsächlichen Wohnsituation abweicht, sind *„Barrierefreiheit"*, *„ruhiges Wohnumfeld"*, *„gutes Sicherheitsgefühl"* und *„Radwegenetz"*.

Insgesamt ist die Situation für diese Gruppe als weniger problematisch einzustufen, da die derzeitige Wohnsituation bedarfsgerecht ist und die hohen Einkommen eine Anpassung der Wohnsituation grundsätzlich ermöglichen. Unter Versorgungsgesichtspunkten sind insbesondere jene Haushalte von Interesse, die die Wohnfläche reduzieren wollen und potenziell familiengerechten Wohnraum freiziehen. Attraktive Wohnalternativen im Quartier könnten die gewünschten Umzugsketten auslösen und die Versorgung mit Wohnraum insgesamt verbessern. Das Angebot muss jedoch auf die Bedürfnisse dieser Gruppe zugeschnitten sein. So sind die Haushalte dieser Gruppe wenig kompromissbereit. Sollten sich die Wohnvorstellungen nicht realisieren lassen, verbleiben die Haushalte in den jetzigen Wohnungen.

3 Abschätzung der zukünftigen Entwicklung der Wohnsituationen und des Wohnverhaltens sowie deren Auswirkungen

Die Abschätzung der zukünftigen Entwicklung der Wohnsituationen und des Wohnverhaltens sowie deren Auswirkungen auf die Haushalte, den Wohnungsmarkt und die Quartiere bzw. die Stadtregion insgesamt wird im Folgenden in 15 Trendaussagen zusammengefasst.

Trendwende beim Wohnflächenverbrauch

Durch die wachsende Zahl von Familienhaushalten, von denen ein erheblicher Teil den Flächenbedarf am Markt nicht oder nicht in dem gewünschten Umfang realisieren kann, verringert sich die Wohnfläche je Kopf. Dies ist aber nicht auf eine höhere Wohnflächeneffizienz zurückzuführen, sondern Ergebnis eines angespannten Marktes im Segment der familiengerechten Wohnungen. Insbesondere Haushalte mit geringen Einkommen wird es perspektivisch (noch) schwerer fallen, ihre Wohnsituation an die Wünsche und Bedarfe anzupassen. Unter diesen Bedingungen wird der Wohnflächenverbrauch je Kopf tendenziell sinken und die Zahl Personen, die auf eher geringer Wohnfläche leben, tendenziell steigen.

Unterschiede bei der Wohnkostenbelastung und Belegungsdichte nehmen zu

Die Wohnkostenbelastung der Haushalte und die Belegungsdichte der Wohnungen hängen stark ab von der Einkommenssituation. Hohe Mietpreissteigerungen wie in den letzten Jahren sowie zuletzt erhebliche Preissteigerungen für Energie und Lebensmittel schlagen bei Haushalten mit geringen Einkommen besonders stark zu Buche. Insbesondere für den wachsenden Teil älterer Haushalte mit geringen Rentenbezügen steigt die Wohnkostenbelastung. Voraussichtlich werden die Unterschiede in Hinblick auf die Wohnraumversorgung entlang der Finanzkraft der Haushalte zunehmen.

Umzüge erschwert, dysfunktionale Verteilung des Wohnraums setzt sich fort

Aufgrund der weiterhin hohen Nachfrage nach Wohnraum, einer aufgrund der Disparität von Neuvermietungs- zu Bestandsmieten geringen Umzugsmobilität im Bestand und einem zurückgehenden Neubauvolumen ist keine Entspannung der Situation am Wohnungsmarkt absehbar. Demzufolge ist eine weiter stark dysfunktionale Verteilung des Wohnraums zu erwarten, d. h. ein erheblicher Teil kleiner Haushalte lebt auf großen Wohnflächen, während zugleich viele Haushalte mit wenig Wohnfläche je Kopf auskommen müssen.

Zuwanderung junger Haushalte setzt sich fort

Es ist weiterhin mit einer erheblichen Zuwanderung junger Haushalte zu rechnen, die zentrale Lagen bevorzugen, eine geringe Mietzahlungsfähigkeit haben, aber bereit sind, eine hohe Wohnkostenbelastung zu tragen.

Hohe Nachfrage von Familien setzt sich fort

Es ist zu erwarten, dass die Nachfrage nach familiengerechtem Wohnraum zumindest mittelfristig weiter zunimmt und sich somit die Konkurrenzsituation auch mit anderen Zielgruppen in diesem Segment verschärft.

Arbeiten im „Home-Office“ nimmt zu

In der Pandemie ist die Arbeit im Home-Office sehr stark angestiegen und hat sich danach auf hohem Niveau stabilisiert. Die Flächennachfrage insbesondere von Haushalten in mittleren und höheren Einkommensgruppen wird diesbezüglich zunehmen, sodass die Konkurrenz um größere (familiengerechte) Wohnungen weiter zunimmt.

Steigende Anzahl älterer Personen bedingt eine erhöhte Nachfrage nach barrierearmen Wohnangeboten

Mit der steigenden Zahl der Haushalte Älterer (aufgrund der weiterhin steigenden Lebenserwartung) wird die Nachfrage nach kleineren und altersgerechten bzw. barrierefreien Wohnungen zunehmen. Hierbei wird ein steigender Anteil von Senior:innen auf preisgünstigen Wohnraum angewiesen sein wird.

Potenzial für Gemeinschaftswohnen nimmt zu

Hochgerechnet 160.000 Haushalte geben gemeinschaftlichen gegenüber individuellen Wohn-formen den Vorzug. Eine Präferenz für gemeinschaftliche Wohnformen ist dabei gruppenübergreifend festzustellen. Neben den Auszubildenden und Studierenden ist die Präferenz stark bei den Alleinerziehenden (25 %, 12.000 Haushalte) und Mittelalten Miethaushalten (20 %, 61.000 Haushalte) am stärksten ausgeprägt. Außerdem gaben 28 % (rund 280.000 Haushalte) an, dass sie auf individuelle Wohnfläche zugunsten von Gemeinschaftsflächen verzichten würden.

Segregationsdruck nimmt zu

Es ist von einem fortgesetzten Druck zur sozialökonomischen Aufwertung der höherpreisigen inneren Stadt und der Stadtteile der Urbanisierungszone auszugehen. Der Anteil von Haushalten mit geringeren Einkommen wird in diesen Stadträumen eher abnehmen. Ein Ausweichen von einkommensschwächeren Haushalten in preisgünstigere Wohnlagen führt zu einer stärkeren Polarisierung von einkommensschwächeren Haushalten im Stadtgebiet.

Bedeutung nachbarschaftlicher und familiärer Bezüge nimmt ab

Die Bedeutung nachbarschaftlicher Beziehungen und auch der Stellenwert der familiären Bezüge hat abgenommen. Allerdings sind sie für Alleinerziehende, Familien und Ältere weiterhin von großer Bedeutung – insbesondere für Haushalte mit geringen Einkommen. Diese Haushalte finden allerdings deutlich häufiger keine vertrauten und unterstützenden nachbarschaftlichen Strukturen mehr vor, wie sie früher gegeben waren.

Bedeutung des Quartiers nimmt zu

Die Ausstattung der Quartiere mit Geschäften, Gastronomie und Kultureinrichtungen ist für 80 % der Haushalte wichtig. Der größte Teil der Bevölkerung ist mit dem Wohnumfeld zufrieden. Dementsprechend werden neue Wohnungen bevorzugt innerhalb des bisherigen Wohnumfelds oder in angrenzenden Stadtteilen gesucht. Allerdings artikuliert ein Drittel der Mittelalten und Älteren Haushalte den Wunsch nach einem ruhigeren Wohnumfeld. In den von Mehrfamilienhäusern mit geringem Mietpreisniveau geprägten Stadtteilen, etwa in den sogenannten Großwohnsiedlungen, ist der Anteil der Unzufriedenen aus verschiedenen Gründen besonders hoch. Diese genannten Gruppen zeichnen sich im (perspektivischen) „Umzugsfall" durch eine geringere Bindung an das Quartier aus.

Nachfrage nach privaten Gärten und öffentlichem Grün nimmt zu

Öffentliche Parkanlagen und Grünflächen werden von 82 % der Haushalte als wichtig erachtet. Das öffentliche Grün ist für die ganze Breite der Gesellschaft bzw. alle Lebenslagen von hoher Wichtigkeit und speziell für Junge Haushalte und Alleinerziehende. Durch die Corona-Pandemie hat das nutzbare Grün im Wohnumfeld und Quartier an Bedeutung gewonnen.

Ökologische Aspekte gewinnen im Wohnkontext latent an Bedeutung

Die Bedeutung der Ökologie beim Bauen und Wohnen ist bei der großen Mehrheit der Gesellschaft angekommen. Es wird allerdings festgestellt, dass die jetzige Wohnsituation einer nachhaltigen Bauweise gar nicht oder nur teilweise entspricht. Bei welchen Haushalten in welchen Bereichen und in welchem Maße ökologische Aspekte zukünftig im Wohnverhalten eine entscheidende Rolle spielen, lässt sich mit den vorhandenen Daten und Informationen nicht abschätzen.

Veränderung des Mobilitätsverhaltens – u. a. steigende Bedeutung der Radinfrastruktur

Bei den Wohnungs- bzw. Wohnstandortentscheidungen gewinnen neben dem ÖPNV-Anschluss und – nach Einkommen und Haushaltstyp unterschiedlich stark ausgeprägt – der Pkw-Erreichbarkeit bzw. dem Pkw-Parkplatz (zukünftig mit Lademöglichkeiten), das Radwegenetz und die Unterbringung der Fahrräder an Bedeutung.

Umlandwanderung setzt sich fort

Die ins Umland ziehenden Haushalte unterscheiden sich hinsichtlich der soziodemografischen Merkmale kaum von den Haushalten, die (an und für sich) innerhalb Hamburgs umziehen möchten. Die Gründe sind jeweils die „klassischen" Motive: der Wunsch nach einem ruhigeren Wohnumfeld bzw. dem Wohnen im Grünen sowie nach mehr Wohnfläche, wenn möglich, in Form eines Einfamilienhauses mit Garten. Vor dem Hintergrund des knappen familiengerechten Wohnungsangebots in Hamburg und dem zusätzlichen Flächenbedarf aufgrund der Arbeit im Home-Office ist tendenziell von einer weiterhin hohen Abwanderung in das Umland auszugehen.

4 Herausforderungen und Chancen

Infolge des derzeit zu erwartenden verringerten Wohnungsneubaus und einer wachsenden Bevölkerung zeichnet sich eine zunehmende Anspannung des Wohnungsmarktes und der Wohnungsversorgung in Hamburg ab. Ein nur geringes Wohnungsangebot – jenseits des Hochpreissegments – sowie große Unterschiede zwischen Bestands- und Neuvermietungsmieten führen tendenziell zu einer Verringerung der Umzüge. Dies wiederum verschlechtert die Möglichkeiten der Haushalte, im Hinblick auf Größe und Kosten angemessenen Wohnraum zu finden bzw. ihre Wohnwünsche zu realisieren. Aufgrund der aktuell absehbaren Entwicklung wird die Wohnungsversorgung in Hamburg also von wachsenden sozio-ökonomischen Disparitäten und einer eher zunehmend dysfunktionalen Verteilung des Wohnraums geprägt sein. Das heißt, ein erheblicher Teil großer Haushalte muss in kleinen Wohnungen leben und gleichzeitig verbleibt ein erheblicher Teil kleiner Haushalte in relativ großen Wohnungen. In dieser herausfordernden Konstellation verbirgt sich zugleich die Chance, an den Ursachen anzusetzen: nämlich die Konzepte und Maßnahmen der Hamburger Wohnungspolitik gezielt vor allem darauf auszurichten, die dysfunktionale Verteilung des Wohnraums zu verringern und damit der Marktanspannung entgegenzuwirken.

Aus den Ergebnissen der vorliegenden Untersuchung ergibt sich, dass insbesondere Engpässe bei größeren Wohnungen für Familien und bei kleinen, nicht hochpreisigen Wohnungen, insbesondere für ältere Haushalte, bestehen. Wird der Wohnungsneubau und eine gezielte Bestandsaktivierung auf diese Zielgruppen ausgerichtet, können sogar wechselseitige Effekte erreicht werden. Denn adäquate Umzugsangebote für ältere Haushalte, sei es durch Neubau altengerechter Wohnungen oder durch Tausch, setzen oftmals größere, für Familien geeignete Wohnungen frei.

Auch wenn noch erhebliche Anstrengungen der Akteure erforderlich sind, dieses Potenzial zu heben, kann die Bestandsaktivierung, d. h. eine gezielte Initiierung, Koordinierung und Unterstützung von Umzügen, potenziell die Situation einer großen Zahl von Haushalten verbessern. Das realistisch mögliche Volumen im Neubau ist auf den ersten Blick gering. Allerdings führt der Neubau nicht nur zur Verbesserung für die Bewohner:innen der neuen Wohnungen, sondern er löst zusätzlich z. T. erhebliche Folgeumzüge aus, sodass sich zugleich die Wohnsituation für mehrere Haushalte verbessert.

Die Ausrichtung des Wohnungsneubaus auf die genannten Zielgruppen und eine deutlich intensivere Bestandspolitik sind dann besonders wirksam, wenn sie auf die Bedarfe in den verschiedenen Stadtteilen und Quartieren ausgerichtet sind. Denn der größte Teil der Haushalte, die einen Umzug erwägen, möchte im Quartier oder in der Nähe bleiben. Überhaupt ist das Quartier oder der Stadtteil, sind die Versorgungsmöglichkeiten, die Treffpunkte und auch die Grünflächen für die Menschen von großer Bedeutung. Eine verstärkte Ausrichtung der Wohnungspolitik auf die Ebene der Stadtteile und Quartiere sowie eine Verknüpfung mit anderen Handlungsfeldern der Quartiersentwicklung wie die Entwicklung der Zentren, der sozialen Infrastrukturen und der Mobilität, könnte die Lebenssituation der Haushalte, über die Wohnsituation im engeren Sinne hinaus, in der Nachbarschaft und im Wohnumfeld verbessern.

Weiterhin bestehen erhebliche - zumindest latente – Potenziale zur Verbesserung der Wohnungsversorgung durch neue Formen gemeinschaftlichen Wohnens. Kernzielgruppen sind Einzelpersonen oder kleine Haushalte, die Flächen und Einrichtungen gemeinschaftlich nutzen. Das Interesse ist besonders groß bei Haushalten mittleren Alters und bei Alleinerziehenden. Im Vergleich zum „klassischen" Individualwohnen bestehen mindestens die gleichen, in der Regel eher mehr Nutzungsmöglichkeiten –die Haushalte haben Kontakt, der Wohnflächenbedarf je Kopf ist geringer und es wird eine größere Anzahl Wohnungen freigesetzt.

Ebenso ein erhebliches latentes Potenzial besteht bei älteren Einfamilienhäusern, in denen Ältere auf großer Fläche leben und die Gebäude einen erheblichen Modernisierungsbedarf u. a. in Hinblick auf den Wärmeenergiebedarf haben. Dies wird absehbar zu sehr hohen Belastungen führen. Eine (energetische) Modernisierung dieser Objekte, verbunden mit einem Umbau oder einer baulichen Erweiterung, könnte altengerechten Wohnraum für die bisherigen Bewohner:innen und gleichzeitig zusätzlichen Wohnraum schaffen.

Durch Marktprozesse allein werden die skizzierten Chancen kaum aktiviert werden können. Um den sich absehbar verschärfenden Herausforderungen und Problemen entgegenzuwirken und die Chancen durch gezielten Neubau sowie ein aktives Bestands- und ein Quartiersmanagement zu nutzen, ist die Wohnungs- und Stadtentwicklungspolitik gefragt.

5 Empfehlungen

Wohnungsangebot erhöhen: Neubau

Derzeit bestehen sehr große Herausforderungen für die Wohnungsversorgung. Das inzwischen in Hamburg und auch im Umland erreichte hohe Niveau der Miet- und Kaufpreise für Immobilien wird sich vermutlich absehbar nicht verringern. Dies gilt ebenso für die Baukosten, die vor allem von den Kosten für Rohstoffe, Energie und Löhnen bestimmt werden, für die ein deutliches Absinken auch mittelfristig nicht zu erwarten ist. Und nicht zuletzt sind die Zinsen am Kapitalmarkt ein wesentlicher Faktor. Deren bis vor Kurzem historisch niedriges Niveau, das den Boom der Immobilienmärkte im zurückliegenden Jahrzehnt wesentlich verstärkt hat, wird in näherer Zukunft wohl kaum wieder erreicht werden. Diese Entwicklungen werden potenziell dafür sorgen, dass sich die Neubautätigkeit verringern wird bzw. dass zusätzliche Anreize für den Wohnungsneubau gegeben werden müssen. Unabhängig von den zielgruppenspezifischen Bedarfen und Wünschen ist eine Ausweitung des Angebots entscheidend für eine Marktentlastung und die Verbesserung der Wohnungsversorgung (unterversorgter) Haushalte. Wohnungsneubau verstärkt die Umzugsmobilität bzw. Fluktuation auf dem Wohnungsmarkt (Sickereffekte). Wird der Wohnungsneubau dabei verstärkt auf den beschriebenen Bedarf ausgerichtet, kann die Wohnungsversorgung insbesondere auch in den besonderen Engpass- oder Problembereichen verbessert werden.

Vor dem Hintergrund der weiterhin angespannten Wohnungsmarktsituation und einer durch Zuwanderung weiterhin steigenden Bevölkerungszahl in Hamburg ist es auch weiterhin erforderlich, eine hohe Zahl an Wohnungen neu zu bauen. Ein Mengenziel von jährlich 10.000 Wohnungen ist daher auch mittelfristig sinnvoll –, wenn auch vor dem Hintergrund der Rahmenbedingungen, ambitioniert.

Eine deutliche Ausweitung des Wohnungsangebots und die Befriedigung der Wohnflächenbedarfe/-ansprüche führen jedoch zu höheren Flächen- und Ressourcenverbräuchen. Dies gilt im besonderen Maße für die Realisierung von (weiterhin stark nachgefragten) Einfamilienhausgebieten. Damit besteht offensichtlich ein Zielkonflikt zwischen ökologischen Zielen und den Wohnflächenansprüchen der Haushalte. Dieser Konflikt kann nicht aufgelöst werden, zu groß ist das Bestreben der Haushalte nach mehr Wohnfläche. Es können aber flächeneffiziente Grundrisse im Neubau gefordert und umgesetzt und eine bedarfsgerechte Belegung – zumindest im geförderten Marktsegment – dauerhaft abgesichert werden.

Erleichterung des Wohnungsneubaus

Vor dem Hintergrund der schwierigen allgemeinen Rahmenbedingungen für den Wohnungsbau (Zinsen, Baukosten, Grundstückskosten) sind Erleichterungen erforderlich. Dazu kann die Stadt Hamburg beitragen, indem sie die Förderung des Wohnungsbaus fortsetzt und ggf. ausweitet sowie Vorgaben des Bauordnungsrechts und der Förderbedingungen auf die wirklich erforderlichen Eckpunkte konzentriert, sodass auch einfachere, weniger komplexe Gebäude gebaut werden können. Bauen und Sanieren würde hiermit kostengünstiger werden.

Ausrichtung auf Zielgruppen

Der Wohnungsneubau sollte besonders auf die großen Versorgungsdefizite bei familiengerechtem Wohnraum und kleinen Wohnungen ausgerichtet werden. Neben familiengerechten Wohnungen können Konzepte für Kleinwohnungen (30-45 qm) den Wohnungsmarkt erheblich entlasten. Nicht gemeint sind möblierte Mikro-Apartments, sondern Starter-Wohnungen für Studierende und Berufseinsteiger wie auch barrierearme Wohnungen für ältere Haushalte.

Größere Wohnungen sollten möglichst variabel nutzbar sein und Nutzungsmöglichkeiten für Haushalte mit Kindern, für Patchwork- und Mehrgenerationen-Haushalte, für die Arbeit im Home-Office usw. ermöglichen.

Kaum Angebot gibt es derzeit im Segment teilweise gemeinschaftlich nutzbaren Wohnraums. Für dieses Angebot besteht nicht nur bei jungen Menschen, sondern insbesondere auch bei mittelalten ggf. auch bei älteren Miethaushalten sowie Alleinerziehenden ein großes latentes Potenzial. Angeregt wird, eine „Agentur für gemeinschaftliches Wohnen“ einzurichten, die Interessierte an solchen „neuen“ Wohnformen, seien es Projektentwickler oder potenzielle Bewohner:innen, berät, zusammenführt und unterstützt.

Optimierung der Wohnraumförderung

Um den hohen finanziellen Aufwand der Wohnungsbauförderung zielgenau einzusetzen, sollte sichergestellt werden, dass Haushalte zukünftig solche geförderten Wohnungen belegen, die ihrem tatsächlichen Bedarf angemessen sind. Wenn etwa Kinder aus Familienhaushalten in großen geförderten Wohnungen ausziehen, sollte ein Wechsel des in der Wohnung verbleibenden „Resthaushalts“ in eine kleinere Wohnung erfolgen. Bei Ablehnung eines entsprechenden Wohnungsangebots im Umfeld könnten eine Fehlbelegungsabgabe oder Sonderkündigungsrechte greifen.

Um die Verbreitung gemeinschaftlichen Wohnens zu unterstützen, sollte überprüft werden, ob – und für welche Konstellationen – eine Förderung möglich ist und ggf. welche Hemmnisse für die Realisierung bestehen.

Um auch Familien mit mittlerem Einkommen eine angemessene Wohnung zu ermöglichen, könnte ein 3. Förderweg mit Mieten von 12 bis 15 Euro eingeführt werden.

Es wird vorgeschlagen, ein Modell zu prüfen, das statt einer Fördermiete je Wohnung eine Miete nach Haushaltstyp (Anzahl der Haushaltsmitglieder) vorsieht, um die Entwicklung effizienterer Grundrisse und Ausstattungen zu unterstützen.

Um Familien mit mehreren Kindern und geringem Einkommen den Erwerb von Wohneigentum zu ermöglichen, sollte geprüft werden, ob diese bei Konzeptvergaben in Gebieten mit niedrigem Sozialstatus besonders berücksichtigt werden können, um so „Aufsteiger" in den Quartieren zu halten.

Handlungsoptionen im Bestand

Für die Wohnungsversorgung und damit letztlich auch das Wohnverhalten – und somit für die wohnungspolitischen Handlungsmöglichkeiten – ist kurz- und mittelfristig der Umgang mit dem Bestand an Wohnraum bzw. Wohnungen von entscheidender Bedeutung. Selbst jährlich 10.000 neue Wohnungen vergrößern den Bestand in Hamburg nur um etwa 1 %.

Wohnungswechsel und -tausch fördern

Umzüge im Bestand, mit denen eine bessere Verteilung des Wohnraums nach Bedarf und Zahlungsfähigkeit erreicht werden könnte, werden durch das derzeit hohe Niveau der Neuvertrags- im Verhältnis zu Bestandsmieten erschwert oder ganz vermieden. Innerhalb von Wohnungsgenossenschaften und größeren Wohnungsgesellschaften sind Tauschverfahren bekannt, werden allerdings wenig genutzt. Es wird angeregt, dass Modelle für „faire" vermieterübergreifende Wohnungswechsel erarbeitet werden. Sie könnten ggf. durch Förderung von Umzügen und ein Quartiersmanagement (s. u.) unterstützt und daneben offensiv vermarktet werden.

Fehlbelegungsabgabe prüfen

Angesichts der oft hohen Neuvermietungspreise für nicht preisgebundene Wohnungen ist der Bestand an gefördertem Wohnraum, der mit großem finanziellem Aufwand der Allgemeinheit unterstützt wird, für die Wohnungsversorgung einkommensschwächerer Haushalte von entscheidender Bedeutung. Dieser Wohnraum wird zum Teil von Haushalten belegt, die aufgrund ihres aktuellen Einkommens und der Haushaltsgröße einen Wohnberechtigungsschein nicht mehr erhalten würden. Deshalb sollte die (Wieder-) Einführung der Fehlbelegungsabgabe geprüft werden. Hierbei kann es ggf. sinnvoll sein, diese Abgabe in RISE-Fördergebiete nicht zu erheben, um so der Zielsetzung einer sozialen Durchmischung gerecht zu werden.

Anpassung an neue Bedarfe

Gebäude- und Wohnungszuschnitte sind nur mit großem Aufwand zu verändern. In den letzten Jahren haben sich, verstärkt durch die Corona-Pandemie, neue Anforderungen ergeben, deren Umsetzung unterstützt werden sollte.

Um Umbauten bzw. Veränderungen von Wohnungen für flächeneffiziente gemeinschaftliche Wohnformen zu unterstützen, sollten die Genehmigungskriterien der Sozialen Erhaltungsverordnungen überprüft werden, um für diese Wohnformen erforderliche Grundrissanpassungen zu ermöglichen.

Wenn das Arbeiten im Home-Office in den Wohnungen nicht angemessen realisiert werden kann, können Coworking-Räume in Quartieren eine Alternative bieten. Dafür sollten geeignete Betriebs- und Trägerkonzepte, ggf. in Kombination mit anderen Nutzungen (Gastronomie, Kinderbetreuung u.a.), unter Einbindung der Wohnungswirtschaft entwickelt werden.

Im Zuge der Mobilitätswende werden in erheblichem Umfang Stellplatzanlagen für Fahrräder sowohl auf den privaten Grundstücken, in den Gebäuden als auch im öffentlichen Raum geschaffen werden müssen. Dies kann auch durch Umnutzung von öffentlichen und privaten Pkw-Stellplätzen geschehen.

Potenzial ältere Einfamilienhäuser

Von den etwa 240.000 Wohngebäuden in Hamburg sind knapp 70 % Einfamilien- und Doppelhäuser. Davon sind 85.000 vor 1978 entstanden und bisher überwiegend nicht oder nur teilmodernisiert. Die „Energieschleudern" aus den vergangenen Jahrzehnten werden bald sehr teuer. Einfamilienhäuser sind für größere Haushalte konzipiert, sie werden allerdings vielfach von älteren Menschen, oft Eigentümern, in kleinen Haushalten bewohnt. Diese wollen oder können eine energetische Sanierung und klimaneutrale Energieversorgung, sinnvollerweise verbunden mit der Modernisierung der gesamten Haustechnik und ggf. Umbauten, aus eigener Kraft oft nicht angehen.

In dieser Lage wird vorgeschlagen, Angebote zu machen. In geförderten Pilotprojekten für „Neues Wohnen in älteren Einfamilienhäusern" sollten Modelle entwickelt und getestet werden, die die Modernisierung älterer Einfamilienhäuser mit der Schaffung von zusätzlichen, bedarfsgerechten Wohnungen verbinden.

Umnutzung alter Bürogebäude

Aufgrund des vermuteten Rückgangs des Bedarfs an Büroflächen aufgrund der verstärkten Arbeit im Home-Office wird diskutiert, ob ältere Bürogebäude für Wohnzwecke umgenutzt bzw. umgebaut werden können. Allerdings ist die Umnutzung von Bürogebäuden zu Wohnzwecken aufgrund der unterschiedlichen Grundrisstypologien und Anforderungen dieser Nutzungen erheblich erschwert sowie häufig kaum kostengünstiger als ein Neubau. Zudem sind die Lagen obsoleter Büroflächen aufgrund der Belastungen durch Verkehrslärm und die Nutzungen im Umfeld für das Wohnen oft nicht gut geeignet.

Denkbar ist, solche Umnutzungen insbesondere für innovative Wohnkonzepte, etwa Kombinationen von Wohnen und Arbeiten oder für gemeinschaftliches Wohnen, zu entwickeln. Besonders preisgünstiger Wohnraum wird mit der Umnutzung von Büro- zu Wohnflächen allerdings häufig nicht zu erreichen sein. Vorgeschlagen wird, das Potenzial obsoleter, für Wohnnutzungen planungsrechtlich geeigneter Büroimmobilien systematisch zu untersuchen und gezielt Projektentwicklungen zu initiieren oder Pilotprojekte dazu zu fördern.

Grün- und gartenbezogenes Wohnen

„Grün" ist ein wichtiger Aspekt der Qualität von Quartieren und Stadtteilen. Dem zunehmenden Wunsch, sich im Grünen zu bewegen oder sich sogar gärtnerisch zu betätigen könnte durch wohnungsnahe gärtnerisch nutzbare Flächen in dem „Abstandsgrün" vieler Wohnsiedlungen, manchen öffentlichen Grünanlagen und auf wenig genutzten Flächen bzw. Brachflächen oder auch auf versiegelten Flächen in Form von „urban gardening" entsprochen werden. Hamburg sollte eine Handreichung mit Empfehlungen, Checklisten und Musterverträgen für die Nutzung öffentlicher Flächen sowie für Eigentümer und Nutzer privater Flächen bereitstellen.

Quartiers- und Stadtteilentwicklung

Die Quartiere sind Versorgungs-, Aufenthalts-, Frei- und Grünraum im Umfeld der Wohnung, dem die Menschen eine sehr große Bedeutung zumessen. Zugleich bilden Nachbarschaften und Quartiere wichtige (potenzielle) soziale Bezugs-, Kommunikations-, Integrations- und zum Teil auch Unterstützungssysteme. Die Vertrautheit mit der Umgebung und die gewachsenen sozialen Netzwerke führen dazu, dass ein Großteil der Menschen auch bei veränderter Wohn- bzw. Lebenssituation in „ihren" Quartieren bleiben möchte.

Wohnraumkonzepte für Quartiere oder Stadtteile

Die in den letzten Jahrzehnten entstandenen Quartiere und Wohnungsbestände sind Ergebnis der in ihren Entstehungsphasen vorherrschenden Nachfrage und Bautypologien, die vor allem von der Zweigenerationen-Kernfamilie geprägt waren. Die Lebensformen und Haushaltstypen haben sich inzwischen deutlich ausdifferenziert. Es besteht also eine deutlich größere Vielfalt der Nachfrage, der das Angebot nur noch zum Teil entspricht. Zugleich besteht insbesondere bei vielen Familien und älteren Haushalten der ausgeprägte Wunsch, im Falle eines Wohnungswechsels im Quartier oder Stadtteil zu bleiben.

Vorgeschlagen wird deshalb, für Stadtteile oder größere Quartiere Wohnraumkonzepte zu erarbeiten. Sie sollen den Wohnungsbestand, die voraussichtliche Entwicklung der Bevölkerung bzw. Haushalte und auf dieser Basis die im Stadtteil/Quartier absehbar nicht zu realisierende Bedarfe, z. B. den Bedarf an altengerechtem Wohnraum in stark von Einfamilienhäusern geprägten Stadtteilen, an familiengerechtem Wohnen im Kontext von stark verdichteten Quartieren oder an gemeinschaftlichen Wohnformen darstellen. Die

Wohnraumkonzepte sollen der Wohnungswirtschaft und der Stadt eine Orientierung geben, um diese Bedarfe bei Planungen und Konzeptausschreibungen zu berücksichtigen.

Vielfalt und Kohärenz in den Quartieren stärken

In den Quartieren besteht neben den etablierten sozialen und konfessionellen Trägern eine Vielzahl von Vereinen, Gruppen und Initiativen – gestützt auf ehrenamtliche Aktivitäten. Sie sind allerdings in den Quartieren unterschiedlich stark und vielfältig ausgeprägt und vernetzt. Insbesondere in Quartieren, die im Sozialmonitoring für Hamburg einen niedrigen Statusindex aufweisen, sollten diese Ansätze von sozialem Engagement und Vernetzung nach Möglichkeit gezielt unterstützt und gestärkt werden.

Vor dem Hintergrund der Quartiersbindung insbesondere vieler Familien und Älterer sollte, gestützt auf Wohnraumkonzepte für Quartiere oder Stadtteile, die Wohnsituation dieser Haushalte durch ein Management und ggf. Förderung von Wohnungswechseln und -tausch oder durch Neubau insbesondere für diese Zielgruppen verbessert werden (s. o.). Im Neubau könnten jeweils spezifische Elemente gemeinschaftlichen Wohnens, Räume für Spiel, Feiern und Coworking für Familien, Orte der Begegnung und Serviceangebote für Ältere, eingebunden werden.

Generell sind gute Nachbarschaften, Hausgemeinschaften, Formen gemeinschaftlichen Wohnens bis hin zu Baugemeinschaften Keimzellen für gutes Zusammenleben im Quartier bzw. in der Stadt. Vorgeschlagen wird, in den Quartieren bzw. Stadtteilen gezielt Projektentwicklungen oder Wohnungsgesellschaften zu unterstützen, die Wohnungen oder ganze Gebäude für gemeinschaftliches Wohnen bzw. Haushaltsgemeinschaften errichten und bewirtschaften.

Lebendige Quartierszentren sind die Knotenpunkte urbanen Lebens und zugleich Keimzellen für resiliente Nachbarschaften. Ein zentrales Element dieser Zentren ist die Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs, möglichst ergänzt um Gastronomie, Dienstleistungen sowie soziale und kulturelle Einrichtungen gelegen in oder an attraktiven öffentlichen Räumen, auch für konsumfreie Aufenthalte und Treffen von Jung bis Alt. Die Zentren können durch weitere Angebote wie z. B. Coworking-Spaces oder kuratierte Experimentierflächen an Vielfalt gewinnen.

Strukturen der Quartiere und Stadtteile stärken

Die Entwicklung oder Stärkung solcher Quartierszentren erfordert die Zusammenarbeit der Akteure, d. h. der Gewerbetreibenden und Grundeigentümer:innen, der sozialen Träger, der Wohnungsunternehmen und der Zivilgesellschaft des Quartiers mit den verschiedenen relevanten Bereichen in den Bezirksverwaltungen. Eine solche Kooperation ist ebenso bei einem bedarfs- bzw. zielgruppenorientierten Wohnungsneubau, ggf. in Umsetzung der Wohnraumkonzepte für Quartiere oder Stadtteile, erforderlich. Gleiches gilt für die Handlungsfelder im Bestand mit starkem Bezug auf die Quartiere oder Stadtteile wie insbesondere eine Förderung von Wohnungswechsel und -tausch sowie die Anpassung von Gebäuden, Grün- und Verkehrsflächen an neue Bedarfe (s. o.).

Für solche Aufgaben bzw. Handlungsfelder liegen Erfahrungen des Quartiersmanagements im Rahmen der Förderprogramme „Aktive Stadt- u. Ortsteilzentren“ bzw. „Lebendige Zentren“ sowie „Soziale Stadt“ bzw. „Sozialer Zusammenhalt“ vor. Es bietet sich an, die wohnungs- und nachbarschafts- sowie die versorgungs- bzw. zentrumsorientierten Aufgaben in einem dauerhaften Quartiers- oder Stadtteilmanagement vor Ort zu bündeln.

Die Akzeptanz und die Erfolgsaussichten des vorgeschlagenen quartiers- und stadtteilbezogenen Ansatzes können erheblich gesteigert werden, wenn er eingebunden ist in einen kontinuierlichen Dialog mit den Akteur:innen bzw. der Bevölkerung vor Ort (bspw. Quartiers- Stadtteilforen; Stadtteilvertreter:innen als Schnittstelle zur Verwaltung).