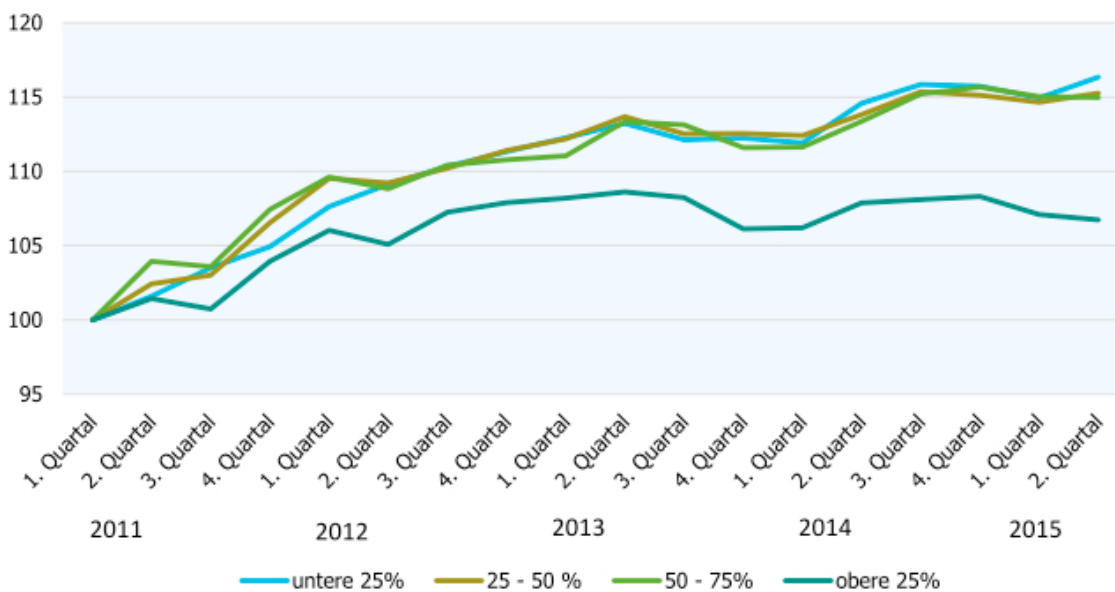


Führung / Kommunikation

Mieten in Hamburg: „gefühl“ stark gestiegen – Trendwende in Sicht?

Die Mieten in Hamburg kennen nur eine Richtung: nach oben. Dieses Gefühl haben Wohnungssuchende bereits seit einigen Jahren. Aber stimmt das noch? „Nein“, sagt Matthias Klupp vom Hamburger Beratungsunternehmen Analyse & Konzepte. „Die Mieten sind in Hamburg seit 2011 zwar stark gestiegen, allerdings hat die Dynamik in den letzten beiden Jahren nachgelassen. Im hochpreisigen Segment mit den teuersten Mieten ist seit Mitte 2013 sogar ein Rückgang zu erkennen.“ Ein differenzierter Blick auf die Mietentwicklung zeigt, dass es deutliche Unterschiede zwischen den einzelnen Marktsegmenten gibt. Für eine genaue Betrachtung hat Analyse & Konzepte den Wohnungsmarkt in vier Preissegmente unterteilt, die jeweils 25 Prozent der

Angaben in %



Hamburg: Mietentwicklung in den Preissegmenten (1. Quartal 2011 = 100); alle Grafiken Analyse und Konzepte

Angebotsmieten umfassen: das preisgünstige, das mittlere, das gehobene und das hochpreisige Segment. Dabei wird deutlich, dass die Mieten von 2011 bis 2013 in allen Segmenten sehr stark angestiegen sind. Dabei war der Anstieg im unteren und mittleren Segment mit 11 Prozent und 11,5 Prozent höher als im hochpreisigen mit 7 Prozent. Von 2013 bis 2015 hat sich dieses Wachstum deutlich verlangsamt. Im gehobenen und mittleren Segment stiegen die Angebotsmieten nur noch um 1,4 Prozent an, im unteren um 2,8 Prozent. Im hochpreisigen Segment gingen die Angebotsmieten sogar um 1,7 Prozent zurück.

Im hochpreisigen Segment gingen die Angebotsmieten um 1,7 Prozent zurück

„Die Nachfrage nach teurem Wohnraum ist zwar nach wie vor vorhanden, die hohen Mieten lassen sich aber nur noch erzielen, wenn Lage und Ausstattung wirklich stimmen“, erklärt Matthias Klupp. Deutlich wird zudem, dass das Mietwachstum kein stetiger Prozess ist. Bei den Mieten der unteren drei Preissegmente war von Mitte 2013 bis 2014 ein Stillstand zu verzeichnen. Erst im zweiten Quartal 2014 zogen die Mieten wieder an. Ob die Ankündigung der Mietpreislösung ursächlich dafür war, lässt sich aber nicht sicher sagen.

Hamburg: Angebotsmieten in den Preissegmenten (in Euro)							
	2011	Veränderung		2013	Veränderung		2015
	2. Qu.	in €	In %	2. Qu.	in €	in %	2. Qu.
Unteres Segment (untere 25 %)	7,01	+0,80	11,5	7,81	+0,22	+2,8	8,02
Mittleres Segment (26 - 50 %)	8,57	+0,94	11,0	9,51	+0,13	+1,4	9,64
Gehobenes Segment (51 - 75%)	10,29	+0,93	9,0	11,22	+0,16	+1,4	11,38
Hochpreisiges Segment (obere 25%)	13,44	+0,95	7,1	14,39	-0,25	-1,7	14,14

Über Analyse & Konzepte: Die Analyse & Konzepte Beratungsgesellschaft für Wohnen, Immobilien, Stadtentwicklung mbH berät Teilnehmer des Wohnungs- und Immobilienmarktes in Deutschland zu Fragen der allgemeinen Marktentwicklung und daraus resultierenden strategischen Entscheidungen. Sie empfiehlt Maßnahmen und unterstützt ihre Kunden bei deren Umsetzung. In der Beratung stützt sich das Unternehmen auf eine praxisorientierte Marktforschung anhand von Befragungen, Vor-Ort-Recherchen und Mystery Shopping. Analyse & Konzepte besteht seit 1993 am Standort Hamburg und beschäftigt aktuell 25 Mitarbeiter. Die Geschäftsführerin ist Bettina Harms. www.analyse-konzepte.de

Der Gipfel ist überschritten

Die rückläufigen Zahlen für das zweite Quartal 2015 in allen Preissegmenten zeigen, dass sich die Mietniveaus in den einzelnen Bereichen festigen. Die deutlich angestiegenen Baufertigstellungszahlen tragen erste Früchte, sodass sich mittelfristig nicht nur die Situation für Nachfrager im hochpreisigen Segment verbessern wird. „Bis diese Auswirkungen spürbar werden, braucht es aber noch Geduld“, so Matthias Klupp. „Zwar werden in den drei unteren Segmenten die Mieten mittelfristig nicht mehr steigen, sinkende Mieten sind allerdings auch vorerst nicht zu erwarten. Hierfür müssen die Baufertigstellungszahlen dauerhaft auf einem hohen Niveau bleiben.“ Ob die aktuell zu beobachtende stabile oder teilweise sogar rückläufige Mietentwicklung in Hamburg – wie auch in Berlin – bereits auf die Mietpreislösung zurückzuführen sind, lässt sich laut Analyse & Konzepte derzeit noch nicht belegen. Auch in den letzten Jahren gab es – wie die Abbildung zeigt – immer Phasen stabiler Mieten. Der Zeitraum von seit Monaten, seit dem die neue Regelung in Kraft ist, ist nicht ausreichend, um hier schon entsprechende Rückschlüsse zu ziehen.

Dr. Cathrin Christoph



Wir bringen gute Zahlen zum Glänzen.

Geschäftsberichte, Nachhaltigkeitsberichte, Pressearbeit

Tel. 0541 800493-0
www.stolpundfriends.de

STOLPUNDFRIENDS
 Marketing for die Wohnungswirtschaft | Seit 1999