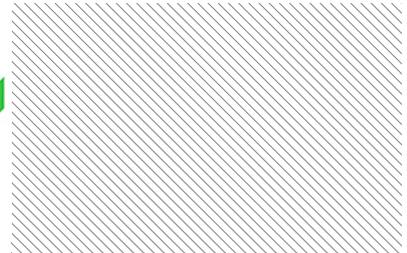


Führung / Kommunikation

Hamburger Wohnungsmarkt funktioniert – Das ergab die CRES-Studie auf Grund echter Mietmarktdaten von über 250 000 Mietwohnungen

Hamburger Wohnungswirtschaft (BFW Nord, Grundeigentümer-Verband Hamburg, IVD Region Nord und VNW) hat eine unabhängige Studie vom Center for Real Estate Studies (CRES) zum Hamburger Mietwohnungsmarkt erstellen lassen. Es wurden „echte“ Mietmarktdaten von über 250.000 Mietwohnungen in Hamburg untersucht. Fazit: Miethöhen und Fluktuationsraten belegen einen funktionierenden Mietwohnungsmarkt, sodass regulatorische Eingriffe und politischer Aktionismus fehl am Platz sind. Hamburg ist als Metropole mit wachsender Bevölkerung seit langem ein begehrter Wohnstandort. Dies ist mit steigenden Immobilien- und Mietpreisen sowie sinkendem Wohnungsleerstand verbunden, insbesondere in den stark nachgefragten Stadtteilen. Von Wohnungsnot und explodierenden Mieten kann jedoch generell nicht die Rede sein.



Vor diesem Hintergrund hat die Hamburger Wohnungswirtschaft beim Center for Real Estate Studies (CRES), Berlin, zur weiteren Versachlichung des Themas zum zweiten Mal eine unabhängige Studie in Auftrag gegeben. Als Grundlage dieser großen umfassenden Untersuchung zum Mietpreisgefüge in der Hansestadt dienen „echte“ Mietmarktdaten aus dem Jahr 2016 (im Gegensatz zu diversen anderen Untersuchungen, die auf Angebotsmieten aus Internetportalen basieren) von rund 250.500 Mietwohnungen sowohl von privatwirtschaftlichen, städtischen und genossenschaftlichen Vermietern.

Das Ergebnis:

Mieter können in der Elbmetropole nach wie vor ausreichend Angebote zu marktrealistischen Konditionen finden. Hochgerechnet auf den gesamten Hamburger Mietwohnungsmarkt (697.000 Mietwohnungen) liegt die rechnerische Durchschnittsmiete bei 8,15 €/m² netto-kalt monatlich. Ergebnis der Studie: 68 Prozent der Hamburger Mieten liegen zwischen 6,36 und 9,94 €/m². Bei den kommunalen Vermietern (SAGA Unternehmensgruppe) und den Wohnungsgenossenschaften liegt die Durchschnittsmiete sogar nur bei 6,34 €/m². Bei den privaten Vermietern liegt die Durchschnittsmiete bei 9,22 €/m², oftmals befinden sich diese Mietwohnungen in kleineren Objekten.

Die einzelnen Studienergebnisse zeigen: Die durchschnittliche Bestandsmiete der nicht preisgebundenen Wohnungen (arithmetisches Mittel) liegt in der Gruppe der städtischen und genossenschaftlichen Vermieter je nach Wohnlage bei 6,41 €/m² (normale Wohnlage) bzw. 6,85 €/m² (gute Wohnlage). Die Bestandsmiete bei den privatwirtschaftlichen Vermietern beträgt im Vergleich dazu 8,78 €/m² (normale Wohnlage) und 10,17 €/m² in guten Wohnlagen.

■■■ KUNSTWERK
CARLSHÜTTE



INTERNATIONAL ART EXHIBITION

10/06 — 08/10 2017

250 Künstler aus aller Welt • Länderfokus 2017 Dänischer Pavillon
Fokus-Künstler David Černý, CZ • Sonderprojekt Xu Bing, China
Di—So 11—19 Uhr • Vorwerksallee, 24782 Büdelsdorf • www.nordart.de

Die Neuvertragsmieten / Wiedervermietungs-mieten liegen naturgemäß höher als die Bestandsmieten. Bei der SAGA Unternehmensgruppe und den Wohnungsgenossenschaften liegen diese bei 7,30 €/m² in guter Wohnlage, bei den privaten Vermietern sind es 10,39 €/m² in normaler Wohnlage und 11,51 €/m² in guter Wohnlage. Auch hier gilt: Mieter sind bereit, für Wohnungen in einer besseren Lage mehr zu zahlen.

Niedriger sind die Mieten bei den preisgebundenen Wohnungen. Die Mieten liegen hier zwischen 5,99 €/m² (Bestandsmiete der kommunalen und genossenschaftlichen Vermietern, normale Wohnlage) und 8,49 €/m² (Neuvertragsmiete bei privaten Vermietern, gute Wohnlage).

Auch die Höhe der ermittelten Fluktuationsrate, das heißt das Verhältnis der in einem Jahr neu vermieteten Wohnungen zum Gesamtbestand, spiegelt einen funktionierenden Mietwohnungsmarkt wieder. Die durchschnittliche Fluktuation über die gesamte Studie beträgt im Untersuchungszeitraum April 2015 bis April 2016 9,0 Prozent. Die Fluktuationsquote lag bei den kommunalen und genossenschaftlichen Vermietern bei 8 Prozent und bei den privaten Vermietern bei 14,4 Prozent. Häufiger Mieterwechsel setzt ein entsprechendes Angebot attraktiver Wohnungen voraus.

Lena Fritschle

Stimmen zur Studie

Der VNW-Verbandsdirektor Andreas Breitner:

„Die Studie verdeutlicht mir drei Dinge: 1. Hamburg ist nicht gleich Hamburg. 2. Der Wohnungsmarkt ist angespannt. 3. Es gibt keinen Grund zur Panik. Die Hansestadt bietet ein heterogenes Wohnungsangebot. Dass es auch günstige Wohnungen gibt, zeigt nicht zuletzt die Durchschnittsmiete von 6,34 Euro der VNW-Mitgliedsunternehmen. Doch bezahlbare Mieten setzen bezahlbares Bauen voraus. Bei den hohen Bau- und Grundstückspreisen aktuell eine Herausforderung. Hinzu kommen die gestiegenen ordnungsrechtlichen und kommunalen Anforderungen. Hier benötigen wir dringend Lösungen. Das 'Bündnis für das Wohnen' ist dafür eine gute Grundlage. Wir werden uns dort weiterhin stark machen, damit der Wohnungsmarkt so heterogen bleibt und auch die Mieterinnen und Mieter mit geringerem Einkommen zum Zuge kommen.“

Der BFW-Landesvorsitzender Sönke Struck:

„Die Studie hat bewiesen, dass der Hamburger Wohnungsmarkt funktioniert. Wir brauchen keine regulatorischen Eingriffe in die Marktmechanismen, sondern vielmehr verlässliche Rahmenbedingungen, damit sich Wohnungsunternehmen auch weiterhin im Wohnungsneubau engagieren. Denn: Nach wie vor ist Wohnungsneubau die beste und einzige nachhaltige Mietpreisbremse – dann wird der Hamburger Mietwohnungsmarkt auch weiterhin funktionieren.“

Der Vorsitzende des Grundeigentümer-Verbandes Hamburg Heinrich Stüven:

„Wohnen ist nicht zum Nulltarif zu haben. Das muss auch die Politik verstehen; und froh sein, dass sie in Hamburg starke Partner in der Wohnungswirtschaft hat, die immer wieder Wohnraum zu fairen Bedingungen zur Verfügung stellen. Das betrifft die privaten Eigentümer ebenso wie die Wohnungsunternehmen.“

Der Vorsitzende des IVD Nord, Axel-H. Wittlinger:

„Eppendorf und die „Schanze“ sind stark nachgefragte, urbane und somit attraktive Teilmärkte mit durchaus hohen Mieten. Jedoch zeigt die Studie auf: Fast 70 Prozent der Hamburger Wohnungsmieten liegen zwischen 6,36 und 9,94 €/m² (netto-kalt). Die Studie hat erneut den Beweis erbracht: Hamburg hat einen insgesamt stabilen und funktionierenden Mietwohnungsmarkt mit einer grundsätzlich gesunden Fluktuation. Insbesondere vor dem Hintergrund der politischen Diskussion um die Verschärfung der Mietpreisbremse und der Schaffung von bezahlbarem Wohnraum trägt die Studie weiter zur Versachlichung der Diskussion bei.“