

Um-Frage

Große Studie zum Hamburger Mietwohnungsmarkt zeigt: Hamburger Wohnungsmarkt funktioniert

Die Hamburger Wohnungswirtschaft übergibt die bislang größte Studie zum Hamburger Mietwohnungsmarkt an Bausenatorin Jutta Blankau. Die Hamburger Wohnungswirtschaft (BFW Nord, Grundeigentümer-Verband Hamburg, IVD Nord und VNW) hat eine unabhängige Studie vom Center for Real Estate Studies (CRES) zum Hamburger Mietwohnungsmarkt erstellen lassen. Erstmals wurden „echte“ Mietmarktdaten von knapp 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 eine unabhängige Studie (basierend auf der Erststudie im Auftrag des IVD Nord) in Auftrag gegeben. Als Grundlage dieser großen umfassenden Untersuchung zum Mietpreisgefüge in der Hansestadt dienten „echte“ Mietmarktdaten (im Gegensatz zu diversen Untersuchungen mit Angebotsmieten aus Internetportalen) von knapp 250.000 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 (692.000 Wohnungen) liegt die rechnerische Durchschnittsmiete bei 7,28 €/m² netto-kalt monatlich. Ergebnis der Studie: 68 Prozent der Hamburger Mieten liegen zwischen 5,24 und 9,32 €/m². Bei SAGA GWG und den Wohnungsgenossenschaften liegt die Durchschnittsmiete sogar nur bei 5,95 €/m². Bei den privaten Vermietern liegt die Durchschnittsmiete bei 8,06 €/m². 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 6,06 Euro/m² (normale Wohnlage) bzw. 6,09 €/m² (gute Wohnlage). Die Bestandsmiete bei den privatwirtschaftlichen Vermietern beträgt im Vergleich dazu 7,70 €/m² (normale Wohnlage) und 9,32 €/m² in guten Wohnlagen.

Die Neuvertragsmieten / Wiedervermietungs mieten liegen naturgemäß höher als die Bestandsmieten, und zwar bei SAGA GWG und den Wohnungsgenossenschaften bei 6,60 €/m². Bei den privaten Vermietern sind es 9,50 €/m² in normaler Wohnlage und 11,33 €/m² in guter Wohnlage, da die Mieter für Wohnungen in einer besseren Lage mehr zu zahlen bereit sind.

Niedriger sind die Mieten bei den preisgebundenen Wohnungen. Diese liegen bei den beiden Vermietergruppen sowohl bei den Wohnlagen als auch bei den Bestands- und Neuvertragsmieten relativ gleich auf. Die Mieten liegen hier zwischen 5,59 €/m² (Bestandsmiete von SAGA GWG und Wohnungsgenossenschaften, normale Wohnlage) und 6,70 €/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 Fluktuationsquote im Untersuchungszeitraum Mai 2012 bis Mai 2013 lag zwischen 7,1 Prozent (preisgebundene Wohnungen von SAGA GWG und Wohnungsgenossenschaften) und 13,4 Prozent (freifinanzierte Wohnungen privater Vermieter). Häufiger Mieterwechsel setzt ein entsprechendes Angebot attraktiver Wohnungen voraus.

Der Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V. vertritt 314 Wohnungsgenossenschaften und -gesellschaften (Hamburg: 90, Mecklenburg-Vorpommern: 153 und Schleswig-Holstein: 71). In ihren 725.000 Wohnungen (Hamburg: 284.000, Mecklenburg-Vorpommern: 276.000 und Schleswig-Holstein: 165.000) leben rund 1,4 Millionen Menschen.

Die Vertreter der Hamburger Wohnungswirtschaft interpretieren die ermittelten Daten wie folgt:

Der Vorsitzende des IVD Nord, Axel Kloth: „Hamburg hat einen stabilen und funktionierenden Mietermarkt. Die Studie soll zur Versachlichung der Diskussion beitragen. Mit der vorliegenden aktuellen Studie werden die Ergebnisse unserer Vorläufer-Studie aus 2012 gestärkt und damit die Panikmache der Mieterverbände und der Medien widerlegt.“

VNW-Verbandsdirektor Dr. Joachim Wege: „Anders als München hat Hamburg einen stabilen und funktionierenden Wohnungsmarkt dank der drei starken Säulen kommunaler, genossenschaftlicher und privater Vermieter. Gemeinsam bieten sie ein breites differenziertes Wohnungsangebot. Partnerschaftlich wollen der Hamburger Senat und die Wohnungswirtschaft mit dem Bündnis für das Wohnen in Hamburg 6.000 neue Wohnungen jährlich schaffen, um so der Wohnungsknappheit zu begegnen. Die im Wahlkampf propagierte Mietpreisbremse wird der nach Lage und Ausstattung differenzierten Wohnsituation in Hamburg nicht gerecht und könnte zu einer Investitionsbremse werden.“

BFW-Landesvorsitzender Andreas Ibel: „Die Studie hat bewiesen, dass der Hamburger Mietwohnungsmarkt funktioniert. Wir brauchen in Hamburg keine regulatorischen Eingriffe in die Marktmechanismen, wie die Einführung der Mietpreisbremse, sondern vielmehr verlässliche Rahmenbedingungen, damit die Investoren weiterhin in den Wohnungsneubau investieren. Denn: Wohnungsneubau ist die beste und einzige nachhaltige Mietpreisbremse – dann wird der Hamburger Mietwohnungsmarkt auch weiterhin funktionieren.“

Der Vorsitzende des Grundeigentümer-Verbandes Hamburg Heinrich Stüven: „Die Studie zeigt eindeutig, dass Hamburg einen ausgeglichenen Wohnungsmarkt mit allen Preissegmenten besitzt. Die ständige Behauptung, es gäbe bei Neuanmietungen keinen Wohnraum unter 12,00 €, ist offensichtlich ein Ammenmärchen. Um diesen ausgeglichenen Markt aufrecht zu erhalten, werden wir uns auch weiterhin für den Neubau von Wohnungen engagieren.“

Peter Hitpass

MAINZER IMMOBILIENTAG



MIT

25.10.2013

[HTTP://M-I-T.FH-MAINZ.DE](http://m-i-t.fh-mainz.de)

