

Führung / Kommunikation

Mietmarktdaten von rund 270.000 Hamburger Mietwohnungen – Bisher größte Studie belegt: Der Wohnungsmarkt der Hansestadt funktioniert

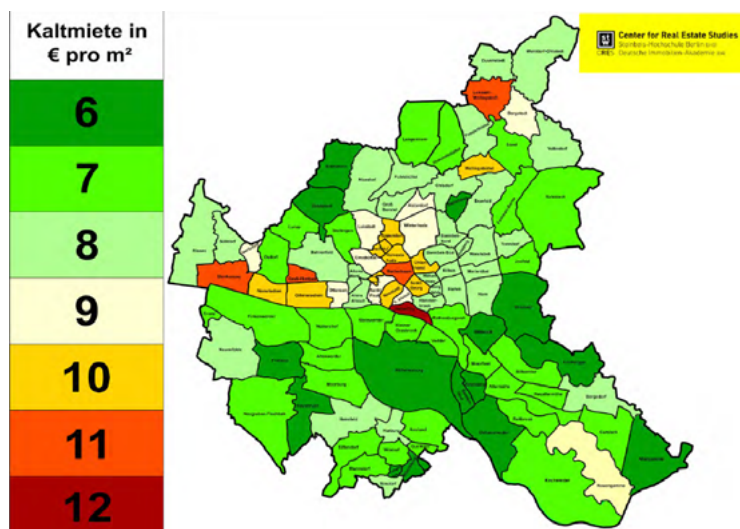
Die Hamburger Wohnungswirtschaft (BFW Nord, Grundeigentümer-Verband Hamburg, IVD Region Nord und VNW) hat eine unabhängige Studie vom Center for Real Estate Studies (CRES) zum Hamburger Mietwohnungsmarkt erstellen lassen.



Es wurden „echte“ Mietmarktdaten von rund 270.000 Mietwohnungen in Hamburg untersucht. Fazit: Miethöhen und Fluktuationsraten belegen einen funktionierenden Mietwohnungsmarkt, sodass weitere 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 dritten Mal eine unabhängige Studie in Auftrag gegeben.



Weiter Zahlen aus der Studie finden Sie in der Präsentation von Prof. Dr. Wölfe von CRES. **KLICKEN Sie einfach auf die Grafik und das Pdf öffnet sich**

Als Grundlage dieser großen umfassenden Untersuchung zum Mietpreisgefüge in der Hansestadt dienen „echte“ Mietmarktdaten aus dem Jahr 2019 (im Gegensatz zu diversen anderen Untersuchungen, die auf Angebotsmieten aus Internetportalen basieren) von rund 270.000 Mietwohnungen sowohl von privatwirtschaftlichen, städtischen und genossenschaftlichen Vermietern. Die vorliegende Studie nutzt damit rund die 22-fache Datenmenge, die im Mietenspiegel der Stadt Hamburg verarbeitet wird und stellt knapp ein Drittel des gesamten Mietmarktes dar.

Das Ergebnis:

Mieter können in der Elbmetropole nach wie vor ausreichend Angebote zu marktrealistischen Konditionen finden. Hochgerechnet auf den gesamten Hamburger Mietwohnungsmarkt (712.000 Mietwohnungen) liegt die **rechnerische Durchschnittsmiete** bei 8,21 €/m² netto-kalt monatlich. Ergebnis der Studie: 90 Prozent aller Mieten liegen unter 10,89 €/m². Fast 70 Prozent der Hamburger Mieten liegen zwischen 6,19 und 10,24 €/m².

Die öffentliche Wahrnehmung orientiert sich oft an Angebotsmieten aus Immobilienportalen. Im Vergleich zu diesen häufig zitierten (Angebots-)Mietpreis-Studien zeigt diese Studie den wirklichen Mietwohnungsmarkt. Verwaltungen, private Anbieter und Genossenschaften listen häufig ihre Angebote nicht in diesen Portalen. Die wirklichen Abschlussmieten liegen daher erheblich unter den Spitzen, die in Portalen dargestellt werden. Im Durchschnitt beträgt der Unterschied rund 3,70 € bzw. 44%.

Die einzelnen Studienergebnisse zeigen: Hochgerechnet auf den Hamburger Mietwohnungsmarkt beträgt die Durchschnittsmiete in normaler Wohnlage (analog zu den Lagekriterien des Hamburger Mietenspiels) 7,91 €/m² und in guter Wohnlage 9,72 €/m².

Verbraucherpreise um 32 % gestiegen – Mieten nur um 9%

Im Gegensatz zur medialen Wahrnehmung belegt die Studie, dass die Bestandsmieten im Durchschnitt deutlich langsamer als die allgemeine Teuerungsrate gestiegen sind: Verbraucherpreise stiegen von 2000 bis 2019 um 32%. Die tatsächlichen Mieten stiegen nur um 9%. Im Schnitt kommen Mieterhöhungen nur halb so häufig vor, wie sie das Gesetz zulässt.

Die **Neuvertragsmieten / Wiedervermietungsmieten** liegen naturgemäß höher als die Bestandsmieten. Diese liegen im Durchschnitt mit 0,46 €/m² über den Bestandsmieten.

Niedriger sind die Mieten bei den **preisgebundenen Wohnungen**. Die durchschnittliche Nettokaltmiete liegt hier bei 6,26 €/m². Im genossenschaftlichen Bereich steht jede fünfte Wohnung in diesem Segment für eine gute Wohnraumversorgung.

Auch die Höhe der ermittelten **Fluktuationsrate**, das heißt das Verhältnis der in einem Jahr neu vermieteten Wohnungen zum Gesamtbestand, spiegelt einen funktionierenden Mietwohnungsmarkt wider. Die durchschnittliche Fluktuation über die gesamte Studie beträgt knapp 7,5 Prozent. Demnach werden in Hamburg jährlich rund 53.000 Mietverhältnisse neu geschlossen. Häufiger Mieterwechsel setzt ein entsprechendes Angebot attraktiver Wohnungen voraus.



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

Der VnW-Verbandsdirektor Andreas Breitner:

„Die Studie verdeutlicht mir fünf Dinge:

1. Der Wohnungsmarkt in Hamburg ist in Teilen angespannt.
2. Es gibt keinen Grund zur Panik.
3. Es gibt auch viele günstige Wohnungen. Das zeigt die monatliche Durchschnittsmiete der VnW-Mitgliedsunternehmen in Höhe von 6,79 Euro pro Quadratmeter.
4. Den Mangel an bezahlbaren Wohnungen beseitigt nur der Neubau. Das wird aber immer schwieriger, weil es an ausreichend Grundstücken mangelt und die Baupreise in den vergangenen beiden Jahren dramatisch gestiegen sind.
5. Das Bündnis für das Wohnen wirkt. Wir werden uns dort weiterhin dafür stark machen, damit Mieterinnen und Mieter mit geringerem Einkommen sich auch künftig leisten können, in Hamburg zu leben.“



Der Vorsitzende des Grundeigentümer-Verbandes Hamburg Torsten Flomm: „Es zeigt sich erneut, dass der Hamburger Weg der richtige Weg ist: Regulieren, wo es nötig ist, Freiheit lassen, wo es möglich ist. Natürlich würden wir uns an der einen oder anderen Stelle mehr Freiheit im Mietwohnungsmarkt wünschen. Vor allem aber - das ist das wichtigste - eine Versachlichung der Mietendiskussion.“

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 IVD Nord, Axel-H. Wittlinger:

„Die zentrumsnahen Stadtteile wie Eimsbüttel, 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 6,19 und 10,24 €/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.“

Dr. Verena Herfort
Oliver Schirg

Gemeinsam Zukunft gestalten

KALO
einfach persönlicher.

Innovative Smart- und Submetering-Lösungen
für ein effizientes Immobilienmanagement.

KALO – Ihr Partner für die klimaintelligente Immobiliensteuerung

Sprechen Sie mit uns persönlich! Telefon: 040 – 23 77 50
KALORIMETA GmbH · info@kalo.de · www.kalo.de

Folgen Sie uns auch auf Twitter und Xing



MADE IN GERMANY