

24.10.2019, Seite 2

Seit 2000 kaum steigende Bestandsmieten in Hamburg



Quelle: Immobilien Zeitung, Urheber: Friedhelm Feldhaus

"Der Hamburger Wohnungsmarkt funktioniert, Regulation überflüssig", ist die Kernbotschaft von Andreas Breitner, Torsten Flomm, Marco Wölfle, Axel Wittlinger und Sönke Struck (v.l.) anlässlich der dritten CRES-Studie zum Hamburger Mietwohnungsmarkt. Quelle: Immobilien Zeitung, Urheber: Friedhelm Feldhaus

Bei 8,21 Euro/qm liegt 2019 die Durchschnittsmiete in Hamburg. Zu diesem Wert kommt eine Studie des Center for Real Estate Studies im Auftrag der Hamburger Wohnungswirtschaft, die dafür 270.000 "echte" Mietmarktdaten zur Verfügung stellte. Resümee der Verbände: Der Hamburger Wohnungsmarkt funktioniert. Es gibt keinen Anlass für regulatorische Eingriffe.

"Wir wollen nichts schönreden", betonte Andreas Breitner, Direktor des VNW. "Der Wohnungsmarkt ist angespannt - aber nur zum Teil. Es gibt leerstehende Genossenschaftswohnungen in Bergedorf, aber nicht in Ottensen." Und Sönke Struck, Vorsitzender des BFW Nord, ergänzt: "Die Studie hat bewiesen, dass der Hamburger Wohnungsmarkt funktioniert."

Bestandsmieten steigen seit 2000 nur um 9%

Diese These basiert vor allem auf der für die 712.000 Hamburger Mietwohnungen ermittelten Durchschnittsmiete von 8,21 Euro/qm. "Zudem ist die Mietentwicklung im Bestand sehr moderat gewesen - auch bedingt durch gute Angebotssituation", verwies Marco Wölfle, beim Center for Real Estate Studies (CRES) verantwortlich für die Studie, auf die 55.000 seit 2011 an Elbe, Alster und Bille fertiggestellten Wohnungen. "Daher liegt die Mietentwicklung im Bestand seit

2000 deutlich unter der Entwicklung der Verbraucherpreise." Letztere seien 2000 bis 2019 um 32% gestiegen, die Bestandsmieten der ausgewerteten Datensätze nur um 9%. Mit einer Differenz von nur 0,46 Euro/qm sehr moderat ist auch die Differenz zwischen Bestands- und Neuvertragsmieten.

Die Studie zum Hamburger Mietwohnungsmarkt hatten die Hamburger Wohnungsverbände - neben VNW und BFW Nord, noch der IVD Nord sowie der Grundeigentümergebund Hamburg - zum dritten Mal nach 2013 und 2016 beim CRES in Auftrag gegeben und insgesamt 270.000 Mietmarktdaten zur Auswertung zur Verfügung gestellt. Zwar kommen 78% der Daten von der städtischen Wohnungsgesellschaft Saga sowie den Genossenschaften, die tatsächlich 36% der 712.000 Hamburger Mietwohnungen im Bestand halten, aber Marco Wölfle, bei CRES für die Studie verantwortlich, betonte, dass die Werte auf Basis der bei der Volkszählung 2011 ermittelten und 2013 durch Statistik Nord verfeinerten Eigentümerstruktur umgerechnet worden seien.

Deutschlandweit größte Mietwohnungsstudie

Die Studie sei deutschlandweit die größte zu einem Mietwohnungsmarkt, so Wölfle, und habe eine um das 22fache höhere Datenbasis als der neue Mietenspiegel, der im November vorgestellt wird. Zudem basiere der Mietenspiegel auf den Werten aus Neuvertragsmieten sowie Mieterhöhungen im Bestand der letzten vier Jahren, während die CRES-Studie Werte aus dem Frühjahr und Frühsommer 2019 nutze.

Die ermittelte Spreizung der Mieten liegt bei 4,53 Euro/qm bis 15,92 Euro/qm. Nur je 1% der Datensätze liegt oberhalb oder unterhalb dieser Werte. Der "typische Bereich" des Vermietungsmarktes liegt mit einem Anteil von 68% zwischen 6,19 Euro/qm und 10,24 Euro/qm. "90% aller Mieten in Hamburg liegen unter 10,89 Euro/qm", erklärte Axel Wittlinger, Vorsitzender des IVD Nord. "Da muss man in Europa lange suchen, um solche Werte zu finden."

Fluktuation seit 2007 fast halbiert

Differenziert wurden auch die Mieten nach normalen Lagen (7,91 Euro/qm), in die etwa Zweidrittel der Hamburger Mietwohnungen fallen, sowie gute Lagen (9,72 Euro/qm). Für öffentlich geförderte Wohnungen wurde eine Durchschnittsmiete von 6,26 Euro/qm ermittelt. "Es gibt viele günstige Wohnungen", so Breitner. Wölfle allerdings betonte auch: "Es gibt im Prinzip keinen Leerstand." Nur jede 140. Wohnung stehe leer, ein Leerstand von 0,72%, und davon Zweidrittel aufgrund von Sanierungsarbeiten. So ist die Fluktuation zwischen 2007 und 2018 von 12,7% auf 7,5% gesunken. "Häufiger Mieterwechsel setzt ein entsprechendes Angebot attraktiver Wohnungen voraus", heißt es in der Studie.

"Mediale Überrepräsentanz der Portalmieten"

Wölfle warnte ausdrücklich vor "der medialen Überrepräsentanz der Portalmieten" - der Angebotsmieten, die von Onlineplattformen stammen. "Die Zahlen der Portalmärkte verfälschen das Bild des Vermietungsmarktes, weil die Wohnungen der Genossenschaften, der Saga - die in Hamburg zusammen 270.000 Wohnungen besitzen - sowie großer, privater Wohnungsunternehmen hier fehlen. Hier werden zudem sehr, sehr hohe Mieten am Markt

getestet." Im Mittel liegen die Werte der Portalmieten um 3,70 Euro/qm oder 44% über den in der Studie ermittelten Mieten.

"Die Studie zeigt, dass der Hamburger Weg der richtige ist", sagte Torsten Flomm, Vorsitzender des Grundeigentümer-Verbandes. "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."

"Verbände reden katastrophale Situation der Mieter schön"

Da will Siegmund Chychla nicht einsteigen. "Der Verbände der Hamburger Wohnungswirtschaft reden die katastrophale Situation der Hamburger Mieter schön", so der Vorsitzende des Mietervereins zu Hamburg in einer Pressemitteilung. Er kritisierte die mangelnde Repräsentativität der Daten und die Methodik der Datenerhebung, ohne hierbei konkret zu werden.

Von Friedhelm Feldhaus