

Mietpreisrallye beschleunigt sich

Wohnen verteuert sich in nur einem halben Jahr um drei Prozent. Im Schnitt jetzt **mehr als zehn Euro** pro Quadratmeter

AXEL TIEDEMANN

HAMBURG :: Die Mieten in Hamburg steigen weiter, und ein Ende der Mietpreisspirale nach oben zeichnet sich nicht ab. Auf diesen Kern lässt sich eine aktuelle Studie des Immobilien-Dienstleisters Jones Lang LaSalle zusammenfassen, der den Hamburger Wohnungsmarkt untersucht hat.

Aus rund 21 000 Daten von Wohnungsangeboten aus Internetportalen und Tageszeitungen bildet die Studie die Lage bei der Neuvermietung von Wohnungen ab. „Ein Ende der Preisrallye ist derzeit nicht in Sicht“, sagt Roman Heidrich, Mitarbeiter des Unternehmens, das Immobilien vor allem aus Sicht von Investoren betrachtet. „Und da ist Hamburg natürlich ein sehr interessanter Markt“, sagt Heidrich.

Der Studie zufolge haben sich allein im zweiten Halbjahr 2010 die Mieten um durchschnittlich 30 Cent pro Quadratmeter erhöht. Das entspricht einem Plus von drei Prozent, sodass die durchschnittliche Kaltmiete bei Neuvermietungen jetzt in Hamburg auf 10,45 Euro pro Quadratmeter gestiegen ist. Besonders angewachsen sind dabei die Preise in den beliebten Szene-Stadtteilen wie Ottensen, Schanzenviertel, Eimsbüttel oder St. Georg. „Eine Wohnung in gutem Zustand lässt sich hier unter zwölf Euro pro Quadratmeter kaum noch finden“, heißt es in der Studie.

Südlich der Elbe oder im Südosten der Stadt gebe es allerdings noch Wohnungen, die im Bereich von acht Euro liegen. Dass gerade die Gründerzeit-Quartiere besonders hohe Mietpreissteigerungen erfahren haben, zeigt sich auch an anderer Stelle der Studie.

Leerstand ist in Hamburg historisch niedrig, heißt es in der Studie

Danach kletterten die Preise besonders bei Altbauten an, die mittlerweile gut einen Euro (pro Quadratmeter) über den Durchschnittspreisen liegen. Besonders teuer in Hamburg seien zudem kleine Wohnungen (bis 45 Quadratmeter) und große Wohnungen (mehr als 90 Quadratmeter). Aber auch hier zeigt sich ein Nord-Süd-Gefälle – in Harburg gibt es noch Angebote um neun Euro pro Quadratmeter. Nördlich

der Alster zahlt man indes für solche Wohnungen fast 13 Euro, direkt an der Alster oder in der HafenCity auch 14 Euro pro Quadratmeter. Wobei offenbar auch sehr teure Wohnungen ihren Mieter finden.

Mit 1,4 Prozent hat die Leerstandsquote in Hamburg einen historisch niedrigen Wert erreicht, heißt es in der Untersuchung von Jones Lang LaSalle. „Das entspricht in etwa der normalen Fluktuationsrate“, sagt Heidrich. Was bedeutet: Derzeit dürfte es in Hamburg so gut wie keine Mietwohnung mehr geben, für die nach der Kündigung nicht sofort wieder ein Nachfolgemietler parat steht.

Dieser Mietpreisboom sei typisch für wirtschaftlich starke Großstädte, sagt Immobiliexperte Heidrich. Allerdings werde die „zu geringe Neubau-

tätigkeit“ in Verbindung mit weiter steigenden Haushaltszahlen auch in Zukunft zu einem Mietanstieg führen. Wie schon in der Vergangenheit. In zehn Jahren hat sich der Studie zufolge die Zahl der Wohnungen in Hamburg um 3,6 Prozentpunkte auf jetzt 889 940 erhöht, die Zahl der Haushalte ist aber im selben Zeitraum um 7,6 Prozentpunkte auf jetzt 978 877 doppelt so stark angewachsen. Die in der Studie beschriebene Mietpreissteigerung mag für Investoren interessant sein – für Wohnungssuchende nimmt die Situation nach Ansicht des Mietervereins zu Hamburg aber jetzt schon „dramatische Zustände“ an, wie der Mietervereins-Vorsitzende Eckard Pahlke sagt. „Früher war es üblich, dass ein Viertel des Monatslohns für die Miete gebraucht wird – heute sind es durchschnittlich bereits 40 Prozent.“ Längst schon seien von den teuren Mieten nicht mehr nur Bedürftige, „sondern der ganz normale Mittelstand betroffen, wenn jemand umziehen muss“, sagt Pahlke.

Beruhigen könnte sich die Situation für Mieter nach übereinstimmender Einschätzung der Immobilienexperten aber nur durch zusätzlichen Wohnungsbau. Denn mindestens bis 2027, so die Erwartungen, wird die Hamburger Bevölkerung noch weiter um gut 75 000 Bewohner anwachsen, die dann in die Stadt ziehen – und dort dann auch eine Wohnung suchen werden.

Durchschnitts-Monatsmiete im 2. Halbjahr 2010 (Euro/m²)

Bezirke	Vor 1945*	1945-60*	1960-80*	1980-00*	2000-10*
Altona	12,00	10,75	9,50	10,25	13,30
Bergedorf	8,00	7,30	7,15	7,75	9,25
Eimsbüttel	13,10	11,05	9,75	10,30	12,35
Hamburg-Mitte	10,15	8,25	7,95	9,70	14,60
Hamburg-Nord	12,05	9,85	10,15	10,95	12,35
Harburg	7,70	7,65	6,85	7,60	8,75
Wandsbek	9,40	8,65	8,20	9,10	10,55
Hamburg	11,40	9,25	8,70	9,45	12,50

*Die Jahreszahlen bezeichnen das Baujahr der Immobilie.

Quelle: IDN Immo Daten GmbH, Jones Lang LaSalle GmbH