

Hamburgs Mieten steigen um bis zu elf Prozent

Eigentumswohnungen im Schnitt 13,3 Prozent teurer. Jetzt „Bündnis für das Wohnen“

ANDREAS DEY

HAMBURG :: Die Preisspirale am Hamburger Wohnungsmarkt dreht sich rasant nach oben. Im ersten Halbjahr 2011 sind die Mieten im Vergleich zum Vorjahr um durchschnittlich sieben Prozent auf nunmehr 9,75 Euro pro Quadratmeter gestiegen – ein Allzeithoch. Die Preise für Eigentumswohnungen stiegen sogar um 13,3 Prozent auf 2640 Euro pro Quadratmeter. Das geht aus einer Studie der weltweit tätigen Immobilienberatungsfirma Jones Lang LaSalle hervor, die dem Abendblatt vorliegt.

Demnach werden mit 11,70 Euro die höchsten Mieten im Bezirk Hamburg-Nord verlangt. Auch die Steigerung gegenüber dem Vorjahr ist in Nord mit 11,3 Prozent mit Abstand am höchsten. Es folgen die Bezirke Eimsbüttel (11,20 Euro/plus 5,5 Prozent) und Altona (11,15/plus 5,2). Am günstigsten wohnen die Harburger (7,50/plus 1,7) und Bergedorfer (7,85/plus 1,8).

„Hamburg bleibt der dynamischste Wohnungsmarkt unter den untersuchten acht deutschen Städten“, sagte Roman Heidrich, Leiter der Studie bei Jones Lang LaSalle. „In der Hansestadt dreht sich sowohl die Miet- als auch die Kaufpreisspirale am schnellsten.“ Ein Hauptgrund sei die seit Jahren zu gerin-

ge Zahl der Wohnungsneubauten, die dem Bedarf eindeutig hinterherhinken, so die Studie. Die Leerstandsquote betrage nur noch 1,4 Prozent. „Vollvermietung“ sei in allen Bezirken die Norm. Um dem entgegenzuwirken und das Ziel von jährlich 6000 neuen Wohnungen zu erreichen, unterzeichneten der SPD-Senat und die Wohnungswirtschaft gestern ein „Bündnis für das Wohnen in Hamburg“. „Jetzt sind alle an Bord und nehmen volle Fahrt auf, um unsere Ziele zu unterstützen, den sozialen Zusammenhalt in der Stadt zu bewahren“, sagte Bausenatorin Jutta Blankau (SPD).

Die Wohnungsknappheit ist auch auf die stark wachsende Zahl der Haushalte zurückzuführen. So ist die Einwohnerzahl innerhalb von fünf Jahren um 2,5 Prozent auf 1,786 Millionen gestiegen, die Zahl der Haushalte aber um 3,6 Prozent auf 978 877. Die Quote der Einpersonenhaushalte liegt hamburgweit bei 50,6 Prozent – wobei auch hier der teuerste Bezirk Nord mit 54,7 Prozent führt, während der günstigste – Harburg – mit einer Quote von 47 Prozent am Ende liegt. Dementsprechend sind kleine Wohnungen (unter 45 Quadratmeter) mit 10,60 Euro pro Quadratmeter überdurchschnittlich teuer. Noch mehr Geld wird mit 11,80 Euro nur für große Wohnungen mit mehr als

90 Quadratmetern verlangt – ein Indiz dafür, dass es Familien zunehmend schwer haben, eine bezahlbare Bleibe zu finden.

Verglichen nach dem Alter der Gebäude sind die Mieten für Neubauten (ab 2006) mit 12,60 pro Quadratmeter am höchsten. Ebenfalls sehr gefragt sind vor 1919 errichtete Altbauten, die im Mittel für 12,00 Euro angeboten werden. Am günstigsten (8,50) wohnt es sich in Gebäuden, die zwischen 1961 bis 1975 errichtet wurden.

Glücklich schätzen kann sich, wer schon eine Eigentumswohnung besitzt. Der durchschnittliche Quadratmeterpreis von 2640 Euro bedeutet gegenüber dem Jahr 2009 einen Sprung um 28,8 Prozent. Die Studie spricht von „einer regelrechten Preisschub“. Allein im Bezirk Nord stiegen die Angebote für Eigentumswohnungen innerhalb eines Jahres um 24,2 Prozent auf 3375 Euro. Damit liegt der Norden nur noch knapp hinter dem Bezirk Altona (3480 Euro) mit seinen noblen Elbvororten.

Jones Lang LaSalle erwartet, dass die Wohnungsbauprogramme des Senats und die Einkommensentwicklung der Bürger in den kommenden Jahren für eine leichte Abschwächung der Preisentwicklung sorgen.