

23. November 2009/bsu23

Mietanstieg in Hamburg verlangsamt sich

Mietenspiegel 2009 vorgestellt – Ökologischer Mietenspiegel kommt 2011

Senatorin Anja Hajduk hat heute den Hamburger Mietenspiegel 2009 vorgestellt. Die Nettokaltmieten im frei finanzierten Wohnungsbestand betragen danach zum Stichtag 1. April 2009 durchschnittlich 6,76 Euro/m². Sie sind damit seit dem Mietenspiegel 2007 im Schnitt um insgesamt 0,23 Euro/m² bzw. 3,6 Prozent gestiegen. Damit hat sich der Mietanstieg in Hamburg im Zeitraum zwischen 2007 und 2009 etwas verlangsamt. Zwischen 2005 und 2007 lag er noch bei 4,3 Prozent. Der aktuelle Mietanstieg liegt jedoch nach wie vor leicht über der allgemeinen Preisentwicklung, die im Vergleichszeitraum um 3,1 Prozent anstieg.

Senatorin Anja Hajduk: „Entgegen einiger Erwartungen hat sich der Mietanstieg etwas verlangsamt. Im bundesweiten Vergleich liegt Hamburg damit bei der Mietentwicklung weiter im Mittelfeld. Trotzdem verfolgen wir die Entwicklung sehr aufmerksam. Während im vollausgestatteten Altbau und bei den Zwischenkriegsbauten die Mieten weniger steigen, bereitet uns das immer geringere Angebot sehr günstiger Mietwohnungen weiterhin Sorgen. Mit dem Wohnungsbauentwicklungsplan haben wir wichtige Weichenstellungen vorgenommen, um die Wohnungsversorgung insbesondere von den Menschen zu verbessern, die besondere Probleme bei der Wohnungssuche haben. Das setzen wir jetzt Schritt für Schritt um.“

Die Mittelwerte haben sich im Vergleich zum Mietenspiegel 2007 fast überall erhöht. Leicht rückgängig waren die Mietenwerte nur in vier Tabellenfeldern des Mietenspiegels. Eine deutlich überdurchschnittliche Steigerung gab es bei Neubauwohnungen. Im vollausgestatteten Altbau steigen die Mieten hingegen nicht mehr so stark, wie in den Vorjahren. Allgemein erkennbar ist, dass die besonders günstigen Mieten überdurchschnittlich anziehen. Sehr günstige Mieten unter 5 Euro/m² sind auf dem Wohnungsmarkt immer weniger zu finden. Dies hängt auch mit dem immer besseren Zustand der Wohnungen zusammen.

Der neue Hamburger Mietenspiegel 2009 gibt eine aktuelle Übersicht der ortsüblichen Vergleichsmieten für die mittlerweile über 520.000 mietenspiegelrelevanten Wohnungen in Hamburg. Es wurden nach den gesetzlichen Vorgaben nur Mieten berücksichtigt, die in den

letzten vier Jahren neu vereinbart oder angepasst wurden und keiner Preisbindung unterliegen. Die Erstellung erfolgte unter der Federführung der BSU und wurde von einem Arbeitskreis begleitet, dem unter anderem die Vertretungen der Mieter- und Vermieterorganisationen sowie Gerichte angehören. Die Datenerhebungen und wissenschaftliche Begleitung erfolgten durch das Hamburger Institut Analyse & Konzepte. Das dialogorientierte Verfahren der Erstellung des Mietenspiegels ist Grundlage für die breite Akzeptanz, die der Hamburger Mietenspiegel insbesondere in der Rechtsprechung seit vielen Jahren genießt.

Zum zweiten Mal wird der Mietenspiegel auch online präsentiert. Mit dem Online-Mietenspiegel ist die Abfrage für die Nutzer noch einfacher geworden. Unter www.mietenspiegel.hamburg.de erhält man nach Eingabe der entsprechenden Daten den richtigen Mietenspiegel-Wert.

Schritt für Schritt wird der Mietenspiegel auch den energetischen Zustand der mietenspiegel-relevanten Wohnungen abbilden. Alle Beteiligten haben im Arbeitskreis zugestimmt, dass im nächsten Mietenspiegel 2011 eine energetische Komponente eingeführt wird. Schon jetzt wird der aktuelle Erläuterungstext zum Mietenspiegel – also die „Bedienungsanleitung“ – erstmals den energetischen Zustand als Beschaffenheitsmerkmal für die Anwender benennen. Damit können Vermieter und Mieter zukünftig besser im Rahmen von Neuvermietungen oder Mietänderungen mit dem energetischen Gebäudezustand argumentieren - und zwar nach oben wie nach unten. Die schon in diesem Jahr erhobenen, nicht vollständig repräsentativen Daten über den energetischen Gebäudezustand sollen nach gründlicher Auswertung auch öffentlich zugänglich gemacht werden.

Die Broschüre zum Hamburger Mietenspiegel 2009 wird in einigen Wochen verfügbar sein.

Wichtiger Hinweis an die Medien:

Bitte die Mietenspiegel-Tabelle unbedingt in der vorliegenden Fassung abbilden. Veränderungen sind unzulässig. Sie führen dazu, dass Mieterhöhungsverlangen ungültig sind, die auf einer falsch wiedergegebenen Tabelle beruhen.

Rückfragen: Enno Isermann, Pressestelle der Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt,
Tel.: 040 428 40 – 20 51, oder -3063, -3249, -2058, enno.isermann@bsu.hamburg.de