





**RICS**

the mark of  
property  
professionalism  
worldwide

**TRANSPARENZOFFENSIVE IMMOBILIENWIRTSCHAFT** ■ Zielsetzung der Initiative ist es, mehr und bessere Informationen für die Immobilienwirtschaft zu generieren und zentral für alle Interessierten zur Verfügung zu stellen, um durch mehr Informationen die Entscheidungsgrundlagen aller Marktteilnehmer zu verbessern. Die Transparenzoffensive ist nötig, da über keinen anderen Wirtschaftszweig so wenig verlässliche Informationen existieren wie über die Immobilienwirtschaft. Die „Transparenzoffensive Immobilienwirtschaft“ ist von ImmobilienScout24 ins Leben gerufen worden. Gründungsmitglieder der Transparenzoffensive sind unter anderem der Zentrale Immobilien Ausschuss (ZIA), der Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen (GdW), das Rheinisch-Westfälische Institut für Wirtschaftsforschung (RWI), die Deutsche Energie Agentur (dena), der Bundesverband Öffentlicher Banken Deutschland (VÖB) und die Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS). Weitere Informationen unter [www.transparenzoffensive.net](http://www.transparenzoffensive.net).

Das größte Delta zwischen Angebotsmieten und ortsüblichen Vergleichswerten wurde bei Objekten der Baualterklasse 1961 bis 1967 gemessen. In den Stadtteilen Eilbek und Bahrenfeld wurden 2011 durchschnittliche Angebotspreise eingestellt, die das Mietspiegelniveau um mehr als 60 Prozent überschreiten. Die Auswertung zeigt, dass die Stadtteile einer völlig unterschiedlichen Mietendynamik unterliegen.

## Hoher Nachfragedruck treibt Angebotsmieten

Die Auswertung spiegelt vor allem die stark differenzierte Nachfragesituation in Hamburg wider. Sie zeigt, dass es unabhängig davon, welche Bausalterklasse untersucht wird, bestimmte nachgefragte Stadtteile gibt, die aufgrund ihrer Gebäudestruktur, der lokalen Infrastruktur, dem Ruf der Schulen und ihrer Anbindung an den ÖPNV besonders im Fokus der Wohnungssuchenden stehen. Hier lassen sich auch die höchsten Mietpreisforderungen feststellen. Je höher der Nachfragedruck, desto höher die Mietpreisforderungen.

In Quartieren, die klassischerweise durch ehemaligen sozialen Wohnungsbau und eine optisch uniforme Bebauung geprägt sind und die zudem eine weniger vielfältige Infrastruktur aufwei-

sen – sei es in kultureller, versorgungstechnischer oder verkehrstechnischer Hinsicht – sind die Mietpreisforderungen deutlich moderater. In der Vermietung kann dies konkret erlebt werden: Während zum Beispiel in Altona-Altstadt oder Eimsbüttel bis zu einhundert geeignete Bewerber auf eine Wohnung kommen, sind es in Stadtteilen wie Dulsberg, Hamm oder Horn teilweise nur bis zu vier. Und dies bei deutlich niedrigeren Mietforderungen und zum Teil auch besserer Ausstattung. Denn aufgrund der niedrigeren Nachfrage sind die Wohnungen dort vermierterseits häufig dekorativ in einem deutlich besseren Zustand als zum Beispiel in Eimsbüttel oder Altona.

Die teils hohen prozentualen Abweichungen von der ortsüblichen Vergleichsmiete für Bestandswohnungen erklären sich vor allem durch den statistisch bedingten niedrigen Basiswert des Mietspiegels. Gerade in die Baujahre der 1960er Jahre wirken noch die ehemaligen Mietpreisbindungen nach. Hier sind eine Vielzahl von Wohnungen im Rasterfeld enthalten, die ehemals sozial gefördert waren. Nach rund 30 Jahren Mietpreisbindung sind diese nunmehr erst seit einigen Jahren frei vermietbar und fließen in den Mietspiegel ein. Aufgrund der aber nach wie vor vergleichsweise niedrigen Ausgangsmieten dieser Wohnungen und den Auswirkungen der Kappungsgrenze finden hier nur sukzessive Miet-

anpassungen statt. Aus diesem Grund ist auch die Fluktuation in diesem Bestand niedriger und es kommt seltener zu Neuvermietungen. Daher ist es erklärbar, dass die früher aus der Bindung entlassenen Wohnungen der 1950er Jahre heute einen höheren Mittelwert aufweisen als die Wohnungen der 1960er Jahre.

## Spaltung des Marktes

Die Wohnungen mit dem Baujahr vor 1918 unterlagen nie der Preisbindung und sind vor allem seit den 1980er Jahren verstärkt saniert und modernisiert worden. Das heißt die Baujahre vor 1918 weisen heute teilweise einen technisch besseren Zustand auf als die ehemaligen Sozialwohnungen der 1950er oder 1960er Jahre. Hier haben die privaten Eigentümer in der Vergangenheit massiv investiert und entsprechend sind auch die Mietforderungen für die Baujahre vor 1918 höher. Zudem ist es der leidvollen Geschichte der Stadt geschuldet, dass sich die Quartiere mit dem Bestand aus der Jahrhundertwende in einem Gürtel westlich der Alster befinden und die neueren Baujahre östlich der Alster: Die Altierten zerstörten bei ihren Luftangriffen vor allem die östlichen Stadtteile.

Traditionell lagen im Osten der Stadt die Arbeiterquartiere. Diese mussten nach dem Krieg sehr schnell und günstig wieder aufgebaut werden, um die Wohnungsnot der 1950er Jahre zu bekämpfen. Im Osten konnte in der Folge dann aber keine echte Weiterentwicklung des Wohnungsbestandes erfolgen, da die Mieten eben gebunden waren. In den westlichen Stadtteilen hingegen entwickelte sich quartierweise eine erhöhte Nachfrage, die zu einem punktuellen Modernisierungsschub und Eigentumbildung im Bestand führte. Dies begann in den 1960er Jahren im damals maroden Eppendorf, setzte sich dann nach Eimsbüttel fort und findet heute im Schanzenviertel sein vorläufiges Ende.

Die Karte zeigt diese Spaltung des Hamburger Immobilienmarktes: Wäh-

## II

**PROFESSIONAL GROUPS DER RICS** ■ Die RICS steht für die professionelle Berufsausübung in allen Bereichen der Immobilienwirtschaft, darunter Bewertung, Wohn- und Gewerbeimmobilien, Bauwesen, Grundbesitz oder Umweltfragen. Sie regelt und fördert den Berufsstand auf der Grundlage hoher fachlicher Standards und einer strengen Berufsethik. Zudem gilt sie als Wissensquelle in Immobilienfragen und erbringt unabhängige, unparteiische Beratungsleistungen für Mitglieder, Öffentlichkeit, Institutionen und internationale Organisationen. Die Realisierung dieser Aufgabenstellung setzt eine neutrale und stetig aktuelle fachkompetente Expertise voraus. Durch die Bündelung von erfahrenen fachkompetenten Verbandsmitgliedern unterschiedlicher Interessensgruppen in spezifischen Professional Groups sowie deren Einschaltung in fachliche Lösungsprozesse wird diese Expertise unter Wahrung bestmöglicher Neutralität sichergestellt. Die Professional Group Residential der RICS Deutschland besteht seit 2007. Sie ist mit 13 hoch qualifizierten Experten aus unterschiedlichen Tätigkeitsfeldern der Wohnungswirtschaft besetzt.

rend es einerseits in den östlichen und südlichen Bereichen der Stadt für jeden erschwinglichen Wohnraum gäbe, gibt es andererseits einen „Gürtel“ westlich der Alster, der als Brennpunkt die Nachfrage auf sich zieht. Leider wird die aktuelle Diskussion über hohe Mieten nur an diesem Bereich festgemacht. Es wird dabei übersehen, dass es durchaus Gegenden gibt, in denen sich leicht vergleichsweise günstiger Wohnraum finden lässt.

Dieses Ergebnis zeigt, dass eine Mietobergrenze bei Neuvermietungen den Nachfragedruck auf die ohnehin schon „überlaufenen“ Bereiche noch weiter erhöhen würde. Sie hätte keinen Effekt für einen Marktausgleich und führt nicht dazu, dass Nachfrager auf die bereits heute weniger nachgefragten Stadtteile ausweichen werden.

## Soziodemographie und Infrastruktur entscheidend

Betrachtet man den Stadtteil Hoheluft-Ost, so erklärt sich die vergleichsweise hohe prozentuale Abweichung vor allem durch die Nähe zu besonders guten Wohnlagen in Harvestehude und Eppendorf. Hier zeigt sich, dass die für Hamburg festgelegte Einteilung in „normale“ und „gute“ Wohnlagen bei besonders starker Nachfrage durchbrochen wird. Es kommt hier nicht unbedingt auf die im Mietspiegel festgelegten Wohnwertmerkmale an, sondern eher auf Zentralität und das besonders gut ausgeprägte Lifestyle-Angebot. In Hoheluft-Ost finden sich moderne Neubauten zwischen den dominierenden, sehr gut sanierten Objekten der Baualtersklasse vor 1918

und gleichzeitig eine sehr gute Infrastruktur. Bei der Preisbildung scheint es also weniger auf die Einstufung gemäß Mietspiegel anzukommen, sondern vielmehr auf das sozio-demografische Umfeld und die vorhandene Infrastruktur.

Diese Erkenntnis lässt sich auch bei einem Blick auf den Dulsberg bestätigen. Der Dulsberg ist geprägt durch ehemaligen sozialen Wohnungsbau, vermischt mit Objekten der städtischen Gesellschaften und Baugenossenschaften. In den 1980er und 1990er Jahren sind die früher so wichtigen „Eckläden“ für den täglichen Bedarf verschwunden. Auch gibt es vergleichsweise nur wenige Cafés und Kneipen. Die Anbindung an die Stadt durch den ÖPNV ist ebenfalls suboptimal und muss im Wesentlichen mit dem Bus erfolgen. Dies alles führt dazu, dass am Dulsberg kaum Nachfrage nach frei finanziertem Wohnraum besteht und Wohnungen nur zu einem deutlich niedrigeren Mietzins als in anderen Bereichen der Stadt angeboten werden.

Erstaunlich ist auf den ersten Blick die Entwicklung in Bahrenfeld. Der Stadtteil hat ebenfalls einen hohen Anteil an ehemals mietpreisgebundenem, gefördertem Wohnraum. Die für den Vergleich relevante Ausgangsgröße liegt mit nur 5,35 Euro je Quadratmeter bereits sehr niedrig. Insofern sind besonders hohe Ausschläge bei der Neuvermietung nicht überraschend. Mit einer Forderung von 8,84 Euro je Quadratmeter Wohnfläche liegt die Mietpreisforderung in etwa auf dem Niveau der Hamburger Durchschnittsmiete. Dass diese Forderungen hier – im Gegensatz zu Horn oder Hamm – durchgesetzt werden können, liegt an mehreren Effekten: Durch Neubau in

den letzten Jahren und die sehr gute Anbindung an die Autobahn A7 sowie den erfolgreichen Rückbau von ehemaligen Industrieflächen ist Bahrenfeld zu einem beliebten Quartier geworden.

## Diskussion nicht sachgerecht

Insgesamt geben die Ergebnisse der Analyse Hinweise darauf, dass staatliche Eingriffe in einen Markt zu nachwirkenden Verwerfungen führen, die nur schwer zu korrigieren sind. Sie zeigen auch, dass es in Hamburg in vielen Bereichen durchaus erschwinglichen Wohnraum gibt und dass die derzeitige politische Diskussion nicht sachgerecht geführt wird. Dort, wo neu gebaut wird und eine gute Verkehrsanbindung und ein normaler Bevölkerungsmix besteht, ist die Nachfrage nach Wohnraum besonders hoch. Dementsprechend sind dort auch die Mietpreisforderungen höher als in anderen Regionen. Nur konsequenter Neubau und die Schaffung von lebenswerten Quartieren in den östlichen Stadtteilen werden mittelfristig zu einer Entspannung der Situation führen.

Die vorgenommene Betrachtung der Wohnungsmieten in ausgewählten Quartieren der Hansestadt Hamburg macht deutlich, dass für die Auswertung von Marktdaten die Siedlungsgenese und ortsbezogene Kenntnisse über den Immobilienmarkt erforderlich sind, um eine differenzierte Interpretation der Situation auf den Teilmärkten zu ermöglichen. Auf Grundlage dieses Ansatzes soll die Beobachtung des Markgeschehens im Rahmen der Kooperation zwischen der Professional Group Residential und ImmobilienScout24 am Beispiel weiterer Metropolen fortgesetzt werden. ■

**Oliver Moll MRICS ist Vorsitzender der Professional Group Residential der RICS Deutschland, Jan Hebecker ist Leiter Transparenzoffensive bei ImmobilienScout24.**

## im.digital

Eine Erläuterung der Methodik der Studie, die komplette Karte sowie indexierte Angebotspreisentwicklungen für Hamburger Stadtteile finden Sie im App für iPhone und iPad und im eMagazine.