



Center for Real Estate Studies
Steinbeis-Hochschule Berlin (SHB)
CRES Deutsche Immobilien-Akademie (DIA)

DRITTE MARKTANALYSE DES HAMBURGER WOHNUNGSMARKTES

IM AUFTRAG DER HAMBURGER WOHNUNGSWIRTSCHAFT

ALLGEMEINE GRUNDLAGEN

- Datengrundlage: rund 270.000 tatsächliche Mieten
 - = 1/3 aller Hamburger Mieten
 - = 22x Datengrundlage des Mietenspiegels 2017

- Ausreißerkorrektur und Qualitätskontrolle
 - → Reduzierung unplausible Werte
 - → Orientierung an typischen Markt (identische Vorgehensweise wie bei der Mietenspiegelerstellung)

ERKENNTNISSE

- Gefühlte Marktentwicklung unterscheidet sich von den Tatsachen
- Der Hamburger Mietmarkt funktioniert:
 - Mietwechselquote 1:14 also 52.000 Personen in 2018
 - Mieten entwickeln sich langsamer als Verbraucherpreise
- Mieten liegen
 - zwischen 6,19 €/m² und 10,24 €/m²
 - Durchschnitt: 8,21 €/m²
 - Angebotsmieten in Portalen prägen das öffentliche Bild und sind deutlich teurer
- Gute Wohnungspolitik?
 - Neuverträge liegen 0,46 €/m² über Bestandsmieten
 - Jede 140te Wohnung steht leer (davon 2/3 wegen Sanierung)
 - Gute Angebotspolitik = Neubau trägt zur guten Entwicklung bei (+50.000 Wohnungen seit 2010)



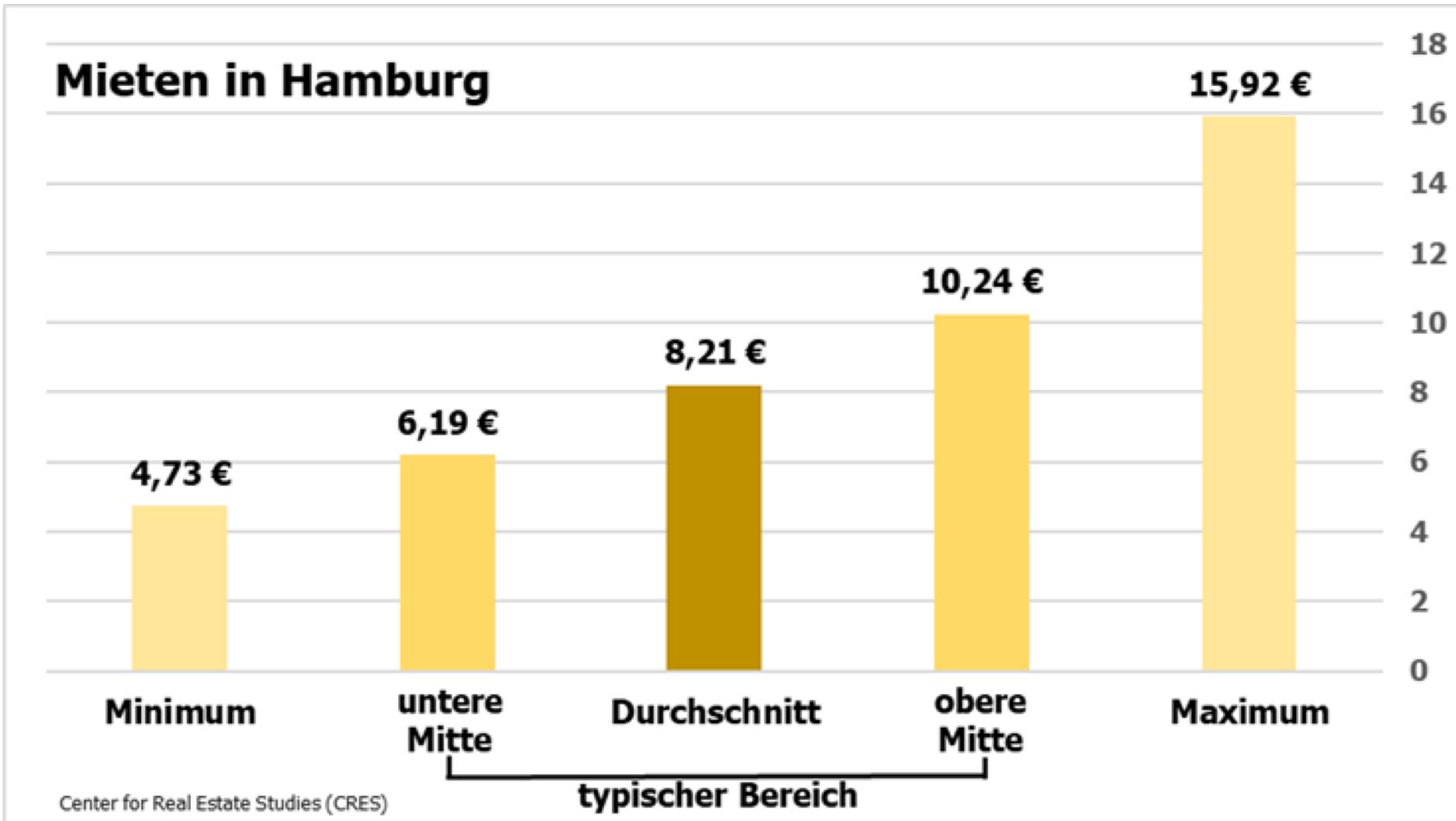
Center for Real Estate Studies
Steinbeis-Hochschule Berlin (SHB)
CRES Deutsche Immobilien-Akademie (DIA)

1. Details

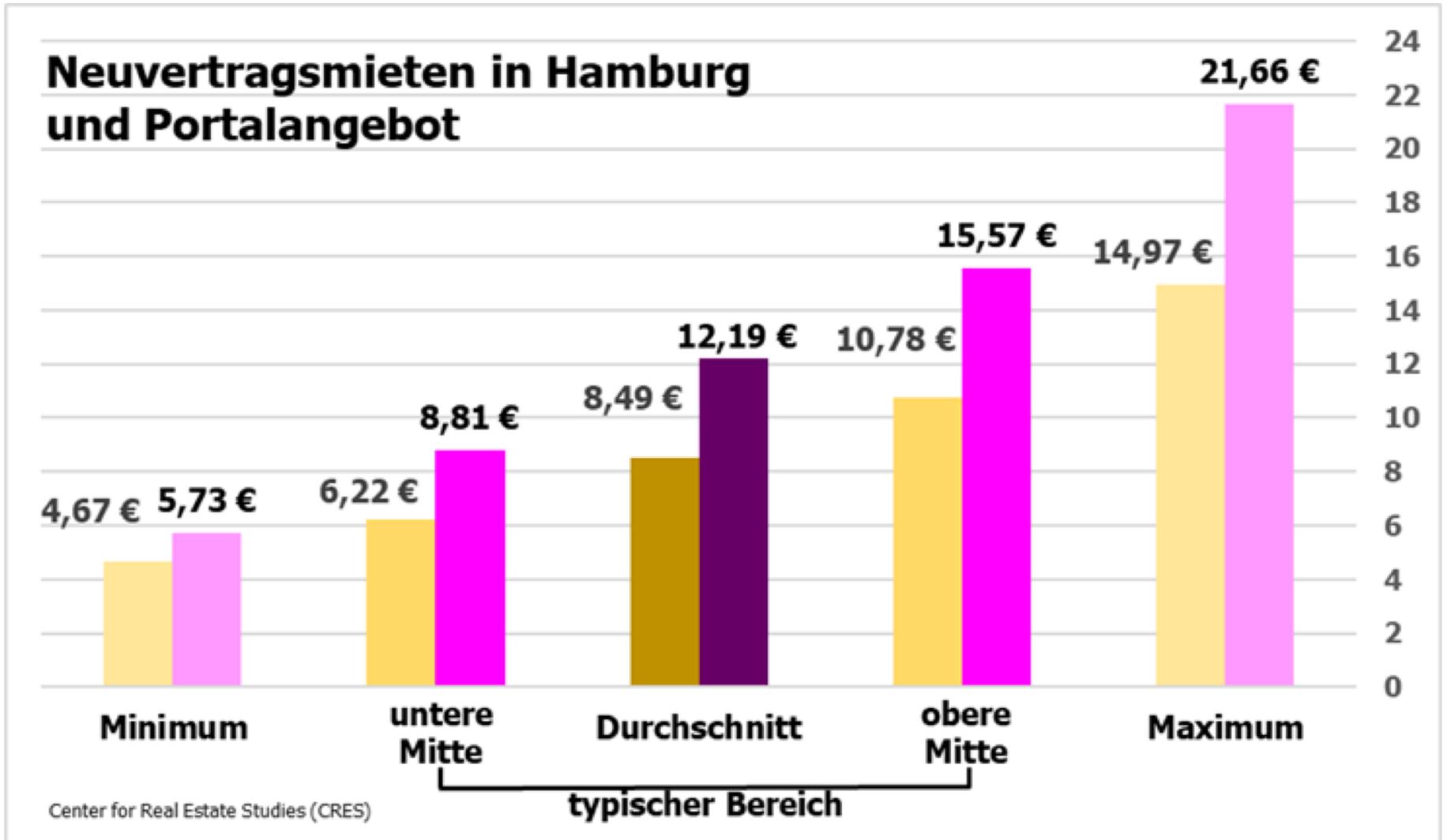
DATENSATZ UND AUSREISSERBEREINIGUNG

Bruttodatensatz:
<ul style="list-style-type: none">• Teilweise unvollständig• Ergebnis: 267.790 Mietverhältnisse
Nur Datensätze mit Informationen zu Miete und Quadratmeteranzahl verbleiben:
<ul style="list-style-type: none">• Quadratmeter und Kaltmiete vorhanden• Ergebnis: 267.042 Mietverhältnisse
1. Runde Ausreißer-Korrektur: Sachlogische Überprüfung von Mieten
<ul style="list-style-type: none">• Quadratmeter und Mieten in Höhe von 0 werden entfernt.• Wenn statt Kaltmieten nur Warmmieten und Betriebskosten vorhanden sind, lassen sich einzelne Kaltmieten rekonstruieren.• Quadratmeter-Mieten und Gesamt-Mieten werden auf eine vergleichbare Datenbasis gebracht.• 455 Mieten lagen über 0, aber unter 100 €. Der Hamburger Mietenspiegel 2017¹ sieht als höchste Quadratmetermiete 20,69 € vor (gute Wohnlage, über 131 m², Baujahr ab 2011). Zumindest alle Kaltmietinformationen im Datensatz unterhalb dieser 20,69 € wurden daher als quadratmeterbezogene Mieten interpretiert.• Ergebnis: 265.745 Mietverhältnisse
2. Runde Ausreißer-Korrektur: 95% Konfidenzintervall auf Stadtteilebene
<ul style="list-style-type: none">• Endergebnis: 253.892 Mietverhältnisse

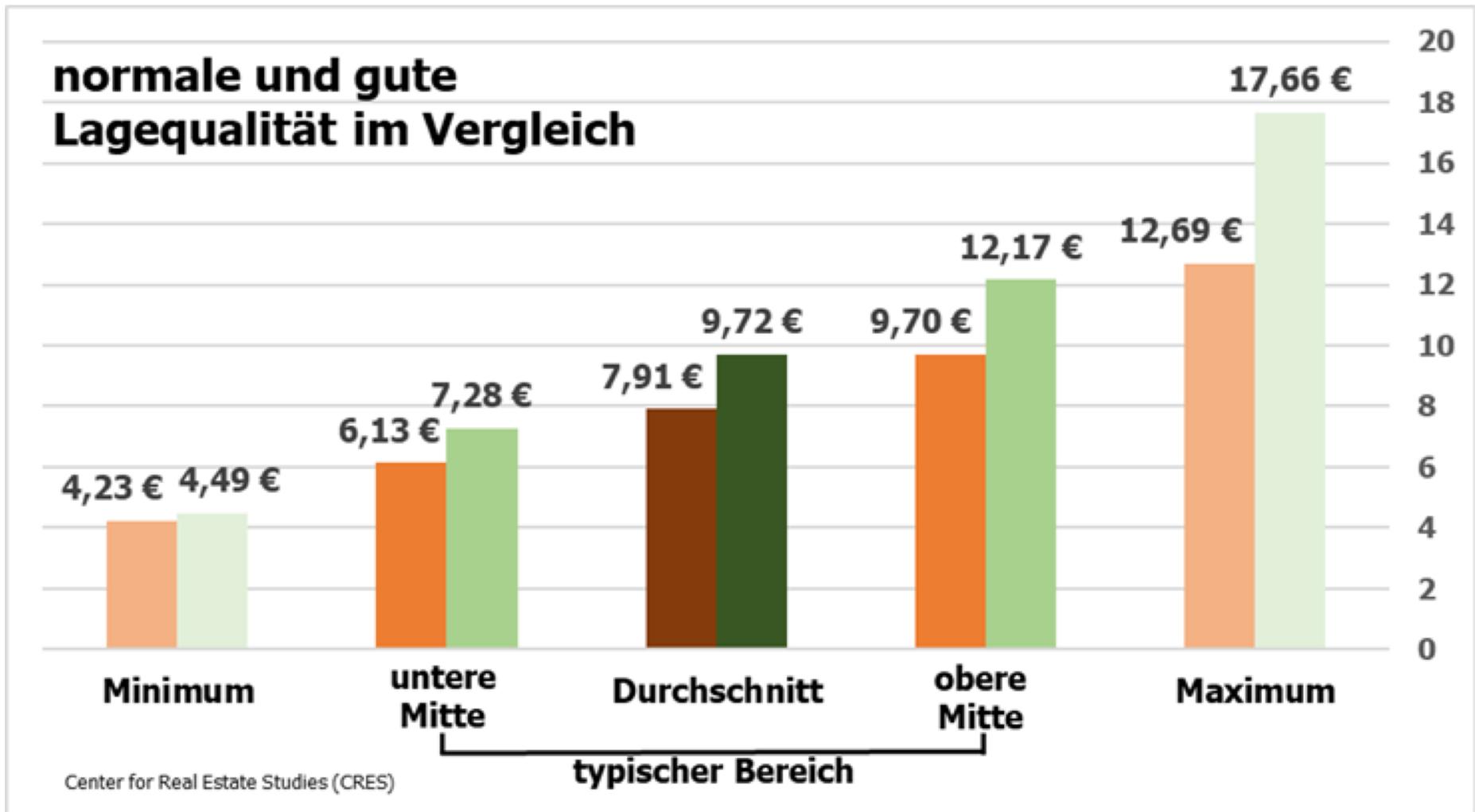
MIETEN IN HAMBURG IST ERSCHWINGLICH



MEDIALE ÜBERPRÄSENZ VON ANGEBOTSMIETEN



LAGEAUFSCHLAG IM SCHNITT 1,80 €/M²





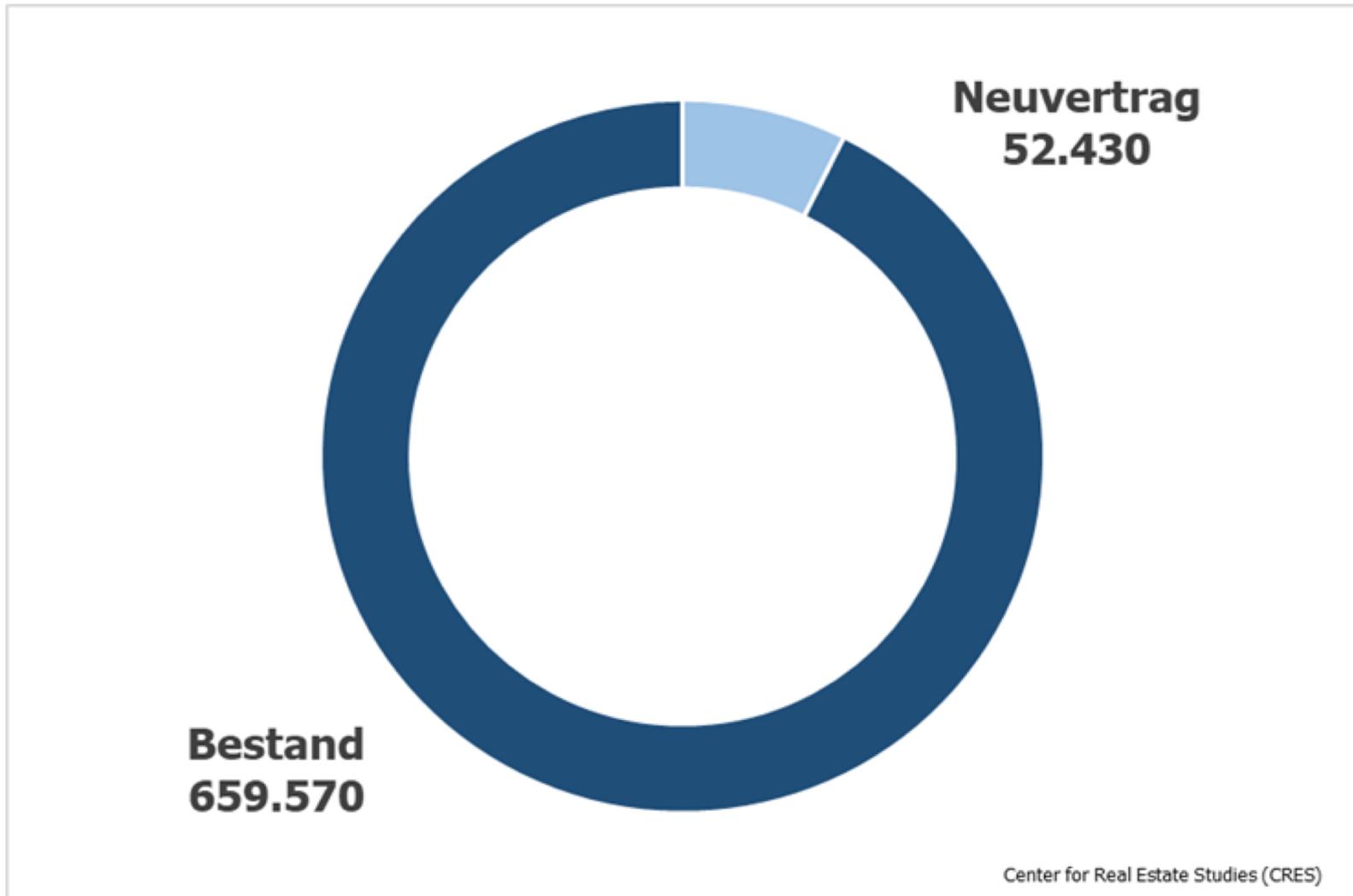
Center for Real Estate Studies
Steinbeis-Hochschule Berlin (SHB)
CRES Deutsche Immobilien-Akademie (DIA)

2. Detailauswertung

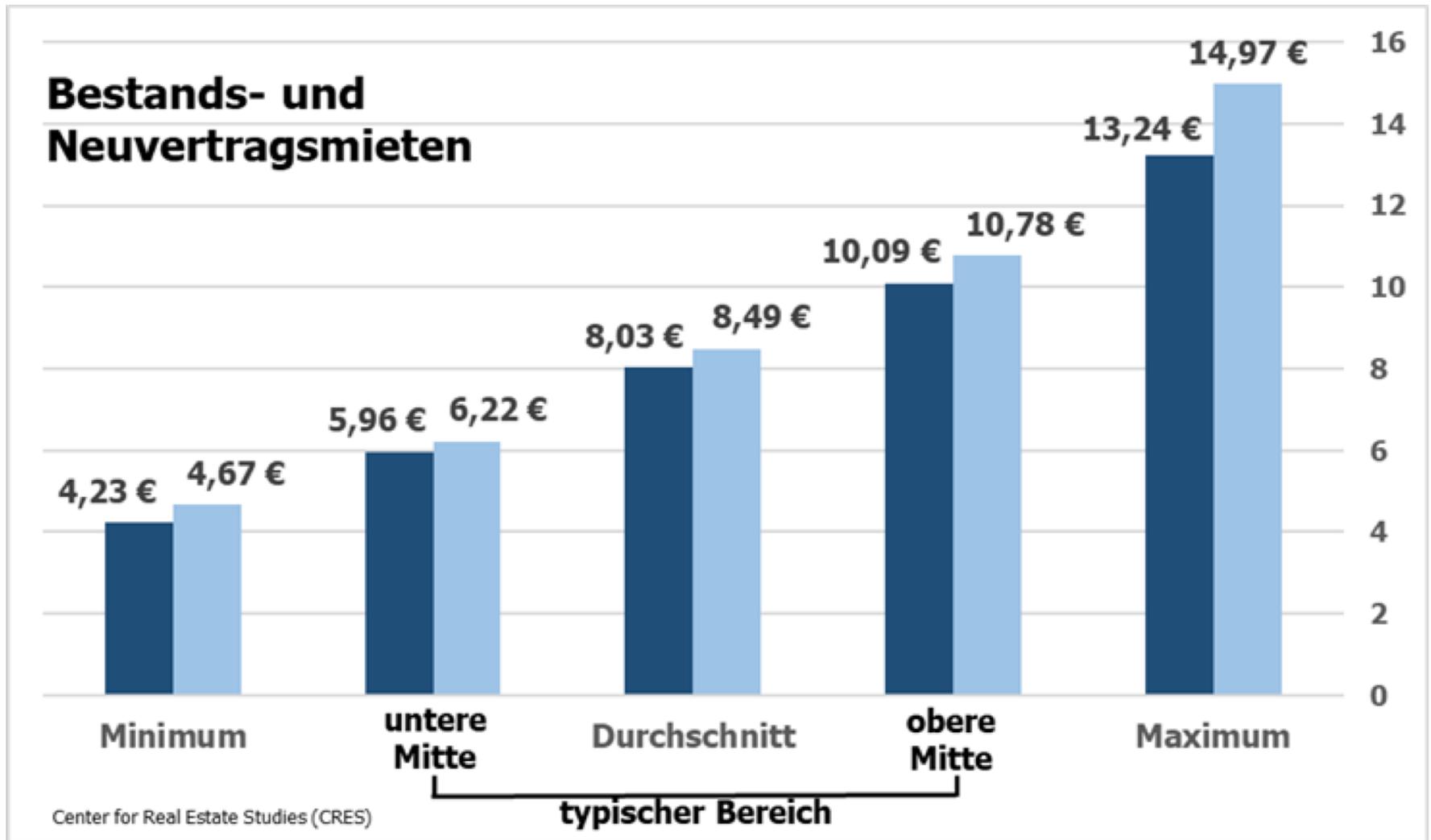
MIETENTWICKLUNG HINTER TEUERUNGSRATE

					Steigerung gesamter Zeitraum	
	2000	2010	2016	2019	2000 bis 2019	2010 bis 2019
Durchschnitt	6,84 €	7,26 €	7,43 €	7,48 €	9%	3%
normale Lage	6,77 €	7,10 €	7,26 €	7,26 €	7%	2%
gute Lage	8,20 €	9,81 €	9,05 €	10,77 €	31%	10%
Verbraucherpreisentwicklung					32%	13%

MIETWECHSELQUOTE / FLUKTUATION 1:14



NEUVERTRÄGE LIEGEN 0,46 €/M² ÜBER BESTAND





Center for Real Estate Studies
Steinbeis-Hochschule Berlin (SHB)
CRES Deutsche Immobilien-Akademie (DIA)

**Herzlichen Dank für die
Aufmerksamkeit!**