

# Die Bilanz der Guten

Die durchschnittliche Miete der Hamburger VNW-Unternehmen liegt bei 6,95 Euro pro Quadratmeter. Das sind fast zwei Euro weniger als der Durchschnittswert des Mietenspiegels der Hansestadt.



**Hamburg.** Mieter bei einem Hamburger VNW-Wohnungsunternehmen müssen im Durchschnitt eine Nettokaltmiete von 6,95 Euro pro Quadratmeter bezahlen. Gegenüber dem Jahr 2019 ist das ein Anstieg um rund 1,9 Prozent (13,5 Cent pro Quadratmeter). Damit liegt die Durchschnittsmiete deutlich unter dem Wert des Hamburger Mietenspiegels von 8,66 Euro pro Quadratmeter.

Bei öffentlich geförderten Wohnungen, die von VNW-Unternehmen angeboten werden, beträgt die Durchschnittsmiete 6,23 Euro pro Quadratmeter – ein Anstieg um rund 2,5 Prozent (14,4 Cent pro Quadratmeter). Bei den frei finanzierten Wohnungen stieg die durchschnittliche Nettokaltmiete um 2,06 Prozent auf 7,19 Euro pro Quadratmeter (+14,5 Cent pro Quadratmeter).

Das ergab die jährliche Umfrage unter VNW-Mitgliedsunternehmen. Dem Verband gehören in Hamburg 50 Wohnungsgenossenschaften, 17 am Gemeinwohl orientierte Wohnungsgesellschaften und 67 Fördermitglieder an (Stand: 31. Dezember 2020). Sie verwalten rund 300 000 Wohnungen (+3,1 Prozent gegenüber 2019). Das ist fast jede zweite Mietwohnung in der Hansestadt. Ein Viertel der VNW-Wohnungen sind Sozialwohnungen.

## Investitionen stiegen auf rund 1,22 Milliarden Euro

Insgesamt investierten die VNW-Unternehmen im Jahr 2020 rund 1,22 Milliarden Euro in den Neubau, die Instandhaltung und die Modernisierung von bezahlbarem Wohnraum. Das waren gut 80 Millionen Euro mehr als 2019. Für dieses Jahr wird ein Anstieg um rund 200 Millionen auf rund 1,42 Milliarden Euro prognostiziert. Das wäre ein Plus um 16 Prozent.

Für den Bau von Wohnungen gaben VNW-Unternehmen im vergangenen Jahr rund 615 Millionen Euro aus – rund 40 Millionen Euro mehr als 2019. 50 Prozent aller Investitionen der Hamburger VNW-Unternehmen flossen in den Neubau, genauso viel wie 2019. In diesem Jahr sollen fast 53 Prozent der Investitionen in die Errichtung von Wohnraum fließen. Insgesamt übergaben die VNW-Unternehmen im vergangenen Jahr für 2 475 Wohnungen die Schlüssel – eine Steigerung gegenüber 2019 um 67 Wohnungen. Die Vorausschau für dieses Jahr sieht einen Rückgang der fertiggestellten Wohnungen auf rund 1 900 vor. Auch die Zahl der Baubeginne wird von rund 2 600 in 2020 auf rund 2 140 in diesem Jahr sinken.

## Der Mangel an Baugrundstücken ist ein sich verschärfendes Problem

Der Grund ist in dem Mangel an Baugrundstücken zu sehen, der sich im vergangenen Jahr verschärft hat. So ging 2020 die Zahl der erworbenen Grundstücke von sechs (2019) auf zwei zurück. Das Problem besteht darin, dass die Stadt seit →

2019 in erster Linie öffentliche Grundstücke im Wege des Erbbaurechts vergibt. Diese Vorgehensweise stößt vor allem bei Wohnungsgenossenschaften auf Ablehnung.

Insgesamt wurden im vergangenen Jahr 356 Wohnungen von VNW-Unternehmen abgerissen. Im Jahr 2019 waren es 408 Wohnungen. Nahezu 70 Prozent der fertiggestellten Wohnungen – 68,6 Prozent – wurden öffentlich gefördert. Gegenüber dem Jahr 2019 sank dieser Anteil um fast fünf Prozentpunkte.

Auch bei den Baubeginnen war im vergangenen Jahr der Anteil öffentlich geförderter Wohnungen deutlich rückläufig: von rund 70 Prozent (2019) auf etwa 55 Prozent (2020). Allerdings soll der Anteil öffentlich geförderter Wohnungen an den Baubeginnen in diesem Jahr auf fast 85 Prozent steigen. Die Fluktuationsquote sank – vermutlich auf Grund der Corona-Pandemie – von 7,2 Prozent im Jahr 2019 auf 6,5 Prozent in 2020.

### VNW-Direktor Andreas Breitner: Zusammenhang zwischen Baukosten und Miete

„Die VNW-Mitgliedsunternehmen bleiben in Hamburg der Garant des bezahlbaren Wohnens“, bewertet VNW-Direktor Andreas Breitner die Ende März veröffentlichten Zahlen. „Bei ihnen liegt die durchschnittliche Nettokaltmiete fast zwei Euro unter dem Wert des Mietspiegels. Und selbst der Mietenanstieg lag mit rund 1,9 Prozent unter der allgemeinen Preissteigerungsrate der vergangenen Jahre.“

Natürlich habe sich auch die Corona-Pandemie auf die Arbeit der Unternehmen und die Kontakte zu den Mietern ausgewirkt, so der VNW-Direktor weiter. „Allerdings stehen die VNW-Unternehmen nach wie vor zu ihrem zu Beginn der Pandemie abgegebenen Versprechen, wonach kein Mieter die Wohnung verliert, wenn er nachweislich wegen der Pandemie Schwierigkeiten hat, die Miete zu bezahlen.“

VNW-Direktor Andreas Breitner verwies darauf, dass die aktuellen Zahlen noch durch die Tatsache an Gewicht gewinnen würden, dass Bau und Unterhalt von Wohnraum mit einem bei-

spiellosen Anstieg von Bau- und Grundstückskosten sowie mit wachsenden Ansprüchen an die Wohnqualität einhergehen. „Dem vor wenigen Tagen vorgestellten Baukostengutachten zufolge kostete der Bau einer Wohnung in Hamburg inzwischen rund 4000 Euro pro Quadratmeter.“

Es bestehe ein direkter Zusammenhang zwischen hohen Bau- und Grundstückskosten sowie den Mieten. „Wer teuer bauen muss, der kann nicht billig vermieten“, sagt der VNW-Direktor. „Angesichts der explodierenden Kosten wird es für die im VNW organisierten Wohnungsunternehmen immer schwieriger, bezahlbaren Wohnraum in großem Umfang zu schaffen.“

### Miete von 12,55 Euro pro Quadratmeter bei Baukosten von 4000 Euro notwendig

VNW-Wirtschaftsprüfer haben ausgerechnet, dass bei Neubaukosten von rund 4000 Euro pro Quadratmeter ein Hamburger VNW-Unternehmen mindestens eine monatliche Nettokaltmiete von 12,55 Euro pro Quadratmeter berechnen muss, wenn es halbwegs wirtschaftlich arbeiten soll.

VNW-Wohnungsunternehmen geht es nach den Worten von Andreas Breitner nicht um den „schnellen Euro“. „Wenn sie Wohnungen bauen oder modernisieren, denken sie in Jahrzehnten. Gerade deshalb achten sie bei allen Arbeiten auf hohe Qualität. Diese Qualität aber hat ihren Preis. Auch in der Wohnungswirtschaft gilt der Satz: ‚Wer billig kauft, kauft letzten Endes teuer.‘“

Der Rückgang der Grundstückskäufe belege zudem eine Entwicklung, wonach es in den kommenden Jahren schwieriger werden wird, jährlich bis zu 10000 Wohnungen zu errichten. „Verabredungen von SPD und Grünen, öffentliche Grundstücke vorrangig im Wege des Erbbaurechts zu vergeben und in einigen Quartieren einen Anteil von 50 Prozent Sozialwohnungen pro Bauprojekt vorzuschreiben, werden als zusätzliche Hürden wahrgenommen.“

### Die Bezahlbarkeit der Wohnung beim Klimaschutz nicht vergessen

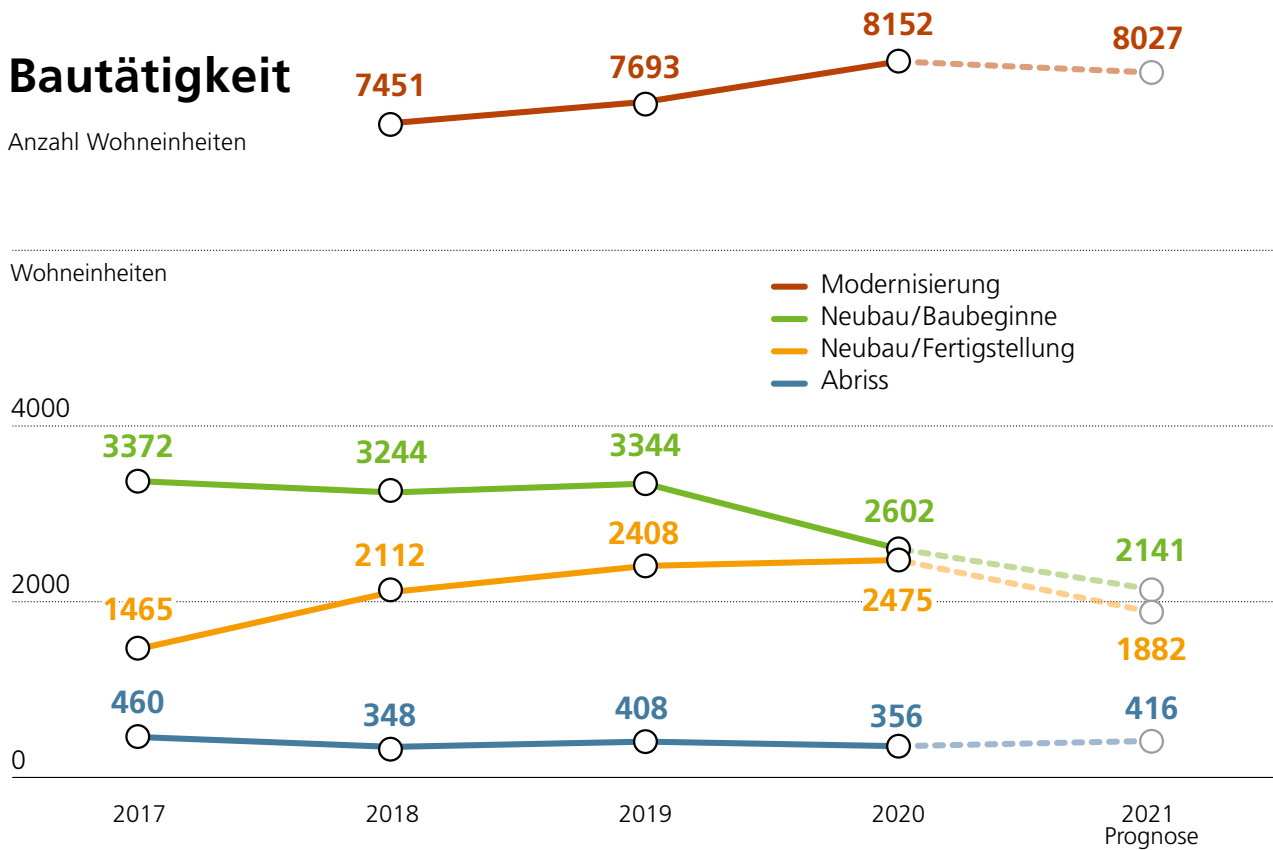
Der VNW-Direktor mahnte, die Wohnkosten beim Klimaschutz nicht zu vergessen. Vor den VNW-Unternehmen steht eine Herkulesaufgabe: Wie bekommen sie eine umfassende energetische Sanierung ihrer Wohnquartiere hin, ohne dass die Bezahlbarkeit der einzelnen Wohnungen auf der Strecke bleibt?

Bei der Lösung dieser Aufgabe sei auch die Politik gefordert. „Einseitig Vorgaben zu machen wie beispielsweise eine Solar-dachpflicht zu verordnen ist der falsche Weg. Er könnte am Ende Mieter überfordern und damit den gesellschaftlichen Konsens für mehr Klimaschutz gefährden.“ ←

## Bautätigkeit

Anzahl Wohneinheiten

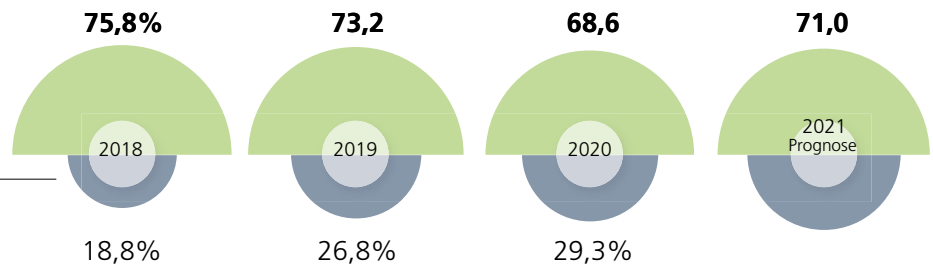
Wohneinheiten



### Anteile der öffentlich geförderten Wohnungen im Neubau

öffentlich gefördert

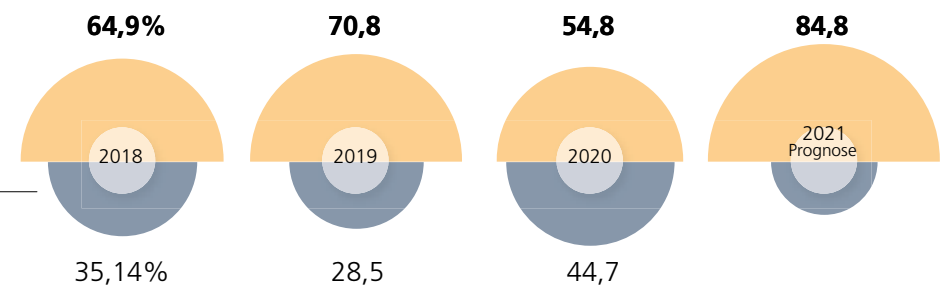
frei finanziert



### Anteile der öffentlich geförderten Wohnungen bei den Baubeginnen

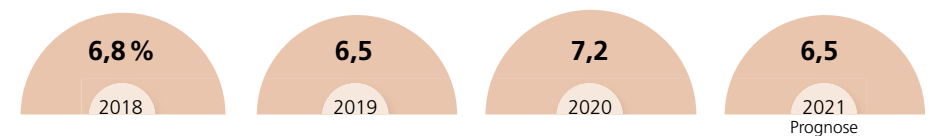
öffentlich gefördert

frei finanziert



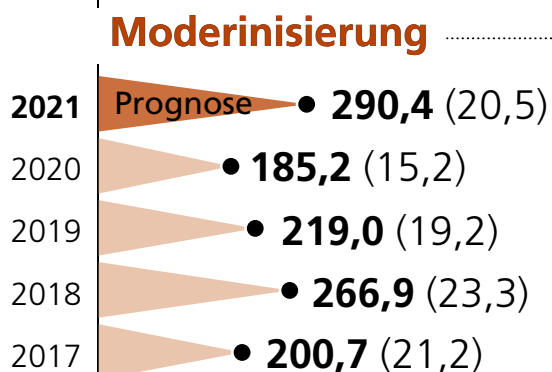
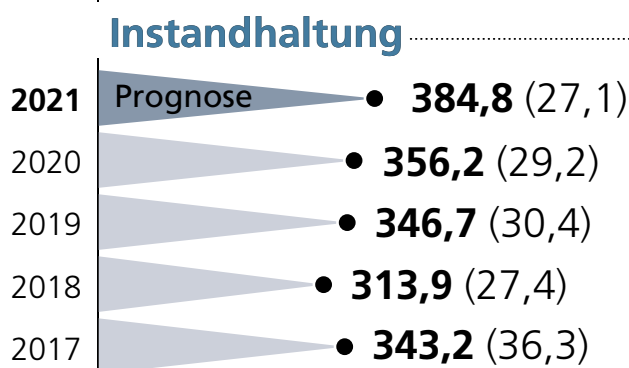
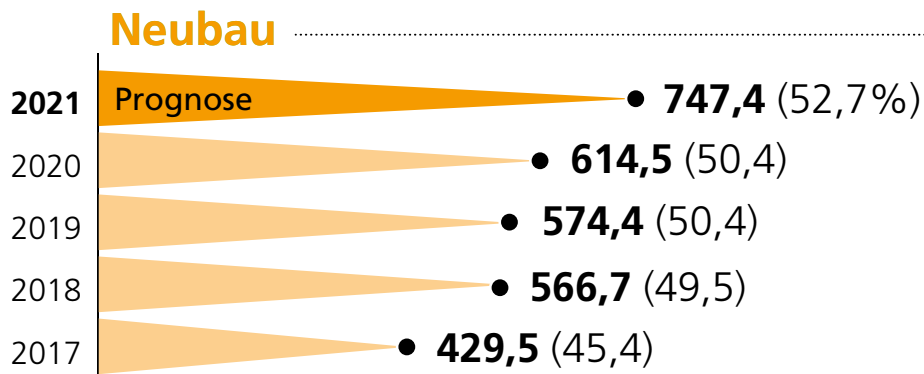
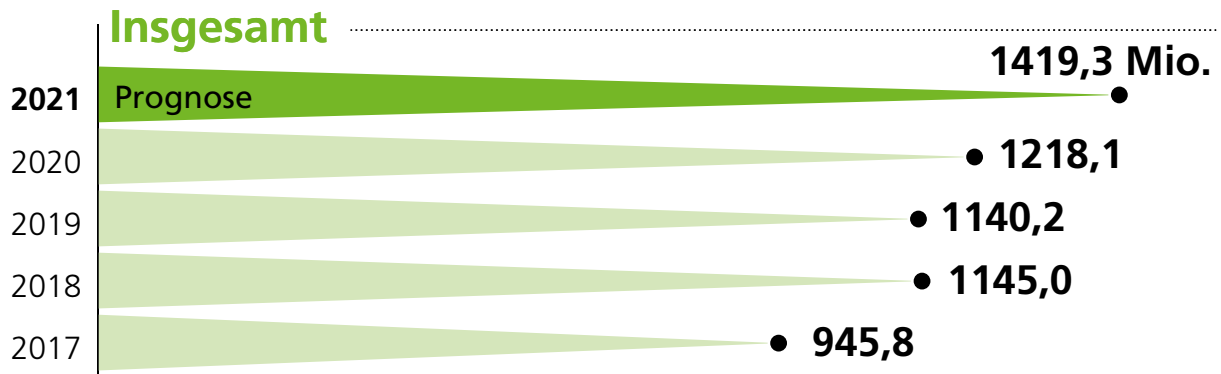
### Fluktuation

Anteile in Prozent



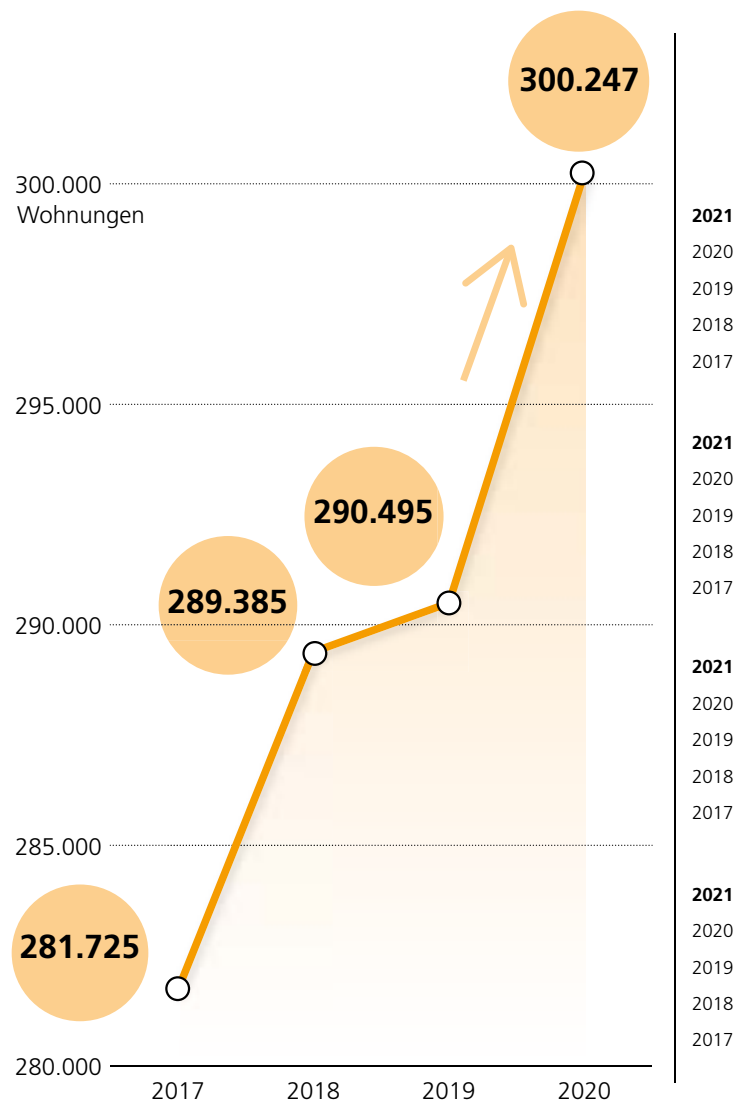
# Investitionen

Investitionsvolumen in Mio. Euro\*  
(Investitionsanteile in Prozent)



## Wohnungsbestand

insgesamt 2017 - 2020



## Netto-Kaltmiete

Durchschnittliche Netto-Kaltmiete in Euro/qm, nach finanzieller Förderung, prozentualer Anstieg 2019 zu 2020

