

Presseinformation

Statement der Aachener Grundvermögen zum Thema Indexmieten in den „Kranhäusern“ in der Neuen Mitte Altona, einer Wohnimmobilie in der Felicitas-Kuckuck-Straße 1-11, Hamburg

Die Aachener Grundvermögen ist eine Kapitalverwaltungsgesellschaft, die für Vermögensträger der Katholischen Kirche sowie für andere langfristig orientierte Anleger, die überwiegend Sozialkapital verwalten, Sondervermögen managed. In Hamburg sind wir in sechs Wohnimmobilien mit 632 Wohneinheiten investiert. Knapp 60% davon sind mietpreisgebunden, also umgangssprachlich sozialer Wohnungsbau. Bei den sog. Kranhäusern in der Neuen Mitte Altona, Felicitas-Kuckuck-Straße 1-11, handelt es sich um freifinanzierte hochwertig ausgestattete Wohnungen in einer sehr guten, zentralen Wohnlage.

Der sehr hohe Anteil an mietpreisgebundenen Wohnungen ist Ausdruck unseres sozialen Engagements. Alle mietpreisgebundenen Wohnungen sind in guter Lage; sie verfügen über eine gute Ausstattung. Es ist uns sehr wichtig, dass Menschen mit geringem oder Transfer-Einkommen nicht an den Rand gedrängt werden, sondern in guter Lage und in gut ausgestatteten Wohnungen leben können. Unser diesbezügliches Engagement ist auf die Menschen konzentriert, die der Unterstützung bedürfen. Wir sind bemüht, weitere mietpreisgebundene Wohnimmobilien in Hamburg zu erwerben.

Die Kranhäuser gehören zu einem Immobilien-Sondervermögen, in dem kein kirchlicher Anleger investiert ist.

Bei den mit Architekturpreisen ausgezeichneten Kranhäusern handelt es sich um im Jahre 2019 fertiggestellte Neubauten in einer sehr guten und sehr zentralen Wohnlage, die als Projektentwicklung auf dem Gleisareal eines ehemaligen Güterbahnhofs entstanden sind. Durch die Bereitstellung des hohen Investitionsvolumens für die Projektentwicklung durch den Fonds wurde neuer Wohnraum geschaffen und dadurch zur Entlastung des Hamburger Mietmarkt beigetragen. In sechs Baukörpern befinden sich insgesamt 242 hochwertig ausgestattete Wohneinheiten, die an eine gut situierte Klientel vermietet sind. Die Mieten sind marktgerecht.

Bei einem sog. Indexmietvertrag kann die Kaltmiete an die Entwicklung des Verbraucherpreisindex angepasst werden. In den 20 Jahren vor dem Jahr 2022 lag die durchschnittliche Veränderung des Verbraucherpreisindex bei rd. 1,5% pro Jahr. Die Möglichkeit der Anpassung der Miete an den Index blieb damit weit hinter den Entwicklungen der nicht indexierten Mieten zurück. In Folge der wirtschaftlichen Verwerfungen, ausgelöst durch den russischen Angriffskrieg auf die Ukraine, ist die Inflation im vergangenen Jahr sehr stark gestiegen. Dies betrifft sehr viele Lebensbereiche und nicht nur Privatpersonen, sondern auch Institutionen und damit unsere Anleger. Bereits für das Jahr 2023 rechnen wir mit einem sehr deutlichen Rückgang der Inflationsrate in Richtung des Zielwertes der Europäischen Zentralbank um 2%.

Mit der Gaspreis- und Strompreisbremse sowie weiteren flankierenden Maßnahmen haben die politisch Verantwortlichen in Deutschland gehandelt und Verbraucherinnen und Verbraucher sowie Unternehmen von den gestiegenen Energiekosten maßgeblich entlastet. Dies wirkt sich stark dämpfend auf die Nebenkosten der Mieterinnen und Mieter aus. Diese Entlastung kommt diskriminierungsfrei auch Menschen mit hohem Einkommen zugute.

In der Tageszeitung „Hamburger Morgenpost“ kommt eine namentlich nicht genannte Mieterin der Kranhäuser zu Wort, der wir unlängst die Miete erhöht haben sollen. Eva R., eine Mieterin der insgesamt 242 Wohnungen in den Kranhäusern, kündigt in der Zeitung an, den Mietvertrag zu kündigen. Wir bedauern diese persönliche Entscheidung sehr. Eva R. wird in der Hamburger Morgenpost mit den Worten zitiert „Seit mein Sohn hier nicht mehr wohnt, ist die Wohnung eh zu groß.“