
Dokumentation zum Hamburger Mietenspiegel 2023

Inhaltsverzeichnis

Tabellenverzeichnis.....	III
Abbildungsverzeichnis.....	IV
1 Vorbemerkung	1
2 Vorgaben und Ablauf der Erhebung.....	2
2.1 Vorgaben für die Erhebung.....	2
2.2 Datenschutz.....	3
2.3 Ablauf der Erhebung und Auswertung.....	3
2.4 Veröffentlichung und Online-Mietenspiegel.....	4
3 Arbeitskreis Mietenspiegel	5
4 Datenschutz.....	6
5 Grundgesamtheit und Stichprobe.....	7
5.1 Tabellenaufbau	7
5.2 Grundgesamtheit.....	8
5.3 Ziehung der Stichprobe	12
6 Datenerhebung	17
6.1 Mieterbefragung.....	17
6.2 Vermieterbefragung.....	18
6.3 Feldkontrollen	19
7 Datenbereinigung und -auswertung.....	20
7.1 Überblick.....	20
7.2 Datenbereinigung	21
7.3 Herstellung der Repräsentativität in Bezug auf den Vermietertyp.....	22
7.4 Ausreißerbereinigung.....	24
7.5 Unzureichende Feldbesetzung	25
7.6 Feldbesetzung.....	25
7.7 Festlegung der Nettokaltmiete als Berechnungsgrundlage.....	27
7.8 Ermittlung der durchschnittlichen Nebenkosten	27
7.8.1 Durchschnittliche kalte Betriebskostenvorauszahlungen.....	27

7.8.2	Durchschnittliche Vorauszahlung für Heizung und Warmwasser.....	28
7.9	Charakterisierung der ortsüblichen Vergleichsmiete	29
7.10	Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete	30
7.10.1	Durchschnittliche Nettokaltmietwerte.....	30
7.10.2	Spannenbildung beim Hamburger Mietenspiegel 2023.....	30
7.11	Mietenspiegeltabelle Hamburger Mietenspiegel 2023.....	31
7.12	Ausstattungsmerkmale.....	33
7.12.1	Standardausstattung.....	34
7.12.2	Bessere Ausstattung.....	34
8	Ergänzende Auswertungen.....	36
8.1	Mietenvergleich und Mietenstruktur im Hamburger Mietenspiegel 2023	36
8.2	Neuvertragsmietenanteil im Hamburger Mietenspiegel.....	44
8.3	Struktur der Nettokaltmieten nach Mietenstufen insgesamt und nach Wohnlage	46
8.4	Mietenverteilung bei zwei Hamburger Normalwohnungen.....	48
8.5	Alter der mietenspiegelrelevanten Verträge	48
8.6	Mietveränderungserklärung mit Verweis auf den Hamburger Mietenspiegel.....	52
	Anlage A: Förderprogramme.....	55
	Anlage B: Histogramme	57
	Anlage C: Analyse der Ausstattungsmerkmale.....	103
	Anlage D: Fragebögen.....	112
	Anlage E: Anschreiben der Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen.....	121

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Berechnungssystematik für die Grundgesamtheit des Hamburger Mietenspiegels 2023.....	9
Tabelle 2: Grundgesamtheit zum Hamburger Mietenspiegel 2023.....	11
Tabelle 3: Bruttostichprobe nach Befragungsclustern.....	14
Tabelle 4: Verteilung der Bruttostichprobe nach Vermieterstruktur*	14
Tabelle 5: Substichprobe nach Befragungsclustern.....	15
Tabelle 6: Feldverlauf Mieterbefragung - Stichprobenausschöpfung.....	18
Tabelle 7: Feldverlauf Vermieterbefragung - Stichprobenausschöpfung.....	19
Tabelle 8: Ergebnisse der Datenbereinigung im Hamburger Mietenspiegel 2023.....	20
Tabelle 9: Anteil der Vermietertypen an Grundgesamtheit nach Baualter, Wohnlage und Wohnungsgröße in %.....	23
Tabelle 10: Ergebnisse der Ausreißerbereinigung im Hamburger Mietenspiegel 2023...24	
Tabelle 11: Feldbesetzung zum Hamburger Mietenspiegel 2023 vor und nach Ausreißerbereinigung.....	26
Tabelle 12: Durchschnittliche kalte Betriebskostenvorauszahlungen nach Baualter und Ausstattung in €/m ² 2019 bis 2023 (ohne Kaltwasserkosten)	28
Tabelle 13: Durchschnittliche Vorauszahlungen für Heizung und Warmwasser nach Baualter und Ausstattung in €/m ² 2023 im Vergleich zu 2021	29
Tabelle 14: Hamburger Mietenspiegel 2023	32
Tabelle 15: Mietveränderungen Hamburger Mietenspiegel 2021 zu 2023 (gewichtete Mittelwerte)	41
Tabelle 16: Entwicklung des arithmetischen Mittels und der Spannenwerte 2023 zu 2021 in Euro/m ² Wohnfläche	42
Tabelle 17: Entwicklung des arithmetischen Mittels und der Spannenwerte 2023 zu 2021 in Prozent.....	43
Tabelle 18: Anteil der Neuvertragsmieten.....	45
Tabelle 19: Verteilung der Nettokaltmieten nach Wohnlage (Angaben in Prozent) *	46
Tabelle 20: Verteilung der mietenspiegelrelevanten Verträge nach durchschnittlichem Alter je Baualtersklasse (Angaben in Prozent) *	50
Tabelle 21: Verteilung der mietenspiegelrelevanten Verträge nach durchschnittlichem Alter und Wohnungsgrößenklassen (Angaben in Prozent) *	51
Tabelle 22: Verteilung der mietenspiegelrelevanten Verträge nach durchschnittlichem Alter und Vermietertyp (Angaben in Prozent) *	52
Tabelle 23: Begründung der Mieterhöhung nach Baualtersklasse (Angaben in Prozent) *	53

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Entwicklung der durchschnittlichen Nettokaltmiete von 1997 bis 2023 (gewichteter Mittelwert).....	40
Abbildung 2: Mietenverteilung in Hamburg 2022 (Angaben in Prozent) *.....	47

1 Vorbemerkung

Der vorliegende qualifizierte Hamburger Mietenspiegel 2023 wurde im Auftrag der Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen, Amt für Wohnen, Stadterneuerung und Bodenordnung durch das ALP Institut für Wohnen und Stadtentwicklung GmbH erstellt. Der Hamburger Mietenspiegel 2023 ist, wie seine Vorgänger, ein nach anerkannten wissenschaftlichen Methoden erstellter „qualifizierter Mietspiegel“ gemäß § 558d BGB. Er wurde am 12. Dezember 2023 von der Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen und von Interessenvertreterinnen und -vertretern der Vermieterinnen und Vermieter sowie der Mieterinnen und Mieter als qualifizierter Mietspiegel anerkannt.

Der Mietenspiegel findet seine Grundlage im Bürgerlichen Gesetzbuch (BGB). Er stellt eine Übersicht der in Hamburg am 1. April 2023 – dem Stichtag der Erhebung – gezahlten Mieten für nicht preisgebundenen Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage einschließlich der energetischen Ausstattung und Beschaffenheit dar. Nach den gesetzlichen Vorschriften sind in den Mietenspiegel nur solche Mieten einbezogen, die in den letzten sechs Jahren neu vereinbart (Neuverträge) oder, von einer Erhöhung nach § 560 BGB (Betriebskostenänderung) abgesehen, geändert worden sind (Mietänderungen). Die ausgewiesenen Mieten werden kurz „ortsübliche Vergleichsmieten“ genannt.

Der Mietenspiegel bietet den Mietvertragsparteien bei bestehenden Mietverhältnissen die Möglichkeit, in eigener Verantwortung die ortsübliche Vergleichsmiete nach § 558 BGB zu ermitteln, ohne selbst Vergleichsobjekte benennen oder erhebliche Kosten und Zeit für Gutachten aufwenden zu müssen. Die Mieterinnen und Mieter können anhand des Mietenspiegels unproblematisch prüfen, ob ein Mietänderungsbegehren der Vermieterin oder des Vermieters gerechtfertigt ist.

Das Gleiche gilt für Neuabschlüsse von Mietverträgen. Nach § 556d BGB darf die Miete zu Beginn des Mietverhältnisses in Gebieten mit einem angespannten Wohnungsmarkt die ortsübliche Vergleichsmiete grundsätzlich höchstens um 10 % überschreiten. Mit der Verordnung über die Einführung der Mietpreisbegrenzung nach § 556d BGB (Mietpreisbegrenzungsverordnung) wurde festgestellt, dass die Freie und Hansestadt Hamburg ein Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt im Sinne des § 556d Abs. 1 BGB ist. Die geltende Verordnung ist seit 1. Juli 2020 in Kraft.

Der Gesetzgeber sieht vor, dass Mietenspiegel im Abstand von zwei Jahren der Marktentwicklung angepasst werden sollen. Beim Hamburger Mietenspiegel 2023 handelt es sich um eine Fortschreibung auf Basis einer repräsentativen Zufallsstichprobe mit dem Erhebungstichtag 1. April 2023.

Dieser Methodenbericht dokumentiert die Arbeitsschritte und -ergebnisse der Erstellung des qualifizierten Hamburger Mietenspiegels 2023.

2 Vorgaben und Ablauf der Erhebung

2.1 Vorgaben für die Erhebung

Die methodischen Rahmenbedingungen für die Erstellung des Mietenspiegels ergaben sich aus der Ausschreibung zum Hamburger Mietenspiegel 2023, sie orientierten sich an den bisherigen Methoden, die im Hamburger Mietenspiegel verwendet wurden (Methodenkonstanz). Darüber hinaus wurden die neuen Anforderungen an die Mietenspiegelerstellung berücksichtigt, die sich aus dem Mietenspiegelreformgesetz sowie der Mietenspiegelverordnung ergeben. Das Ziel ist eine hohe Akzeptanz bei den verschiedenen Wohnungsmarktakteuren. Daher wurden die Rahmenbedingungen des neuen qualifizierten Hamburger Mietenspiegels auch im Arbeitskreis Mietenspiegel diskutiert.

Folgende Vorgaben wurden für den qualifizierten Hamburger Mietenspiegel 2023 festgelegt:

- Tabellenmietenspiegel mit Original-Erhebungsdaten und einer angestrebten Mindestfeldbesetzung von 30 Mietwerten je Tabellenfeld für das gesamte Stadtgebiet Hamburgs
- Ziehung einer disproportional geschichteten Zufallsstichprobe
- Ausfilterung des nicht-mietenspiegelrelevanten Wohnraums, z. B. Wohnraum, bei dem die Miethöhe durch Gesetz oder im Zusammenhang mit einer Förderzusage festgelegt worden ist
- Überarbeitung und Aktualisierung des Fragebogens
- Erstellung eines Konzepts zur Öffentlichkeitsarbeit (Pressemitteilungen, Informationsschreiben)
- Durchführung einer empirischen Repräsentativerhebung von Mietdaten für ca. 5.000 mietenspiegelrelevante Wohnungen (vollgültige Datensätze) in Hamburg, davon rund ein Drittel bei Mietern und zwei Dritteln bei Vermietern
- Manuelle Rücklaufkontrollen, unmittelbare Plausibilitätskontrollen (manuell und mittels skriptbasierter Prüfung) und zusätzliche Kontrollbefragungen
- Ermittlung der Nettokaltmiete unter Ausschluss sachfremder Zu- und Abschläge
- Berechnung der Mietkennwerte: Mittelwerte, Spannen und Spannweiten auf Basis der Nettokaltmiete für jedes Tabellenfeld der Hamburger Mietenspiegeltabelle
- Berechnung der durchschnittlichen Pauschalen für kalte Betriebskosten und Kosten für Heizung und Warmwasser
- Durchführung von Sonderauswertungen zu im Fragebogen enthaltenen Merkmalen und Fragestellungen
- Vergleich der Mietpreise mit dem vorangegangenen Hamburger Mietenspiegel
- Darstellung der Mietenverteilung für alle Mietenspiegelfelder anhand von Diagrammen, sogenannten Histogrammen
- Vorbereitung und Durchführung der Arbeitskreissitzungen mit Ergebnispräsentation
- Einhaltung des Hamburger Datenschutzgesetzes und der Vorgaben des Hamburgerischen Beauftragten für Datenschutz und Informationsfreiheit

2.2 Datenschutz

Die Durchführung der Befragungen zum Hamburger Mietenspiegel 2023 und die weiteren Arbeiten erfolgten auf Grundlage der von der Freien und Hansestadt Hamburg am 24. November 2020 erlassenen Mietenspiegelbefragungsverordnung (HmbGVBl. 2020, S. 588).

Gemäß den Anforderungen des Datenschutzes wurde von ALP neben dem allgemeinen ALP-Datenschutzkonzept ein Löschkonzept erstellt (vgl. Kapitel 4). Die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter von ALP sind im Rahmen ihrer Tätigkeit auf die Einhaltung des Datenschutzes verpflichtet.

2.3 Ablauf der Erhebung und Auswertung

Die Vorbereitungen zur Erstellung des Hamburger Mietenspiegels 2023 wurden im Januar 2023 begonnen. Auf der Grundlage des Hamburger Mietenspiegels 2021 erfolgte eine Überarbeitung der Befragungsunterlagen durch ALP. Durch das zum 1. Juli 2022 vollständig in Kraft getretene Mietspiegelreformgesetz (MsRG) galt für die Erstellung des Hamburger Mietenspiegels 2023 im Rahmen der Erhebung erstmals eine Auskunftspflicht. Aufgrund der neu geltenden Auskunftspflicht und der positiven Erfahrungen mit der schriftlichen Befragung zum Mietenspiegel 2021 wegen der Corona-Pandemie wurde auf eine persönliche Befragung durch Interviewerinnen und Interviewer verzichtet; die Auftraggeberin hat sich stattdessen erneut für eine schriftliche Befragung entschieden. Die Fragebögen für die Mieterinnen und Mieter sowie für die Vermieterinnen und Vermieter wurden dem Arbeitskreis Mietenspiegel vorgestellt und Änderungswünsche aufgenommen.

Auf Basis der von der Auftraggeberin zur Verfügung gestellten Daten wurde von ALP eine Datei mit der Erhebungsgrundgesamtheit aller mietenspiegelrelevanten Wohnungen für Hamburg erstellt. Mietenspiegelrelevant sind alle bis zum 31.12.2022 bezugsfertig gewordenen Hamburger Wohnungen in Mehrfamilienhäusern, die keine rechtlichen oder vertraglichen Mietpreisbindungen aufgrund einer Förderung mit öffentlichen Mitteln aufweisen. Aus der Erhebungsgrundgesamtheit wurde eine disproportionale Stichprobe mit 17.616 Wohnungen gezogen. Diese Stichprobe wurde auf eine Mieter- und eine Vermieterbefragung aufgeteilt. Im Rahmen der Mieterbefragung wurden einer Stichprobe in Höhe von 10.324 Mieterhaushalten ein Anschreiben der Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen, Informationen zur Befragung und der Fragebogen zugesendet. In der Vermieterbefragung wurden 1.841 Vermieterinnen und Vermieter bzw. Verwalterinnen und Verwalter mit einem Stichprobenumfang von 7.292 Haushalten/Wohnungen angeschrieben.

Die Befragung fand von Mitte Mai bis Mitte Juni 2023 statt, als Rückmeldefrist wurde im Anschreiben der 16. Juni 2023 genannt. Der Stichtag der Erhebung, auf den sich die erhobenen Daten beziehen, ist der 1. April 2023. Nach Ablauf der Rückmeldefrist wurde

eine Erinnerungsaktion durchgeführt, in der nochmals auf die Auskunftspflicht hingewiesen wurde. Im Rahmen der Erinnerungsaktion wurde der 4. August 2023 als neue Rückmeldefrist angegeben, wobei auch später eingegangene Rückmeldungen berücksichtigt wurden.

Für die eingegangenen Antworten wurde zunächst geprüft, ob die Mietverhältnisse für die Erstellung des Hamburger Mietenspiegels 2023 von Bedeutung sind. Anschließend erfolgte die Plausibilisierungsphase, in der widersprüchliche oder fehlende Angaben wenn möglich durch Rückfragen bei den Befragten korrigiert oder ergänzt wurden. Nachdem danach die Repräsentativität des Rücklaufs hergestellt wurde, konnten die Durchschnittsmieten und Spannen für die Tabellenfelder des Hamburger Mietenspiegels 2023 berechnet werden.

2.4 Veröffentlichung und Online-Mietenspiegel

Im Rahmen einer Pressekonferenz der Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen am 12. Dezember 2023 wurde der qualifizierte Hamburger Mietenspiegel 2023 der Öffentlichkeit vorgestellt. Mit dem Zeitpunkt der Veröffentlichung erlangt der Hamburger Mietenspiegel 2023 seine Rechtsgültigkeit.

Parallel zur Pressekonferenz wurde der Online-Mietenspiegel unter www.mietenspiegel.hamburg.de veröffentlicht. Neben der Hamburger Mietenspiegeltabelle 2023 und der zugehörigen Broschüre, die zum Download bereitsteht, können Nutzerinnen und Nutzer in einem gesonderten Abfragefenster das einschlägige Mietenspiegelfeld für die eigene Wohnung ermitteln. Durch die Eingabe der Adresse zur Bestimmung der Wohnlage, dem Baufertigstellungsdatum der Wohnung, der Wohnfläche sowie der Ausstattung wird der Mittelwert sowie die Spanne des entsprechenden Mietenspiegelfeldes aus der Mietenspiegeltabelle 2023 angezeigt. Die Bestimmung der ortsüblichen Vergleichsmiete kann dann anhand der Anwendungshinweise in der Broschüre zum Hamburger Mietenspiegel 2023 erfolgen.

3 Arbeitskreis Mietenspiegel

Die Vorbereitung, Durchführung und Auswertung der Erhebung wurde durch den Arbeitskreis Mietenspiegel begleitet. Diesem gehören außer den Vertreterinnen und Vertretern der Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen und von ALP Vertreterinnen und Vertreter folgender Verbände und Institutionen an:

Als Vertreter der Mieterinteressen:

- Mieter helfen Mietern, Hamburger Mieterverein e.V.
- Mieterverein zu Hamburg von 1890 r.V. Landesverband im Deutschen Mieterbund

Als Vertreter der Vermieterinteressen:

- Grundeigentümer-Verband Hamburg von 1832 e.V.
- Immobilienverband Deutschland IVD Verband der Immobilienberater, Makler, Verwalter und Sachverständigen Region Nord e.V.
- Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen Landesverband Hamburg e.V.
- Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen e.V. Landesverband Nord e.V.

Sonstige Institutionen und Personen:

- Richterinnen und Richter vom Landgericht und den Amtsgerichten Hamburgs
- Öffentliche Rechtsauskunft- und Vergleichsstelle (ÖRA)

Die Mitwirkung bezog sich auf methodische und rechtliche Fragestellungen, wie etwa die Methodik der Datenerhebung sowie die Auswertung und Interpretation der Daten. Den Mitwirkenden wurden alle relevanten Unterlagen zur Verfügung gestellt, sodass eine effektive und zielgerichtete Zusammenarbeit möglich war. Die Sitzungen wurden von Vertreterinnen der Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen geleitet.

4 Datenschutz

Die Datenschutzbestimmungen wurden von ALP bei der Erstellung des qualifizierten Hamburger Mietenspiegels 2023 strikt eingehalten. Neben den Festlegungen in der Mietenspiegelbefragungsverordnung der Freien und Hansestadt Hamburg wurden die datenschutzrechtlichen Belange in einem Datenschutz-, Datensicherungs- und Datenlöschkonzept festgelegt. Die Bearbeitung des Hamburger Mietenspiegels 2023 erfolgte nach den derzeit geltenden Vorschriften des Hamburgischen Datenschutzgesetzes (HmbDSG) und des Bundesdatenschutzgesetzes (BDSG).

Die datenschutzrechtlichen Belange wurden von ALP u.a. durch folgende Maßnahmen gewährleistet:

- Die Nutzerkonten der mit der Erstellung des Hamburger Mietenspiegels betrauten Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter sind mit individuellen Passwörtern gesichert. Auf die datenschutzrechtlich relevanten Grundlagen- und Erhebungsdaten hatten keine anderen Mitarbeitenden Zugriff.
- Bei ALP erfolgte die Bearbeitung der Erhebungsunterlagen tagsüber in abschließbaren Büroräumen, außerhalb der Arbeitszeiten wurden die Unterlagen in einem gesonderten Datenschutzraum mit begrenztem Zugangsrecht gelagert.
- Die für die Befragung benötigten Hilfsmerkmale (Adresse, Telefonnummer der Befragten) wurden mit den Erhebungsdaten nur zur Zuspieldung der Wohnlage und für eventuelle Rückfragen bei festgestellten Datenunstimmigkeiten verknüpft. Die zur Identifizierung des Befragten generierte Schlüssel-Kennung wurde nach Abschluss dieser Arbeiten gelöscht und es besteht keine Möglichkeit eines Rückschlusses aus dem Erhebungsdatensatz auf die befragte Person mehr.
- Nach Abschluss der Erhebung und den notwendigen Prüfkontrollen wurden die personenbezogenen Fragebögen gemäß den datenschutzrechtlichen Bestimmungen vernichtet.
- Die Auswertung der Erhebungsdaten erfolgte auf Basis der anonymisierten Daten. Die Ausweisung der Ergebnisse erfolgt nur in aggregierter Form und orientiert sich hierbei an dem Tabellenraster des Mietenspiegels. Ein Rückschluss auf den Einzelfall ist hierdurch nicht möglich.

5 Grundgesamtheit und Stichprobe

Im Hamburger Mietenspiegel 2023 werden die Mieten des mietenspiegelrelevanten Wohnungsbestandes der gesamten Freien und Hansestadt Hamburg abgebildet. Um die Mietentwicklung im mietenspiegelrelevanten Wohnungsbestand seit der letzten Mietenspiegelerstellung repräsentativ abzubilden, wurde eine neue Zufallsstichprobe gezogen (vgl. Kapitel 5.3). Die Stichprobe soll dabei die jeweilige Grundgesamtheit, also den mietenspiegelrelevanten Hamburger Wohnungsbestand, möglichst gut widerspiegeln und gleichzeitig den Befragungsaufwand so gering wie möglich halten.

5.1 Tabellenaufbau

Der Hamburger Mietwohnungsmarkt verändert sich, wie jeder andere Wohnungsmarkt auch, permanent. Es werden neue Wohnungen gebaut, es werden Wohnungen modernisiert, die Wohnungsausstattungen werden in vielen Fällen modernen, zeitgemäßen Ansprüchen angepasst. Auch die Wohnlagen der Wohnungen können sich verändern, z.B. durch Stadtentwicklungsmaßnahmen.

Das Grundraster der Tabelle des Hamburger Mietenspiegels 2023 entspricht aufgrund des Fortschreibungscharakters des Mietenspiegels dem Aufbau der Mietenspiegeltabelle 2021. Die Baualtersklassen blieben auf Wunsch des Arbeitskreises Mietenspiegel weit überwiegend unverändert, mit Ausnahme der Baualtersklasse 2016 bis 2022, die um die neusten Jahre ergänzt wurde. Insgesamt bilden vier der Wohnwertmerkmale der ortsüblichen Vergleichsmiete die Struktur der Mietenspiegeltabelle:

- Größe der Wohnung, definiert durch Größenklassen
- Ausstattung, definiert durch Ausstattungskategorien
- Beschaffenheit der Wohnung, definiert durch Baualtersklassen
- Lage der Wohnung, definiert durch Wohnlagen Hamburgs

Das fünfte Wohnwertmerkmal „Art“ wurde bereits über die Eingrenzung des mietenspiegelrelevanten Wohnungsbestandes auf den Wohnungsbestand in Gebäuden mit drei und mehr Wohnungen festgelegt. Die Hamburger Mietenspiegeltabelle 2023 gliedert sich in neun Spalten, die durch die Baualters- und Ausstattungsklassen definiert werden:

- Spalte C: bis 31.12.1918, mit Bad und Sammelheizung
- Spalte F: 01.01.1919 bis 20.06.1948, mit Bad und Sammelheizung
- Spalte H: 21.06.1948 bis 31.12.1960, mit Bad und Sammelheizung
- Spalte I: 1961 bis 1967, mit Bad und Sammelheizung
- Spalte K: 1968 bis 1977, mit Bad und Sammelheizung
- Spalte L: 1978 bis 1993, mit Bad und Sammelheizung
- Spalte M: 1994 bis 2010, mit Bad und Sammelheizung
- Spalte N: 2011 bis 2015, mit Bad und Sammelheizung
- Spalte O: 2016 bis 2022, mit Bad und Sammelheizung

Neben den neun Spalten wird die Hamburger Mietenspiegeltabelle 2023 durch neun Zeilen charakterisiert, die sich aus den vier bzw. fünf Größenklassen und den zwei Wohnlagen ergeben:

- Zeilen 1 bis 4: normale Wohnlage;
 - 25 m² bis unter 41 m²
 - 41 m² bis unter 66 m²
 - 66 m² bis unter 91 m²
 - ab 91 m²

- Zeilen 5 bis 9: gute Wohnlage;
 - 25 m² bis unter 41 m²
 - 41 m² bis unter 66 m²
 - 66 m² bis unter 91 m²
 - 91 m² bis unter 131 m²
 - ab 131 m²

Die Hamburger Mietenspiegeltabelle 2023 umfasst damit 81 Tabellenfelder.

5.2 Grundgesamtheit

Die Grundgesamtheit der mietenspiegelrelevanten Wohnungen besteht aus allen Hamburger Wohnungen, die folgende Kriterien erfüllen:

- Lage in einem Mehrfamilienhaus (mehr als zwei Wohnungen)
- freifinanzierte Mietwohnungen
- Wohnungen mit einer Bezugsfertigkeit bis zum 31.12.2022

Im Rahmen der Erstellung des Hamburger Mietenspiegels 2015 wurde die Grundgesamtheit auf der Grundlage der Ergebnisse der Gebäude- und Wohnungszählung 2011 (Zensus 2011) neu berechnet. Für den Hamburger Mietenspiegel 2023 erfolgte auf Basis der Grundgesamtheit 2021 eine Fortschreibung. Für diese Fortschreibung wurden die folgenden Daten herangezogen:

- Wohnungsneubau von Wohngebäuden mit drei und mehr Wohnungen der Jahre 2021 und 2022 (Quelle: Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein)
- Geförderter Wohnungsneubau von Wohngebäuden mit drei und mehr Wohnungen der Jahre 2021 und 2022 (Daten der Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen und der Hamburgischen Investitions- und Förderbank)
- Sozialwohnungsbestand, der in den Jahren 2021 und 2022 aus der Mietpreisbindung gefallen ist (Quelle: Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen und Hamburgische Investitions- und Förderbank)
- Baufertigstellungen der Modernisierungsprogramme Mod A (mit Mietpreisbindung) und Mod B der Jahre 2021 und 2022 (Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen und Hamburgische Investitions- und Förderbank)

Der Wohnungsneubau 2021 und 2022 wurde durch einen geschätzten Anteil an selbstgenutzten Eigentumswohnungen verringert. Es wird wie bei der Berechnung der Grundgesamtheit für den letzten Mietenspiegel davon ausgegangen, dass rund 1/3 der Wohnungen in Gebäuden mit Eigentumswohnungen vermietet werden. Die Tabelle 1 zeigt die zusammengefasste Berechnungssystematik der Neuberechnung.

Tabelle 1: Berechnungssystematik für die Grundgesamtheit des Hamburger Mietenspiegels 2023

Freifinanzierter Wohnungsbestand in Gebäuden mit drei und mehr Wohnungen 2021	562.980 Wohnungen
Neubau von Wohnungen in Gebäuden mit drei und mehr Wohnungen 2021 und 2022	+9.124 Wohnungen
Geförderter Wohnungsneubau in Gebäuden mit drei und mehr Wohnungen 2021 und 2022	-4.116 Wohnungen
Förderprogramm Mod A und B 2021 und 2022	-1.359 Wohnungen
Bindungsende von geförderten Wohnungen in Gebäuden mit drei und mehr Wohnungen 2021 und 2022	+5.509 Wohnungen
Modernisierung von Wohnungen der Minderausstattung (ehemalige Spalten A, E und G)	+531 Wohnungen
Grundgesamtheit Hamburger Mietenspiegel 2023 (=Wohnungsbestand 31.12.2022)	568.851 Wohnungen

Die in den Jahren 2021 und 2022 ermittelten Fertigstellungen an Wohnungen in Gebäuden mit drei und mehr Wohnungen mussten um die geförderten Neubaumietwohnungen mit Mietpreis- und Belegungsbindung verringert werden, da es sich hierbei um einen nicht mietenspiegelrelevanten Wohnungsbestand handelt. Weiterhin durften auch die im Rahmen der Modernisierungsprogramme Mod A (mit Mietpreisbindung) und Mod B in den Jahren 2021 und 2022 neu geförderten Wohnungen entsprechend nicht berücksichtigt werden, da diese ebenfalls über eine Mietpreisbindung verfügen.

In den Jahren 2021 und 2022 sind zudem Wohnungen aus der öffentlichen Bindung gefallen. Diese werden daher in der Grundgesamtheit 2023 neu als mietenspiegelrelevanter Wohnungsbestand berücksichtigt.

Vor dem Hintergrund der fortschreitenden Wohnungsmodernisierung müssen entsprechende Wohnungen der Minderausstattung aus den ehemaligen Mietenspiegelspalten A, B, E und G in den entsprechenden voll ausgestatteten Mietenspiegelspalten C, F und H berücksichtigt werden, wenn sie modernisiert wurden. Hier liegen keine amtlichen Statistiken vor. Analog zum Vorgehen im Mietenspiegel 2021 wird davon ausgegangen, dass rund 6 % der minderausgestatteten Wohnungen in den Jahren 2021 und 2022 entsprechend modernisiert wurden.

Aus den Berechnungen ergibt sich die in der Tabelle 2 dargestellte Grundgesamtheit des mietenspiegelrelevanten Wohnungsbestands in der Freien und Hansestadt Hamburg im Raster der Mietenspiegeltabelle, die als Grundlage für die Berechnung von gewichteten

Kennwerten für den gesamten mietenspiegelrelevanten Wohnungsbestand und von Wohnungsteilmärkten (vgl. Tabelle 2) dient.

Tabelle 2: Grundgesamtheit zum Hamburger Mietenspiegel 2023

Baualterklassen/ Bezugsfertigkeit			Bis 31.12.1918	01.01.19 bis 20.06.48	21.06.48 bis 1960	1961 bis 1967	1968 bis 1977	1978 bis 1993	1994 bis 2010	2011 bis 2015	2016 bis 2022	insge- samt
Ausstattung			Mit Bad und Sam- melheizung	Mit Bad und Sam- melhei- zung								
Wohn- lage	Wohnfläche		C	F	H	I	K	L	M	N	O	
normale Wohn- lage	25 m ² bis unter 41 m ²	1	5.400	4.600	17.600	8.300	9.400	1.600	1.400	< 1.000	1.600	50.700
	41 m ² bis unter 66 m ²	2	27.100	33.100	88.800	30.900	21.800	10.200	7.600	3.000	2.300	224.800
	66 m ² bis unter 91 m ²	3	13.400	9.400	20.600	30.600	28.500	11.000	7.600	3.300	3.300	127.700
	ab 91 m ²	4	4.200	1.400	1.300	1.400	4.500	2.100	2.800	1.700	4.200	23.600
gute Wohn- lage	25 m ² bis unter 41 m ²	5	2.500	< 1.000	5.200	3.500	1.900	< 1.000	< 1.000	< 1.000	< 1.000	15.600
	41 m ² bis unter 66 m ²	6	12.500	5.600	15.900	7.800	3.900	2.800	2.400	< 1.000	< 1.000	52.300
	66 m ² bis unter 91 m ²	7	8.600	5.800	11.800	6.500	4.600	2.500	3.200	< 1.000	2.200	46.000
	91 m ² bis unter 131 m ²	8	6.000	2.600	3.000	1.100	1.200	1.200	2.000	< 1.000	1.800	19.300
	ab 131 m ²	9	5.800	< 1.000	< 1.000	< 1.000	< 1.000	< 1.000	< 1.000	< 1.000	< 1.000	8.500
insgesamt			85.500	63.700	164.300	90.300	76.100	32.500	27.800	10.900	17.400	568.500

5.3 Ziehung der Stichprobe

Der Hamburger Mietenspiegel 2023 ist eine Fortschreibung auf Basis einer neuen disproportionalen Zufallsstichprobe aus der mietenspiegelrelevanten Erhebungsgrundgesamtheit.

Grundlage für die Stichprobenziehung war die Erhebungsgrundgesamtheit, die alle mietenspiegelrelevanten Wohnungen in Hamburg umfasst. Die genaue Abgrenzung dieses Wohnungsbestands ist aus den vorliegenden Grundlagendateien, die durch die Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen und anderer Hamburger Behörden zur Verfügung gestellt wurden, nicht möglich. Ein wesentlicher Faktor der Abgrenzung der mietenspiegelrelevanten Befragungsgrundgesamtheit ist die 6-Jahresregel, nach der nur solche Mieten einbezogen werden, die in den letzten sechs Jahren neu vereinbart oder, von einer Erhöhung nach § 560 BGB (Betriebskostenänderung) abgesehen, geändert worden sind. Für diesen Sachverhalt liegen keine Statistiken oder Datengrundlagen vor, da die Vertragsbestandteile nur den Vertragspartnern bekannt sind. Die zur Verfügung gestellten Datengrundlagen enthalten ebenfalls keine Informationen zur Wohnungsgröße und zur Wohnungsausstattung, so dass diese Kriterien im Rahmen der Stichprobenziehung nicht berücksichtigt werden können.

Für die Erarbeitung der Erhebungsgrundgesamtheit wurden folgende Dateien zur Verfügung gestellt:

- Datei mit allen aktuellen Hamburger Adressen (Quelle: Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung)
- Adressdatei des geförderten Wohnungsbestandes in Hamburg (Quelle: IFB)
- Stromzählerdatei mit der Zahl der privat genutzten Stromzähler (Quelle: Stromnetz Hamburg)
- Baujahresdatei (Quelle: Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung)
- Datei mit den Studierenden- und Alterswohnheimen in Hamburg (Quelle: Internetrecherche und Behörde für Arbeit, Gesundheit, Soziales, Familie und Integration)
- Abfallwirtschaftsdatei zur Ermittlung der Eigentümer und Verwalter (Quelle: Stadtreinigung Hamburg)
- Grundsteuerdaten (Quelle: Finanzbehörde Hamburg)
- Wohnlagendatei (Quelle: Analyse & Konzepte)

Die aufgebaute Erhebungsgrundgesamtheit stellte die Grundlage für die Stichprobenziehung dar, wobei eine Differenzierung nach Wohnlage und Baualtersklassen erfolgte (disproportionales Stichprobenkonzept). Diese Form der Schichtung nach Wohnlage und Baualtersklassen wurde angewandt, um auch in Befragungsclustern mit vergleichsweise kleinem Wohnungsbestand einen ausreichend hohen Rücklauf zu erhalten, mit dem sich die entsprechenden Felder der Mietenspiegeltabelle füllen lassen. Die Stichprobengröße wurde so angelegt, dass in jedem Befragungscluster ein ausreichend hoher Rücklauf erwartet werden konnte.

Insgesamt ergab sich auf Basis der zur Verfügung stehenden Datengrundlage eine Erhebungsgrundgesamtheit von rund 760.000 Wohnungen. Die Erhebungsgrundgesamtheit umfasste hierbei alle Wohnungen in Mehrfamilienhäusern, die keine rechtlichen oder vertraglichen Mietpreisbindungen aufgrund einer Förderung mit öffentlichen Mitteln aufweisen. Zusätzlich wurde die Grundgesamtheit um die Wohnheimplätze und die von Eigentümern selbst bewohnten Wohnungen (soweit entsprechende Angaben zur Verfügung standen) bereinigt. Die Zahl der Wohnungen in der Erhebungsgrundgesamtheit wurde aus der Zahl der Stromzähler abgeleitet. Diese Zahl ist höher als die Grundgesamtheit der Mietwohnungen in Hamburg. Die Differenz beträgt rund 190.000 Fälle. Gründe hierfür sind:

- Häufig findet sich neben den reinen Wohnungszählern auch noch ein Stromzähler für Allgemeinstrom in den Wohnobjekten oder in anderen Gebäuden an den vorliegenden Adressen (z. B. Gartenhäuschen).
- Zusätzlich konnten beim Aufbau der Befragungsgrundgesamtheit die selbstnutzenden Wohnungseigentümer – insbesondere in Wohneigentumsanlagen – nicht bereinigt werden, da zu diesem Zeitpunkt ein Abgleich zwischen Eigentümer und gemeldeten Personen aus datenschutzrechtlichen Gründen nicht erfolgen konnte.

Aufgrund dieser Datenungenauigkeiten kommt es zu einer deutlichen Abweichung von der in Tabelle 2 ausgewiesenen Grundgesamtheit. Im Rahmen der Datenerhebung wird durch entsprechende Filterfragen eine Reduktion der Stichprobenfälle auf den mieterspiegelrelevanten Wohnungsbestand gewährleistet.

Aus diesen Datenbeständen wurde eine Stichprobe von 40.000 Wohnungen gezogen mit dem Grundprinzip von 2.000 Bruttostichprobenfällen pro Befragungscluster (vgl. Tabelle 3).

Tabelle 3: Bruttostichprobe nach Befragungsclustern

Baualtersklasse	Wohnlage		
	Normal	Gut	Insgesamt
Bis 1918	2.000	2.000	4.000
1919 bis 1948	2.000	2.000	4.000
1949 bis 1960	2.000	2.000	4.000
1961 bis 1967	2.000	2.000	4.000
1968 bis 1977	2.000	2.000	4.000
1978 bis 1993	2.000	2.000	4.000
1994 bis 2010	2.000	2.000	4.000
2011 bis 2015	2.000	2.000	4.000
2016 bis 2022	2.000	2.000	4.000
ohne Baualtersinformation	2.000	2.000	4.000
Insgesamt	20.000	20.000	40.000

Tabelle 4: Verteilung der Bruttostichprobe nach Vermieterstruktur*

Vermieterstruktur	Vermieter/Verwalter Anteil in %		Wohnungsbestand Anteil in %	
	Befragungs- grundge- samtheit	Stichprobe	Befragungs- grundge- samtheit	Stichprobe
5.000 und mehr Wohnungen	0,1%	0,2%	22,4%	14,1%
1.000 bis 4.999 Wohnungen	0,7%	1,8%	24,8%	23,0%
500 bis 999 Wohnungen	0,8%	1,9%	10,1%	11,4%
weniger als 500 Wohnungen	98,4%	96,1%	33,4%	41,1%
Kein Vermieter identifi- ziert			9,3%	10,4%
Insgesamt	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%
	13.697	5.623	759.823	40.000

*Verteilung vor der Datenlieferung durch das Einwohnermeldeamt

Die Bruttostichprobe von 40.000 Stichprobenfällen wurde an die Dataport AöR übermittelt, die im Auftrag der Stadt Hamburg aus dem Melderegister zufällig gezogene volljährige Personen auswählte und der Stichprobe zuspielte. Die von Dataport zurückgemeldete Bruttostichprobe enthielt noch rund 39.000 Stichprobenfälle für die Datenerhebung zum Hamburger Mietenspiegel 2023. Durch die Festlegung der Zahl der Wohnungen an einer Adresse auf Basis der Stromzählerdatei wurden an einigen Adressen mehr Stichprobenfälle ausgewählt, als gemeldete Personen vorhanden waren. Daneben kann durch einen Wohnungswechsel eine Wohnung meldetechnisch leer stehen, obwohl vielleicht

bereits ein neuer Mietvertrag besteht. Dieses führt zu einer Verringerung der Bruttostichprobe. Die Bruttostichprobe wurde um Datensätze mit fehlenden Angaben bereinigt. Zudem wurden Personen mit gleichem Nachnamen nur einmal befragt, da in diesen Fällen von gleichen Haushalten ausgegangen wurde.

Aufgrund der erstmals geltenden Auskunftspflicht wurde ein deutlich besserer Rücklauf als bei der schriftlichen Erhebung zum Mietenspiegel 2021 erwartet. Aus der verbliebenen Bruttostichprobe wurde deshalb eine Substichprobe gezogen. Die Substichprobe wurde für jedes Cluster einzeln gezogen. Es wurde angestrebt, aus jedem Cluster 857 Fälle in die Stichprobe aufzunehmen. Diese Anzahl sollte auf Grundlage des erwarteten Antwortverhaltens dazu führen, dass insgesamt eine bereinigte Nettostichprobe von mindestens 5.000 Datensätzen erreicht wird. Im Unterschied zur Erhebung zum Mietenspiegel 2021 wurden Mieterinnen und Mieter sowie Vermieterinnen und Vermieter zeitgleich zu zwei überlappungsfreien Stichproben befragt (Ausnahme sind hier nur die Kontrollinterviews, siehe unten). Da der verwertbare Rücklauf zu ca. zwei Dritteln aus der Vermieterbefragung und zu einem Drittel aus der Mieterbefragung erzielt werden sollte und weil die unterschiedlichen Vermietertypen in einem repräsentativen Verhältnis in der Auswertung berücksichtigt werden, wurden die Substichproben nach Befragungscluster (siehe Tabelle 5) und Vermietertyp geschichtet gezogen. Die Schichtung der Substichproben sollte das unterschiedliche Rücklaufverhalten der befragten Gruppen antizipieren. Die Schichtung und das unterschiedliche Antwortverhalten wurden im Rahmen der Auswertung durch die Herstellung der Repräsentativität (siehe Abschnitt 7.3) ausgeglichen. Die Substichproben innerhalb der Cluster sollten 857 Fälle beinhalten. Wenn ein Schichtungskriterium nicht in ausreichender Zahl vorlag, fiel die Substichprobe kleiner aus. Sollten also zum Beispiel 300 städtische Wohnungen in einem Cluster befragt werden und es lagen nur 295 vor, reduzierte sich die Substichprobe um 5 Fälle.

Tabelle 5: Substichprobe nach Befragungsclustern

Baualterklasse	Wohnlage		
	Normal	Gut	Insgesamt
Bis 1918	857	852	1.709
1919 bis 1948	857	857	1.714
1949 bis 1960	857	857	1.714
1961 bis 1967	857	856	1.713
1968 bis 1977	857	850	1.707
1978 bis 1993	857	857	1.714
1994 bis 2010	857	857	1.714
2011 bis 2015	857	846	1.703
2016 bis 2022	857	857	1.714
ohne Baualtersinformation	857	857	1.714
Insgesamt	8.570	8.546	17.116

Zusätzlich wurden 500 Wohnungen aus der Substichprobe gezogen, für die Kontrollbefragungen durchgeführt wurden, also die Befragung sowohl der Mieterinnen und Mieter

als auch der Vermieterinnen und Vermieter. Die befragte Stichprobe beinhaltet dadurch insgesamt 17.616 Fälle. Davon wurden 10.324 Fälle in der Mieterbefragung und 7.292 in der Vermieterbefragung abgefragt. Für die Vermieterbefragung lagen sowohl Informationen zur Verwalterin bzw. zum Verwalter als auch zur Vermieterin bzw. zum Vermieter vor. Die Verwalterinnen und Verwalter wurden für die Befragung bevorzugt angeschrieben, wenn sowohl Vermieter- als auch Verwalterinformationen vorlagen.

Während der Befragung meldeten Verwalterinnen und Verwalter zu insgesamt 381 Wohnungen zurück, dass sie keine Informationen zu den angefragten Mietverhältnissen haben und sich deshalb nicht an der Befragung beteiligt werden können. Die Fälle wurden erneut kontaktiert, um nicht auf Rückmeldungen verzichten zu müssen. 332 der Fälle wurden in die Mieterbefragung übernommen, dadurch erhöhte sich die Bruttostichprobe der Mieterbefragung auf 10.656 Fälle. Die verbliebenen 49 Wohnungen wurden bei den Eigentümerinnen und Eigentümern direkt abgefragt.

6 Datenerhebung

Die Datenerhebung wurde von ALP als eine kombinierte Mieter-/Vermieterbefragung vollständig in eigener Regie durchgeführt, wodurch eine besonders effiziente Datenerhebung und Ergebniskontrolle möglich war. Die Befragungen erfolgten schriftlich, mittels Online-Maske und als Datenbankabfrage aus den wohnungswirtschaftlichen Programmen der Unternehmen.

Die Erhebungsmaterialien – Fragebogen (vgl. Anhang D) und Anschreiben (vgl. Anhang E) wurden in Abstimmung mit der Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen von ALP erstellt und mit dem Arbeitskreis Mietenspiegel abgestimmt.

6.1 Mieterbefragung

Wie bereits beim Mietenspiegel 2021 wurde die Befragung der Mieterinnen und Mieter als rein schriftliche Befragung durchgeführt, wobei ebenfalls die Möglichkeit bestand, online an der Befragung teilzunehmen. Mieterinnen und Mietern wurde der Fragebogen postalisch zugesandt, die Zugangsdaten für die Online-Maske waren auf dem beigefügten Anschreiben abgedruckt.

Die von der Auftraggeberin oder anderen Behörden in Amtshilfe zur Verfügung gestellten Grundlagendaten ermöglichten nicht die Bereinigung der Stichprobe um alle nicht-mietenspiegelrelevanten Wohnungen. Insbesondere für die Sechs-Jahresregel liegen amtlicherseits keine Informationen vor: Hiervon haben nur die beiden Mietparteien Kenntnis. Im Fragebogen wurden deshalb zu Anfang Filterfragen gestellt, mit denen nicht mietenspiegelrelevante Wohnungen aussortiert wurden.

Der Fragebogen konnte von den angeschriebenen Haushalten auch online ausgefüllt werden. Um ein mehrfaches Ausfüllen (schriftlich wie online) auszuschließen und sicherzustellen, dass nur die Personen der Mieterstichprobe an der Befragung teilnehmen, wurde jeder von der Befragung betroffenen Person eine eigene Zugangskennung übermittelt, die nach einmaliger Verwendung nicht erneut genutzt werden konnte. Insgesamt haben 41,6 % der Rückmeldenden diesen digitalen Weg gewählt. Die schriftliche Befragung bei den Mieterinnen und Mietern begann im Mai 2023. Insgesamt wurden 10.656 Haushalte kontaktiert, davon wurden 3.991 Haushalte im Juli 2023 an die Befragung erinnert und erhielten die Befragungsunterlagen erneut.

Tabelle 6: Feldverlauf Mieterbefragung - Stichprobenausschöpfung

	Anzahl Stichprobenfälle	Anteil in %
Bruttostichprobe	10.656	
Stichprobenneutrale Ausfälle (z.B. Brief nicht zustellbar)	595	
Bereinigte Bruttostichprobe	10.061	100 %
Keine Rückmeldung	1.755	17,4 %
Rückmeldung	8.306	82,6 %
Ausschluss nach Filterfragen	3.535	42,6 %
Davon:		
○ Selbstnutzende Eigentümer	1.448	41,0 %
○ 6-Jahresregel	1.088	30,8 %
○ Weniger als drei Wohnungen	116	3,3 %
○ Andere Gründe (z.B. Mietpreisbindung, möblierte Wohnung)	883	25,0 %
Mietenspiegelrelevant laut Filterfragen	4.771	57,4%

6.2 Vermieterbefragung

Die Vermieterbefragung erfolgte getrennt für zwei Gruppen. Hierbei wurde zwischen Vermieterinnen und Vermietern mit einem großen Wohnungsbestand und Eigentümerinnen und Eigentümern mit einem geringen Wohnungsbestand (Kleinvermieter/innen) unterschieden. Die Vermieterbefragung erfolgte via Online-Maske bei den Vermieterinnen und Vermietern mit wenig Wohnungsbestand sowie als Datenbankabfrage aus den wohnungswirtschaftlichen Programmen der Wohnungsunternehmen.

Die Bruttostichprobe umfasste 1.841 Eigentümerinnen und Eigentümer bzw. Vermieterinnen und Vermieter mit 7.341 Wohnungen, woraus 5.214 Daten vor der Datenbereinigung gewonnen werden konnten. Insgesamt haben 1.484 Vermieterinnen und Vermieter mietenspiegelrelevante Daten geliefert.

Der Fragebogen der Vermieterbefragung unterschied sich vom Mieterfragebogen nur redaktionell. Die erstellte Datenmaske für die elektronische Abfrage entsprach dem Fragebogen. Die Befragungsunterlagen wurden mit dem Arbeitskreis Mietenspiegel abgestimmt.

Tabelle 7: Feldverlauf Vermieterbefragung - Stichprobenausschöpfung

	Vermieter nach Anzahl Stichprobenfälle			Insgesamt	
	50 und mehr	10 bis 49	Unter 10	Anzahl Stichprobenfälle	Anteil in %
Bruttostichprobe					
○ Stichprobenfälle	1.921	2.227	3.193	7.341	100,0%
○ Vermieter/in	17	120	1.739	1.876	100,0%
Keine Rückmeldung					
○ Stichprobenfälle	122	807	337	1.266	17,2%
○ Vermieter/in	3	46	224	273	14,6%
Rücklauf					
○ Stichprobenfälle	1.799	1.420	2.856	6.075	82,8%
○ Vermieter/in	15	74	1.577	1.603	85,4%

Die Feldphase wurde von einer intensiven telefonischen Betreuung durch Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter von ALP begleitet, welche viele Fragen von Vermieterinnen oder Vermietern direkt beantworten konnten. Der Erhebungszeitraum erstreckte sich von Mai 2023 bis Anfang September 2023.

6.3 Feldkontrollen

Die ausgefüllten Fragebogen, die entweder online oder als Papierfragebogen bei ALP eingegangen sind, wurden zunächst erfasst und für die weitere Verwertung aufbereitet. Die Daten wurden nachfolgend in einer ersten Prüfung auf Vollständigkeit der Angaben oder unplausible Kombinationen überprüft. Auftretende Datenlücken und Unplausibilitäten wurden durch Rückfragen bei den befragten Mieterinnen und Mietern sowie Vermieterinnen und Vermietern geklärt. Konnte keine Klärung erzielt werden, z. B. weil wichtige Unterlagen nicht mehr vorlagen, wurden die Daten im weiteren Arbeitslauf der Erstellung des Hamburger Mietenspiegels 2023 nicht mehr berücksichtigt.

Zusätzlich erfolgte eine Kontrollerhebung auf der jeweils anderen Vertragsseite. Insgesamt lagen für 126 Wohnungen sowohl mieter- wie auch vermierterseitig Angaben vor. Die Kontrollbefragung ergab keine relevanten Abweichungen.

7 Datenbereinigung und -auswertung

7.1 Überblick

Die bei Mieterinnen und Mietern sowie Vermieterinnen und Vermietern erhobenen Wohnungsdaten wurden gemeinsam aufbereitet. Zur Auswertung des Datenmaterials wurden zusammengefasst folgende Schritte durchgeführt:

- Kennzeichnung und Ausfilterung nicht mietenspiegelrelevanter Wohnungen
- Prüfung der Datensätze durch IT-gestützte Plausibilitätskontrollen
- Abstimmung auf den Mietbegriff der Nettokaltmiete
- Kennzeichnung der Daten mit dem zugehörigen Tabellenfeld des abgestimmten Mietenspiegelrasters
- Aufbereitung der repräsentativen Datenbasis aller mietenspiegelrelevanten Wohnungen
- Durchführung einer Ausreißerbereinigung
- Durchführung von statistischen Zusatzanalysen

Tabelle 8: Ergebnisse der Datenbereinigung im Hamburger Mietenspiegel 2023

	Absolut	In %
Eingegangene Rückmeldungen	13.520	100,0%
Davon:		
Mieterbefragung	8.306	61,4%
Vermieterbefragung	5.214	38,6%
Abzüglich Kontrollbefragung	126	0,9%
Unplausible bzw. nicht mietenspiegelrelevante Datensätze	7.534	55,7%
Davon:		
- Filterfragen	3.676	
- 6-Jahresregel	1.711	
- Fehlende/unplausible Daten (Baujahr, Nettokaltmiete, etc.)	793	
- Wohnung kleiner als 25 m ²	34	
- Herstellung der Repräsentativität in Bezug auf den Vermietertyp	1.320	
Plausible und mietenspiegelrelevante Datensätze	5.860	43,3%
Ausreißerbereinigung (95 %-Vertrauensintervall)	273	4,7% ¹
Gering besetzte Felder (weniger als 10 Mietwerte, Spalte B)	68	1,2% ¹
In die Mietenspiegeltabelle eingeflossene Datensätze	5.519	40,8%

Nach der Befragung von Mieterinnen und Mietern sowie Vermieterinnen und Vermietern standen für die Erstellung des Hamburger Mietenspiegels 2023 13.520 Datensätze zur Verfügung (vgl. Kapitel 6). Im Rücklauf wurden zu Beginn die Kontrollbefragungen identifiziert und aus der Datenbasis herausgenommen. Anschließend wurde sie um die Fälle

¹ Anteil bezieht sich auf die plausiblen und mietenspiegelrelevanten Datensätze

bereinigt, die aufgrund der Filterfragen nicht für die Erstellung des Mietenspiegels in Frage kamen. Danach folgte eine IT-gestützte Plausibilitätskontrolle und Wohnungen mit zu kleiner Wohnfläche wurden aussortiert. Nachdem in einem weiteren Schritt sichergestellt wurde, dass die Vermietertypen im richtigen Verhältnis in die Tabellenfelder eingehen, verblieben 5.860 Datensätze, die plausibel und mietenspiegelrelevant waren. Durch die Reduzierung des Datenpools um die Ausreißerwerte und die Daten in Tabellenfeldern mit weniger als zehn Datensätzen sind in die Mietenspiegeltabelle insgesamt 5.519 vollgültige Datensätze eingeflossen, davon 3.093 vollgültige Mieterinterviews.

7.2 Datenbereinigung

Nach der Zusammenfassung der Daten und den während der Erhebung durchgeführten Überprüfungen zur Vollständigkeit und Plausibilität erfolgte eine IT-gestützte Datenbereinigung.

Die von den Mieterinnen und Mietern sowie von den Vermieterinnen und Vermietern zur Verfügung gestellten Daten wurden von ALP auf inhaltliche Plausibilität überprüft und Unstimmigkeiten geklärt. Konnte keine Klärung erfolgen, wurde der Datensatz entsprechend gekennzeichnet und nicht mehr in den weiteren Auswertungsschritten zum Hamburger Mietenspiegel 2023 berücksichtigt. Gründe, die zu einem Ausschluss geführt haben, waren:

- Es bestand kein Mietverhältnis (z. B. selbstnutzende Eigentümer),
- Mietverträge bzw. Mietänderungserklärungen außerhalb der 6-Jahresregel,
- Mietverhältnis ist aufgrund anderer Filterfrage nicht mietenspiegelrelevant,
- fehlende bzw. falsche Angaben zum Baualter,
- fehlende bzw. unplausible Angaben zu den Mietvertragsdaten,
- fehlende Angaben zur Miete, der Wohnfläche oder zu Ausstattungsmerkmalen, die für die Einordnung in das Mietenspiegelnaster notwendig sind,
- unplausible Mietangaben,
- Wohnfläche ist kleiner als 25 m²,
- unlogische Datenkombinationen.

Im Rahmen dieser Datenprüfungen wurden 7.534 Datensätze gekennzeichnet und in den weiteren Arbeitsschritten nicht mehr berücksichtigt.

Zusätzlich erfolgte bei 126 Wohnungsdatensätzen eine Überprüfung der Angaben auf der jeweils anderen Vertragsseite. Für die beidseitigen Angaben konnten keine unerklärlichen Unstimmigkeiten in den Kontrollbefragungen festgestellt werden. Die 126 Wohnungsdatensätze der Kontrollbefragung wurden entsprechend gekennzeichnet und in den weiteren Arbeitsschritten nicht mehr berücksichtigt.

7.3 Herstellung der Repräsentativität in Bezug auf den Vermietertyp

Nachdem die Datenbasis in Hinblick auf unvollständige und unplausible Datensätze bereinigt wurde, konnte im nächsten Schritt die Repräsentativität der Datenbasis hergestellt werden. Es ist grundsätzlich so, dass das Antwortverhalten nicht für alle Vermietertypen gleich ist. Damit Vermietertypen, die zuverlässiger antworten, in der Auswertung des Mietenspiegels nicht überrepräsentiert werden, muss eine Anpassung erfolgen. Hierzu erfolgte eine Orientierung an Tabelle 9, die von der Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen bereitgestellt wurde. In der Tabelle werden die Vermietertypen „kommunales Wohnungsunternehmen“ (SAGA), „Genossenschaften“ und „Andere“ sowie ihre Anteile in der Grundgesamtheit gegliedert in die Tabellenfelder des Hamburger Mietenspiegels ausgewiesen. Damit die Datenbasis in möglichst allen Tabellenfeldern repräsentativ ist, wurden für jedes Tabellenfeld getrennt nach Vermietertyp Stichproben für die Erstellung der Mietenspiegeltabelle gezogen.

Die Größe der Stichprobe orientierte sich dabei am ausgewiesenen Anteil des Vermietertyps im entsprechenden Tabellenfeld, sodass das Verhältnis der Vermietertypen in der Datenbasis so nahe wie möglich an dem in Tabelle 9 ausgewiesenen liegt. Für den am stärksten unterrepräsentierten Vermietertyp werden dabei alle Datensätze beibehalten. Die Größe der Stichproben der beiden verbliebenen Vermietertypen orientieren sich an der Zahl der Datensätze dieses Vermietertyps. So wird die Zahl der Datensätze, die durch das beschriebene Verfahren nicht weiter berücksichtigt werden, minimiert. Sollten für einen Vermietertyp keine Datensätze zur Verfügung stehen, wurden die verbliebenen beiden Vermietertypen in das zueinander passende Verhältnis gesetzt.

Die in Tabelle 9 ausgewiesenen Prozentwerte werden in Feldern mit niedrigen Fallzahlen nur näherungsweise erreicht. Dies liegt daran, dass beispielsweise in einem Feld mit 20 Datensätzen jeder Datensatz allein 5 % ausmacht. Je höher die Fallzahl, desto genauer wird der Zielwert erreicht.

Tabelle 9: Anteil der Vermietertypen an Grundgesamtheit nach Baualter, Wohnlage und Wohnungsgröße in %

Baualtersklasse			Bis	1919 bis	21.6.1948	1961 bis	1968 bis	1978 bis	1994 bis	2011 bis	2016 bis	
			31.12.1918	20.6.1948	bis 1960	1967	1977	1993	2010	2015	2022	
			C	F	H	I	K	L	M	N	O	
normal	25 bis u. 41 m ²	1	SAGA	5%	18%	26%	39%	23%	18%	2%	<1%	<1%
			Genossenschaften	1%	11%	20%	18%	11%	3%	6%	11%	<1%
			Andere	94%	71%	54%	43%	66%	79%	92%	89%	100%
	41 bis u. 66 m ²	2	SAGA	4%	22%	24%	51%	21%	23%	6%	5%	13%
			Genossenschaften	8%	18%	24%	17%	30%	22%	31%	22%	22%
			Andere	88%	60%	52%	32%	49%	55%	63%	73%	65%
	66 bis u. 91 m ²	3	SAGA	6%	22%	22%	50%	32%	32%	2%	1%	5%
			Genossenschaften	2%	24%	22%	22%	38%	25%	33%	26%	20%
			Andere	92%	54%	56%	28%	30%	43%	65%	73%	75%
	ab 91 m ²	4	SAGA	9%	11%	10%	53%	31%	40%	2%	<1%	2%
			Genossenschaften	2%	25%	30%	15%	35%	16%	22%	21%	21%
			Andere	89%	64%	60%	32%	34%	44%	76%	79%	77%
gut	25 bis u. 41 m ²	5	SAGA	1%	2%	1%	1%	<1%	1%	5%	<1%	<1%
			Genossenschaften	2%	6%	16%	4%	<1%	2%	5%	17%	5%
			Andere	97%	92%	83%	95%	100%	97%	90%	83%	95%
	41 bis u. 66 m ²	6	SAGA	1%	2%	1%	<1%	1%	1%	<1%	<1%	3%
			Genossenschaften	<1%	2%	23%	28%	2%	15%	9%	5%	3%
			Andere	99%	96%	76%	72%	97%	84%	91%	95%	94%
	66 bis u. 91 m ²	7	SAGA	1%	2%	<1%	<1%	<1%	<1%	<1%	<1%	2%
			Genossenschaften	<1%	6%	9%	40%	7%	11%	14%	5%	<1%
			Andere	99%	92%	91%	60%	93%	89%	86%	95%	98%
	91 bis u. 131 m ²	8	SAGA	<1%	3%	<1%	<1%	<1%	<1%	<1%	<1%	<1%
			Genossenschaften	1%	2%	5%	23%	<1%	4%	12%	5%	<1%
			Andere	99%	95%	95%	77%	100%	96%	88%	95%	100%
	ab 131 m ²	9	SAGA	<1%	3%	<1%	<1%	<1%	<1%	<1%	<1%	<1%
			Genossenschaften	1%	2%	5%	23%	<1%	4%	12%	5%	<1%
			Andere	98%	95%	95%	77%	100%	96%	88%	95%	100%

Quelle: Berechnung BSW auf Basis der Gebäude- und Wohnungszählung im Rahmen des Zensus 2011

7.4 Ausreißerbereinigung

Vor Ermittlung der Feldbesetzung für die einzelnen Tabellenfelder der Mietenspiegel-tabelle und der Berechnung der Mietkennwerte erfolgte für jedes Tabellenfeld eine Berei-nigung um sogenannte Ausreißerwerte. Bei Ausreißerwerten handelt es sich um Miet-werte, die nicht als marktüblich anzusehen sind bzw. signifikant von den anderen Miet-werten eines Tabellenfeldes abweichen und deshalb nicht in die weitere Berechnung ein-bezogen werden sollen.

Auf Wunsch der Auftraggeberin und in Absprache mit dem Arbeitskreis Mietenspiegel wurde für den Hamburger Mietenspiegel 2023 das gleiche statistische Verfahren zur Aus-reißerbereinigung wie im Hamburger Mietenspiegel 2021 angewendet. Die Kappungs-grenze wurde jedoch abweichend vom bisherigen Vorgehen auf das 95 %-Vertrauensin-tervall festgelegt. In der Vergangenheit wurde das 99 %-Vertrauensintervall verwendet. Im Ergebnis werden dadurch mehr Datensätze als Ausreißer klassifiziert.

Bei diesem statistischen Verfahren werden nicht pauschal 5 % der Mietwerte bereinigt, sondern nur solche Mietwerte als Ausreißerwerte gekennzeichnet, die außerhalb des fest-gelegten Vertrauensintervalls liegen. Diese Bereinigung wurde für jedes Mietenspiegel-feld getrennt berechnet. Durch dieses Verfahren ergibt sich nicht zwangsläufig in jedem Tabellenfeld eine Ausreißerbereinigung, z. B. wenn bei einer Verteilung die erhobenen Mietwerte eng um den Mittelwert liegen, werden in der Regel keine Mietwerte als Aus-reißerwerte gekennzeichnet.

Durch die Ausreißerbereinigung wurden 273 Mietwerte nicht mehr in den weiteren Ar-beitsschritten zur Erstellung des Hamburger Mietenspiegels 2023 berücksichtigt.

Tabelle 10: Ergebnisse der Ausreißerbereinigung im Hamburger Mietenspiegel 2023

	absolut	relativ
Mietwerte vor der Ausreißerbereinigung	5.860	100,0%
Anzahl der von der Ausreißerbe-reinigung betroffenen Mietwerte	Insgesamt: 273 davon: 239 am oberen Ende 34 am unteren Ende	4,7%
Mietwerte nach Ausreißerbereinigung	5.587	95,3%
Anzahl der Mietenspiegelfelder in denen durch die Ausreißerberei-nigung Mietwerte aus der Datenaus-wertung ausgeschlossen wurden	63 von 81	77,8%

7.5 Unzureichende Feldbesetzung

Nach der zuvor beschriebenen Datenbereinigung erfolgte eine Auswertung der verbliebenen Daten bzw. die Ermittlung der Zahl der Datensätze je Tabellenfeld des abgestimmten Tabellenrasters.

In Tabellenfeldern, die eine Fallzahl von weniger als 10 Mietwerten aufweisen, erfolgte keine weitere Berechnung von Mietkennwerten, obwohl es sich um mietenspiegelrelevante Wohnungen handelte. Dieses Vorgehen ist auch in anderen Mietspiegeln üblich, da die Aussagekraft der Datenbasis für diese Felder als zu gering gesehen wird.

In den betroffenen Tabellenfeldern befanden sich insgesamt 68 Datensätze, die bei der weiteren Erstellung des Hamburger Mietenspiegels 2023 nicht mehr berücksichtigt wurden (vgl. Tabelle 8).

7.6 Feldbesetzung

Im Hamburger Mietenspiegel 2023 konnte für die überwiegende Zahl der Tabellenfelder eine Feldbesetzung von 10 oder mehr vollgültigen Mietwerten erhoben werden (vgl. Tabelle 11).

Insgesamt konnten 70 Tabellenfelder bzw. 86 % aller Tabellenfelder im Hamburger Mietenspiegel 2023 ausgewiesen werden. In elf Tabellenfeldern bzw. 14 % aller Tabellenfelder erfolgte keine Ausweisung.

Tabelle 11: Felddbesetzung zum Hamburger Mietenspiegel 2023 vor und nach Ausreißerbereinigung

Baualterklasse		Bis 31.12.1918	1919 bis 20.6.1948	21.6.1948 bis 1960	1961 bis 1967	1968 bis 1977	1978 bis 1993	1994 bis 2010	2011 bis 2015	2016 bis 2022	Insgesamt										
Ausstattung		Bad und Sammelheizung																			
Wohnlage	Wohnfläche	C		F		H		I		K		L		M		N		O		Vor	Nach
		Vor	Nach	Vor	Nach	Vor	Nach	Vor	Nach	Vor	Nach	Vor	Nach	Vor	Nach	Vor	Nach				
Normale Wohnlage	25 bis u. 41 m ²	33	32	15	14	46	44	44	41	38	36	7	7	9	9	9	9	13	12	214	204
	41 bis u. 66 m ²	212	204	272	255	388	365	190	177	90	85	87	84	90	85	73	72	31	31	1.433	1.358
	66 bis u. 91 m ²	150	145	79	73	142	134	176	167	122	117	60	55	143	132	101	99	120	114	1.093	1.036
	ab 91 m ²	50	47	16	16	3	3	7	7	12	11	10	10	45	44	67	66	71	69	281	273
Gute Wohnlage	25 bis u. 41 m ²	29	28	15	14	43	41	28	27	25	24	14	14	6	6	6	6	5	5	171	165
	41 bis u. 66 m ²	193	184	136	128	190	181	82	80	56	53	81	78	70	67	32	30	68	64	908	865
	66 bis u. 91 m ²	100	96	136	130	126	122	80	75	58	56	65	62	114	109	83	79	94	90	856	819
	91 bis u. 131 m ²	177	169	92	91	35	34	13	13	33	31	55	53	92	86	85	82	80	77	662	636
	ab 131 m ²	116	109	29	28	6	6	3	3	7	7	14	14	17	17	21	19	29	28	242	231
Insgesamt		1.060	1.014	790	749	979	930	623	590	441	420	393	377	586	555	477	462	511	490	5.860	5.587

7.7 Festlegung der Nettokaltmiete als Berechnungsgrundlage

In Abstimmung mit dem Arbeitskreis Mietenspiegel wurde beim Hamburger Mietenspiegel 2023, wie auch in den vorangegangenen Mietenspiegeln, die Nettokaltmiete zur Ermittlung der Mietenspiegel-Kennwerte verwendet. Dies ist die Miete der Wohnung einschließlich gegebenenfalls erhobener Modernisierungszuschläge gemäß § 559 Abs. 1 BGB ohne kalte Betriebskosten sowie ohne Kosten für Heizung und Warmwasser gemäß der Betriebskostenverordnung (BetrKV) sowie ohne Möblierungs-, Untermieterzuschläge und/oder Zuschläge für andere Nutzungen.

7.8 Ermittlung der durchschnittlichen Nebenkosten

Im Rahmen der Datenerhebung zum Hamburger Mietenspiegel wurden neben den Nettokaltmieten auch die monatlichen Vorauszahlungen für die kalten Betriebskosten und die Vorauszahlungen für Heizung und Warmwasser erfasst. Es erfolgte keine Erhebung der tatsächlich gezahlten Betriebskosten gemäß der Betriebskostenabrechnung, sondern die am Stichtag der Datenerhebung gezahlte Vorauszahlung. Die auf dieser Datenbasis ermittelten durchschnittlichen Betriebskosten nach Baujahr und Ausstattung sind damit nur Richtwerte.

Bei den nachfolgend ausgewiesenen Betriebskosten handelt es sich um Durchschnittswerte ohne Differenzierung nach dem Umfang der enthaltenen Betriebskostenarten gemäß der Betriebskostenverordnung. D. h. es ist nicht bekannt, in welchem Umfang zum Beispiel Kosten für die Gartennutzung, Kosten für den Aufzug oder unterschiedliche Energiearten in den jeweiligen Vorauszahlungen enthalten sind.

7.8.1 Durchschnittliche kalte Betriebskostenvorauszahlungen

Die kalten Betriebskosten umfassen alle Betriebskosten (z B. Grundsteuer, Straßenreinigung, Müllbeseitigung, Gebäudeversicherung) ohne die Kosten für Heizung und Warmwasser. Die genaue Auflistung aller auf die Mieterin und den Mieter umlegbaren Betriebskosten findet sich in § 2 der Betriebskostenverordnung (BetrKV). Die in Tabelle 12 aufgeführten durchschnittlichen kalten Betriebskosten je m² Wohnfläche basieren auf den Betriebskostenvorauszahlungen der Mietenspiegelerhebung 2023 bei den Mieterinnen und Mietern sowie Vermieterinnen und Vermietern. Die Kosten für Kaltwasser wurden in der Berechnung nicht berücksichtigt, da ein Großteil der Haushalte diese direkt mit dem Versorger abrechnet. Die erfassten absoluten Betriebskostenvorauszahlungen wurden auf Betriebskosten je m² Wohnfläche umgerechnet. Wie auch bei den letzten Hamburger Mietenspiegeln wurden Werte unter 0,50 €/m² als unplausibel niedrige Werte nicht in der Auswertung berücksichtigt. Die durchschnittlichen kalten Betriebskosten sind in den Altbaubeständen bis 20.06.1948 weiterhin am niedrigsten. Die höchsten durchschnittlichen kalten Betriebskosten finden sich in den neueren Wohnungsbeständen Hamburgs.

Tabelle 12: Durchschnittliche kalte Betriebskostenvorauszahlungen nach Baualter und Ausstattung in €/m² 2019 bis 2023 (ohne Kaltwasserkosten)

Baualterklasse	Spalte	Ausstattung	2023 €/m ²	2021 €/m ²	2019 €/m ²
Bis 31.12.1918	C	Bad und Sammelheizung	1,44	1,28	1,20
1.1.1919 bis 20.6.1948	F	Bad und Sammelheizung	1,61	1,28	1,23
21.6.1948 bis 31.12.1960	H	Bad und Sammelheizung	1,76	1,46	1,41
1961 bis 1967	I	Bad und Sammelheizung	1,96	1,54	1,45
1968 bis 1977	K	Bad und Sammelheizung	1,86	1,57	1,48
1978 bis 1993	L	Bad und Sammelheizung	1,83	1,51	1,51
1994 bis 2010	M	Bad und Sammelheizung	1,83	1,67	1,63
2011 bis 2015	N	Bad und Sammelheizung	2,12	1,73	1,85*
2016 bis 2022	O	Bad und Sammelheizung	2,11	1,86*	1,85*

*Eingeschränkte Vergleichbarkeit, da Baualterklassen in den Mietenspiegeln unterschiedlich zugeschnitten waren.

7.8.2 Durchschnittliche Vorauszahlung für Heizung und Warmwasser

Neben den Vorauszahlungen für die kalten Betriebskosten wurden im Rahmen des Hamburger Mietenspiegels 2023 auch die Vorauszahlungen für Heizung und Warmwasser erhoben. Diese wurden auf Kosten je m² Wohnfläche umgerechnet.

Tabelle 13: Durchschnittliche Vorauszahlungen für Heizung und Warmwasser nach Baualter und Ausstattung in €/m² 2023 im Vergleich zu 2021

Baualter- klasse	Spalte	Ausstattung	2023				2021	
			ZWV		Ohne ZWV		ZWV	Ohne ZWV
			In €/m ²	In %	In €/m ²	In %	In €/m ²	In €/m ²
Bis 31.12.1918	C	Bad und Sammelhei- zung	1,70	34,9	1,52	38,2	1,26	1,10
1.1.1919 bis 20.6.1948	F	Bad und Sammelhei- zung	1,59	28,2	1,51	38,5	1,24	1,09
21.6.1948 bis 31.12.1960	H	Bad und Sammelhei- zung	1,68	23,5	1,58	46,3	1,36	1,08
1961 bis 1967	I	Bad und Sammelhei- zung	1,84	34,3	1,36	29,5	1,37	1,05
1968 bis 1977	K	Bad und Sammelhei- zung	1,61	30,9	1,59	59,0	1,23	1,00
1978 bis 1993	L	Bad und Sammelhei- zung	1,63	35,8	1,51	36,0	1,20	1,11
1995 bis 2010	M	Bad und Sammelhei- zung	1,48	39,6	1,24*	17,0	1,06	1,06
2011 bis 2015	N	Bad und Sammelhei- zung	1,41	41,0	1,24*	24,0	1,00	1,00*
2016 bis 2022	O	Bad und Sammelhei- zung	1,46	40,4	1,38*	40,8	1,04	0,98

*Weniger als 30 Fälle. ** Eingeschränkte Vergleichbarkeit, da Baualterklasse O im Mietenspiegel 2021 nicht die Baujahre 2021 und 2022 umfasst. ZWV= Zentrale Warmwasserversorgung

7.9 Charakterisierung der ortsüblichen Vergleichsmiete

Nach der Normierung der Daten auf den einheitlichen Begriff der Nettokaltmiete wurden die vorliegenden Daten entsprechend des mit dem Arbeitskreis Mietenspiegel abgestimmten Tabellenrasters, das 81 Tabellenfelder umfasst, ausgewertet. Hierbei wurden nur Mietkennwerte für Tabellenfelder ermittelt, für die eine ausreichende Fallzahl von mindestens 10 Mietwerten vorlag (vgl. Kapitel 7.11). Die ortsübliche Vergleichsmiete wird in Form der durchschnittlichen Miethöhe und der jeweiligen Streuung und Spannweite der Mieten pro Feld beschrieben:

- arithmetischer Mittelwert nach Ausreißerbereinigung
- unterer und oberer Wert der 2/3-Spanne

7.10 Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete

7.10.1 Durchschnittliche Nettokaltmietwerte

In Abstimmung mit dem Arbeitskreis Mietenspiegel wird im Hamburger Mietenspiegel weiterhin das arithmetische Mittel als Mietkennwert ausgewiesen. Beim arithmetischen Mittel handelt es sich um das statistische Mittel aller vollgültigen mietenspiegelrelevanten Mietwerte. Die Berechnung dieser statistischen Kennwerte erfolgte nach der Ausreißerbereinigung.

7.10.2 Spannenbildung beim Hamburger Mietenspiegel 2023

Die im Hamburger Mietenspiegel zur Bildung der Tabellenstruktur verwendeten Merkmale Baualter (Beschaffenheit), Wohnungsgröße, Ausstattung und Wohnlage entsprechenden Wohnwertmerkmalen, welche durch die gesetzliche Regelung in § 558 BGB vorgegeben sind. Durch die Ausweisung eines unteren und oberen Spannenwertes für jedes Tabellenfeld im Hamburger Mietenspiegel 2023 wird Unterschieden bei der ortsüblichen Vergleichsmiete innerhalb der Vergleichsgruppe eines Mietenspiegelfeldes Rechnung getragen. Die Gründe, die dazu führen, dass unterschiedlich hohe Mieten innerhalb eines Mietenspiegelfeldes gezahlt werden, sind:

- Unterschiedliche Qualitäten von weiteren Ausstattungsmerkmalen und die konkrete Mikrolage innerhalb einer Wohnlage und eines Gebäudes führen dazu, dass sich in den durch die Mietenspiegelfelder definierten Wohnungsteilmärkten unterschiedlich hohe Mieten ergeben.
- Zusätzlich beeinflussen weitere externe oder individuelle Kriterien, wie z. B. Dauer des Mietverhältnisses oder individuelle Wohnwünsche, die Höhe der Miete. Diese lässt der gesetzlich definierte Begriff der ortsüblichen Vergleichsmiete unberücksichtigt.
- Darüber hinaus ist die ortsübliche Vergleichsmiete eine vom Gesetzgeber gewollte Mischung aus veränderten Bestandsmieten und Neuvertragsmieten. Beide Mietarten unterliegen aber erfahrungsgemäß unterschiedlichen Marktbedingungen. Bestandsmietenveränderungen erfolgen zumeist geprägt durch die gesetzlichen Bestimmungen in Abhängigkeit vom Wohnwert der Wohnung, während sich Neuvertragsmieten, begrenzt durch die Mietpreisbremse, in ihrer Höhe an den Marktmieten orientieren, die im Regelfall über den ortsüblichen Vergleichsmieten liegen.

Durch die Spannenwerte sollen die ortsüblichen Vergleichsmieten abgebildet werden. Bei der „Üblichkeit“ handelt es sich um einen unbestimmten Rechtsbegriff, der vom Gesetzgeber oder der Rechtsprechung bisher nicht konkret definiert wurde. Vor diesem Hintergrund ist auch die Spannenweite nicht gesetzlich festgelegt. Es ist jedoch vom Gesetzgeber durch Anknüpfung an die üblichen Entgelte vorgesehen, dass nicht alle erhobenen Mietwerte für die Ausweisung der Mietkennwerte herangezogen werden sollen. Durch eine Ausreißerbereinigung und die Ausweisung eines unteren und oberen Spannenwertes erfolgt vielmehr eine Verdichtung der Mietwerte auf das Übliche.

In den „Hinweisen zur Erstellung von Mietspiegeln“ des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR) wird kein genauer Wert für die Spannenweite angegeben. In der aktuellen Fassung aus dem Jahr 2020 heißt es, dass „in der Praxis [...] bei Tabellenmietenspiegeln häufig eine 2/3-Spanne als ‚üblich‘ angesehen“ werde. Die Mietspiegelverordnung gibt in § 15 Abs. 3 vor, dass „je ein Sechstel bis ein Achtel der nach Ausreißerbereinigung in einem Tabellenfeld verbliebenen Mieten am oberen und unteren Ende der größengeordneten Mieten unberücksichtigt bleiben“ sollen.

In Abstimmung mit dem Arbeitskreis Mietspiegel wurde am Spannenmodell aus dem Hamburger Mietspiegel 2021 festgehalten. Hierbei handelt es sich um die Ausweisung des unteren und oberen Wertes der 2/3-Spanne. Dies ist auch im Sinne der Mietspiegelverordnung.

7.11 Mietspiegeltabelle Hamburger Mietspiegel 2023

In der nachfolgenden Tabelle 14 zum Hamburger Mietspiegel 2023 sind der aus der empirischen Erhebung und der nachfolgenden Daten- und Ausreißerbereinigung ermittelte arithmetische Mittelwert sowie die unteren und oberen Spannenwerte der 2/3-Spanne für jedes Mietspiegeltabellenfeld mit einer Feldbesetzung von 10 und mehr Mietwerten dargestellt. Die Mittelwerte und Spannen in Mietspiegelfeldern, die mit * markiert sind, haben wegen einer geringen Zahl an erhobenen Mietwerten nur eine bedingte Aussagekraft (* = Feldbesetzung von 10 bis 29 Mietwerte). In alle anderen ausgewiesenen Felder gingen mindestens 30 Mietwerte ein.

Tabelle 14: Hamburger Mietenspiegel 2023

Nettokaltmiete ohne Heizung und ohne Betriebskosten (in Euro/m ²)												
Baualterklasse/Bezugsfertigkeit			Bis 31.12.1918	1919 bis 20.6.1948	21.6.1948 bis 1960	1961 bis 1967	1968 bis 1977	1978 bis 1993	1994 bis 2010	2011 bis 2015	2016 bis 2022	
Ausstattung			Bad und Sammelheizung	Bad und Sammelheizung	Bad und Sammelheizung	Bad und Sammelheizung	Bad und Sammelheizung	Bad und Sammelheizung	Bad und Sammelheizung	Bad und Sammelheizung	Bad und Sammelheizung	
Wohnlage	Wohnfläche		C	F	H	I	K	L	M	N	O	
Normale Wohnlage	25 bis u. 41 m ²	1	Mittelwert Spanne Anzahl	13,06 10,64-15,70	10,22 9,22-12,46 14*	9,53 8,20-11,89	9,01 7,28-11,78	9,94 7,49-12,34				17,57 13,55-21,17 12*
	41 bis u. 66 m ²	2	Mittelwert Spanne Anzahl	11,28 9,01-13,96	9,38 7,92-10,83	8,70 7,40-10,62	7,54 6,76-8,35	8,62 6,43-11,39	9,33 6,89-11,57	10,20 8,50-11,79	13,43 10,00-16,28	14,77 11,50-18,96
	66 bis u. 91 m ²	3	Mittelwert Spanne Anzahl	11,57 8,97-14,71	8,71 7,10-10,00	8,49 7,27-9,99	6,93 6,11-8,03	6,75 5,88-7,87	8,16 6,63-9,96	10,11 8,49-11,86	14,05 11,43-16,87	14,22 11,89-16,98
	ab 91 m ²	4	Mittelwert Spanne Anzahl	10,80 9,07-13,11	9,19 6,89-12,74 16*			6,40 6,29-6,54 11*	8,00 6,09-9,79 10*	11,82 9,13-14,50	13,89 11,66-15,83	14,65 12,07-17,34
Gute Wohnlage	25 bis u. 41 m ²	5	Mittelwert Spanne Anzahl	10,64 6,60-15,02 28*	11,27 9,64-13,03 14*	12,39 9,49-14,72	12,85 10,64-15,21 27*	14,73 12,00-17,14 24*	13,11 10,90-15,94 14*			
	41 bis u. 66 m ²	6	Mittelwert Spanne Anzahl	12,82 10,57-15,32	11,09 8,87-13,33	10,16 7,35-12,62	10,57 7,97-13,12	11,98 9,28-14,47	11,28 8,32-14,38	12,35 10,29-14,19	14,57 12,26-17,32	16,73 12,58-20,44
	66 bis u. 91 m ²	7	Mittelwert Spanne Anzahl	13,62 11,04-16,30	12,00 9,30-14,67	11,13 8,82-14,00	9,21 6,81-11,52	11,05 7,94-13,66	11,40 8,55-14,03	12,58 10,00-15,20	14,16 11,37-17,02	15,27 12,08-17,62
	91 bis u. 131 m ²	8	Mittelwert Spanne Anzahl	12,54 10,13-15,27	12,29 10,00-15,30	12,19 10,07-15,11	11,05 8,61-13,61 13*	11,31 9,20-12,96	11,86 8,44-14,74	13,37 10,23-16,13	15,44 12,75-18,98	15,46 12,65-17,69
	ab 131 m ²	9	Mittelwert Spanne Anzahl	12,94 10,84-15,74	12,73 10,42-14,52 28*				12,96 9,10-15,96 14*	14,85 12,07-17,40 17*	18,44 14,61-22,45 19*	18,10 15,41-20,13 28*

Bei Leerfeldern können aufgrund der zu geringen Datenbasis keine statistisch belastbaren Aussagen getroffen werden.
*Für Felder mit weniger als 30 Datensätzen ist die Aussage eingeschränkt

7.12 Ausstattungsmerkmale

In der Mietenspiegeltabelle werden die wesentlichen Wohnwertmerkmale gemäß § 558 BGB ausgewiesen. Daneben gibt es weitere Einflussgrößen, die es als gerechtfertigt erscheinen lassen, den ausgewiesenen Mittelwert eines Tabellenfeldes um einen Zu- oder Abschlag zu erhöhen bzw. zu vermindern.

Im Rahmen der Mietenspiegelerhebung wurden deshalb zahlreiche zusätzliche Ausstattungsmerkmale erhoben, die nicht zur Einordnung in das Mietenspiegeltabellenraster benötigt wurden. Die Datenerhebung diente als Grundlage, welche Ausstattungsmerkmale in den einzelnen Wohnungsmarktsegmenten (Tabellenfeldern) üblicherweise als „normale Ausstattung“ oder Merkmale der überdurchschnittlichen bzw. „besseren Ausstattung“ angesehen werden können.

Im Rahmen der Datenanalyse wird für jedes erhobene Ausstattungsmerkmal überprüft, wie hoch der Anteil im jeweiligen Tabellenfeld des Hamburger Mietenspiegels 2023 ist. Im Hamburger Mietenspiegel gilt ein Ausstattungsmerkmal als „normal“, wenn mindestens 2/3 der Wohnungen dieses Ausstattungsmerkmal aufweisen. Neben der feldweisen Betrachtung erfolgt die Analyse differenziert nach Baualter und Wohnlage. Diese sachliche Zusammenfassung führt, in Abstimmung mit der Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen und dem Arbeitskreis Mietenspiegel, zur Festlegung der in der Mietenspiegelbroschüre ausgewiesenen Ausstattungsmerkmale der Standardausstattung sowie der besseren Ausstattung.

Die in der Mietenspiegelbroschüre ausgewiesenen Ausstattungsmerkmale sollen dem Anwender des Hamburger Mietenspiegels eine Hilfestellung zur Einordnung einer Wohnung innerhalb der ausgewiesenen Mietenspanne geben.

Maßgeblich ist die Ausstattung der Wohnung, wie sie von der Vermieterin oder vom Vermieter gestellt wird. Von der Mieterin oder von dem Mieter geschaffene Ausstattungsmerkmale bleiben unberücksichtigt.

Die Tabelle geht von zwei Ausstattungsklassen aus:

- Wohnungen mit Bad oder mit Sammelheizung (nicht ausgewiesen),
- Wohnungen mit Bad und mit Sammelheizung.

Unter einem Bad ist ein Wannen- oder Duschbad in einem besonderen Raum (mit oder ohne WC) in der Wohnung zu verstehen. Ein Bad wird in der Regel dann einen geringeren Mietwert haben, wenn aufgrund der Größe des Bades der Bewegungsradius erheblich eingeschränkt ist sowie ein Waschbecken fehlt. Sammelheizungen sind alle Heizungsarten, bei denen die Wärme- und Energieversorgung von einer zentralen Stelle aus erfolgt und die sämtliche Wohnräume sowie Küche und Bad angemessen erwärmen. Baualterstypische Besonderheiten sind zu berücksichtigen. Gleichzusetzen sind alle Etagen- und

Wohnungsheizungen, die automatisch, also ohne Brennstoffnachfüllung von Hand, arbeiten. Dabei können Nachtstromspeicherheizungen niedriger bewertet werden als andere Zentralheizungsarten.

Die in Kapitel 7.12.1 und 7.12.2 aufgeführten Merkmale sind nicht Bestandteil des qualifizierten Mietenspiegels. Es muss berücksichtigt werden, dass diese Merkmalsauflistung nicht abschließend ist und im Einzelfall weitere Merkmale bei der Spanneneinordnung herangezogen werden können. Die Übersicht der Auswertungsergebnisse für die erhobenen Ausstattungsmerkmale findet sich in der Anlage C.

7.12.1 Standardausstattung

Wesentliche Merkmale einer normal ausgestatteten Wohnung sind nach Abstimmung mit der Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen und dem Arbeitskreis Mietenspiegel außer den in der Mietenspiegeltabelle genannten Ausstattungen:

- Wohnungen der Spalten C bis I: Küche mit einer Mindestausstattung (Spüle, Herd) und zusätzlichen Stellflächen; bei Wohnungen unter ca. 50 m² sind auch Kochnischen ausreichend; Wohnungen der Spalten K bis O: Einbauküchen
- Warmwasserversorgung in Bad und Küche;
- Wohnungskaltwasserzähler – es sei denn, es liegt eine Ausnahmegenehmigung vor;
- Fußboden aus Dielen, Steinholz oder mit Linoleum, Kunststoff oder gleichwertigem Belag, in Küche, Bad und WC auch aus keramischen Platten oder Steinzeug;
- Abstellflächen innerhalb und/oder außerhalb der Wohnung;
- Aufzug in Gebäuden ab dem sechsten Geschoss;
- überwiegend Isolierverglasung oder Doppelfenster;
- Kabel- / Satellitenanschluss;
- Gegensprechanlage mit Türöffner;
- Balkon, Loggia oder Terrasse

Je nach Baualtersklasse können auch Arbeitsfläche und Schrankraum in der Küche sowie Wandfliesen in Küche, Bad und WC zur Normalausstattung gehören.

7.12.2 Bessere Ausstattung

Wohnungen mit einer besseren Ausstattung als die einer normal ausgestatteten Wohnung oder mit einer entsprechenden Modernisierung können preislich oberhalb des in der Mietenspiegeltabelle angegebenen arithmetischen Mittels liegen. Nach Abstimmung mit der Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen und dem Arbeitskreis Mietenspiegel wurden die folgenden Merkmale als Beispiele der besseren Ausstattung für bestimmte Wohnungsmarktsegmente im Hamburger Mietenspiegel genannt:

- Großzügige Badausstattung, z. B. zusätzliches Duschbad, zweiter Waschplatz, zweites WC (Gäste-WC), Bidet, aufwändige Fliesen, Ausnahmen: Wohnungen ab

- 91 m² in den Spalten L, M, N und O sowie in Wohnungen ab 131 m² in guter Wohnlage insgesamt (da Normalausstattung);
- Bad mit Fenster, Ausnahmen: Wohnungen der Spalte F (da Normalausstattung);
 - Zusätzliche Ausstattung der Küche, z. B. Geschirrspüler, Kühlschrank, Tiefkühlschrank, Ausnahmen: Wohnungen der Spalten N und O, der Spalte M in guter Wohnlage sowie Wohnungen ab 91 m² der Spalte L in guter Wohnlage (da Normalausstattung);
 - Aufzug bei Wohnungen in bis zu fünfgeschossigen Häusern, Ausnahmen: Wohnungen der Spalten N und O (da Normalausstattung);
 - Fahrradkeller / überdachter Fahrradstellplatz, Ausnahmen: Wohnungen der Spalten N und O, Wohnungen ab 91 m² in der Spalte F, Wohnungen ab 66 m² in der Spalte L und Wohnungen ab 41 m² in der Spalte M (da Normalausstattung).

8 Ergänzende Auswertungen

8.1 Mietenvergleich und Mietenstruktur im Hamburger Mietenspiegel 2023

Zum Vergleich der Mietenspiegel wird die gewichtete Durchschnittsmiete ermittelt. Diese Kennzahl setzt sich aus den durchschnittlichen Nettokaltmieten bzw. Mittelwerten der Mietenspiegelfelder gewichtet mit dem jeweiligen Wohnungsbestand zusammen. Die gewichtete Durchschnittsmiete ist ein statistischer Kennwert, der dazu dient, das allgemeine Mietniveau für den gesamten mietenspiegelrelevanten Wohnungsbestand der Hansestadt Hamburg zwischen zwei Mietenspiegeln zu vergleichen. Sie hat keine rechtliche Aussagekraft und kann nicht für Mietpreisänderungen herangezogen werden.

Die gewichtete Durchschnittsmiete im Hamburger Mietenspiegel 2023 beträgt 9,83 €/m². Im Vergleich zum Hamburger Mietenspiegel 2021 ist sie um 0,54 €/m² bzw. 5,8 % höher.

Die Mittelwerte sind in den meisten Mietenspiegelfeldern im Vergleich zu 2021 höher, in sechs Feldern ist eine niedrigere ortsüblichen Vergleichsmiete zu verzeichnen. Bei rund 54 % der ausgewiesenen Tabellenfelder der Mietenspiegeltabelle liegen die neu ausgewiesenen Mieten weniger als die durchschnittlichen 5,8 % über den ausgewiesenen Werten im Mietenspiegel 2021.

Die mittlere gewichtete Spannweite der Mieten lag 2021 bei 3,71 €/m² und 2023 bei 3,86 €/m². Die günstigeren Mieten der unteren Spannenwerte sind 6,8 % höher als 2021. Die oberen Spannenwerte sind 5,9 % höher.

Im Städtevergleich mit anderen Metropolen nimmt Hamburg hinsichtlich der Durchschnittsmiete eine Position im Mittelfeld ein. Während die Durchschnittsmiete Berlins mit 7,16 €/m² deutlich unter der Hamburger Durchschnittsmiete von 9,83 €/m² liegt, ist sie in den übrigen, ausgewählten Vergleichsmetropolen höher:

- München (Mietenspiegel 2021 zu 2023): Anstieg der Durchschnittsmiete von 12,05 €/m² auf 14,58 €/m² (Zuwachs 21,0 % bzw. 2,53 €/m²)²
- Berlin (Mietenspiegel 2021 zu 2023 - Indexfortschreibung): Anstieg der Durchschnittsmiete von 6,79 €/m² auf 7,16 €/m² (Zuwachs 5,4 % bzw. 0,37 €/m²)³
- Stuttgart (Mietenspiegel 2021/2022 zu 2023/2024 - Stichprobenfortschreibung): Anstieg der Durchschnittsmiete von 10,34 €/m² auf 11,04 €/m² (Zuwachs 6,8 % bzw. 0,70 €/m²)⁴

² Mietenspiegel für München 2023-Statistik, Dokumentation und Analysen, S. 29, https://2023.mietenspiegel-muenchen.de/broschueren/Dokumentation_MS23.pdf

³ Dokumentation zum Berliner Mietenspiegel 2023, S. 6, https://www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/mietenspiegel/de/download/Mietenspiegel2023_Berlin_Endbericht.pdf

⁴ Mietenspiegel 2021/2022 und Fortschreibung 2023/24 Methodenbericht und Dokumentation, S. 38, <https://www.stuttgart.de/service/statistik-und-wahlen/mietenspiegel.php>

- Frankfurt (Mietspiegel 2020 zu 2022): Anstieg der Durchschnittsmiete von 9,69 €/m² auf 10,29 €/m² (Zuwachs 6,2 % bzw. 0,60 €/m²)⁵.

Insgesamt kann in allen wesentlichen Wohnungsteilmärkten eine höhere Miete im Mietspiegel 2023 gegenüber 2021 festgestellt werden, auch wenn sich in einigen Mietspiegeltabellenfeldern gegenläufige Tendenzen ergeben haben. Zusammengefasst nach unterschiedlichen Wohnungsteilmärkten zeigen sich gegenüber dem Hamburger Mietspiegel 2021 folgende Unterschiede, wobei zur Ermittlung der durchschnittlichen Mieten je Teilsegment eine Gewichtung der einzelnen Tabellenfelder mit der jeweiligen Grundgesamtheit erfolgt ist (vgl. auch Tabelle 14).

- Die Mieten in guten und normalen Wohnlagen sind 6,8 % bzw. 5,4 % höher als 2021. Die absolute Differenz in der guten Wohnlage ist entsprechend mit 0,76 € erneut höher als in der normalen Wohnlage (0,47 €).
- Im Altbau (Baualtersklasse bis 31.12.1918, Spalte C, 85.500 Wohnungen) liegen die Mietwerte überdurchschnittlich deutlich über denen des Mietspiegels 2021. Die Durchschnittsmiete liegt erstmals über 12,00 €/m². Hier betragen die Unterschiede im Vergleich zum Mietspiegel 2021 zwischen -2,11 und +1,51 €/m². Die gewichtete Durchschnittsmiete bei Altbauwohnungen (Baualtersklasse bis 31.12.1918, Spalte C) lag 2021 bei 11,24 €/m² und 2023 bei 12,06 €/m². In 2023 liegt der Wert somit um 7,3 % höher (normale Wohnlage: 7,2 %, gute Wohnlage: 7,5 %) als in 2021. (Zum Vergleich: 2021 gegenüber 2019 betrug die Steigerung in Spalte C 5,6 %, 2019 gegenüber 2017 4,5 %).
- In den Zwischenkriegsbauten (Baualtersklasse 1.1.1919 bis 20.6.1948, Spalte F, 63.700) liegen die Mieten zwischen 0,32 und 1,09 €/m² über denen des Mietspiegels 2021, in einem Fall liegt die Miete -0,32 €/m² (F3) unter denen des letzten Mietspiegels. Bei den Zwischenkriegsbauten lag die gewichtete Durchschnittsmiete 2021 bei 9,55 €/m² und 2023 bei 9,89 €/m², was ein um 3,6 % (normale Wohnlage: 2,4 %, gute Wohnlage: 7,0 %) höherer Wert ist. Insbesondere in der guten Wohnlage ist der Unterschied zum Mietspiegel 2021 vergleichsweise hoch.
- Die zahlenmäßig umfangreichste Baualtersklasse 21.6.1948 bis 31.12.1960 (Spalte H, 164.300 Wohnungen) weist einen um 5,3 % höheren Mittelwert im Vergleich zu 2021 auf. Die Unterschiede liegen zwischen 0,35 und 0,52 €/m². Die Mieten für Wohnungen in normaler Wohnlage sind um 5,6 % bzw. 4,2 % in guter Wohnlage höher als 2021. Die gewichtete Durchschnittsmiete beträgt 9,27 €/m².
- In der Baualtersklasse 1961 bis 1967 (Spalte I, 90.300 Wohnungen) ergibt sich ein 4,1 % höherer Mittelwert als im Mietspiegel 2021. Dies ist eine unterdurchschnittliche Entwicklung, nachdem der Unterschied zwischen den Mietspiegeln 2019 und 2021 vergleichsweise hoch war. Ein besonders hoher Unterschied von

⁵ Die ortsüblichen Vergleichsmieten in Frankfurt a. M. 2022 - Gutachten zur Erstellung des qualifizierten Mietspiegels 2022, S. 89, <https://frankfurt.de/themen/planen-bauen-und-wohnen/wohnen/informationen-zum-wohnungsmarkt/mietspiegel>

- 1,28 €/m² ergab sich in Feld I6. Die gewichtete Durchschnittsmiete der Spalte I beträgt 8,11 €/m² (2021: 7,79 €/m²).
- In der jüngeren Baualtersklasse 1968 bis 1977 (Spalte K, 76.100 Wohnungen) gibt es einen vergleichsweise hohen Unterschied zwischen den Durchschnittsmieten von 2021 und 2023. Die gewichtete Durchschnittsmiete beträgt 8,46 €/m² (+0,66 €/m² bzw. 8,5 %). In der normalen Wohnlage ergibt sich ein 7,2 % höherer Wert, während es in der guten Wohnlage zu einem 13,0 % höheren Wert kommt. Der Mietenspiegel 2021 wies ebenfalls einen hohen Anstieg der Mieten für die gute Wohnlage aus.
 - In der Baualtersklasse 1978 bis 1993 (Spalte L, 32.500 Wohnungen) liegen die Mieten um 0,4 % über denen aus dem Mietenspiegel 2021. Die gewichtete Durchschnittsmiete beträgt 9,40 €/m². Das sind 0,04 €/m² mehr als 2021 – da lag die gewichtete Durchschnittsmiete bei 9,36 €/m². Es sind dabei Unterschiede nach Wohnlage festzustellen (normale Wohnlage -0,9%, gute Wohnlage +4,3 %). Hinweis: Der nur wenig höhere Mittelwert der Mieten ergibt sich aus dem hohen Anteil der aus der öffentlichen Förderung gefallenen Wohnungen an der Gesamtzahl der Wohnungen in dieser Spalte (rd. 10 %), die mietdämpfend auf die Mietenentwicklung wirken. Dieser Effekt trat bereits im Mietenspiegel 2021 auf.
 - Die gewichtete Durchschnittsmiete im Bereich der Baualtersklasse 1994 bis 2010 (Spalte M, 27.800 Wohnungen) ist mit 11,16 €/m² nur 1,7 % höher als 2021 (10,97 €/m²). Wohnungen in normaler Wohnlage dieser Baualtersklasse verzeichnen durchschnittlich einen 0,2 % höheren Wert, bei Mieten für Wohnungen in guter Wohnlage sind es dagegen 4,6 %. Erstmals haben alle ausgewiesenen Felder der Spalte M einen Mittelwert von mehr als 10,00 €/m².
 - Die zweitjüngste Baualtersklasse 2011 bis 2015 (Spalte N, 10.900 Wohnungen) weist eine gewichtete Durchschnittsmiete von 14,01 €/m² auf. Dies entspricht einem 4,4 % höheren Wert im Vergleich zum Mietenspiegel 2021. Der vergleichsweise geringe Anstieg lässt sich unter anderem dadurch erklären, dass das Feld N1 im Mietenspiegel 2023 aufgrund zu niedriger Fallzahlen nicht ausgewiesen wurde.
 - Die um Neubau ergänzte Baualtersklasse 2016 bis 2022 (Spalte O, 17.400 Wohnungen) weist eine Durchschnittsmiete von 15,26 €/m² auf. Dies entspricht einem Unterschied im Vergleich zum Mietenspiegel 2021 von 5,5 %. Dieser Vergleich berücksichtigt allerdings nicht, dass in der neuen Spalte O die teureren Neuvertragsmieten der Baujahre 2021 und 2022 einfließen, die bei der Erstellung des Mietenspiegels 2021 nicht existierten. Die hohen Mietwerte sind ein Indiz dafür, dass diese Wohnungsbestände nicht der Mietpreisbremse unterliegen und entsprechende Wohnungsmieten auf dem angespannten Hamburger Wohnungsmarkt umgesetzt werden können. Zusätzlich ergeben sich hohe Mietwerte auch aus den in den letzten Jahren gestiegenen Anforderungen im Baubereich und der gestiegenen Bodenpreise in Hamburg, wodurch die Baukosten insgesamt deutlich angestiegen sind.
 - Der höchste prozentuale Unterschied zwischen den Mietenspiegeln 2021 und 2023 mit 14 % in vollgültigen Feldern im Rahmen der gesamten Mietenspiegelerhebung weist das Mietenspiegelfeld I6 (+1,28 €/m²) auf.

- Die Mittelwerte sind in den meisten Mietenspiegelfeldern im Vergleich zu 2021 höher, in 6 Feldern (C5, F3, I8, K4, L4, L5) ist demgegenüber eine niedrigere Durchschnittsmiete zu verzeichnen. Dies kann unter anderem mit auslaufenden Förderungen zusammenhängen.
- Wie schon bei den letzten Mietenspiegeln gilt auch 2023 nicht mehr, dass der Quadratmeterpreis einer Wohnung mit zunehmender Wohnungsgröße sinkt.

Abbildung 1: Entwicklung der durchschnittlichen Nettokaltmiete von 1997 bis 2023 (gewichteter Mittelwert)

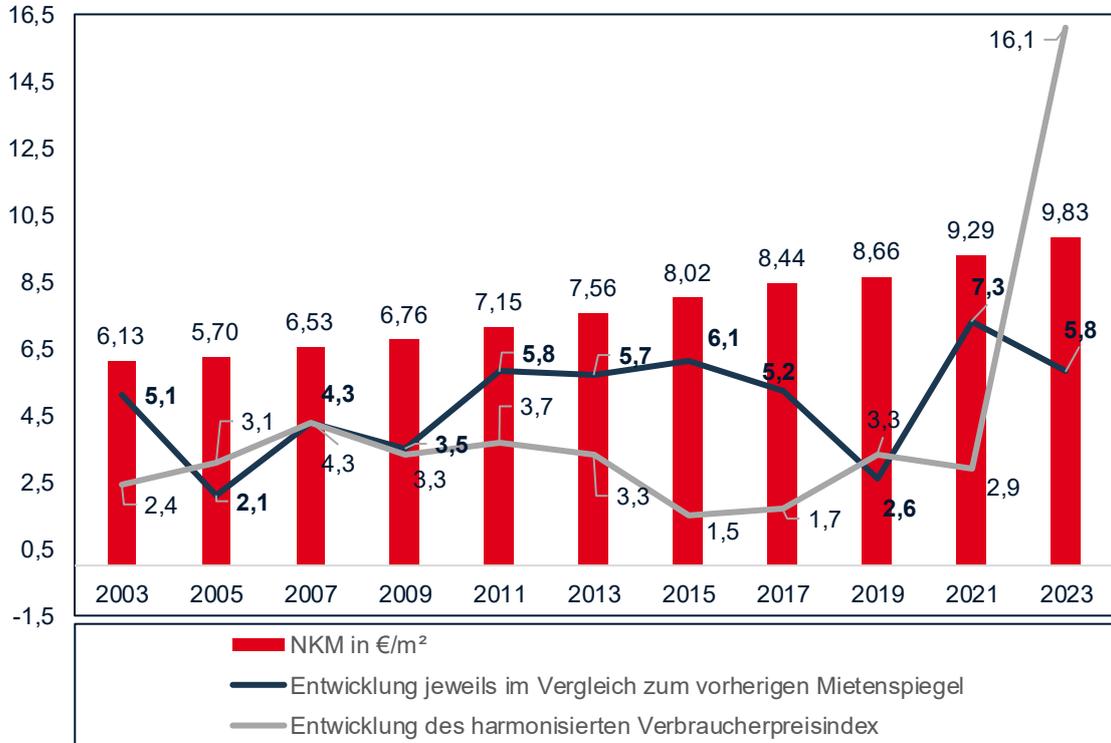


Tabelle 15: Mietveränderungen Hamburger Mietenspiegel 2021 zu 2023 (gewichtete Mittelwerte)

Nettokaltmiete in €/m ²	2021 in €/m ²	2023 in €/m ²	Veränderung		
			absolut in €/m ²	relativ in %	pro Jahr in %
Arithmetisches Mittel	9,29	9,83	0,54	5,8%	2,9%
Unterer Wert 2/3 Spanne	7,52	8,03	0,51	6,8%	3,3%
Oberer Wert 2/3 Spanne	11,23	11,89	0,66	5,9%	2,9%
Spannbreite	3,71	3,86	0,15	4,0%	2,0%
nach Baualtersklassen und Ausstattung					
bis 1918 (voll ausgestattet)	11,24	12,06	0,82	7,3%	3,6%
1919-20.06.1948	9,55	9,89	0,34	3,6%	1,8%
21.06.1948-1960	8,80	9,27	0,47	5,3%	2,6%
1961-1967	7,79	8,11	0,32	4,1%	2,0%
1968-1977	7,80	8,46	0,66	8,5%	4,1%
1978-1993	9,36	9,40	0,04	0,4%	0,2%
1994-2010	10,97	11,16	0,19	1,7%	0,9%
2011-2015	13,42	14,01	0,59	4,4%	2,2%
2016-2022*	14,47	15,26	0,79	5,5%	2,7%
nach Wohnlage					
normal	8,66	9,13	0,47	5,4%	2,7%
gut	11,18	11,94	0,76	6,8%	3,3%
nach Wohnungsgrößenklassen					
25 bis u. 41 m ²	10,34	10,80	0,46	4,4%	2,2%
41 bis u. 66 m ²	9,03	9,57	0,54	6,0%	2,9%
66 bis u. 91 m ²	8,80	9,32	0,52	5,9%	2,9%
ab 91 m ²	11,11	11,93	0,82	7,4%	3,6%

*Vergleichbarkeit nur eingeschränkt möglich, da Zuschnitt der Baualtersklassen unterschiedlich ist.

Tabelle 16: Entwicklung des arithmetischen Mittels und der Spannenwerte 2023 zu 2021 in Euro/m² Wohnfläche

Mietenspiegel 2023 der Freien und Hansestadt Hamburg												
Veränderung der Nettokaltmiete ohne Heizung und ohne Betriebskosten 2023/2021 in Euro/m ²												
Baualtersklasse/Bezugsfertigkeit			Bis 31.12.1918	1919 bis 20.6.1948	21.6.1948 bis 1960	1961 bis 1967	1968 bis 1977	1978 bis 1993	1994 bis 2010	2011 bis 2015	2016 bis 2022	
Ausstattung			Bad und Sam- melheizung	Bad und Sam- melheizung	Bad und Sam- melheizung	Bad und Sam- melheizung	Bad und Sam- melheizung	Bad und Sam- melheizung	Bad und Sam- melheizung	Bad und Sam- melheizung	Bad und Sam- melheizung	
Wohnlage	Wohnfläche		C	F	H	I	K	L	M	N	O	
Normale Wohnlage	25 bis u. 41 m ²	1	Mittelwert Spanne Anzahl	0,94 1,58 - 0,89	0,46 0,97 - 0,60 14*	0,35 0,79 - 0,57	0,25 0,70 - 0,98	0,67 0,82 - 0,88				
		2	Mittelwert Spanne Anzahl	0,63 0,51 - 0,74	0,32 0,39 - 0,12	0,51 0,34 - 0,74	0,13 0,32 - -0,29	0,84 0,51 - 1,45	0,20 0,34 - 0,40	0,25 0,39 - 0,11	0,21 -0,56 - 0,73	0,74 0,58 - 1,88
	ab 91 m ²	3	Mittelwert Spanne Anzahl	0,93 0,17 - 2,03	-0,32 0,04 - -1,15	0,40 0,39 - 0,63	0,29 0,24 - 0,46	0,37 0,43 - 0,81	0,01 0,33 - -0,34	0,16 0,49 - 0,06	1,11 1,17 - 1,60	0,49 0,53 - 0,56
		4	Mittelwert Spanne Anzahl	0,95 0,86 - 1,33	0,73 -0,01 - 3,25 16*			-0,14 0,54 - -0,23 11*	-0,61 -0,49 - -0,33 10*	0,13 0,14 - -0,15	0,82 1,03 - 0,56	0,78 0,54 - 0,88
Gute Wohnlage	25 bis u. 41 m ²	5	Mittelwert Spanne Anzahl	-2,11 -3,61 - -0,16 28*	0,48 0,47 - 0,16 14*	0,35 1,16 - -0,24	0,44 0,02 - 1,19 27*	2,76 4,10 - 1,18 24*	-0,09 0,30 - 0,19 14*			
		6	Mittelwert Spanne Anzahl	0,94 0,84 - 0,99	0,55 0,40 - 0,53	0,52 0,00 - 0,34	1,28 1,00 - 1,39	1,43 1,96 - 1,16	0,50 0,71 - 0,77	0,38 0,68 - 0,43	1,44 0,75 - 1,32	1,30 1,03 - 2,15
	ab 131 m ²	7	Mittelwert Spanne Anzahl	1,51 1,47 - 1,36	0,92 0,97 - 0,97	0,43 0,54 - 0,62	0,51 0,75 - -0,20	1,11 1,27 - 0,33	0,76 -0,11 - 1,03	0,76 0,50 - 0,85	0,05 -0,38 - 0,46	0,87 0,57 - 0,26
		8	Mittelwert Spanne Anzahl	0,77 0,73 - 0,45	0,85 0,75 - 1,15	0,38 0,71 - 0,96	-0,37 0,70 - -0,88 13*	0,06 -0,08 - -0,60	0,16 -0,90 - 0,49	0,24 -0,25 - 0,38	1,32 0,82 - 2,76	0,13 -0,28 - 0,17
	9	Mittelwert Spanne Anzahl	1,30 1,59 - 1,40	1,09 0,39 - 0,59 28*					1,05 1,03 - -0,11 14*	0,89 0,60 - 1,42 17*	1,79 -0,10 - 3,29 19*	0,89 1,76 - -1,75 28*

 Felder mit 10 bis 29 Fällen

 kein Vergleich mit 2021 möglich, da dieses Feld 2021 nicht ausgewiesen wurde

Tabelle 17: Entwicklung des arithmetischen Mittels und der Spannenwerte 2023 zu 2021 in Prozent

Mieterspiegel 2023 der Freien und Hansestadt Hamburg											
Veränderung der Nettokaltmiete ohne Heizung und ohne Betriebskosten 2023/2021 in Euro/m ²											
Baualtersklasse/Bezugsfertigkeit			Bis 31.12.1918	1919 bis 20.6.1948	21.6.1948 bis 1960	1961 bis 1967	1968 bis 1977	1978 bis 1993	1994 bis 2010	2011 bis 2015	2016 bis 2022
Ausstattung			Bad und Sammelheizung								
Wohnlage	Wohnfläche		C	F	H	I	K	L	M	N	O
Normale Wohnlage	25 bis u. 41 m ²	Mittelwert	7,73	4,70	3,83	2,84	7,27				
		Spanne	17,48 - 5,99	11,73 - 5,10	10,69 - 5,06	10,66 - 9,07	12,22 - 7,71				
	41 bis u. 66 m ²	Mittelwert	5,92	3,50	6,26	1,72	10,76	2,14	2,55	1,56	5,29
		Spanne	6,00 - 5,59	5,19 - 1,13	4,81 - 7,52	4,97 - -3,30	8,61 - 14,54	5,19 - 3,61	4,81 - 0,96	-5,30 - 4,67	5,31 - 11,00
66 bis u. 91 m ²	Mittelwert	8,71	-3,60	4,98	4,38	5,74	0,08	1,63	8,58	3,54	
	Spanne	1,97 - 16,03	0,57 - -10,31	5,71 - 6,77	4,14 - 6,10	7,93 - 11,46	5,27 - -3,30	6,10 - 0,52	11,36 - 10,46	4,64 - 3,42	
ab 91 m ²	Mittelwert	9,67	8,60			-2,10	-7,03	1,13	6,25	5,59	
	Spanne	10,49 - 11,33	-0,17 - 34,20			9,39 - -3,40	-7,37 - -3,24	1,58 - -1,03	9,71 - 3,64	4,69 - 5,34	
Gute Wohnlage	25 bis u. 41 m ²	Mittelwert	-16,55	4,49	2,91	3,57	23,04	-0,67			
		Spanne	-35,36 - -1,02	5,10 - 1,25	13,96 - -1,58	0,14 - 8,50	51,84 - 7,40	2,81 - 1,23			
	41 bis u. 66 m ²	Mittelwert	7,89	5,25	5,39	13,73	13,57	4,63	3,16	11,00	8,43
		Spanne	8,62 - 6,94	4,74 - 4,12	0,00 - 2,75	14,35 - 11,83	26,74 - 8,75	9,33 - 5,68	7,08 - 3,14	6,55 - 8,23	8,89 - 11,73
	66 bis u 91 m ²	Mittelwert	12,51	8,33	3,97	5,90	11,19	7,15	6,46	0,37	6,06
Spanne		15,32 - 9,13	11,58 - 7,08	6,56 - 4,67	12,44 - -1,70	18,98 - 2,47	-1,23 - 7,92	5,26 - 5,92	-3,20 - 2,80	4,94 - 1,53	
91 bis u. 131 m ²	Mittelwert	6,52	7,42	3,21	-3,26	0,57	1,35	1,82	9,33	0,86	
	Spanne	7,77 - 3,06	8,11 - 8,16	7,59 - 6,80	8,79 - -6,05	-0,86 - -4,46	-9,62 - 3,46	-2,34 - 2,39	6,87 - 16,99	-2,17 - 0,96	
ab 131 m ²	Mittelwert	11,20	9,36				8,85	6,38	10,72	5,16	
	Spanne	17,19 - 9,74	3,93 - 4,21				12,76 - -0,70	5,23 - 8,90	-0,66 - 17,16	12,88 - -7,98	

 Felder mit 10 bis 29 Fällen

 kein Vergleich mit 2021 möglich, da dieses Feld 2021 nicht ausgewiesen wurde

8.2 Neuvertragsmietenanteil im Hamburger Mietenspiegel

Für die Berechnung des Neuvertragsanteils wurden Mietverhältnisse berücksichtigt, die in den letzten sechs Jahren (nach dem 1. April 2017) neu abgeschlossen wurden. In diesen Mietverhältnissen können bereits Mietänderungen, z. B. aufgrund einer Staffelmietvereinbarung, erfolgt sein.

Der Anteil der Neuvertragsmieten im Rahmen der Datenerhebung beträgt 47 % und ist mit dem Neuvertragsmietenanteil im Hamburger Mietenspiegel 2021 (46 %) vergleichbar.

Tabelle 18: Anteil der Neuvertragsmieten

Baualterklasse/Bezugsfertigkeit			Bis 31.12.1918	1919 bis 20.6.1948	21.6.1948 bis 1960	1961 bis 1967	1968 bis 1977	1978 bis 1993	1994 bis 2010	2011 bis 2015	2016 bis 2022	
Ausstattung			Bad und Sam- melheizung									
Wohnlage	Wohnfläche		C	F	H	I	K	L	M	N	O	
Normale Wohnlage	25 bis u. 41 m ²	1	Anteil NV	72%	43%	45%	49%	61%			100%	
			N ges.	32	14	44	41	36			12	
	41 bis u. 66 m ²	2	Anteil NV	48%	47%	47%	40%	45%	53%	64%	76%	93%
			N ges.	202	254	365	177	84	83	85	72	30
	66 bis u. 91 m ²	3	Anteil NV	48%	32%	34%	29%	28%	40%	52%	67%	96%
			N ges.	142	72	134	166	116	55	132	98	114
	ab 91 m ²	4	Anteil NV	40%	44%			0%	40%	53%	64%	90%
			N ges.	47	16			11	10	43	66	69
Gute Wohnlage	25 bis u. 41 m ²	5	Anteil NV	46%	36%	59%	65%	67%	50%			
			N ges.	28	14	41	26	24	14			
	41 bis u. 66 m ²	6	Anteil NV	53%	44%	49%	51%	72%	53%	55%	70%	98%
			N ges.	183	128	181	78	53	78	67	30	60
	66 bis u 91 m ²	7	Anteil NV	62%	52%	46%	43%	47%	56%	61%	81%	95%
			N ges.	94	128	121	75	55	61	108	79	88
	91 bis u. 131 m ²	8	Anteil NV	32%	38%	50%	38%	70%	56%	55%	69%	96%
			N ges.	167	90	34	13	30	52	86	81	76
	ab 131 m ²	9	Anteil NV	32%	39%				71%	63%	61%	93%
			N ges.	109	28				14	16	18	28

8.3 Struktur der Nettokaltmieten nach Mietenstufen insgesamt und nach Wohnlage

Die Struktur der Nettokaltmieten nach Mietenstufen zeigt die Verteilung des mietenspiegelrelevanten Mietwohnraums in Hamburg. Aufgrund der disproportionalen Erhebungsmethode muss eine Gewichtung der erhobenen Daten mit der Grundgesamtheit erfolgen, da zum Beispiel der Anteil der Neubauwohnungen ab 2016 mit den höheren Mieten im erhobenen Datenpool deutlich höher ist als der tatsächliche Anteil im Hamburger Wohnungsbestand. Da die Mietenspiegeltabelle für die einzelnen Baualtersklassen und Wohnlagen separat ausgewiesen wird, ist die Gewichtung allerdings nur bei zusammenfassenden, tabellenfeldübergreifenden Auswertungen notwendig.

Tabelle 19: Verteilung der Nettokaltmieten nach Wohnlage (Angaben in Prozent) *

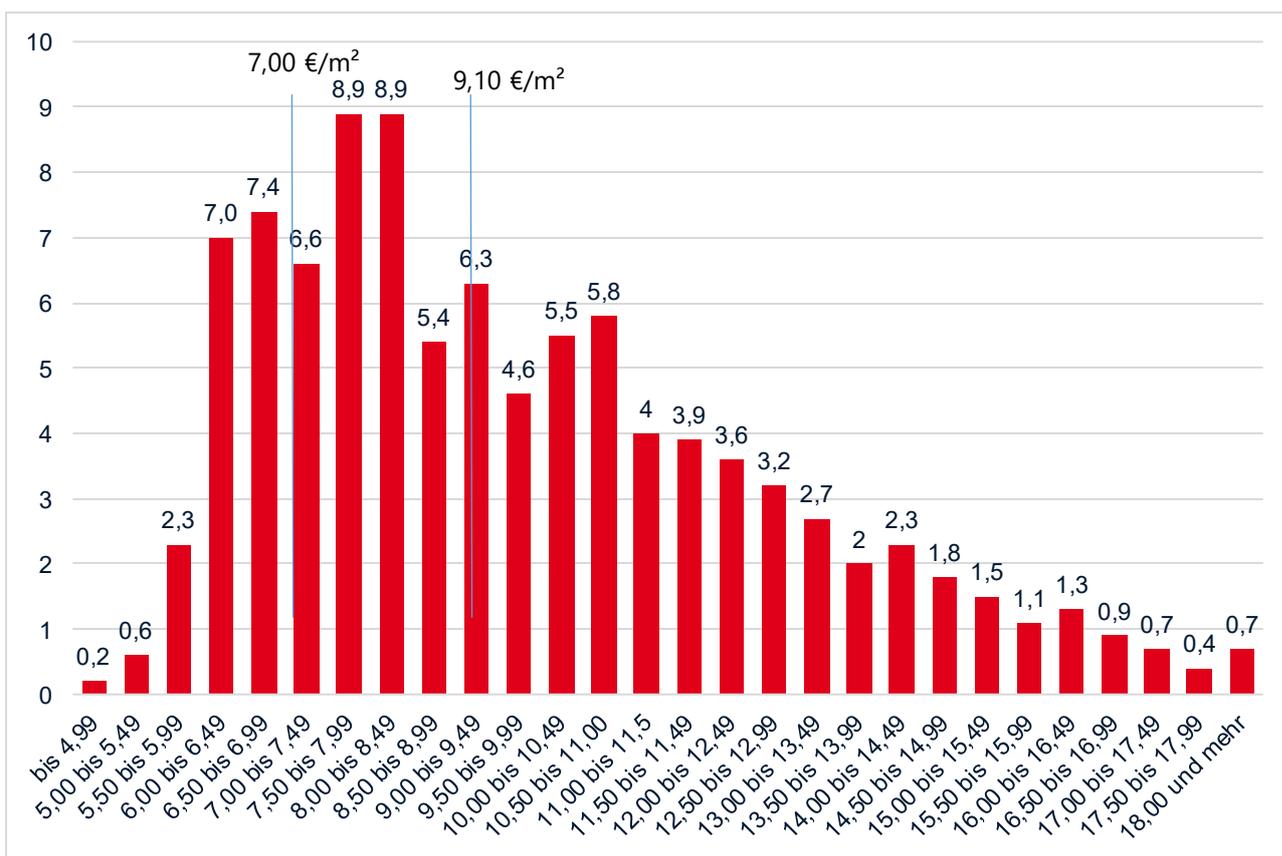
Nettokalt- miete in €/m ²	Wohnlage		Insgesamt	
	normal	gut		kumuliert
Bis 4,49	0,1	0,0	0,1	0,1
4,50 - 4,99	0,1	0,0	0,1	0,2
5,00 - 5,49	0,8	0,1	0,6	0,8
5,50 - 5,99	3,0	0,3	2,3	3,1
6,00 - 6,49	9,0	1,0	7,0	10,1
6,50 - 6,99	8,8	3,3	7,4	17,5
7,00 - 7,49	8,0	2,7	6,6	24,2
7,50 - 7,99	10,9	2,7	8,9	33,0
8,00 - 8,49	10,6	3,8	8,9	42,0
8,50 - 8,99	6,0	3,7	5,4	47,4
9,00 - 9,49	7,0	4,0	6,3	53,7
9,50 - 9,99	4,5	4,9	4,6	58,3
10,00 - 10,49	5,3	6,1	5,5	63,8
10,50 - 10,99	4,9	8,6	5,8	69,6
11,00 - 11,49	3,3	6,0	4,0	73,6
11,50 - 11,99	3,1	6,2	3,9	77,5
12,00 - 12,49	2,8	6,0	3,6	81,1
12,50 - 12,99	2,4	5,5	3,2	84,2
13,00 - 13,49	1,9	5,2	2,7	87,0
13,50 - 13,99	1,4	4,0	2,0	89,0
14,00 - 14,49	1,4	5,2	2,3	91,3
14,50 - 14,99	1,0	4,2	1,8	93,1
15,00 - 15,49	0,6	4,1	1,5	94,6
15,50 - 15,99	0,7	2,2	1,1	95,7
16,00 und mehr	2,3	10,3	4,3	100,0
Mittelwert (€/m²)	9,13	11,94	9,83	

*gewichtet mit der Grundgesamtheit

Der Anteil der Mietwohnungen mit einer günstigeren Miete als 5,00 €/m² ist kleiner als ein Prozent des mietenspiegelrelevanten Mietwohnraums in Hamburg (vgl. Tabelle 19). Der Anteil der Wohnungen mit einer günstigeren Miete als 7,00 €/m² (Anfangsmiete im 1. Förderweg) liegt bei 17,5 %, der Anteil mit einer günstigeren Miete als 9,10 €/m² (Anfangsmiete im 2. Förderweg) bei 49,7 %. Zum Vergleich: Im Jahr 2021 lag der Anteil der Wohnungen mit einer günstigeren Miete als 6,80 €/m² (damalige Anfangsmiete im 1. Förderweg) bei 20,1 %, der Anteil mit einer günstigeren Miete als 8,90 €/m² (damalige Anfangsmiete im 2. Förderweg) lag bei 52,2 %.

Betrachtet man die Mietenstruktur differenziert nach den Wohnlagen, so kann festgestellt werden, dass der Mietwohnraum in der guten Wohnlage deutlich teurer ist. Liegt die Miethöhe mit 16 €/m² und mehr in der normalen Wohnlage nur bei 2,3 % aller Mietwohnungen vor, so liegen in der guten Wohnlage bereits 10,3 % aller Mietwohnungen in diesem Preissegment.

Abbildung 2: Mietenverteilung in Hamburg 2023 (Angaben in Prozent) *



*gewichtet mit der Grundgesamtheit

In der Mietenverteilung ergibt sich eine sogenannte rechtsschiefe Verteilung. D. h. die Mietenverteilung steigt im unteren Mietenbereich steil an und läuft dann im höheren Mietenbereich deutlich verlängert aus (vgl. Abbildung 2).

8.4 Mietenverteilung bei zwei Hamburger Normalwohnungen

Zur Veranschaulichung der allgemeinen Mietentwicklung wird die Entwicklung am Beispiel zweier Hamburger „Normalwohnungen“ dargestellt. Dabei werden zwei Typen der „Normalwohnung“ unterschieden:

- 60 m² große Altbauwohnung, Baualtersklasse bis 1918, gute Ausstattung (mit Bad und Sammelheizung), normale Wohnlage, Mietenspiegelfeld C2
- 60 m² große Wohnung, Baualtersklasse 1968 bis 1977, gute Ausstattung (mit Bad und Sammelheizung), normale Wohnlage, Mietenspiegelfeld K2

In der ausgewählten Altbauwohnung ist die Durchschnittsmiete um 0,63 €/m² gestiegen, von 10,65 €/m² (Mietenspiegel 2021) auf 11,28 €/m² im Mietenspiegel 2023. Mit einer Zunahme von 5,9 % liegt die Mietsteigerung dieses Felds leicht über der allgemeinen Mietentwicklung in Hamburg. Der untere Wert der 2/3-Spanne hat sich um 0,51 €/m² erhöht und der obere Wert der 2/3-Spanne ist um 0,74 €/m² gestiegen (+6,0 % bzw. +5,6 %).

Bei der betrachteten „Normalwohnung“ der Baualtersklasse 1968 bis 1977 hat sich die Miete von 7,78 €/m² (Mietenspiegel 2021) auf 8,62 €/m² im Hamburger Mietenspiegel 2023 gesteigert (+0,84 €/m² bzw. +10,8 %). Der untere Wert der 2/3-Spanne ist um 0,51 €/m² gestiegen und beim oberen Wert der 2/3-Spanne ergaben sich +1,45 €/m² (+8,6 % bzw. +14,5 %).

8.5 Alter der mietenspiegelrelevanten Verträge

Für den mietenspiegelrelevanten Wohnungsbestand ergibt sich im Hamburger Mietenspiegel 2023 ein durchschnittliches Alter der mietenspiegelrelevanten Verträge von 12,8 Jahren (vgl.

Tabelle 20). Erfasst wurde im Rahmen der Datenerhebung das Datum des Mietvertragsabschlusses, das als Grundlage für die Ermittlung der Alter der mietenspiegelrelevanten Verträge diente. Das durchschnittliche Alter der mietenspiegelrelevanten Verträge hat sich gegenüber dem Hamburger Mietenspiegel 2021 um 0,3 Jahre gesenkt (2021 = 13,1 Jahre). Über 20 % aller Mietverträge in Hamburg sind 20 Jahre und älter. Neben der Baualtersklasse 2016 bis 2022 findet sich in der Baualtersklasse 2011 bis 2015 das geringste durchschnittliche Alter der mietenspiegelrelevanten Verträge mit 4,5 Jahren. In der Baualtersklasse 1961 bis 1967 und der Baualtersklasse 1968 bis 1977 findet man das höchste durchschnittliche Alter der mietenspiegelrelevanten Verträge mit 15,3 bzw. 15,2 Jahren.

Tabelle 20: Verteilung der mieterspiegelrelevanten Verträge nach durchschnittlichem Alter je Baualtersklasse (Angaben in Prozent) *

Alter der mieterspiegelrelevanten Verträge	insgesamt	Baualtersklassen								
		Bis 1918	1919 bis 20.6. 1948	21.6. 1948 bis 1960	1961 bis 1967	1968 bis 1977	1978 bis 1993	1994 bis 2010	2011 bis 2015	2016 bis 2022
bis 2 Jahre	19%	22%	17%	18%	14%	15%	18%	23%	28%	41%
2 bis 4 Jahre	16%	16%	14%	17%	14%	15%	18%	20%	23%	38%
4 bis 6 Jahre	11%	11%	12%	10%	10%	9%	11%	14%	20%	15%
6 bis 8 Jahre	6%	5%	6%	6%	6%	5%	6%	6%	9%	6%
8 bis 10 Jahre	5%	5%	7%	5%	4%	4%	4%	8%	12%	0%
10 bis 20 Jahre	20%	18%	21%	21%	24%	23%	18%	20%	8%	0%
20 u. m. Jahre	23%	22%	23%	23%	29%	29%	25%	9%	0%	0%
Insgesamt	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
Mittelwert (in Jahren)	12,8	12,0	12,7	13,1	15,3	15,2	12,0	7,6	4,5	2,5

*gewichtet mit der Grundgesamtheit

Das Alter der mieterspiegelrelevanten Verträge in den kleinen Wohnungen 25 m² bis unter 41 m² Wohnfläche liegt mit durchschnittlich 10,0 Jahren unter dem Durchschnitt aller Wohnungen in Hamburg (12,8 Jahre). Insgesamt sind in dieser Größenklasse rund 36 % aller Mietverhältnisse 10 Jahre und älter (vgl. Tabelle 21). Die längsten Mietverträge finden sich in den Wohnungen von 66 m² bis unter 91 m², wo rund 29 % aller mieterspiegelrelevanten Verträge 20 Jahre und älter sind. Auch in der Wohnungsgrößenklasse mit Wohnungen ab 131 m² sind die durchschnittlichen mieterspiegelrelevanten Verträge relativ alt (14,4 Jahre).

Tabelle 21: Verteilung der mieterspiegelrelevanten Verträge nach durchschnittlichem Alter und Wohnungsgrößenklassen (Angaben in Prozent) *

Alter der mieterspiegelrelevanten Verträge	insgesamt	Wohnflächenklasse				
		25 m ² bis unter 41 m ²	41 m ² bis unter 66 m ²	66 m ² bis unter 91 m ²	91 m ² bis unter 131 m ²	ab 131 m ²
bis 2 Jahre	19%	25%	20%	16%	17%	14%
2 bis 4 Jahre	16%	17%	17%	15%	18%	16%
4 bis 6 Jahre	11%	13%	11%	9%	11%	12%
6 bis 8 Jahre	6%	6%	6%	6%	6%	5%
8 bis 10 Jahre	5%	4%	6%	4%	4%	7%
10 bis 20 Jahre	20%	19%	20%	21%	22%	17%
20 u. m. Jahre	23%	17%	21%	29%	21%	29%
Insgesamt	100%	100%	100%	100%	100%	100%
Mittelwert (in Jahren)	12,8	10,0	11,9	15,1	12,4	14,4

*gewichtet mit der Grundgesamtheit

Bei der Analyse des Alters der mieterspiegelrelevanten Verträge nach dem Vermietertyp zeigt sich auch im Hamburger Mieterspiegel 2023, dass beim städtischen Wohnungsunternehmen SAGA/GWG (16,1 Jahre) und den Wohnungsgenossenschaften (14,7 Jahre) die durchschnittliche Dauer des Mietvertrages höher ist als bei anderen Vermieterinnen und Vermietern (vgl. Tabelle 22). Aufgrund der in der Regel niedrigeren Mieten und dem genossenschaftlichen Prinzip der „Miteigentümerschaft“ ist die Bindung der Mieterinnen und Mieter höher als bei anderen Vermietertypen. Außerdem dürfte auch ein höherer Anteil älterer Mieterinnen und Mieter bei den Wohnungsgenossenschaften leben, weshalb die Mobilität geringer ist.

Tabelle 22: Verteilung der mieterspiegelrelevanten Verträge nach durchschnittlichem Alter und Vermietertyp (Angaben in Prozent) *

Alter der mieterspiegelrelevanten Verträge	insgesamt	Vermietertyp				
		SAGA/GWG	Genossenschaften	Freie Wohnungsunternehmen	Private Eigentümer	Sonstige
bis 2 Jahre	19%	12%	16%	23%	22%	12%
2 bis 4 Jahre	16%	9%	13%	20%	21%	20%
4 bis 6 Jahre	11%	9%	8%	12%	12%	17%
6 bis 8 Jahre	6%	6%	8%	5%	5%	10%
8 bis 10 Jahre	5%	4%	6%	5%	4%	7%
10 bis 20 Jahre	20%	28%	23%	18%	16%	16%
20 u. m. Jahre	23%	32%	26%	17%	19%	18%
Insgesamt	100%	100%	100%	100%	100%	100%
Mittelwert (in Jahren)	12,8	16,1	14,7	10,6	11,1	10,2

*gewichtet mit der Grundgesamtheit

8.6 Mietveränderungserklärung mit Verweis auf den Hamburger Mieterspiegel

Nach § 558a BGB müssen Mieterhöhungen von der Vermieterin oder von dem Vermieter begründet werden. Es muss darlegt werden, dass die künftig verlangte Miete die ortsübliche Vergleichsmiete für vergleichbare Wohnungen nicht übersteigt. Die Miete kann darüber hinaus auch durch beiderseitiges Einvernehmen geändert werden. Nach § 558a Abs. 2 BGB kann die Vermieterin bzw. der Vermieter die Mieterhöhung mit dem Mieterspiegel begründen. Nach der Mietrechtsreform 2001 muss im Erhöhungsverlangen auf den qualifizierten Mieterspiegel Bezug genommen werden, auch wenn die Vermieterin und der Vermieter eine andere Möglichkeit der Darlegung, wie z. B. ein Sachverständigen-gutachten, verwendet.

Zur Begründung nach § 558a Abs. 2 BGB kann Bezug genommen werden auf:

- einen Mieterspiegel,
- eine Auskunft aus einer Mietdatenbank,
- ein mit Gründen versehenes Gutachten eines öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen,
- entsprechende Entgelte für einzelne vergleichbare Wohnungen; hierbei genügt die Benennung von drei Wohnungen.

Tabelle 23: Begründung der Mieterhöhung nach Baualtersklasse (Angaben in Prozent) *

Baualtersklasse	Mietenspiegel	Freiwillige Vereinbarung	Sachverständigengutachten	Vergleichswohnungen	Modernisierung	Staffelmiete	Indexmiete	Sonstige Begründungen
Bis 31.12.1918	53,2%	2,5%	-	1,1%	4,3%	19,7%	13,6%	2,7%
1919 bis 20.06.1948	64,7%	1,3%	-	1,0%	2,4%	16,2%	9,3%	2,2%
21.06.1948 bis 1960	68,5%	0,7%	-	1,0%	3,7%	12,4%	6,5%	3,9%
1961 bis 1967	73,2%	2,3%	-	0,8%	4,6%	5,7%	7,6%	2,9%
1968 bis 1977	66,1%	1,6%	-	1,0%	5,9%	7,1%	6,7%	8,1%
1978 bis 1993	55,2%	3,5%	-	0,3%	5,0%	15,1%	9,3%	7,9%
1994 bis 2010	46,7%	4,2%	-	0,7%	1,5%	15,9%	17,8%	7,4%
2011 bis 2015	21,4%	1,8%	-	0,0%	0,0%	28,6%	43,3%	3,6%
2016 bis 2022	16,3%	1,5%	-	0,0%	0,2%	34,6%	41,3%	2,2%
Insgesamt	63,0%	1,8%	-	0,9%	4,0%	13,0%	9,9%	4,2%

*gewichtet mit der Grundgesamtheit

Im Rahmen der Datenerhebung zum Hamburger Mietenspiegel 2023 wurden, wie auch in der Vergangenheit, weitere Begründungen der Mieterhöhung abgefragt: Staffelmiete, Indexmiete, Modernisierung. Die Differenzen zu 100 % sind jeweils Fälle, in denen keine Begründung angegeben wurde.

Unter Berücksichtigung aller abgefragten Mietänderungsbegründungen liegt der Anteil mit dem Änderungsgrund Hamburger Mietenspiegel bei 63,0 % und damit um etwa drei Prozentpunkte unter dem Anteil bei der Erhebung zum Mietenspiegel 2021. Der Hamburger Mietenspiegel ist damit auch weiterhin die wichtigste Grundlage für die Vermieterinnen und Vermieter bei der Veränderung der Miete in bestehenden Mietverhältnissen. Der Anteil an Sachverständigengutachten als Mietänderungsbegründung ist den letzten Jahren stets rückläufig gewesen und ist im Hamburger Mietenspiegel 2023, wie auch im Mietenspiegel 2021, nicht mehr als Mietänderungsgrund angeführt worden.

Der Anteil der Staffelmietverträge über alle Baualtersklassen liegt bei rund 13,0 %, doch insbesondere im Neubau ab 2016 liegt der Anteil dieser Vertragsart mit 34,6 % auf einem deutlich höheren Niveau. Dies betrifft auch die Indexmietverträge, die in der neuesten Baujahresklasse einen Anteil von 41,3 % ausmachen. Natürlich sind in diesen Wohnungs-

beständen derzeit nur wenige Mietveränderungen ausgesprochen worden und es ergeben sich nur die vertraglich festgelegten Änderungen, aber Staffel- und Indexmietveränderungen sind nicht von der Kappungsgrenzenverordnung betroffen.

Anlage A: Förderprogramme

Mietenspiegelrelevante Förderprogramme

Die nachfolgend aufgelisteten Förderprogramme haben bei entsprechenden Wohnungen zum Ausschluss aus dem Hamburger Mietenspiegel 2023 geführt.

1. Mietwohnungsneubau

Förderung nach dem II. WoBauG

- 1. Förderweg (§§ 6, 25 ff. II. WoBauG)
- 3.-5. Förderweg (§§ 88 a-c II. WoBauG)
- 3. Förderweg (§§ 88 a-c II. WoBauG)
- Gen. Wohnprojekte (§§ 88 a-c II. WoBauG)
- Vertragswohnungsbau (§§ 88 d II. WoBauG)

Förderung nach dem WoFG/HmbWoFG

- Förderumstellung 3. Förderweg Förderung nach dem WoFG/HmbWoFG
- Besondere Wohnformen (Segment SW)
- 1. Förderweg Mietwohnungen (M)
- 1. Förderweg Neubau Mietwohnungen WA-Bindung
- 1. Förderweg Neubau Mietwohnungen WA-Bindung (Segment E)
- 1. Förderweg Neubau Mietwohnungen WA-Bindung (Segment Q)
- 2. Förderweg Mietwohnungen (M)
- Wohnungen für Studierende und Auszubildende (Segment S)
- Baugemeinschaften
- Neubau für vordringlich Wohnungssuchende

2. Wohnungsmodernisierung

- Mod. Programm A (mit Mietpreisbindung)
- Mod. Programm B
- Modernisierungen in Sanierungsgebieten
- Modernisierungen für Studierende und Auszubildende
- Barrierefreier Umbau von Mietwohnungen
- Modernisierung in Gebieten der integrierten Stadtteilentwicklung

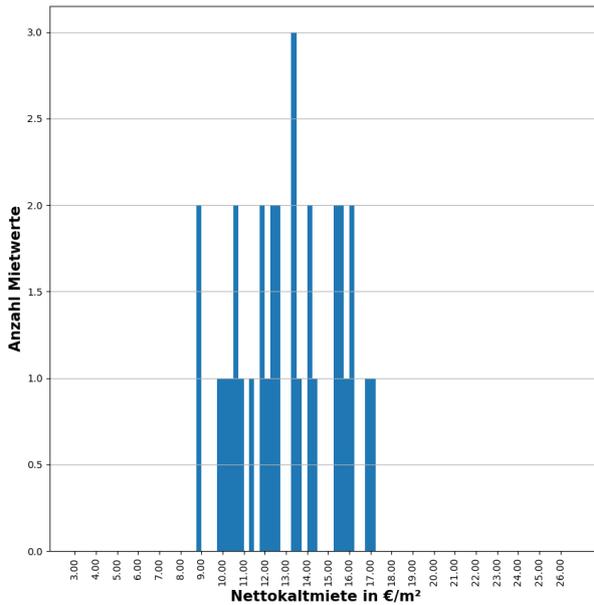
3. Wohnungsbestand

- Ankauf von Belegungsbindungen
- Bindungsverlängerung

Anlage B: Histogramme

Mietenspiegelfeld C1

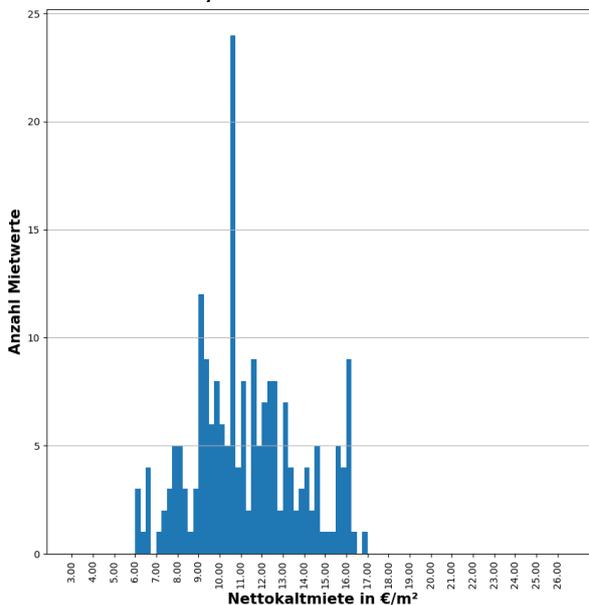
Baualtersklasse bis 31.12.1918,
mit Bad und Sammelheizung,
25 m² bis unter 41 m²,
normale Wohnlage



Arithmetisches Mittel	13,06 €/m ²
Standardabweichung	2,37
Unterer Wert der 2/3-Spanne	10,64 €/m ²
Oberer Wert der 2/3-Spanne	15,70 €/m ²
Minimum	8,75 €/m ²
Maximum	17,13 €/m ²
Anzahl Mietwerte	32

Mietenspiegelfeld C2

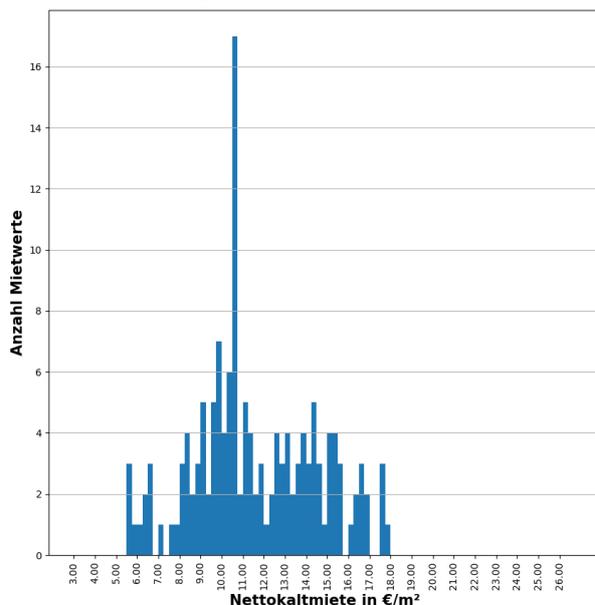
Baualtersklasse bis 31.12.1918,
mit Bad und Sammelheizung,
41 m² bis unter 66 m²,
normale Wohnlage



Arithmetisches Mittel	11,28 €/m ²
Standardabweichung	2,52
Unterer Wert der 2/3-Spanne	9,01 €/m ²
Oberer Wert der 2/3-Spanne	13,96 €/m ²
Minimum	6,00 €/m ²
Maximum	16,80 €/m ²
Anzahl Mietwerte	204

Mietenspiegelfeld C3

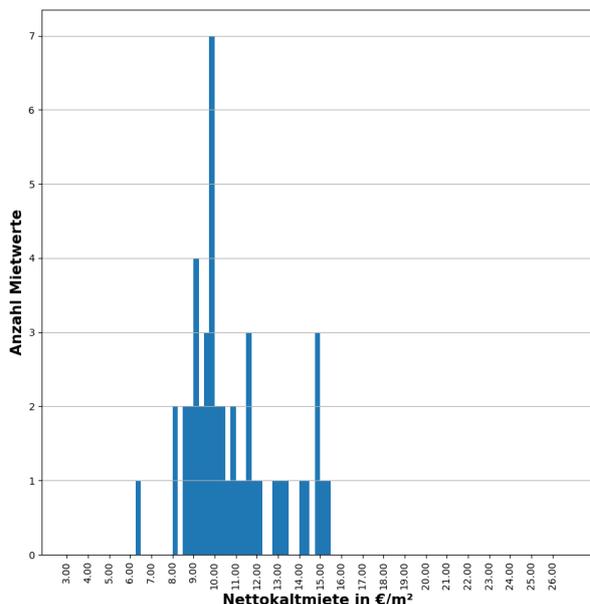
Baualtersklasse bis 31.12.1918,
mit Bad und Sammelheizung,
66 m² bis unter 91 m²,
normale Wohnlage



Arithmetisches Mittel	11,57 €/m ²
Standardabweichung	2,93
Unterer Wert der 2/3-Spanne	8,97 €/m ²
Oberer Wert der 2/3-Spanne	14,71 €/m ²
Minimum	5,59 €/m ²
Maximum	17,81 €/m ²
Anzahl Mietwerte	145

Mietenspiegelfeld C4

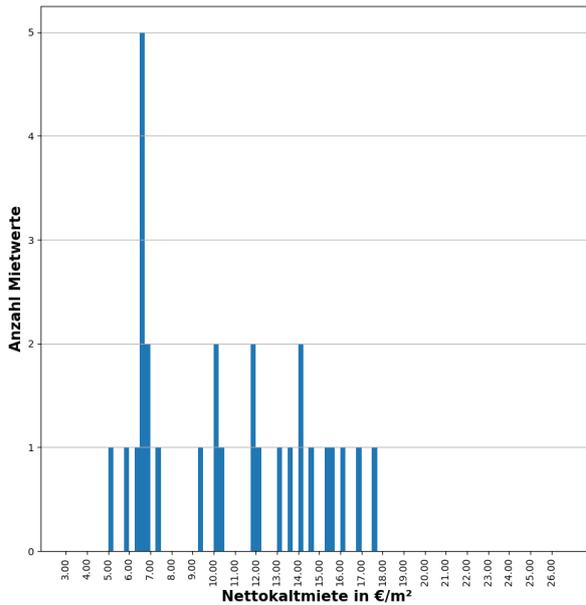
Baualtersklasse bis 31.12.1918,
mit Bad und Sammelheizung,
ab 91 m²,
normale Wohnlage



Arithmetisches Mittel	10,80 €/m ²
Standardabweichung	2,17
Unterer Wert der 2/3-Spanne	9,07 €/m ²
Oberer Wert der 2/3-Spanne	13,11 €/m ²
Minimum	6,42 €/m ²
Maximum	15,38 €/m ²
Anzahl Mietwerte	47

Mietenspiegelfeld C5

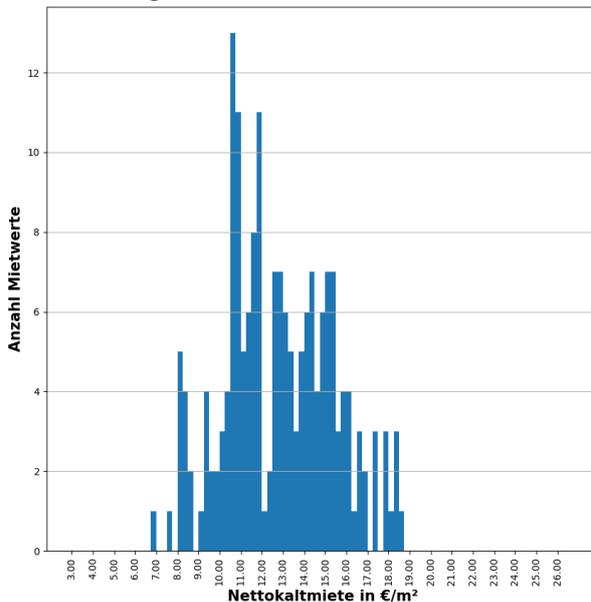
Baualtersklasse bis 31.12.1918,
mit Bad und Sammelheizung,
25 m² bis unter 41 m²,
gute Wohnlage



Arithmetisches Mittel	10,64 €/m ²
Standardabweichung	3,92
Unterer Wert der 2/3-Spanne	6,60 €/m ²
Oberer Wert der 2/3-Spanne	15,02 €/m ²
Minimum	5,14 €/m ²
Maximum	17,50 €/m ²
Anzahl Mietwerte	28

Mietenspiegelfeld C6

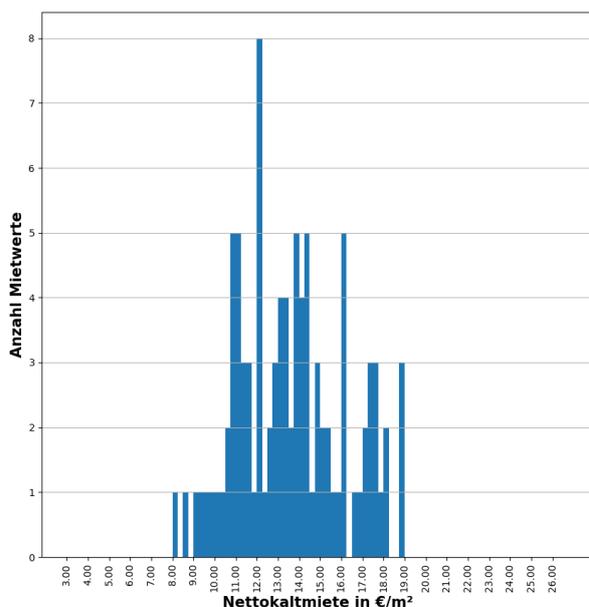
Baualtersklasse bis 31.12.1918,
mit Bad und Sammelheizung,
41 m² bis unter 66 m²,
gute Wohnlage



Arithmetisches Mittel	12,82 €/m ²
Standardabweichung	2,60
Unterer Wert der 2/3-Spanne	10,57 €/m ²
Oberer Wert der 2/3-Spanne	15,32 €/m ²
Minimum	6,76 €/m ²
Maximum	18,52 €/m ²
Anzahl Mietwerte	184

Mietenspiegelfeld C7

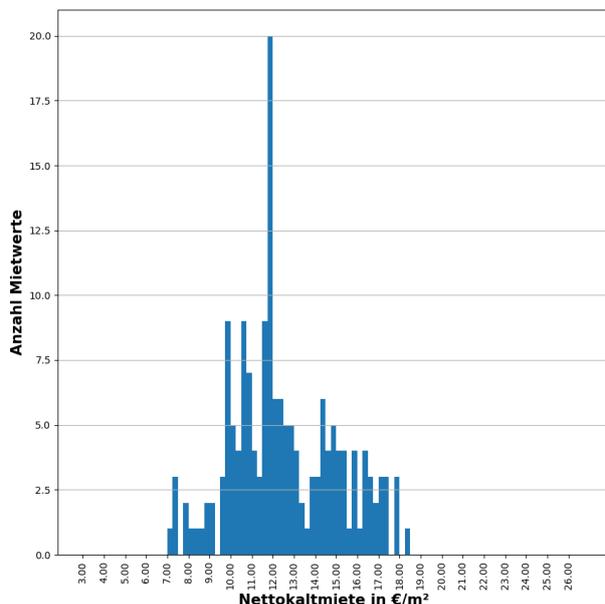
Baualtersklasse bis 31.12.1918,
mit Bad und Sammelheizung,
66 m² bis unter 91 m²,
gute Wohnlage



Arithmetisches Mittel	13,62 €/m ²
Standardabweichung	2,57
Unterer Wert der 2/3-Spanne	11,04 €/m ²
Oberer Wert der 2/3-Spanne	16,30 €/m ²
Minimum	8,22 €/m ²
Maximum	18,99 €/m ²
Anzahl Mietwerte	96

Mietenspiegelfeld C8

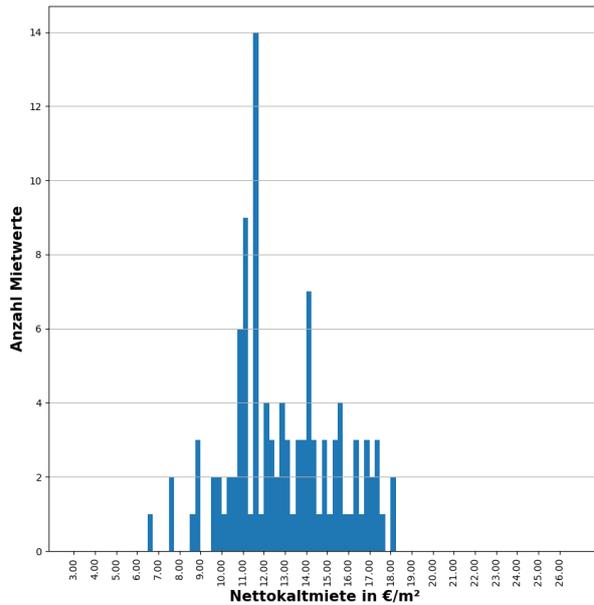
Baualtersklasse bis 31.12.1918,
mit Bad und Sammelheizung,
91 m² bis unter 131 m²,
gute Wohnlage



Arithmetisches Mittel	12,54 €/m ²
Standardabweichung	2,54
Unterer Wert der 2/3-Spanne	10,13 €/m ²
Oberer Wert der 2/3-Spanne	15,27 €/m ²
Minimum	7,20 €/m ²
Maximum	18,32 €/m ²
Anzahl Mietwerte	169

Mietenspiegelfeld C9

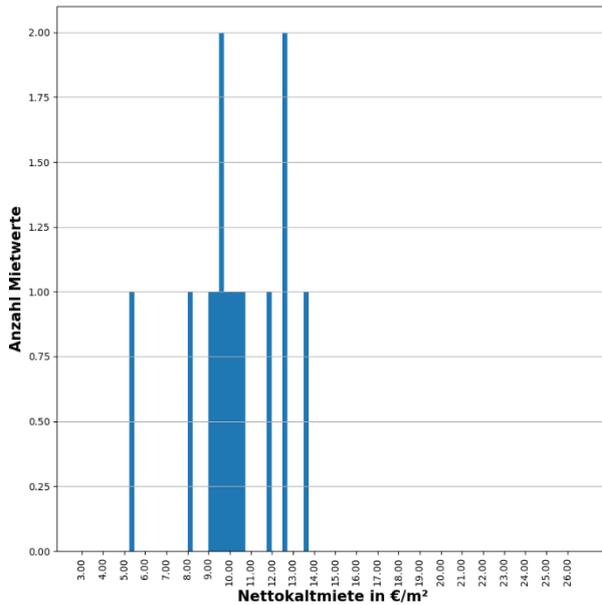
Baualtersklasse bis 31.12.1918,
mit Bad und Sammelheizung,
ab 131 m²,
gute Wohnlage



Arithmetisches Mittel	12,94 €/m ²
Standardabweichung	2,53
Unterer Wert der 2/3-Spanne	10,84 €/m ²
Oberer Wert der 2/3-Spanne	15,74 €/m ²
Minimum	6,59 €/m ²
Maximum	18,00 €/m ²
Anzahl Mietwerte	109

Mietenspiegelfeld F1

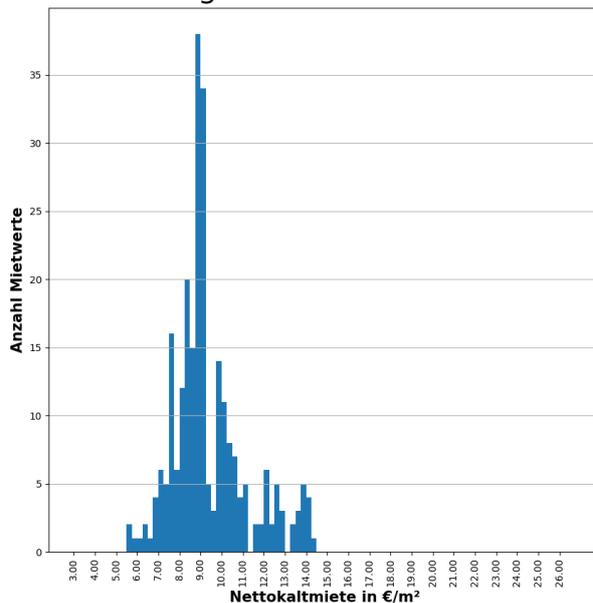
Baualtersklasse 1.1.1919 bis 20.6.1948,
mit Bad und Sammelheizung,
25 m² bis unter 41 m²,
normale Wohnlage



Arithmetisches Mittel	10,22 €/m ²
Standardabweichung	2,07
Unterer Wert der 2/3-Spanne	9,22 €/m ²
Oberer Wert der 2/3-Spanne	12,46 €/m ²
Minimum	5,39 €/m ²
Maximum	13,57 €/m ²
Anzahl Mietwerte	14

Mietenspiegelfeld F2

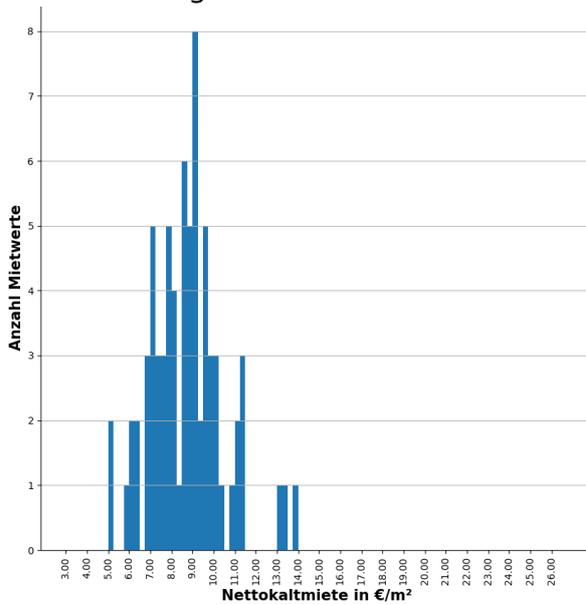
Baualtersklasse 1.1.1919 bis 20.6.1948,
mit Bad und Sammelheizung,
41 m² bis unter 66 m²,
normale Wohnlage



Arithmetisches Mittel	9,38 €/m ²
Standardabweichung	1,78
Unterer Wert der 2/3-Spanne	7,92 €/m ²
Oberer Wert der 2/3-Spanne	10,83 €/m ²
Minimum	5,51 €/m ²
Maximum	14,29 €/m ²
Anzahl Mietwerte	255

Mietenspiegelfeld F3

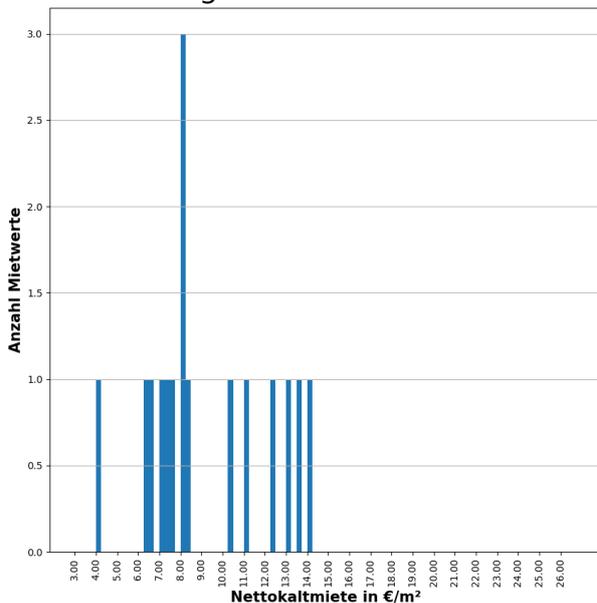
Baualtersklasse 1.1.1919 bis 20.6.1948,
mit Bad und Sammelheizung,
66 m² bis unter 91 m²,
normale Wohnlage



Arithmetisches Mittel	8,71 €/m ²
Standardabweichung	1,74
Unterer Wert der 2/3-Spanne	7,10 €/m ²
Oberer Wert der 2/3-Spanne	10,00 €/m ²
Minimum	5,06 €/m ²
Maximum	13,96 €/m ²
Anzahl Mietwerte	73

Mietenspiegelfeld F4

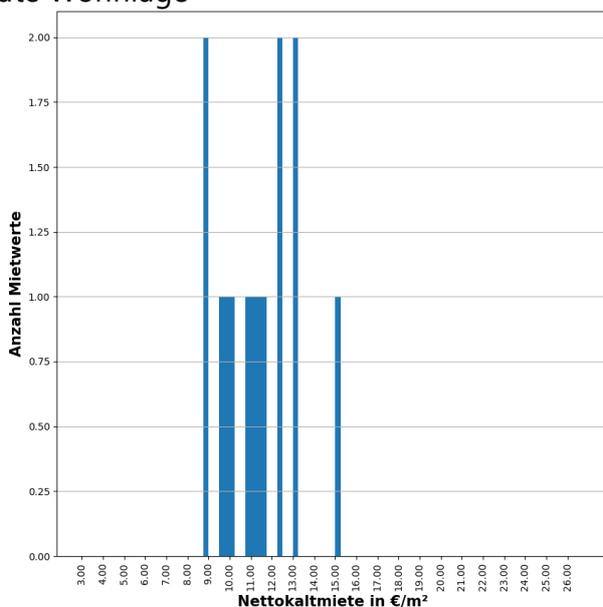
Baualtersklasse 1.1.1919 bis 20.6.1948,
mit Bad und Sammelheizung,
ab 91 m²,
normale Wohnlage



Arithmetisches Mittel	9,19 €/m ²
Standardabweichung	2,95
Unterer Wert der 2/3-Spanne	6,89 €/m ²
Oberer Wert der 2/3-Spanne	12,74 €/m ²
Minimum	4,09 €/m ²
Maximum	14,23 €/m ²
Anzahl Mietwerte	16

Mietenspiegelfeld F5

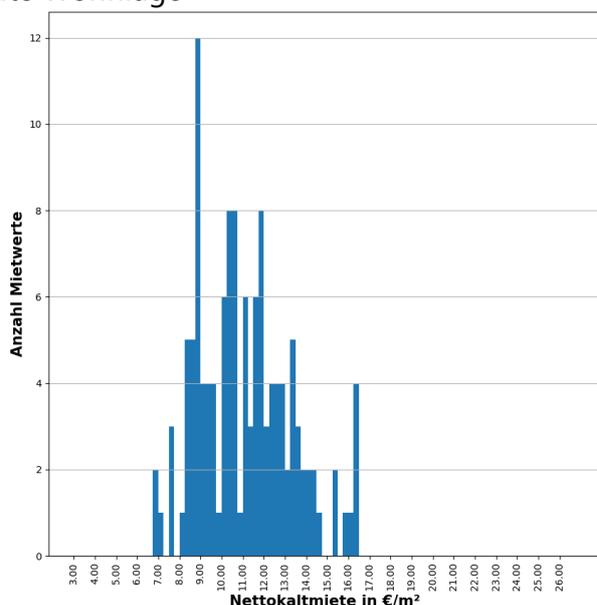
Baualtersklasse 1.1.1919 bis 20.6.1948,
mit Bad und Sammelheizung,
25 m² bis unter 41 m²,
gute Wohnlage



Arithmetisches Mittel	11,27 €/m ²
Standardabweichung	1,79
Unterer Wert der 2/3-Spanne	9,64 €/m ²
Oberer Wert der 2/3-Spanne	13,03 €/m ²
Minimum	8,81 €/m ²
Maximum	15,00 €/m ²
Anzahl Mietwerte	14

Mietenspiegelfeld F6

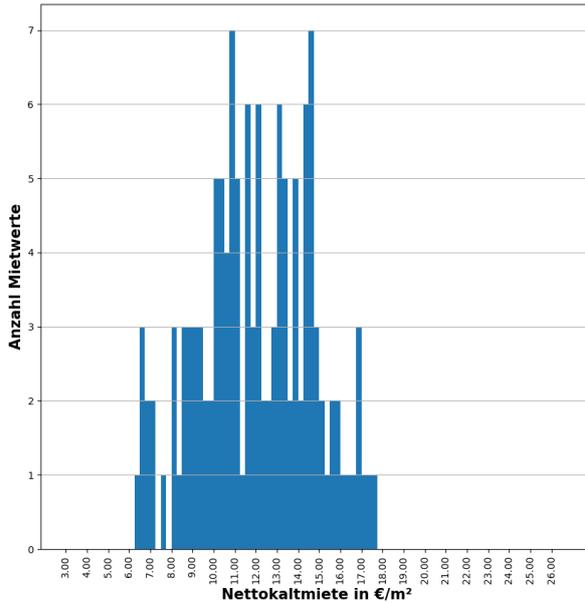
Baualtersklasse 1.1.1919 bis 20.6.1948,
mit Bad und Sammelheizung,
41 m² bis unter 66 m²,
gute Wohnlage



Arithmetisches Mittel	11,09 €/m ²
Standardabweichung	2,22
Unterer Wert der 2/3-Spanne	8,87 €/m ²
Oberer Wert der 2/3-Spanne	13,33 €/m ²
Minimum	6,85 €/m ²
Maximum	16,43 €/m ²
Anzahl Mietwerte	128

Mietenspiegelfeld F7

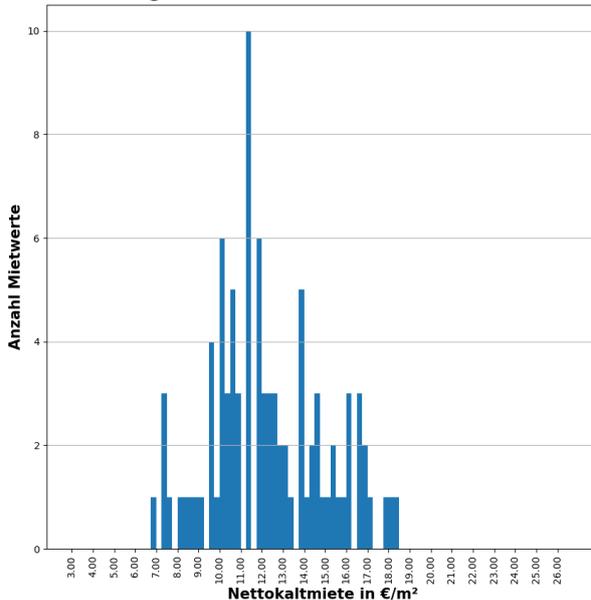
Baualtersklasse 1.1.1919 bis 20.6.1948,
mit Bad und Sammelheizung,
66 m² bis unter 91 m²,
gute Wohnlage



Arithmetisches Mittel	12,00 €/m ²
Standardabweichung	2,71
Unterer Wert der 2/3-Spanne	9,30 €/m ²
Oberer Wert der 2/3-Spanne	14,67 €/m ²
Minimum	6,41 €/m ²
Maximum	17,57 €/m ²
Anzahl Mietwerte	130

Mietenspiegelfeld F8

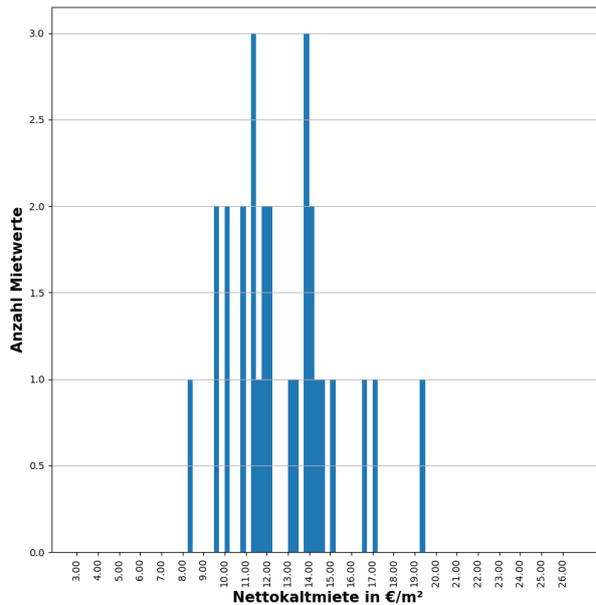
Baualtersklasse 1.1.1919 bis 20.6.1948,
mit Bad und Sammelheizung,
91 m² bis unter 131 m²,
gute Wohnlage



Arithmetisches Mittel	12,29 €/m ²
Standardabweichung	2,70
Unterer Wert der 2/3-Spanne	10,00 €/m ²
Oberer Wert der 2/3-Spanne	15,30 €/m ²
Minimum	6,92 €/m ²
Maximum	18,31 €/m ²
Anzahl Mietwerte	91

Mietenspiegelfeld F9

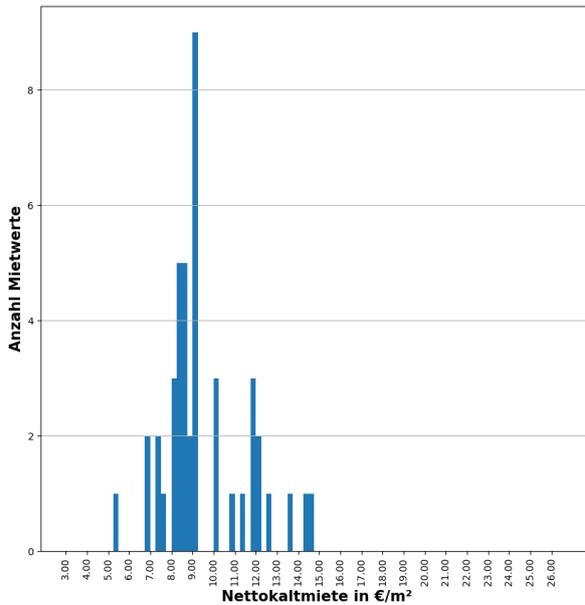
Baualtersklasse 1.1.1919 bis 20.6.1948,
mit Bad und Sammelheizung,
ab 131 m²,
gute Wohnlage



Arithmetisches Mittel	12,73 €/m ²
Standardabweichung	2,50
Unterer Wert der 2/3-Spanne	10,42 €/m ²
Oberer Wert der 2/3-Spanne	14,52 €/m ²
Minimum	8,28 €/m ²
Maximum	19,39 €/m ²
Anzahl Mietwerte	28

Mietenspiegelfeld H1

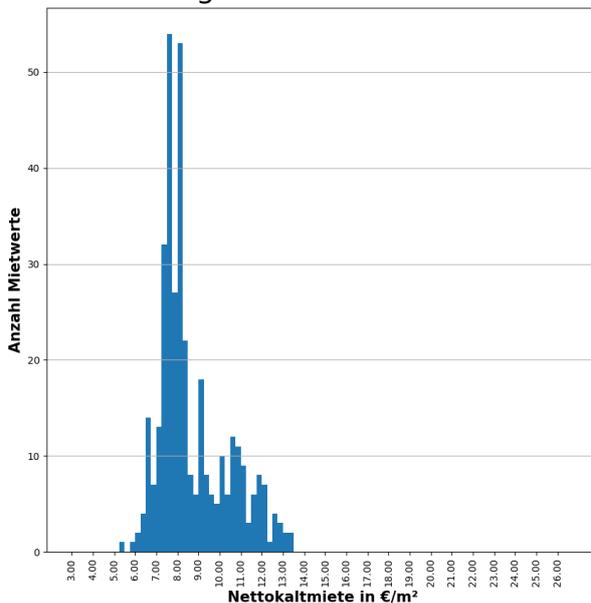
Baualtersklasse 21.6.1948 bis 1960,
mit Bad und Sammelheizung,
25 m² bis unter 41 m²,
normale Wohnlage



Arithmetisches Mittel	9,53 €/m ²
Standardabweichung	2,00
Unterer Wert der 2/3-Spanne	8,20 €/m ²
Oberer Wert der 2/3-Spanne	11,89 €/m ²
Minimum	5,46 €/m ²
Maximum	14,50 €/m ²
Anzahl Mietwerte	44

Mietenspiegelfeld H2

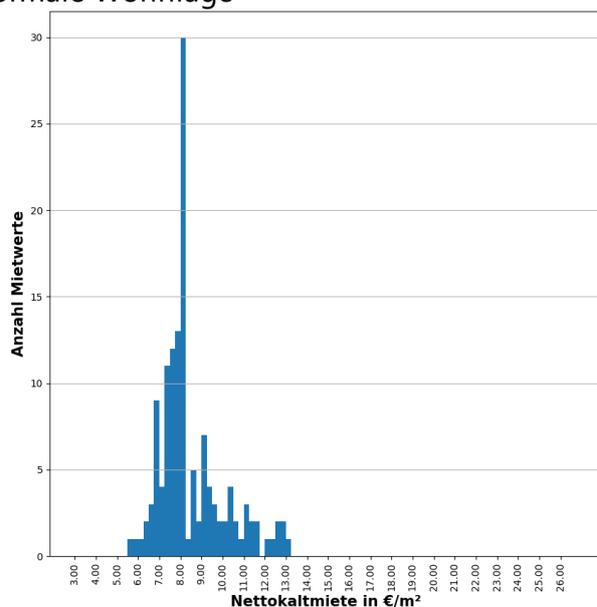
Baualtersklasse 21.6.1948 bis 1960,
mit Bad und Sammelheizung,
41 m² bis unter 66 m²,
normale Wohnlage



Arithmetisches Mittel	8,70 €/m ²
Standardabweichung	1,63
Unterer Wert der 2/3-Spanne	7,40 €/m ²
Oberer Wert der 2/3-Spanne	10,62 €/m ²
Minimum	5,49 €/m ²
Maximum	13,33 €/m ²
Anzahl Mietwerte	365

Mietenspiegelfeld H3

Baualtersklasse 21.6.1948 bis 1960,
 mit Bad und Sammelheizung,
 66 m² bis unter 91 m²,
 normale Wohnlage



Arithmetisches Mittel	8,49 €/m ²
Standardabweichung	1,57
Unterer Wert der 2/3-Spanne	7,27 €/m ²
Oberer Wert der 2/3-Spanne	9,99 €/m ²
Minimum	5,73 €/m ²
Maximum	13,01 €/m ²
Anzahl Mietwerte	134

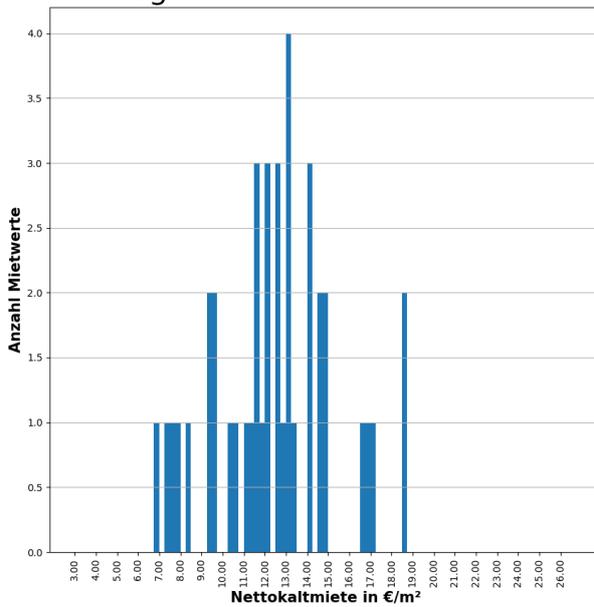
Mietenspiegelfeld H4

Baualtersklasse 21.6.1948 bis 1960,
 mit Bad und Sammelheizung,
 ab 91 m²,
 normale Wohnlage

Keine ausreichende Anzahl an Mietwerten für die Ausweisung von Kennwerten im Mietenspiegelfeld vorhanden (Anzahl Mietwerte = 3)

Mietenspiegelfeld H5

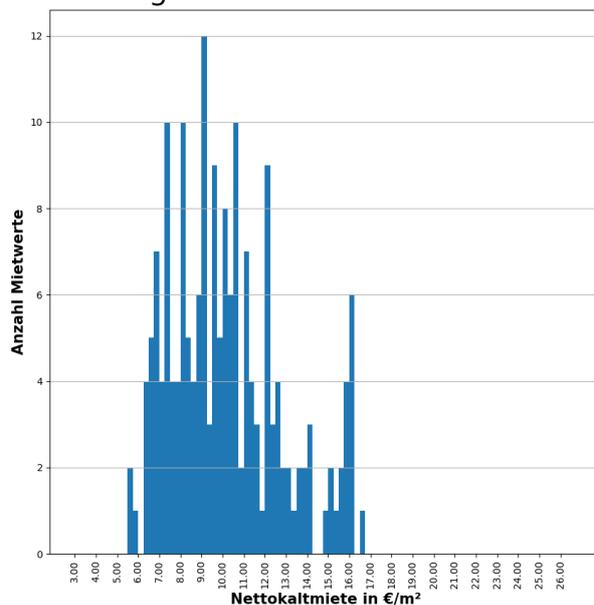
Baualtersklasse 21.6.1948 bis 1960,
mit Bad und Sammelheizung,
25 m² bis unter 41 m²,
gute Wohnlage



Arithmetisches Mittel	12,39 €/m ²
Standardabweichung	2,90
Unterer Wert der 2/3-Spanne	9,49 €/m ²
Oberer Wert der 2/3-Spanne	14,72 €/m ²
Minimum	6,91 €/m ²
Maximum	18,60 €/m ²
Anzahl Mietwerte	41

Mietenspiegelfeld H6

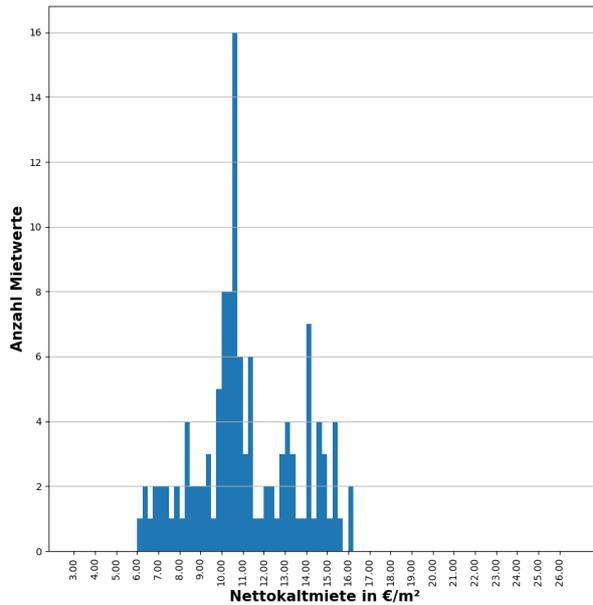
Baualtersklasse 21.6.1948 bis 1960,
mit Bad und Sammelheizung,
41 m² bis unter 66 m²,
gute Wohnlage



Arithmetisches Mittel	10,16 €/m ²
Standardabweichung	2,68
Unterer Wert der 2/3-Spanne	7,35 €/m ²
Oberer Wert der 2/3-Spanne	12,62 €/m ²
Minimum	5,54 €/m ²
Maximum	16,50 €/m ²
Anzahl Mietwerte	181

Mietenspiegelfeld H7

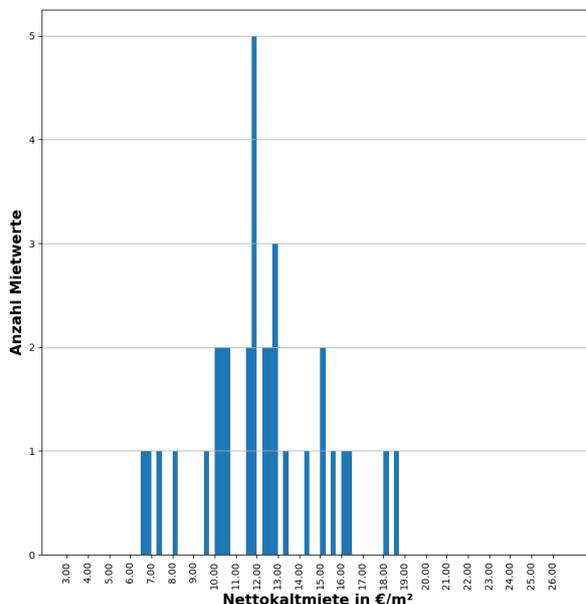
Baualtersklasse 21.6.1948 bis 1960,
mit Bad und Sammelheizung,
66 m² bis unter 91 m²,
gute Wohnlage



Arithmetisches Mittel	11,13 €/m ²
Standardabweichung	2,42
Unterer Wert der 2/3-Spanne	8,82 €/m ²
Oberer Wert der 2/3-Spanne	14,00 €/m ²
Minimum	6,20 €/m ²
Maximum	16,23 €/m ²
Anzahl Mietwerte	122

Mietenspiegelfeld H8

Baualtersklasse 21.6.1948 bis 1960,
mit Bad und Sammelheizung,
91 m² bis unter 131 m²,
gute Wohnlage



Arithmetisches Mittel	12,19 €/m ²
Standardabweichung	2,88
Unterer Wert der 2/3-Spanne	10,07 €/m ²
Oberer Wert der 2/3-Spanne	15,11 €/m ²
Minimum	6,74 €/m ²
Maximum	18,56 €/m ²
Anzahl Mietwerte	34

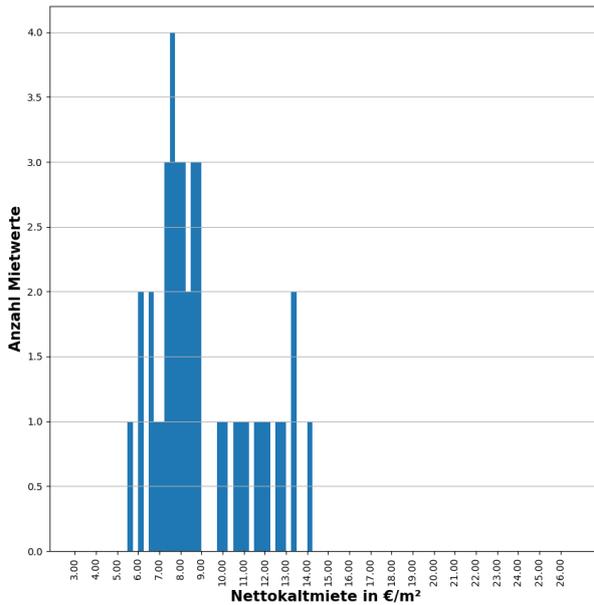
Mietenspiegelfeld H9

Baualtersklasse 21.6.1948 bis 1960,
mit Bad und Sammelheizung,
ab 131 m²,
gute Wohnlage

Keine ausreichende Anzahl an Mietwerten für die Ausweisung von Kennwerten im Mietenspiegelfeld vorhanden (Anzahl Mietwerte = 6)

Mietenspiegelfeld I1

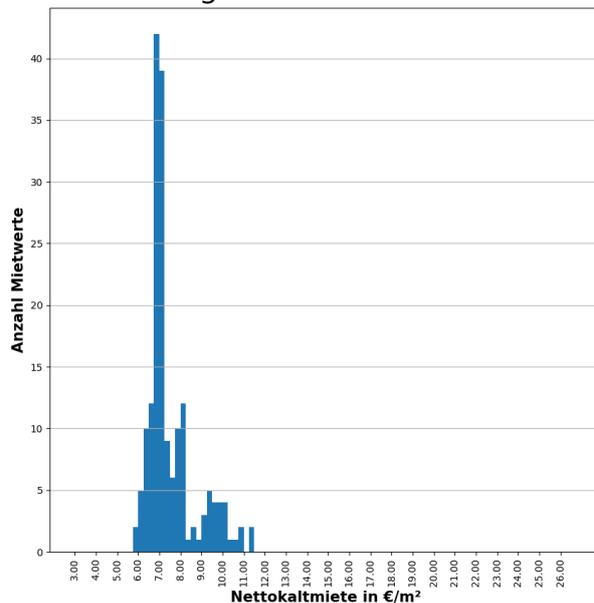
Baualtersklasse 1961 bis 1967,
mit Bad und Sammelheizung,
25 m² bis unter 41 m²,
normale Wohnlage



Arithmetisches Mittel	9,01 €/m ²
Standardabweichung	2,24
Unterer Wert der 2/3-Spanne	7,28 €/m ²
Oberer Wert der 2/3-Spanne	11,78 €/m ²
Minimum	5,57 €/m ²
Maximum	14,02 €/m ²
Anzahl Mietwerte	41

Mietenspiegelfeld I2

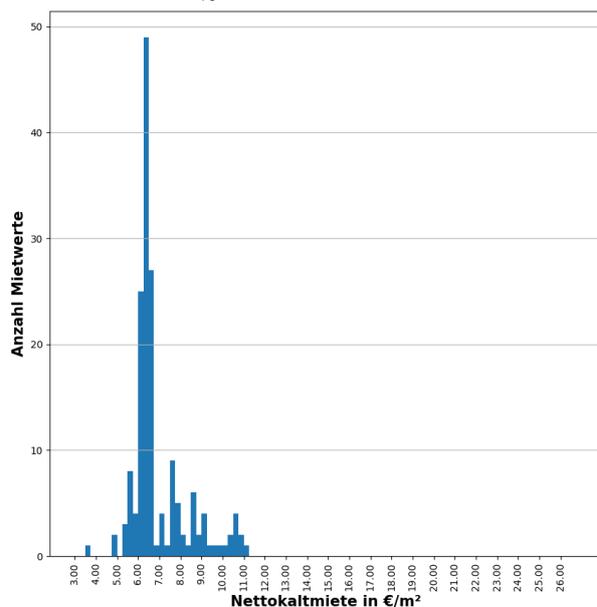
Baualtersklasse 1961 bis 1967,
mit Bad und Sammelheizung,
41 m² bis unter 66 m²,
normale Wohnlage



Arithmetisches Mittel	7,54 €/m ²
Standardabweichung	1,15
Unterer Wert der 2/3-Spanne	6,76 €/m ²
Oberer Wert der 2/3-Spanne	8,35 €/m ²
Minimum	5,91 €/m ²
Maximum	11,39 €/m ²
Anzahl Mietwerte	177

Mietenspiegelfeld I3

Baualtersklasse 1961 bis 1967,
 mit Bad und Sammelheizung,
 66 m² bis unter 91 m²,
 normale Wohnlage



Arithmetisches Mittel	6,93 €/m ²
Standardabweichung	1,33
Unterer Wert der 2/3-Spanne	6,11 €/m ²
Oberer Wert der 2/3-Spanne	8,03 €/m ²
Minimum	3,57 €/m ²
Maximum	11,03 €/m ²
Anzahl Mietwerte	167

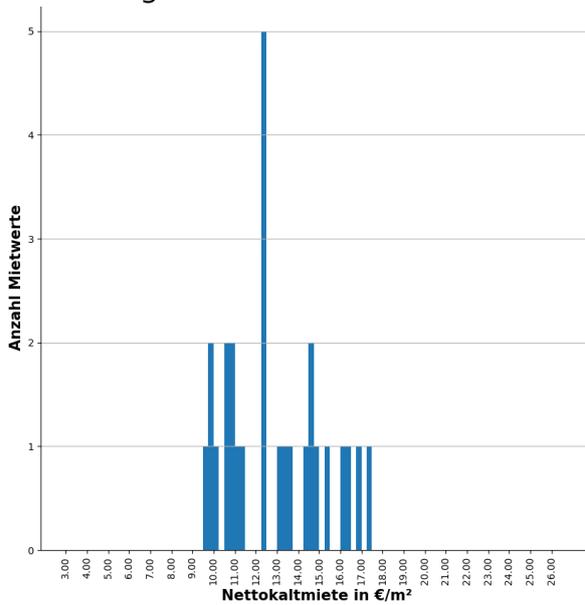
Mietenspiegelfeld I4

Baualtersklasse 1961 bis 1967,
 mit Bad und Sammelheizung,
 ab 91 m²,
 normale Wohnlage

Keine ausreichende Anzahl an Mietwerten für die Ausweisung von Kennwerten im Mietenspiegelfeld vorhanden (Anzahl Mietwerte = 7)

Mietenspiegelfeld I5

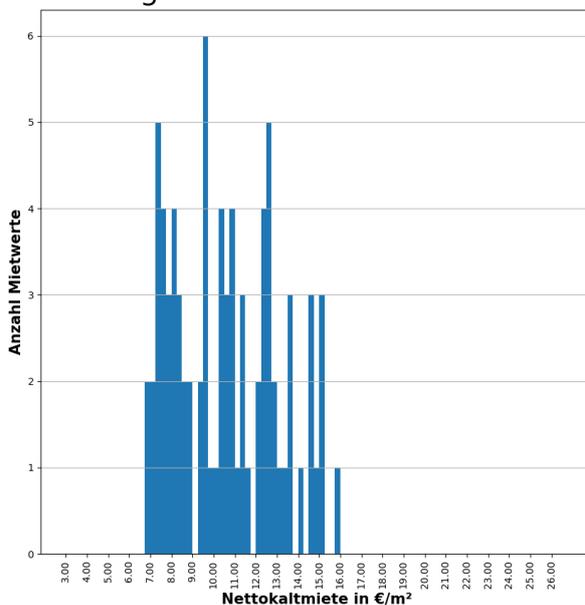
Baualtersklasse 1961 bis 1967,
mit Bad und Sammelheizung,
25 m² bis unter 41 m²,
gute Wohnlage



Arithmetisches Mittel	12,85 €/m ²
Standardabweichung	2,31
Unterer Wert der 2/3-Spanne	10,64 €/m ²
Oberer Wert der 2/3-Spanne	15,21 €/m ²
Minimum	9,67 €/m ²
Maximum	17,43 €/m ²
Anzahl Mietwerte	27

Mietenspiegelfeld I6

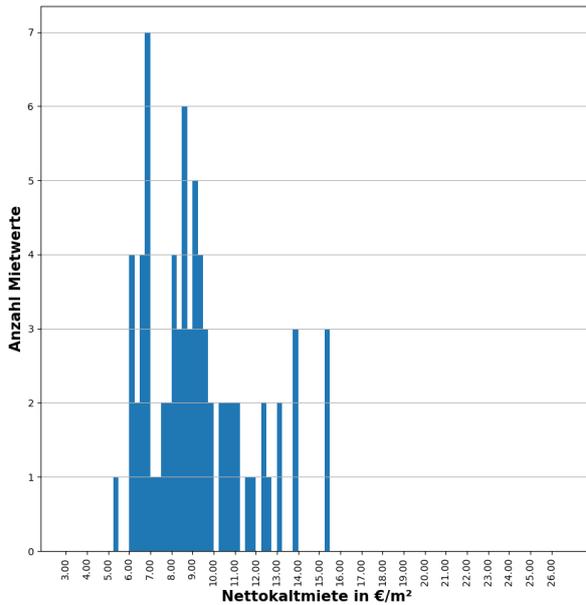
Baualtersklasse 1961 bis 1967,
mit Bad und Sammelheizung,
41 m² bis unter 66 m²,
gute Wohnlage



Arithmetisches Mittel	10,57 €/m ²
Standardabweichung	2,48
Unterer Wert der 2/3-Spanne	7,97 €/m ²
Oberer Wert der 2/3-Spanne	13,12 €/m ²
Minimum	6,79 €/m ²
Maximum	15,79 €/m ²
Anzahl Mietwerte	80

Mietenspiegelfeld I7

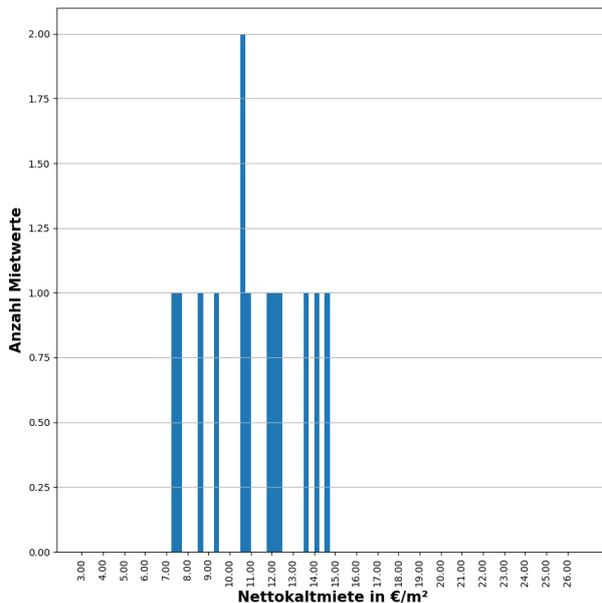
Baualtersklasse 1961 bis 1967,
mit Bad und Sammelheizung,
66 m² bis unter 91 m²,
gute Wohnlage



Arithmetisches Mittel	9,21 €/m ²
Standardabweichung	2,43
Unterer Wert der 2/3-Spanne	6,81 €/m ²
Oberer Wert der 2/3-Spanne	11,52 €/m ²
Minimum	5,30 €/m ²
Maximum	15,33 €/m ²
Anzahl Mietwerte	75

Mietenspiegelfeld I8

Baualtersklasse 1961 bis 1967,
mit Bad und Sammelheizung,
91 m² bis unter 131 m²,
gute Wohnlage



Arithmetisches Mittel	11,05 €/m ²
Standardabweichung	2,33
Unterer Wert der 2/3-Spanne	8,61 €/m ²
Oberer Wert der 2/3-Spanne	13,61 €/m ²
Minimum	7,44 €/m ²
Maximum	14,52 €/m ²
Anzahl Mietwerte	13

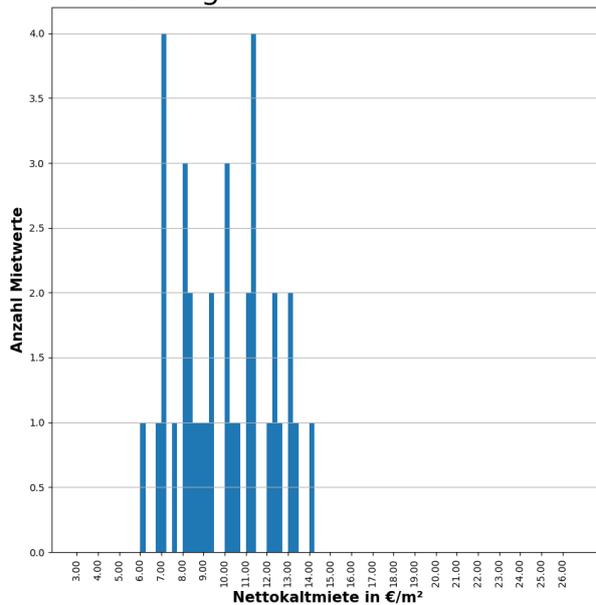
Mietenspiegelfeld I9

Baualterklasse 1961 bis 1967,
mit Bad und Sammelheizung,
ab 131 m²,
gute Wohnlage

Keine ausreichende Anzahl an Mietwerten für die Ausweisung von Kennwerten im Mietenspiegelfeld vorhanden (Anzahl Mietwerte = 3)

Mietenspiegelfeld K1

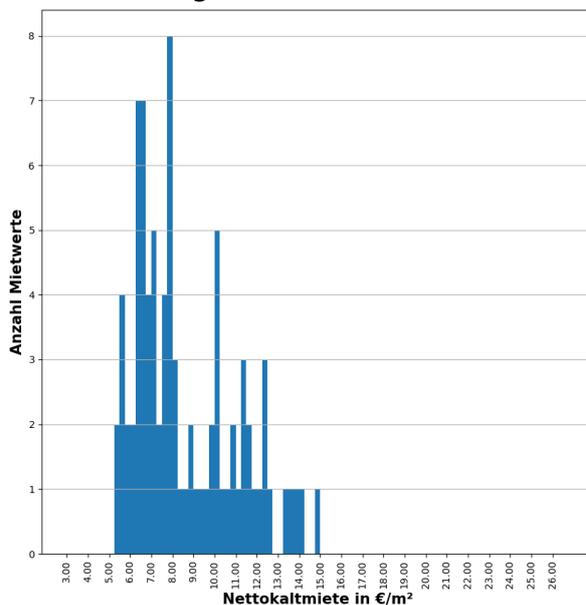
Baualtersklasse 1968 bis 1977,
mit Bad und Sammelheizung,
25 m² bis unter 41 m²,
normale Wohnlage



Arithmetisches Mittel	9,94 €/m ²
Standardabweichung	2,17
Unterer Wert der 2/3-Spanne	7,49 €/m ²
Oberer Wert der 2/3-Spanne	12,34 €/m ²
Minimum	6,06 €/m ²
Maximum	14,00 €/m ²
Anzahl Mietwerte	36

Mietenspiegelfeld K2

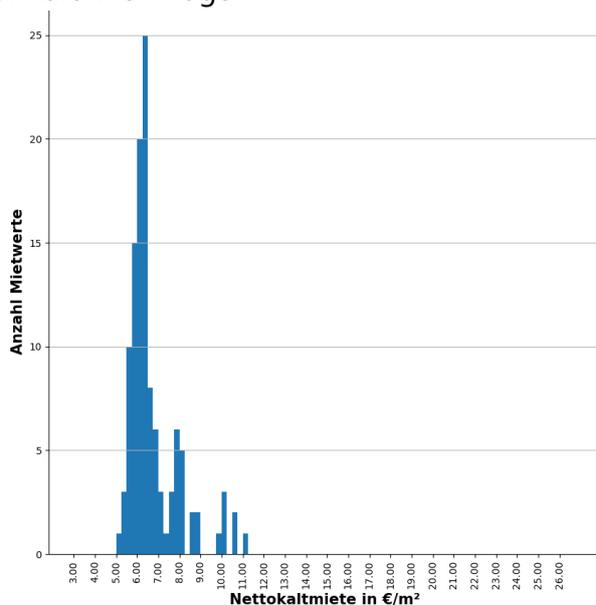
Baualtersklasse 1968 bis 1977,
mit Bad und Sammelheizung,
41 m² bis unter 66 m²,
normale Wohnlage



Arithmetisches Mittel	8,62 €/m ²
Standardabweichung	2,40
Unterer Wert der 2/3-Spanne	6,43 €/m ²
Oberer Wert der 2/3-Spanne	11,39 €/m ²
Minimum	5,40 €/m ²
Maximum	14,76 €/m ²
Anzahl Mietwerte	85

Mietenspiegelfeld K3

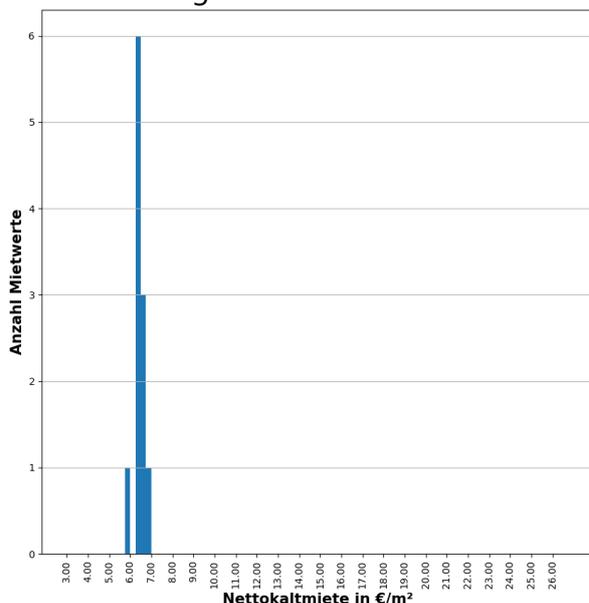
Baualtersklasse 1968 bis 1977,
mit Bad und Sammelheizung,
66 m² bis unter 91 m²,
normale Wohnlage



Arithmetisches Mittel	6,75 €/m ²
Standardabweichung	1,22
Unterer Wert der 2/3-Spanne	5,88 €/m ²
Oberer Wert der 2/3-Spanne	7,87 €/m ²
Minimum	5,19 €/m ²
Maximum	11,00 €/m ²
Anzahl Mietwerte	117

Mietenspiegelfeld K4

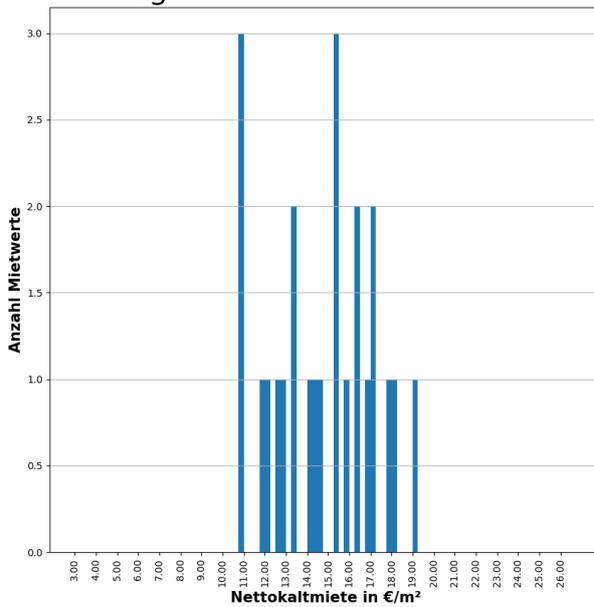
Baualtersklasse 1968 bis 1977,
mit Bad und Sammelheizung,
ab 91 m²,
normale Wohnlage



Arithmetisches Mittel	6,40 €/m ²
Standardabweichung	0,23
Unterer Wert der 2/3-Spanne	6,29 €/m ²
Oberer Wert der 2/3-Spanne	6,54 €/m ²
Minimum	5,85 €/m ²
Maximum	6,81 €/m ²
Anzahl Mietwerte	11

Mietenspiegelfeld K5

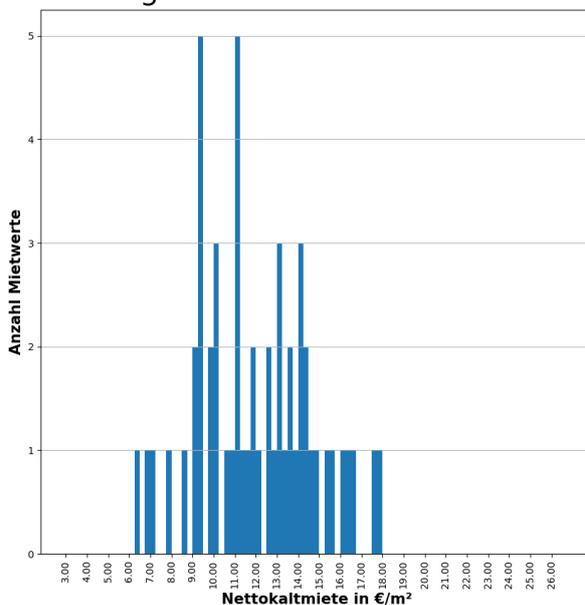
Baualtersklasse 1968 bis 1977,
mit Bad und Sammelheizung,
25 m² bis unter 41 m²,
gute Wohnlage



Arithmetisches Mittel	14,73 €/m ²
Standardabweichung	2,42
Unterer Wert der 2/3-Spanne	12,00 €/m ²
Oberer Wert der 2/3-Spanne	17,14 €/m ²
Minimum	10,93 €/m ²
Maximum	19,00 €/m ²
Anzahl Mietwerte	24

Mietenspiegelfeld K6

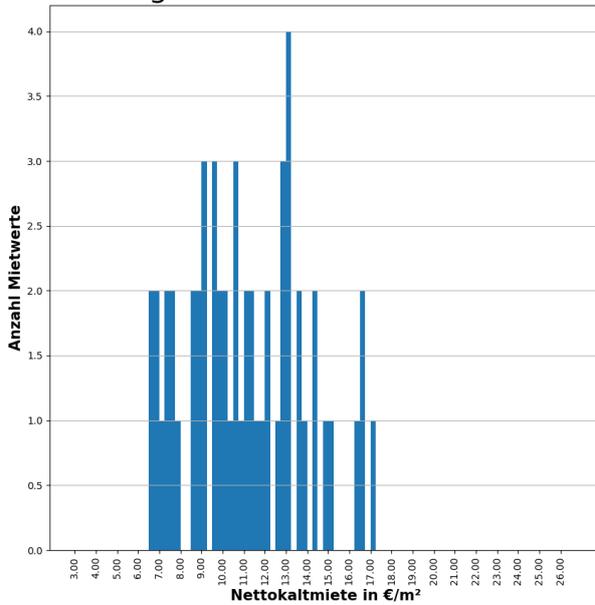
Baualtersklasse 1968 bis 1977,
mit Bad und Sammelheizung,
41 m² bis unter 66 m²,
gute Wohnlage



Arithmetisches Mittel	11,98 €/m ²
Standardabweichung	2,76
Unterer Wert der 2/3-Spanne	9,28 €/m ²
Oberer Wert der 2/3-Spanne	14,47 €/m ²
Minimum	6,42 €/m ²
Maximum	17,86 €/m ²
Anzahl Mietwerte	53

Mietenspiegelfeld K7

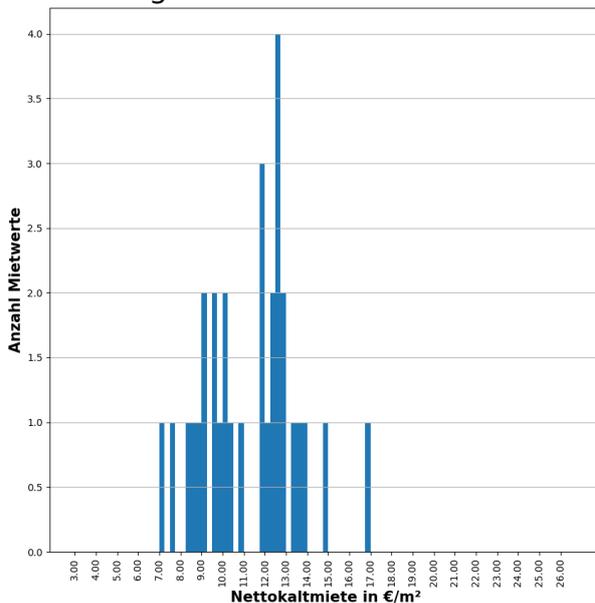
Baualtersklasse 1968 bis 1977,
mit Bad und Sammelheizung,
66 m² bis unter 91 m²,
gute Wohnlage



Arithmetisches Mittel	11,05 €/m ²
Standardabweichung	2,79
Unterer Wert der 2/3-Spanne	7,94 €/m ²
Oberer Wert der 2/3-Spanne	13,66 €/m ²
Minimum	6,57 €/m ²
Maximum	17,16 €/m ²
Anzahl Mietwerte	56

Mietenspiegelfeld K8

Baualtersklasse 1968 bis 1977,
mit Bad und Sammelheizung,
91 m² bis unter 131 m²,
gute Wohnlage



Arithmetisches Mittel	11,31 €/m ²
Standardabweichung	2,22
Unterer Wert der 2/3-Spanne	9,20 €/m ²
Oberer Wert der 2/3-Spanne	12,96 €/m ²
Minimum	7,19 €/m ²
Maximum	16,86 €/m ²
Anzahl Mietwerte	31

Mietenspiegelfeld K9

Baualterklasse 1968 bis 1977,
mit Bad und Sammelheizung,
ab 131 m²,
gute Wohnlage

Keine ausreichende Anzahl an Mietwerten für die Ausweisung von Kennwerten im Mietenspiegelfeld vorhanden (Anzahl Mietwerte = 7)

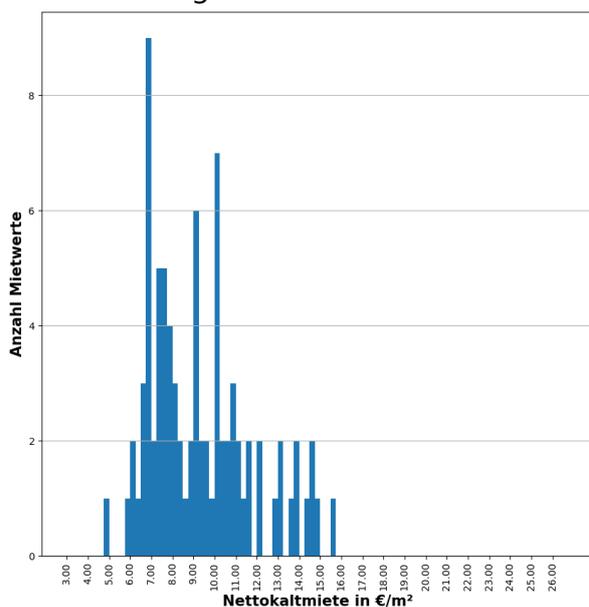
Mietenspiegelfeld L1

Baualtersklasse 1978 bis 1993,
mit Bad und Sammelheizung,
25 m² bis unter 41 m²,
normale Wohnlage

Keine ausreichende Anzahl an Mietwerten für die Ausweisung von Kennwerten im Mietenspiegelfeld vorhanden (Anzahl Mietwerte = 7)

Mietenspiegelfeld L2

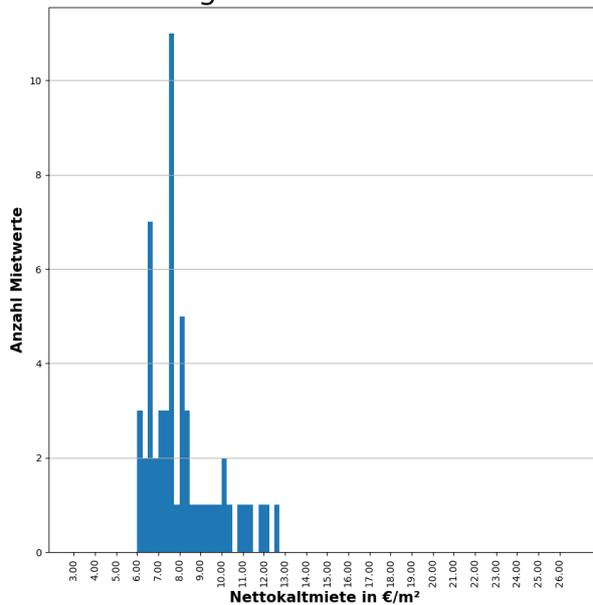
Baualtersklasse 1978 bis 1993,
mit Bad und Sammelheizung,
41 m² bis unter 66 m²,
normale Wohnlage



Arithmetisches Mittel	9,33 €/m ²
Standardabweichung	2,47
Unterer Wert der 2/3-Spanne	6,89 €/m ²
Oberer Wert der 2/3-Spanne	11,57 €/m ²
Minimum	4,94 €/m ²
Maximum	15,55 €/m ²
Anzahl Mietwerte	84

Mietenspiegelfeld L3

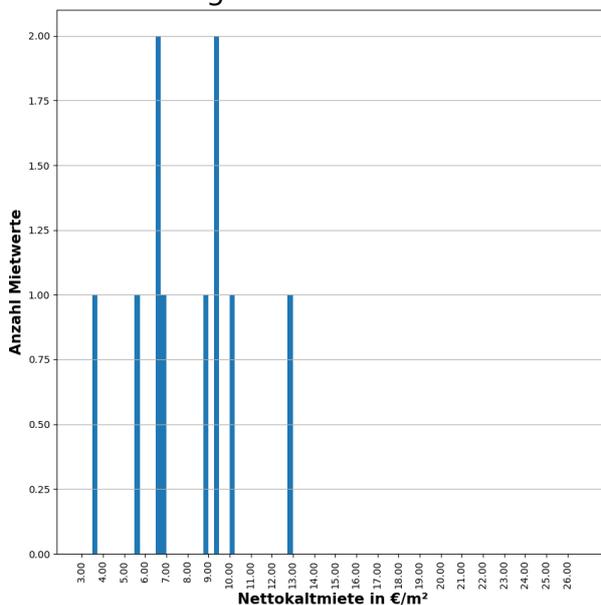
Baualtersklasse 1978 bis 1993,
mit Bad und Sammelheizung,
66 m² bis unter 91 m²,
normale Wohnlage



Arithmetisches Mittel	8,16 €/m ²
Standardabweichung	1,64
Unterer Wert der 2/3-Spanne	6,63 €/m ²
Oberer Wert der 2/3-Spanne	9,96 €/m ²
Minimum	6,11 €/m ²
Maximum	12,65 €/m ²
Anzahl Mietwerte	55

Mietenspiegelfeld L4

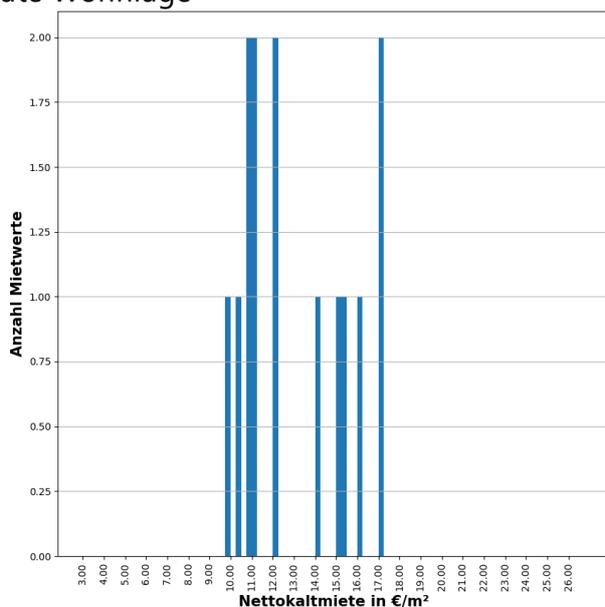
Baualtersklasse 1978 bis 1993,
mit Bad und Sammelheizung,
ab 91 m²,
normale Wohnlage



Arithmetisches Mittel	8,00 €/m ²
Standardabweichung	2,64
Unterer Wert der 2/3-Spanne	6,09 €/m ²
Oberer Wert der 2/3-Spanne	9,79 €/m ²
Minimum	3,74 €/m ²
Maximum	12,93 €/m ²
Anzahl Mietwerte	10

Mietenspiegelfeld L5

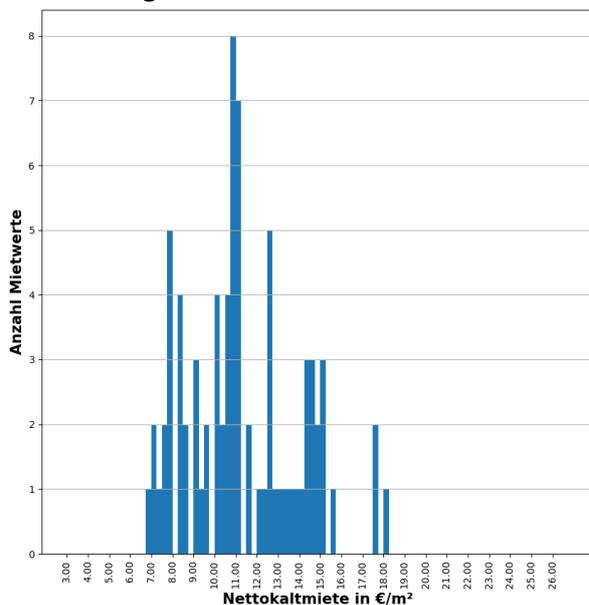
Baualtersklasse 1978 bis 1993,
mit Bad und Sammelheizung,
25 m² bis unter 41 m²,
gute Wohnlage



Arithmetisches Mittel	13,11 €/m ²
Standardabweichung	2,61
Unterer Wert der 2/3-Spanne	10,90 €/m ²
Oberer Wert der 2/3-Spanne	15,94 €/m ²
Minimum	9,99 €/m ²
Maximum	17,18 €/m ²
Anzahl Mietwerte	14

Mietenspiegelfeld L6

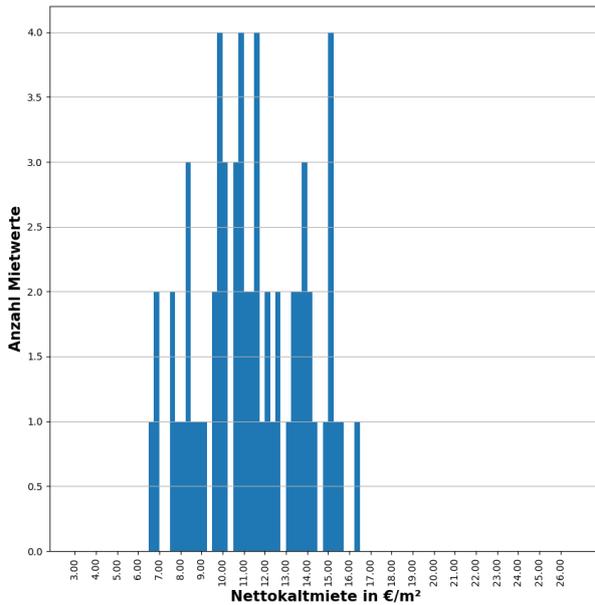
Baualtersklasse 1978 bis 1993,
mit Bad und Sammelheizung,
41 m² bis unter 66 m²,
gute Wohnlage



Arithmetisches Mittel	11,28 €/m ²
Standardabweichung	2,69
Unterer Wert der 2/3-Spanne	8,32 €/m ²
Oberer Wert der 2/3-Spanne	14,38 €/m ²
Minimum	6,79 €/m ²
Maximum	18,18 €/m ²
Anzahl Mietwerte	78

Mietenspiegelfeld L7

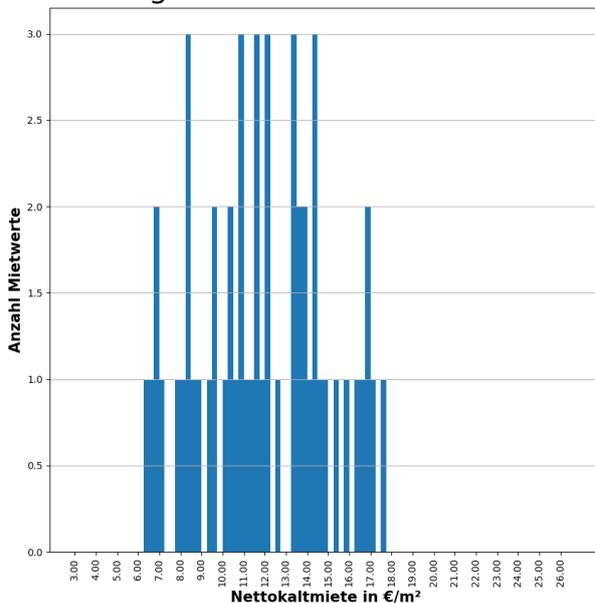
Baualtersklasse 1978 bis 1993,
mit Bad und Sammelheizung,
66 m² bis unter 91 m²,
gute Wohnlage



Arithmetisches Mittel	11,40 €/m ²
Standardabweichung	2,51
Unterer Wert der 2/3-Spanne	8,55 €/m ²
Oberer Wert der 2/3-Spanne	14,03 €/m ²
Minimum	6,74 €/m ²
Maximum	16,27 €/m ²
Anzahl Mietwerte	62

Mietenspiegelfeld L8

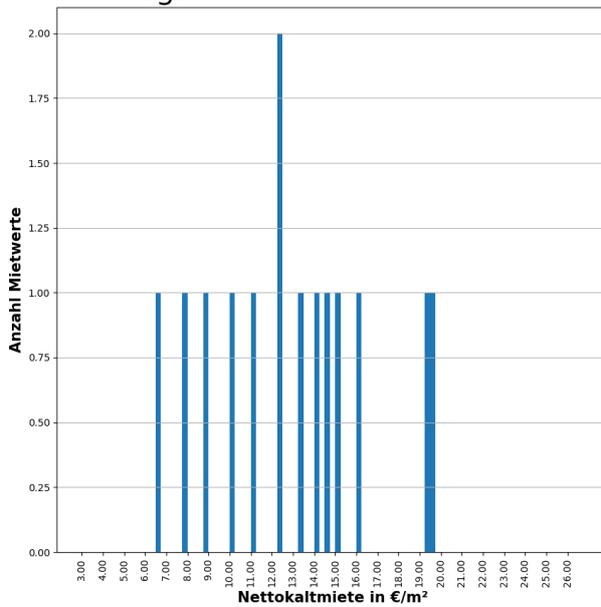
Baualtersklasse 1978 bis 1993,
mit Bad und Sammelheizung,
91 m² bis unter 131 m²,
gute Wohnlage



Arithmetisches Mittel	11,86 €/m ²
Standardabweichung	3,08
Unterer Wert der 2/3-Spanne	8,44 €/m ²
Oberer Wert der 2/3-Spanne	14,74 €/m ²
Minimum	6,49 €/m ²
Maximum	17,72 €/m ²
Anzahl Mietwerte	53

Mietenspiegelfeld L9

Baualterklasse 1978 bis 1993,
mit Bad und Sammelheizung,
ab 131 m²,
gute Wohnlage



Arithmetisches Mittel	12,96 €/m ²
Standardabweichung	3,90
Unterer Wert der 2/3-Spanne	9,10 €/m ²
Oberer Wert der 2/3-Spanne	15,96 €/m ²
Minimum	6,50 €/m ²
Maximum	19,66 €/m ²
Anzahl Mietwerte	14

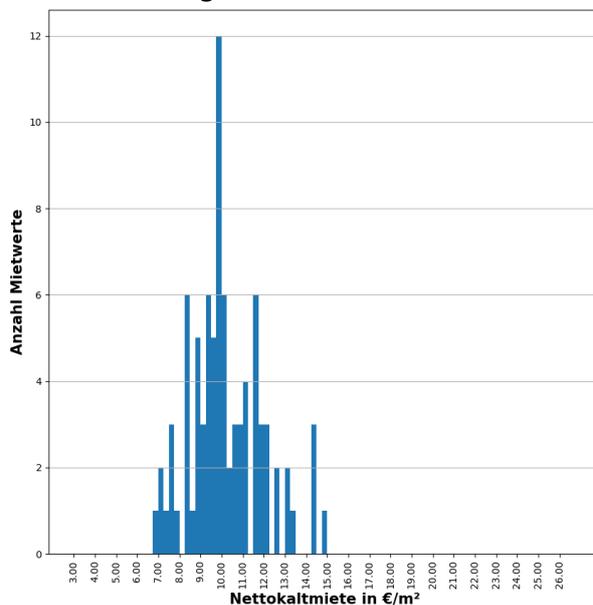
Mietenspiegelfeld M1

Baualtersklasse 1994 bis 2010,
mit Bad und Sammelheizung,
25 m² bis unter 41 m²,
normale Wohnlage

Keine ausreichende Anzahl an Mietwerten für die Ausweisung von Kennwerten im Mietenspiegelfeld vorhanden (Anzahl Mietwerte = 9)

Mietenspiegelfeld M2

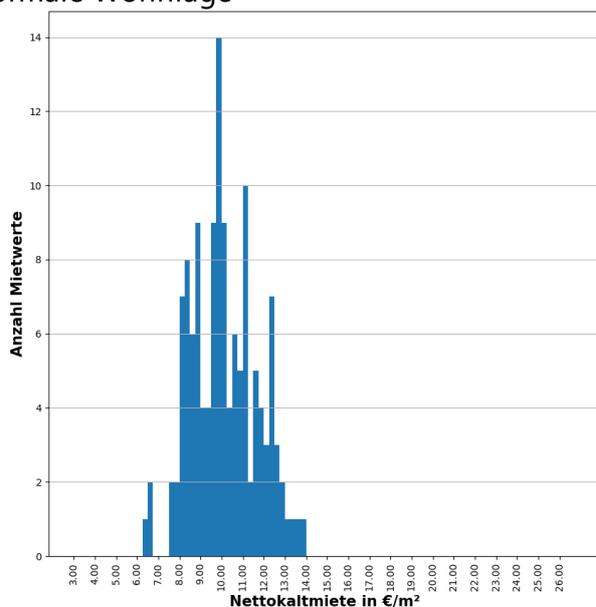
Baualtersklasse 1994 bis 2010,
mit Bad und Sammelheizung,
41 m² bis unter 66 m²,
normale Wohnlage



Arithmetisches Mittel	10,20 €/m ²
Standardabweichung	1,74
Unterer Wert der 2/3-Spanne	8,50 €/m ²
Oberer Wert der 2/3-Spanne	11,79 €/m ²
Minimum	6,96 €/m ²
Maximum	14,88 €/m ²
Anzahl Mietwerte	85

Mietenspiegelfeld M3

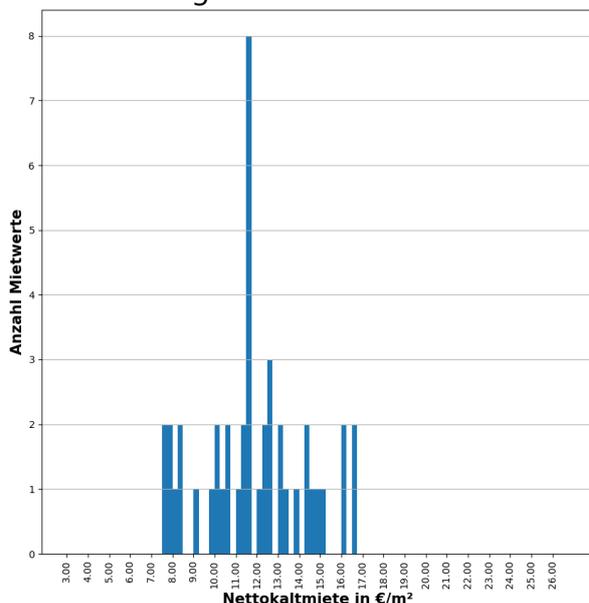
Baualtersklasse 1994 bis 2010,
mit Bad und Sammelheizung,
66 m² bis unter 91 m²,
normale Wohnlage



Arithmetisches Mittel	10,11 €/m ²
Standardabweichung	1,56
Unterer Wert der 2/3-Spanne	8,49 €/m ²
Oberer Wert der 2/3-Spanne	11,86 €/m ²
Minimum	6,29 €/m ²
Maximum	13,79 €/m ²
Anzahl Mietwerte	132

Mietenspiegelfeld M4

Baualtersklasse 1994 bis 2010,
mit Bad und Sammelheizung,
ab 91 m²,
normale Wohnlage



Arithmetisches Mittel	11,82 €/m ²
Standardabweichung	2,47
Unterer Wert der 2/3-Spanne	9,13 €/m ²
Oberer Wert der 2/3-Spanne	14,50 €/m ²
Minimum	7,52 €/m ²
Maximum	16,67 €/m ²
Anzahl Mietwerte	44

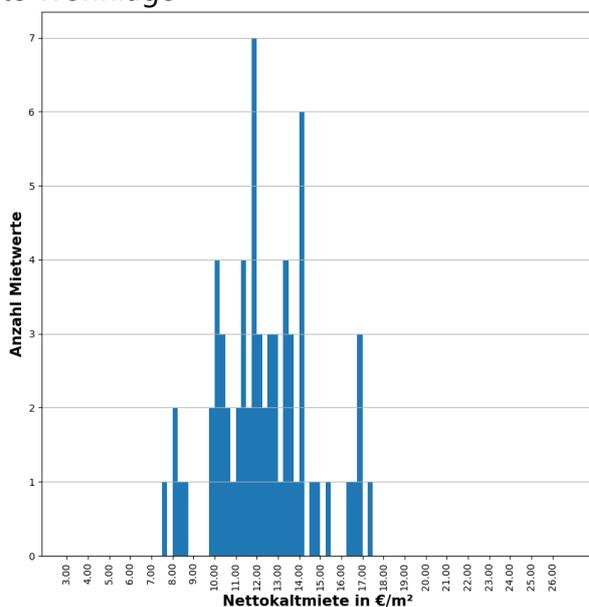
Mietenspiegelfeld M5

Baualtersklasse 1994 bis 2010,
mit Bad und Sammelheizung,
25 m² bis unter 41 m²,
gute Wohnlage

Keine ausreichende Anzahl an Mietwerten für die Ausweisung von Kennwerten im Mietenspiegelfeld vorhanden (Anzahl Mietwerte = 6)

Mietenspiegelfeld M6

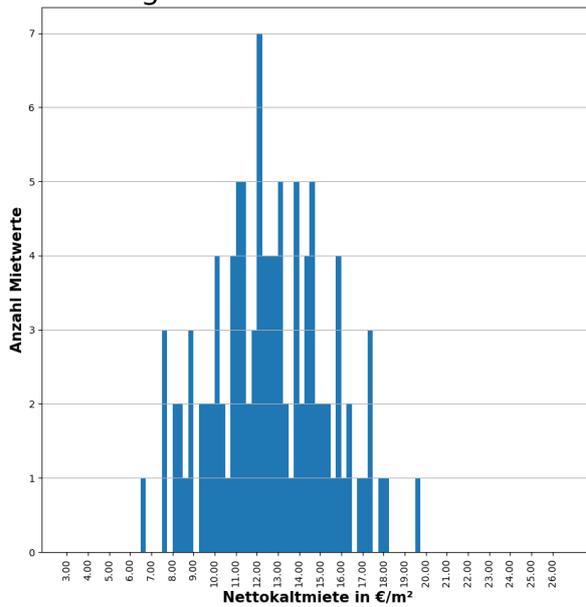
Baualtersklasse 1994 bis 2010,
mit Bad und Sammelheizung,
41 m² bis unter 66 m²,
gute Wohnlage



Arithmetisches Mittel	12,35 €/m ²
Standardabweichung	2,22
Unterer Wert der 2/3-Spanne	10,29 €/m ²
Oberer Wert der 2/3-Spanne	14,19 €/m ²
Minimum	7,67 €/m ²
Maximum	17,45 €/m ²
Anzahl Mietwerte	67

Mietenspiegelfeld M7

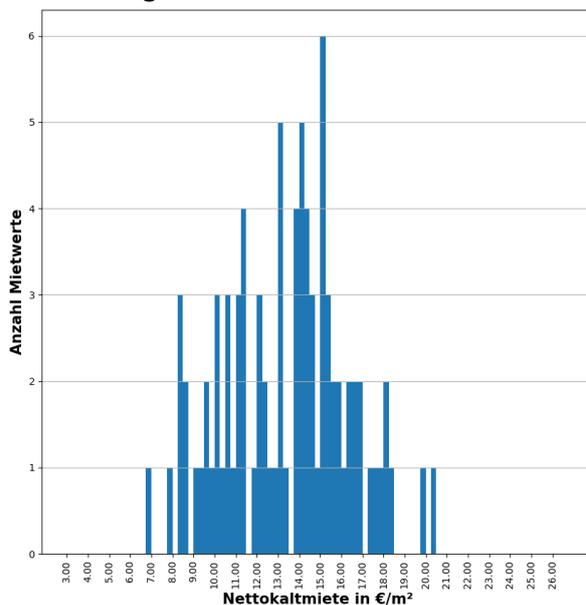
Baualtersklasse 1994 bis 2010,
mit Bad und Sammelheizung,
66 m² bis unter 91 m²,
gute Wohnlage



Arithmetisches Mittel	12,58 €/m ²
Standardabweichung	2,67
Unterer Wert der 2/3-Spanne	10,00 €/m ²
Oberer Wert der 2/3-Spanne	15,20 €/m ²
Minimum	6,58 €/m ²
Maximum	19,52 €/m ²
Anzahl Mietwerte	109

Mietenspiegelfeld M8

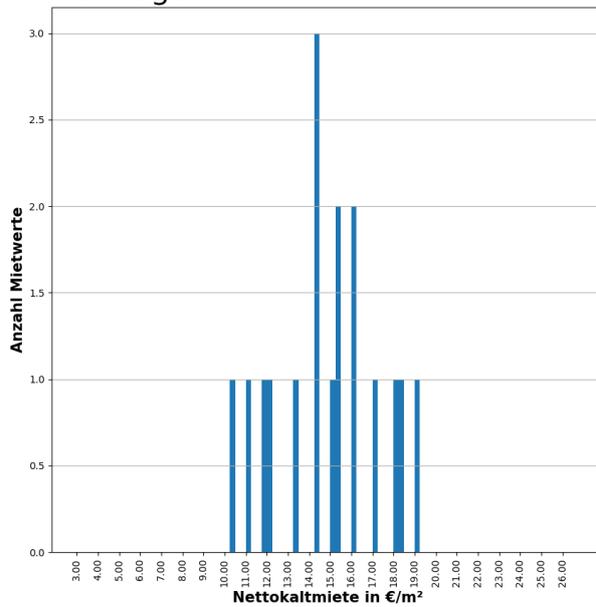
Baualtersklasse 1994 bis 2010,
mit Bad und Sammelheizung,
91 m² bis unter 131 m²,
gute Wohnlage



Arithmetisches Mittel	13,37 €/m ²
Standardabweichung	2,94
Unterer Wert der 2/3-Spanne	10,23 €/m ²
Oberer Wert der 2/3-Spanne	16,13 €/m ²
Minimum	6,88 €/m ²
Maximum	20,41 €/m ²
Anzahl Mietwerte	86

Mietenspiegelfeld M9

Baualterklasse 1994 bis 2010,
mit Bad und Sammelheizung,
ab 131 m²,
gute Wohnlage



Arithmetisches Mittel	14,85 €/m ²
Standardabweichung	2,54
Unterer Wert der 2/3-Spanne	12,07 €/m ²
Oberer Wert der 2/3-Spanne	17,40 €/m ²
Minimum	10,36 €/m ²
Maximum	19,02 €/m ²
Anzahl Mietwerte	17

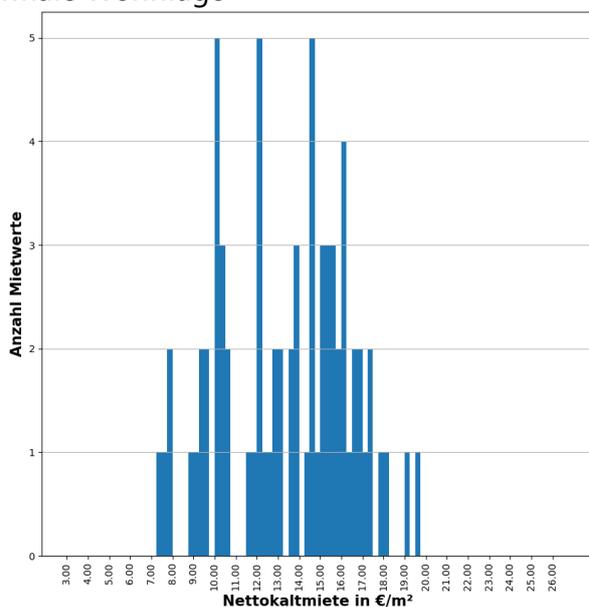
Mietenspiegelfeld N1

Baualtersklasse 2011 bis 2015,
mit Bad und Sammelheizung,
25 m² bis unter 41 m²,
normale Wohnlage

Keine ausreichende Anzahl an Mietwerten für die Ausweisung von Kennwerten im Mietenspiegelfeld vorhanden (Anzahl Mietwerte = 9)

Mietenspiegelfeld N2

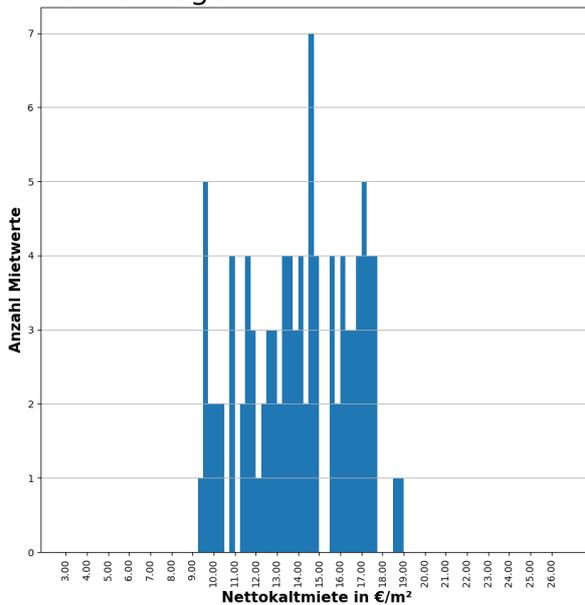
Baualtersklasse 2011 bis 2015,
mit Bad und Sammelheizung,
41 m² bis unter 66 m²,
normale Wohnlage



Arithmetisches Mittel	13,43 €/m ²
Standardabweichung	3,02
Unterer Wert der 2/3-Spanne	10,00 €/m ²
Oberer Wert der 2/3-Spanne	16,28 €/m ²
Minimum	7,44 €/m ²
Maximum	19,61 €/m ²
Anzahl Mietwerte	72

Mietenspiegelfeld N3

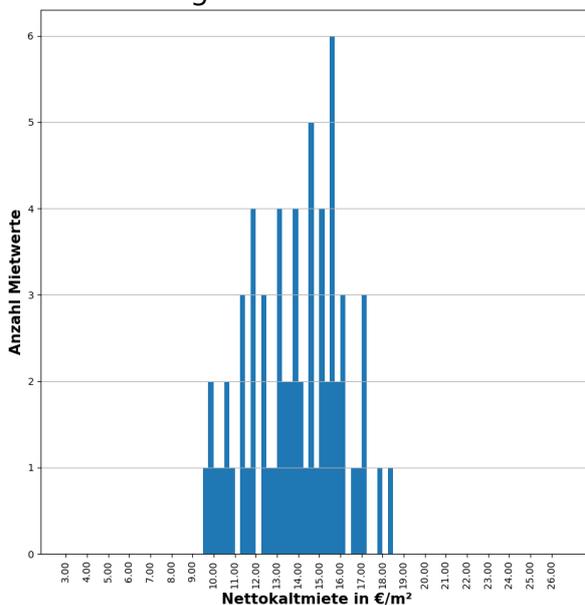
Baualtersklasse 2011 bis 2015,
mit Bad und Sammelheizung,
66 m² bis unter 91 m²,
normale Wohnlage



Arithmetisches Mittel	14,05 €/m ²
Standardabweichung	2,52
Unterer Wert der 2/3-Spanne	11,43 €/m ²
Oberer Wert der 2/3-Spanne	16,87 €/m ²
Minimum	9,29 €/m ²
Maximum	18,93 €/m ²
Anzahl Mietwerte	99

Mietenspiegelfeld N4

Baualtersklasse 2011 bis 2015,
mit Bad und Sammelheizung,
ab 91 m²,
normale Wohnlage



Arithmetisches Mittel	13,89 €/m ²
Standardabweichung	2,14
Unterer Wert der 2/3-Spanne	11,66 €/m ²
Oberer Wert der 2/3-Spanne	15,83 €/m ²
Minimum	9,60 €/m ²
Maximum	18,35 €/m ²
Anzahl Mietwerte	66

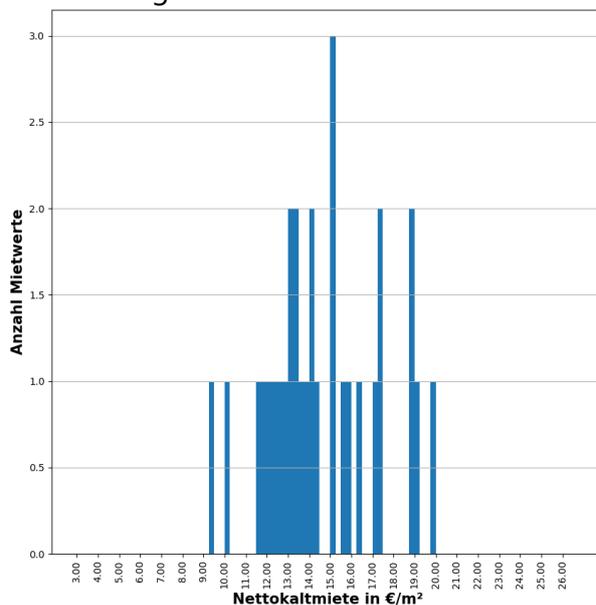
Mietenspiegelfeld N5

Baualtersklasse 2011 bis 2015,
mit Bad und Sammelheizung,
25 m² bis unter 41 m²,
gute Wohnlage

Keine ausreichende Anzahl an Mietwerten für die Ausweisung von Kennwerten im Mietenspiegelfeld vorhanden (Anzahl Mietwerte = 6)

Mietenspiegelfeld N6

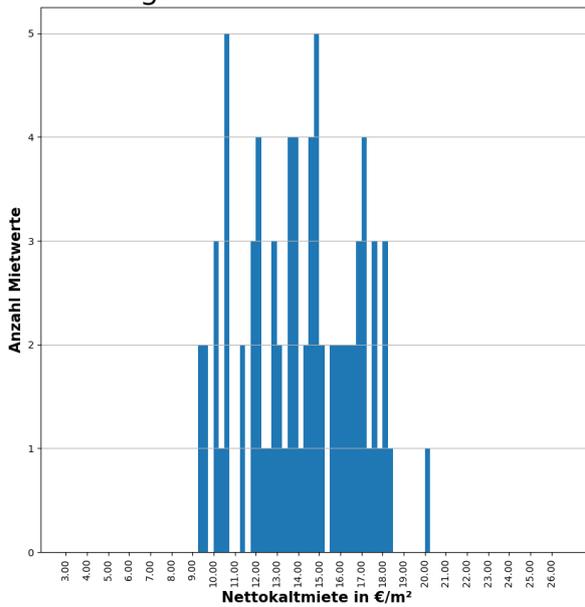
Baualtersklasse 2011 bis 2015,
mit Bad und Sammelheizung,
41 m² bis unter 66 m²,
gute Wohnlage



Arithmetisches Mittel	14,57 €/m ²
Standardabweichung	2,67
Unterer Wert der 2/3-Spanne	12,26 €/m ²
Oberer Wert der 2/3-Spanne	17,32 €/m ²
Minimum	9,46 €/m ²
Maximum	19,82 €/m ²
Anzahl Mietwerte	30

Mietenspiegelfeld N7

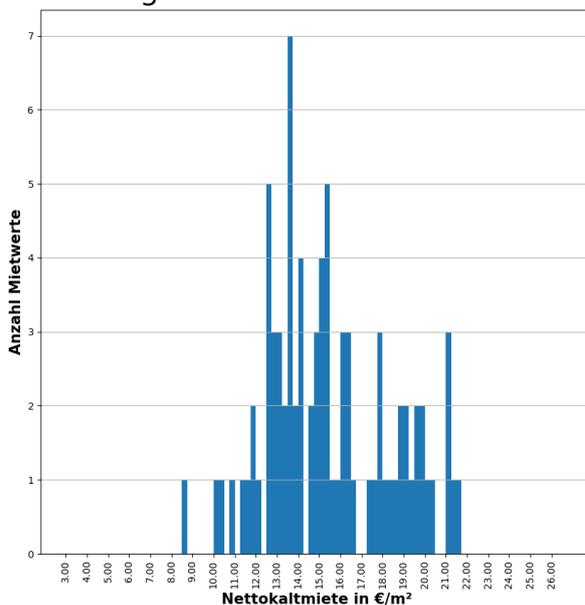
Baualtersklasse 2011 bis 2015,
mit Bad und Sammelheizung,
66 m² bis unter 91 m²,
gute Wohnlage



Arithmetisches Mittel	14,16 €/m ²
Standardabweichung	2,61
Unterer Wert der 2/3-Spanne	11,37 €/m ²
Oberer Wert der 2/3-Spanne	17,02 €/m ²
Minimum	9,34 €/m ²
Maximum	20,14 €/m ²
Anzahl Mietwerte	79

Mietenspiegelfeld N8

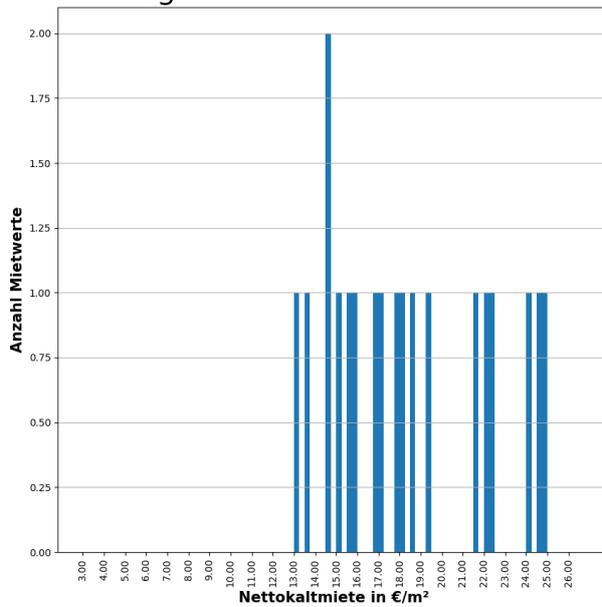
Baualtersklasse 2011 bis 2015,
mit Bad und Sammelheizung,
91 m² bis unter 131 m²,
gute Wohnlage



Arithmetisches Mittel	15,44 €/m ²
Standardabweichung	3,00
Unterer Wert der 2/3-Spanne	12,75 €/m ²
Oberer Wert der 2/3-Spanne	18,98 €/m ²
Minimum	8,73 €/m ²
Maximum	21,51 €/m ²
Anzahl Mietwerte	82

Mietenspiegelfeld N9

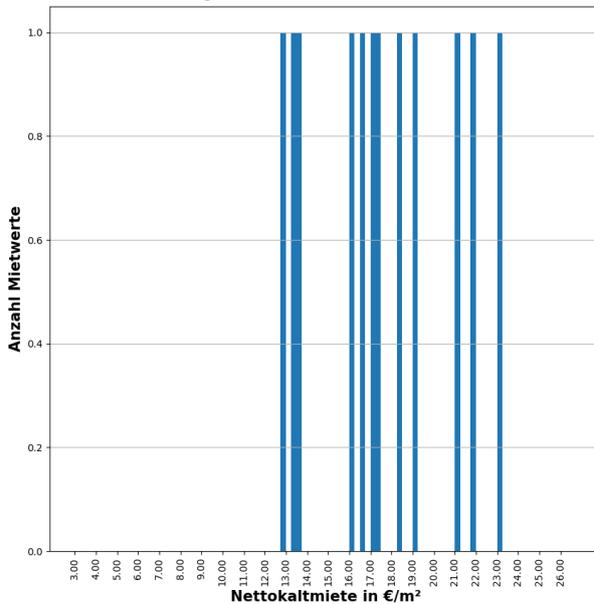
Baualtersklasse 2011 bis 2015,
mit Bad und Sammelheizung,
ab 131 m²,
gute Wohnlage



Arithmetisches Mittel	18,44 €/m ²
Standardabweichung	3,81
Unterer Wert der 2/3-Spanne	14,61 €/m ²
Oberer Wert der 2/3-Spanne	22,45 €/m ²
Minimum	13,07 €/m ²
Maximum	24,83 €/m ²
Anzahl Mietwerte	19

Mietenspiegelfeld O1

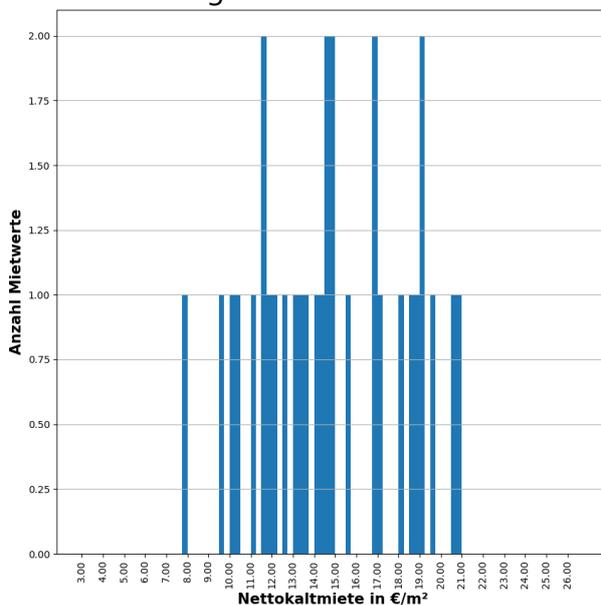
Baualtersklasse 2016 bis 2022,
mit Bad und Sammelheizung,
25 m² bis unter 41 m²,
normale Wohnlage



Arithmetisches Mittel	17,57 €/m ²
Standardabweichung	3,38
Unterer Wert der 2/3-Spanne	13,55 €/m ²
Oberer Wert der 2/3-Spanne	21,17 €/m ²
Minimum	12,76 €/m ²
Maximum	23,17 €/m ²
Anzahl Mietwerte	12

Mietenspiegelfeld O2

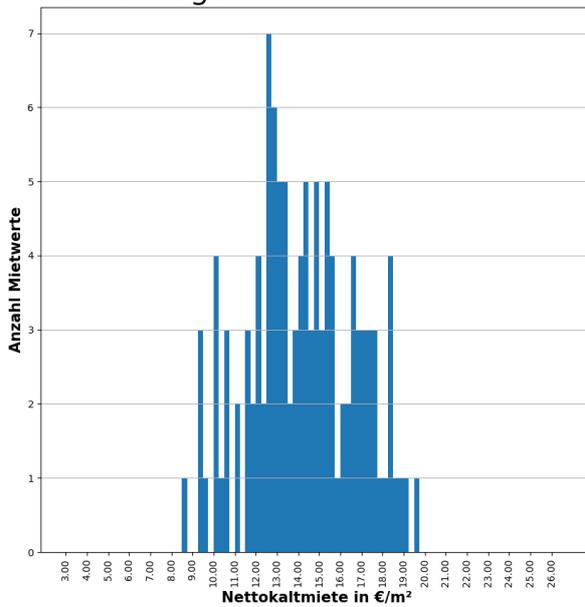
Baualtersklasse 2016 bis 2022,
mit Bad und Sammelheizung,
41 m² bis unter 66 m²,
normale Wohnlage



Arithmetisches Mittel	14,77 €/m ²
Standardabweichung	3,53
Unterer Wert der 2/3-Spanne	11,50 €/m ²
Oberer Wert der 2/3-Spanne	18,96 €/m ²
Minimum	7,86 €/m ²
Maximum	20,99 €/m ²
Anzahl Mietwerte	31

Mietenspiegelfeld O3

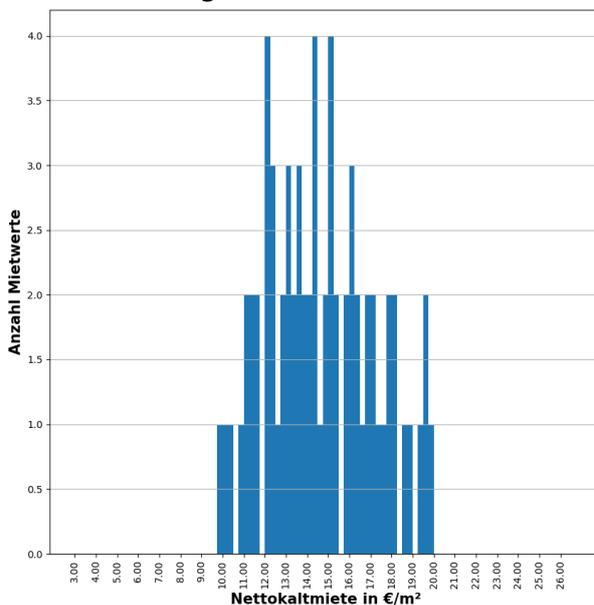
Baualtersklasse 2016 bis 2022,
mit Bad und Sammelheizung,
66 m² bis unter 91 m²,
normale Wohnlage



Arithmetisches Mittel	14,22 €/m ²
Standardabweichung	2,53
Unterer Wert der 2/3-Spanne	11,89 €/m ²
Oberer Wert der 2/3-Spanne	16,98 €/m ²
Minimum	8,67 €/m ²
Maximum	19,72 €/m ²
Anzahl Mietwerte	114

Mietenspiegelfeld O4

Baualtersklasse 2016 bis 2022,
mit Bad und Sammelheizung,
ab 91 m²,
normale Wohnlage



Arithmetisches Mittel	14,65 €/m ²
Standardabweichung	2,55
Unterer Wert der 2/3-Spanne	12,07 €/m ²
Oberer Wert der 2/3-Spanne	17,34 €/m ²
Minimum	9,80 €/m ²
Maximum	19,80 €/m ²
Anzahl Mietwerte	69

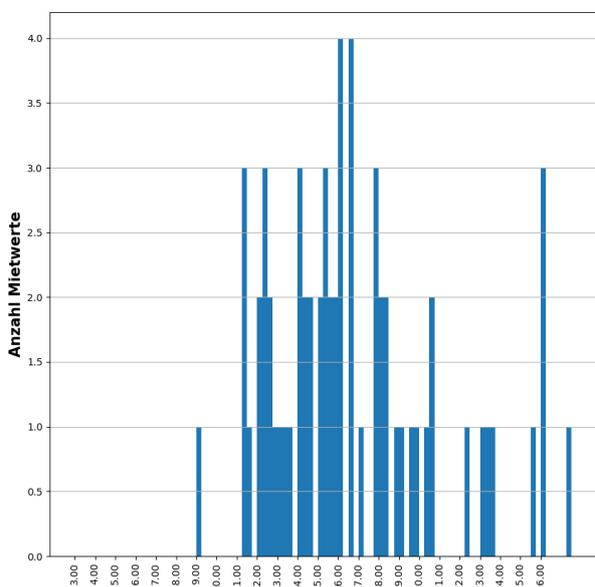
Mietenspiegelfeld O5

Baualtersklasse 2016 bis 2022,
mit Bad und Sammelheizung,
25 m² bis unter 41 m²,
gute Wohnlage

Keine ausreichende Anzahl an Mietwerten für die Ausweisung von Kennwerten im Mietenspiegelfeld vorhanden (Anzahl Mietwerte = 5)

Mietenspiegelfeld O6

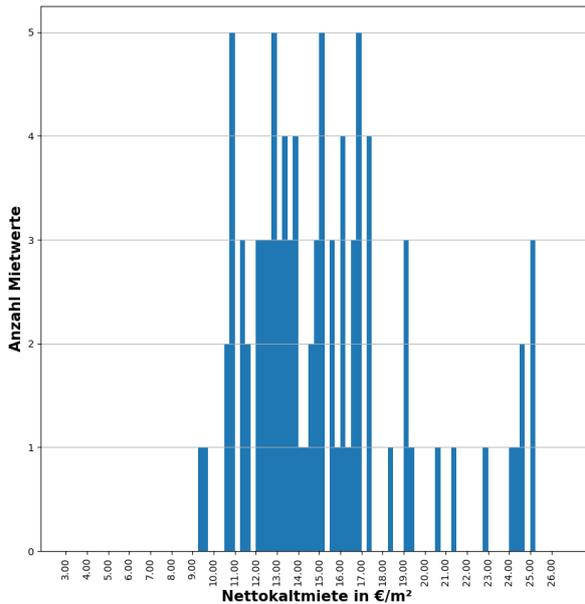
Baualtersklasse 2016 bis 2022,
mit Bad und Sammelheizung,
41 m² bis unter 66 m²,
gute Wohnlage



Arithmetisches Mittel	16,73 €/m ²
Standardabweichung	4,22
Unterer Wert der 2/3-Spanne	12,58 €/m ²
Oberer Wert der 2/3-Spanne	20,44 €/m ²
Minimum	9,00 €/m ²
Maximum	27,44 €/m ²
Anzahl Mietwerte	64

Mietenspiegelfeld O7

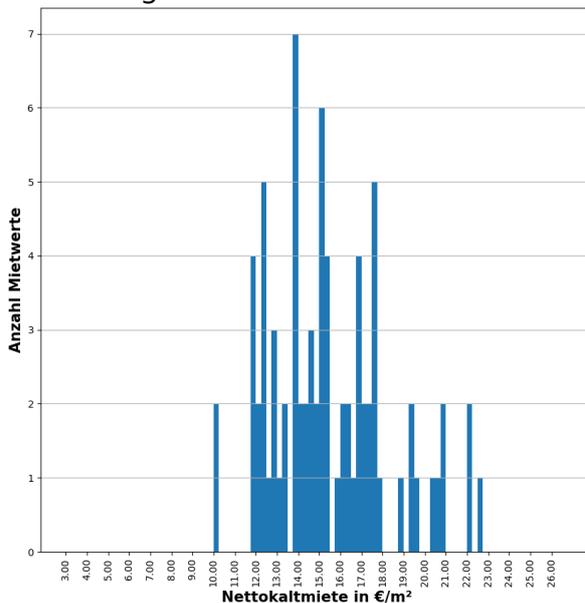
Baualtersklasse 2016 bis 2022,
mit Bad und Sammelheizung,
66 m² bis unter 91 m²,
gute Wohnlage



Arithmetisches Mittel	15,27 €/m ²
Standardabweichung	3,82
Unterer Wert der 2/3-Spanne	12,08 €/m ²
Oberer Wert der 2/3-Spanne	17,62 €/m ²
Minimum	9,39 €/m ²
Maximum	25,25 €/m ²
Anzahl Mietwerte	90

Mietenspiegelfeld O8

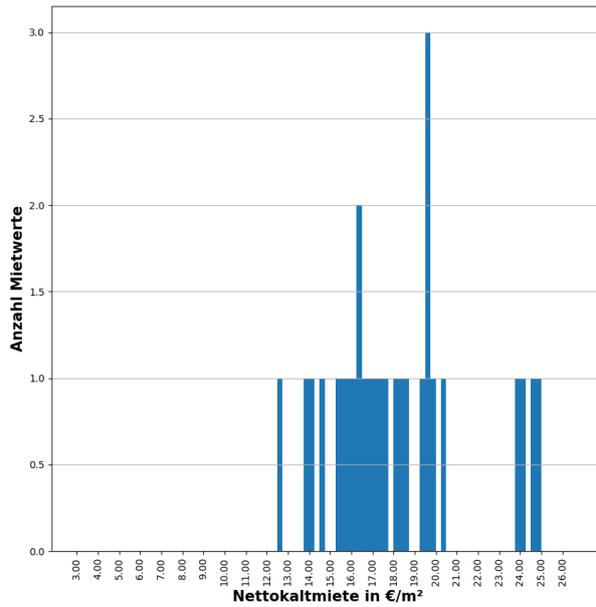
Baualtersklasse 2016 bis 2022,
mit Bad und Sammelheizung,
91 m² bis unter 131 m²,
gute Wohnlage



Arithmetisches Mittel	15,46 €/m ²
Standardabweichung	2,84
Unterer Wert der 2/3-Spanne	12,65 €/m ²
Oberer Wert der 2/3-Spanne	17,69 €/m ²
Minimum	10,00 €/m ²
Maximum	22,68 €/m ²
Anzahl Mietwerte	77

Mietenspiegelfeld O9

Baualtersklasse 2016 bis 2022,
mit Bad und Sammelheizung,
ab 131 m²,
gute Wohnlage



Arithmetisches Mittel	18,10 €/m ²
Standardabweichung	3,27
Unterer Wert der 2/3-Spanne	15,41 €/m ²
Oberer Wert der 2/3-Spanne	20,13 €/m ²
Minimum	12,50 €/m ²
Maximum	24,84 €/m ²
Anzahl Mietwerte	28

Anlage C: Analyse der Ausstattungsmerkmale

Tabelle-C 1: Bad und WC räumlich getrennt (Angaben in Prozent)

Baualtersklassen/Bezugsfertigkeit		Altbau bis 20.06.1948	Bis 31.12.1918	1919 bis 20.06.1948	21.06.1948 bis 1960	1961 bis 1967	1968 bis 1977	1978 bis 1993	1994 bis 2010	2011 bis 2015	2016 bis 2022	insgesamt	
Ausstattung		insgesamt	Mit Bad und Sam- melhei- zung										
Wohn- lage	Wohnfläche	C bis F	C	F	H	I	K	L	M	N	O	C bis O	
Grundgesamtheit		149.200	85.500	63.700	164.300	90.300	76.100	32.500	27.800	10.900	17.400	568.500	
normale Wohn- lage	25 m ² bis unter 41 m ²	1	6,4%	3,3%	10,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%		0,0%	1,4%	
	41 m ² bis unter 66 m ²	2	5,2%	7,9%	2,9%	0,7%	2,1%	2,9%	1,4%	3,8%	3,1%	0,0%	2,5%
	66 m ² bis unter 91 m ²	3	18,4%	27,7%	5,2%	8,1%	14,7%	22,5%	7,5%	5,6%	2,1%	9,5%	14,4%
	ab 91 m ²	4	45,9%	53,5%	23,1%			42,9%	0,0%	14,3%	13,6%	6,1%	25,8%
normale Wohnlage insgesamt			10,7%	16,5%	4,6%	1,8%	7,4%	14,0%	4,1%	6,2%	4,9%	5,0%	7,1%
gute Wohnlage	25 m ² bis unter 41 m ²	5	6,3%	3,8%	16,7%	7,3%	3,7%	4,8%	7,7%				5,9%
	41 m ² bis unter 66 m ²	6	15,1%	19,7%	4,9%	4,0%	1,3%	1,9%	5,3%	3,1%	0,0%	4,8%	7,3%
	66 m ² bis unter 91 m ²	7	28,4%	40,7%	10,2%	13,9%	24,7%	22,2%	19,4%	8,4%	5,3%	3,4%	20,1%
	91 m ² bis unter 131 m ²	8	49,1%	55,8%	33,7%	27,3%	15,4%	12,9%	32,7%	13,8%	7,6%	17,1%	33,0%
	ab 131 m ²	9	60,7%	64,0%	28,6%				64,3%	35,3%	27,8%	28,6%	56,3%
gute Wohnlage insgesamt			29,9%	37,0%	13,3%	9,7%	10,6%	11,6%	16,8%	9,5%	6,8%	10,9%	17,7%
insgesamt			17,2%	25,0%	6,7%	3,5%	8,1%	13,6%	7,3%	7,2%	5,3%	6,9%	9,8%

Tabelle-C 2: Zweites WC (Gäste WC) in der Wohnung (Angaben in Prozent)

Baualtersklassen/Bezugsfertigkeit		Altbau bis 20.06.1948	Bis 31.12.1918	1919 bis 20.06.1948	21.06.1948 bis 1960	1961 bis 1967	1968 bis 1977	1978 bis 1993	1994 bis 2010	2011 bis 2015	2016 bis 2022	insgesamt	
Ausstattung		insgesamt	Mit Bad und Sam- melhei- zung										
Wohn- lage	Wohnfläche	C bis F	C	F	H	I	K	L	M	N	O	C bis O	
Grundgesamtheit		149.200	85.500	63.700	164.300	90.300	76.100	32.500	27.800	10.900	17.400	568.500	
normale Wohn- lage	25 m ² bis unter 41 m ²	1	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	
	41 m ² bis unter 66 m ²	2	0,5%	0,5%	0,5%	0,3%	0,0%	2,9%	0,0%	2,6%	3,1%	0,0%	0,7%
	66 m ² bis unter 91 m ²	3	6,5%	8,7%	3,5%	4,5%	9,4%	15,7%	12,5%	25,8%	26,8%	31,7%	11,8%
	ab 91 m ²	4	33,9%	31,0%	42,9%			57,1%	87,5%	76,7%	81,5%	81,8%	63,5%
normale Wohnlage insgesamt			3,7%	5,2%	2,3%	1,0%	4,1%	11,9%	13,8%	23,9%	29,6%	39,3%	7,1%
gute Wohnlage	25 m ² bis unter 41 m ²	5	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%				0,0%
	41 m ² bis unter 66 m ²	6	1,2%	1,7%	0,0%	0,6%	0,0%	0,0%	4,0%	1,6%	0,0%	1,6%	0,9%
	66 m ² bis unter 91 m ²	7	5,6%	7,9%	2,4%	2,6%	9,3%	13,0%	17,7%	35,8%	40,0%	23,6%	10,3%
	91 m ² bis unter 131 m ²	8	32,1%	32,1%	32,2%	27,3%	61,5%	58,1%	68,0%	85,2%	90,1%	74,0%	47,5%
	ab 131 m ²	9	77,1%	75,5%	92,9%				85,7%	100,0%	100,0%	96,4%	80,6%
gute Wohnlage insgesamt			17,2%	20,3%	10,1%	3,4%	6,8%	11,1%	21,4%	41,1%	46,3%	44,4%	14,8%
insgesamt			8,3%	11,5%	4,1%	1,5%	4,7%	11,8%	15,7%	29,2%	32,8%	41,0%	9,0%

Tabelle-C 3: Bad mit Fenster (Angaben in Prozent)

Baualtersklassen/Bezugsfertigkeit		Altbau bis 20.06.1948	Bis 31.12.1918	1919 bis 20.06.1948	21.06.1948 bis 1960	1961 bis 1967	1968 bis 1977	1978 bis 1993	1994 bis 2010	2011 bis 2015	2016 bis 2022	insgesamt	
Ausstattung		insgesamt	Mit Bad und Sam- melhei- zung										
Wohn- lage	Wohnfläche	C bis F	C	F	H	I	K	L	M	N	O	C bis O	
Grundgesamtheit		149.200	85.500	63.700	164.300	90.300	76.100	32.500	27.800	10.900	17.400	568.500	
normale Wohn- lage	25 m ² bis unter 41 m ²	1	62,8%	56,7%	70,0%	54,8%	28,0%	14,8%	0,0%		36,4%	43,1%	
	41 m ² bis unter 66 m ²	2	79,7%	68,6%	88,8%	63,2%	36,2%	50,0%	46,4%	34,6%	28,4%	18,5%	60,0%
	66 m ² bis unter 91 m ²	3	74,5%	63,6%	90,0%	63,3%	47,8%	37,8%	19,4%	37,9%	36,3%	44,2%	49,4%
	ab 91 m ²	4	70,9%	65,9%	85,7%			16,7%	37,5%	65,0%	40,6%	50,0%	48,4%
normale Wohnlage insgesamt			76,3%	65,7%	87,1%	62,1%	40,3%	37,1%	32,9%	40,7%	34,2%	40,1%	54,3%
gute Wohnlage	25 m ² bis unter 41 m ²	5	60,2%	66,7%	33,3%	47,5%	33,3%	13,6%	15,4%				40,6%
	41 m ² bis unter 66 m ²	6	71,9%	65,9%	85,1%	60,2%	48,6%	35,3%	32,5%	38,1%	31,0%	34,9%	57,5%
	66 m ² bis unter 91 m ²	7	70,7%	57,9%	89,8%	67,5%	52,7%	50,0%	51,6%	51,9%	45,9%	66,3%	62,3%
	91 m ² bis unter 131 m ²	8	67,5%	62,1%	80,0%	60,6%	69,2%	61,3%	46,0%	65,0%	52,5%	68,8%	64,4%
	ab 131 m ²	9	75,2%	73,8%	89,3%				61,5%	70,6%	63,2%	78,6%	74,4%
gute Wohnlage insgesamt			70,5%	64,7%	84,1%	60,8%	48,4%	40,3%	40,3%	52,0%	45,2%	63,3%	59,2%
insgesamt			74,3%	65,3%	86,4%	61,8%	42,0%	37,6%	34,7%	44,2%	36,3%	47,6%	55,5%

Tabelle-C 4: Einbauküche - Unter- und Oberschränke, Einbauherd, Einbauspüle (Angaben in Prozent)

Baualtersklassen/Bezugsfertigkeit		Altbau bis 20.06.1948	Bis 31.12.1918	1919 bis 20.06.1948	21.06.1948 bis 1960	1961 bis 1967	1968 bis 1977	1978 bis 1993	1994 bis 2010	2011 bis 2015	2016 bis 2022	insgesamt	
Ausstattung		insgesamt	Mit Bad und Sam- melhei- zung										
Wohn- lage	Wohnfläche	C bis F	C	F	H	I	K	L	M	N	O	C bis O	
Grundgesamtheit		149.200	85.500	63.700	164.300	90.300	76.100	32.500	27.800	10.900	17.400	568.500	
normale Wohn- lage	25 m² bis unter 41 m²	1	51,5%	61,3%	40,0%	33,3%	45,8%	78,6%	0,0%		91,7%	50,5%	
	41 m² bis unter 66 m²	2	43,8%	46,4%	41,8%	47,0%	47,3%	71,0%	75,0%	87,7%	91,3%	85,7%	52,2%
	66 m² bis unter 91 m²	3	49,4%	60,3%	33,9%	40,4%	49,5%	62,4%	65,9%	90,0%	100,0%	98,1%	57,3%
	ab 91 m²	4	66,5%	70,7%	53,8%			66,7%	75,0%	95,2%	93,8%	97,0%	79,6%
normale Wohnlage insgesamt			47,2%	53,7%	40,4%	44,0%	48,1%	68,0%	70,7%	89,8%	95,4%	94,3%	54,9%
gute Wohnlage	25 m² bis unter 41 m²	5	48,1%	40,7%	78,6%	57,5%	70,4%	87,0%	78,6%				63,6%
	41 m² bis unter 66 m²	6	57,3%	58,9%	53,8%	54,9%	63,6%	78,8%	93,5%	95,4%	96,4%	98,4%	63,9%
	66 m² bis unter 91 m²	7	60,7%	64,0%	55,6%	59,0%	50,7%	78,8%	91,7%	96,3%	97,4%	98,9%	67,3%
	91 m² bis unter 131 m²	8	54,1%	56,9%	47,7%	65,5%	84,6%	93,5%	87,8%	97,6%	96,3%	98,7%	71,7%
	ab 131 m²	9	58,5%	59,0%	53,6%				92,9%	100,0%	100,0%	96,4%	65,8%
gute Wohnlage insgesamt			57,3%	58,5%	54,4%	57,5%	61,7%	81,7%	90,4%	96,5%	97,2%	98,5%	66,2%
insgesamt			50,6%	55,7%	43,8%	47,0%	51,0%	70,1%	75,5%	91,9%	95,8%	95,6%	57,7%

Tabelle-C 5: Zusätzliche Ausstattung in der Küche, z.B. Kühlschrank, Geschirrspüler, Gefrierschrank (Angaben in Prozent)

Baualtersklassen/Bezugsfertigkeit		Altbau bis 20.06.1948	Bis 31.12.1918	1919 bis 20.06.1948	21.06.1948 bis 1960	1961 bis 1967	1968 bis 1977	1978 bis 1993	1994 bis 2010	2011 bis 2015	2016 bis 2022	insgesamt	
Ausstattung		insgesamt	Mit Bad und Sam- melhei- zung										
Wohn- lage	Wohnfläche	C bis F	C	F	H	I	K	L	M	N	O	C bis O	
Grundgesamtheit		149.200	85.500	63.700	164.300	90.300	76.100	32.500	27.800	10.900	17.400	568.500	
normale Wohn- lage	25 m ² bis unter 41 m ²	1	30,1%	38,7%	20,0%	6,2%	29,2%	25,0%		0,0%		91,7%	22,1%
	41 m ² bis unter 66 m ²	2	16,6%	18,8%	14,7%	10,7%	13,5%	28,6%	20,3%	36,7%	69,6%	53,6%	16,9%
	66 m ² bis unter 91 m ²	3	22,2%	28,8%	12,7%	14,7%	10,4%	14,3%	26,3%	34,9%	71,6%	68,2%	20,0%
	ab 91 m ²	4	42,4%	46,3%	30,8%			16,7%	37,5%	52,4%	73,8%	72,7%	46,4%
normale Wohnlage insgesamt			20,7%	26,0%	15,3%	10,7%	14,0%	20,9%	24,7%	38,4%	71,3%	70,2%	19,9%
gute Wohnlage	25 m ² bis unter 41 m ²	5	20,5%	18,5%	28,6%	28,2%	44,4%	47,8%	78,6%				35,8%
	41 m ² bis unter 66 m ²	6	32,2%	36,1%	23,3%	25,9%	27,3%	58,0%	44,0%	76,6%	82,8%	70,5%	35,3%
	66 m ² bis unter 91 m ²	7	28,9%	33,0%	23,0%	30,5%	19,4%	45,3%	54,8%	69,8%	84,2%	82,0%	37,4%
	91 m ² bis unter 131 m ²	8	35,6%	36,5%	33,7%	48,3%	38,5%	77,4%	69,4%	80,7%	83,5%	82,7%	52,5%
	ab 131 m ²	9	46,1%	46,1%	46,4%				85,7%	88,2%	94,7%	96,4%	54,8%
gute Wohnlage insgesamt			32,9%	35,8%	26,1%	29,6%	28,4%	53,3%	56,9%	75,5%	84,8%	81,9%	39,5%
insgesamt			24,8%	30,0%	17,9%	14,9%	17,1%	25,8%	32,6%	49,8%	73,9%	74,0%	24,8%

Tabelle-C 6: Fahrradkeller/überdachter Fahrradstellplatz (Angaben in Prozent)

Baualtersklassen/Bezugsfertigkeit			Altbau bis 20.06.1948	Bis 31.12.1918	1919 bis 20.06.1948	21.06.1948 bis 1960	1961 bis 1967	1968 bis 1977	1978 bis 1993	1994 bis 2010	2011 bis 2015	2016 bis 2022	insgesamt
Ausstattung			insgesamt	Mit Bad und Sam- melhei- zung									
Wohn- lage	Wohnfläche		C bis F	C	F	H	I	K	L	M	N	O	C bis O
Grundgesamtheit			149.200	85.500	63.700	164.300	90.300	76.100	32.500	27.800	10.900	17.400	568.500
normale Wohn- lage	25 m ² bis unter 41 m ²	1	16,2%	30,0%	0,0%	37,5%	48,0%	48,1%		0,0%		90,9%	38,8%
	41 m ² bis unter 66 m ²	2	40,8%	40,0%	41,4%	55,7%	43,5%	54,9%	55,6%	71,6%	72,5%	92,9%	51,1%
	66 m ² bis unter 91 m ²	3	44,2%	46,0%	41,7%	55,0%	55,7%	52,9%	62,5%	80,0%	83,0%	86,5%	56,5%
	ab 91 m ²	4	64,0%	56,8%	85,7%			50,0%	50,0%	81,4%	87,3%	92,4%	69,5%
normale Wohnlage insgesamt			40,4%	41,9%	38,8%	53,1%	49,4%	52,7%	58,3%	76,7%	80,0%	90,6%	52,3%
gute Wohnlage	25 m ² bis unter 41 m ²	5	33,4%	34,6%	28,6%	55,3%	37,0%	65,2%	78,6%				48,8%
	41 m ² bis unter 66 m ²	6	47,6%	45,0%	53,3%	58,5%	58,7%	61,7%	61,6%	78,8%	71,4%	87,3%	56,7%
	66 m ² bis unter 91 m ²	7	55,3%	51,1%	61,6%	59,2%	75,7%	69,8%	72,6%	81,7%	80,0%	81,8%	65,1%
	91 m ² bis unter 131 m ²	8	59,2%	54,0%	71,1%	47,1%	38,5%	66,7%	64,0%	81,0%	82,9%	85,5%	62,1%
	ab 131 m ²	9	73,7%	73,1%	78,6%				57,1%	93,3%	89,5%	71,4%	74,3%
gute Wohnlage insgesamt			54,2%	51,9%	59,5%	57,3%	59,3%	66,0%	67,2%	81,2%	79,4%	82,8%	60,4%
insgesamt			45,1%	46,0%	43,7%	54,0%	51,5%	54,7%	60,5%	78,1%	79,8%	88,1%	54,3%

Tabelle-C 7: Fahrstuhl/Aufzug (Angaben in Prozent)

Baualtersklassen/Bezugsfertigkeit		Altbau bis 20.06.1948	Bis 31.12.1918	1919 bis 20.06.1948	21.06.1948 bis 1960	1961 bis 1967	1968 bis 1977	1978 bis 1993	1994 bis 2010	2011 bis 2015	2016 bis 2022	insgesamt	
Ausstattung		insgesamt	Mit Bad und Sam- melhei- zung										
Wohn- lage	Wohnfläche	C bis F	C	F	H	I	K	L	M	N	O	C bis O	
Grundgesamtheit		149.200	85.500	63.700	164.300	90.300	76.100	32.500	27.800	10.900	17.400	568.500	
normale Wohn- lage	25 m ² bis unter 41 m ²	1	1,7%	3,2%	0,0%	0,0%	26,9%	41,4%		0,0%		75,0%	16,0%
	41 m ² bis unter 66 m ²	2	0,3%	0,0%	0,5%	4,8%	25,3%	36,1%	23,0%	22,0%	75,4%	89,7%	12,7%
	66 m ² bis unter 91 m ²	3	2,2%	1,4%	3,3%	8,0%	18,8%	33,3%	23,8%	37,2%	85,7%	83,8%	22,3%
	ab 91 m ²	4	10,4%	9,1%	14,3%			42,9%	25,0%	48,8%	87,9%	89,7%	46,2%
normale Wohnlage insgesamt			1,4%	1,5%	1,4%	4,7%	22,6%	36,1%	23,6%	32,6%	82,3%	85,9%	17,6%
gute Wohnlage	25 m ² bis unter 41 m ²	5	11,9%	14,8%	0,0%	10,5%	30,8%	43,5%	21,4%				20,6%
	41 m ² bis unter 66 m ²	6	4,5%	6,1%	0,8%	4,0%	14,1%	14,0%	23,4%	42,9%	76,7%	77,8%	11,2%
	66 m ² bis unter 91 m ²	7	11,5%	11,8%	11,0%	10,0%	9,6%	12,7%	24,2%	36,4%	65,8%	59,8%	16,6%
	91 m ² bis unter 131 m ²	8	20,0%	16,2%	28,9%	21,2%	7,7%	25,8%	30,8%	61,2%	86,6%	68,8%	30,7%
	ab 131 m ²	9	56,4%	53,7%	82,1%				35,7%	81,2%	73,7%	67,9%	58,2%
gute Wohnlage insgesamt			16,1%	17,6%	12,7%	8,4%	15,3%	19,5%	25,1%	46,8%	73,9%	66,6%	19,3%
insgesamt			6,4%	8,2%	4,1%	5,5%	21,0%	33,6%	23,9%	37,0%	80,7%	79,6%	18,0%

Tabelle-C 8: Fahrstuhl/Aufzug im Haus bei bis zu einschließlich 5 Stockwerken (Angaben in Prozent)

Baualtersklassen/Bezugsfertigkeit		Altbau bis 20.06.1948	Bis 31.12.1918	1919 bis 20.06.1948	21.06.1948 bis 1960	1961 bis 1967	1968 bis 1977	1978 bis 1993	1994 bis 2010	2011 bis 2015	2016 bis 2022	insgesamt
Ausstattung		insgesamt	Mit Bad und Sam- melhei- zung									
Wohn- lage	Wohnfläche	C bis F	C	F	H	I	K	L	M	N	O	C bis O
Grundgesamtheit		149.200	85.500	63.700	164.300	90.300	76.100	32.500	27.800	10.900	17.400	568.500
normale Wohn- lage	25 m ² bis unter 41 m ²	1	1,9%	3,6%	0,0%	0,0%	20,8%	30,4%	0,0%		70,0%	12,6%
	41 m ² bis unter 66 m ²	2	0,0%	0,0%	0,0%	1,5%	11,0%	20,7%	19,7%	20,0%	71,2%	7,5%
	66 m ² bis unter 91 m ²	3	1,9%	0,8%	3,5%	4,7%	8,3%	24,3%	13,9%	33,1%	84,3%	15,9%
	ab 91 m ²	4	9,7%	8,1%	14,3%			20,0%	16,7%	38,9%	88,7%	38,5%
normale Wohnlage insgesamt			1,2%	1,3%	1,1%	1,8%	11,0%	23,7%	16,7%	28,5%	80,3%	12,2%
gute Wohnlage	25 m ² bis unter 41 m ²	5	6,7%	8,3%	0,0%	6,1%	28,0%	40,9%	23,1%			17,0%
	41 m ² bis unter 66 m ²	6	4,3%	5,8%	0,9%	2,9%	7,0%	12,5%	20,5%	34,5%	73,1%	9,0%
	66 m ² bis unter 91 m ²	7	10,1%	10,3%	9,8%	7,9%	7,0%	9,4%	22,4%	31,2%	61,8%	14,2%
	91 m ² bis unter 131 m ²	8	17,1%	14,9%	22,4%	18,7%	7,7%	17,9%	30,8%	54,2%	85,7%	27,7%
	ab 131 m ²	9	50,9%	48,2%	76,2%				35,7%	80,0%	68,7%	53,3%
gute Wohnlage insgesamt			14,2%	15,6%	10,9%	6,3%	11,0%	16,5%	23,6%	40,4%	70,5%	16,6%
insgesamt			5,6%	7,2%	3,4%	2,8%	11,0%	22,6%	18,4%	32,1%	78,4%	13,3%

Anlage D: Fragebögen

Mieterfragebogen

Vermieterfragebogen



Fragebogen zum qualifizierten Mietenspiegel für die Freie und Hansestadt Hamburg 2023

Ausfüllhinweise zur Mieterbefragung¹



Der Mietenspiegel stellt eine vom Gesetzgeber vorgesehene Möglichkeit dar, um die Angemessenheit einer Miete beurteilen zu können. Als Instrument zur Vermeidung von Mietstreitigkeiten hat sich der Mietenspiegel in den vergangenen Jahrzehnten bewährt. Die Erstellung des qualifizierten Mietenspiegels 2023 erfolgt auf Basis einer **Mieter-** und **Vermieterbefragung** zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete. Wie im Anschreiben dargelegt, ist die Teilnahme an der Befragung **verpflichtend**. Nehmen Sie sich daher in den nächsten Tagen ein paar Minuten Zeit und füllen den Fragebogen aus. Ihre Antworten sind ein wichtiger Beitrag für ein repräsentatives Ergebnis.

Warum haben Sie den Fragebogen erhalten?

Ihr Haushalt wurde nach einem Zufallsverfahren ausgewählt. Der Fragebogen kann von jeder volljährigen Person ausgefüllt werden, die zuverlässig Angaben zum Mietverhältnis und zur Wohnung treffen kann.

Sie sind online?

Wunderbar! Gerne können Sie den Fragebogen auch noch einfacher und schneller beantworten unter:

<https://www.alp-institut.de/msp-hamburg>

Ihr persönlicher Zugangsschlüssel lautet:

Der Zugangsschlüssel dient auch dazu auszuschließen, dass Wohnungen doppelt in die Erhebung eingehen.



Wir nehmen Datenschutz ernst.

Detailliertere Informationen zur Verarbeitung Ihrer personenbezogenen Daten gemäß Art. 13 und Art. 14. DSGVO und zum Datenschutz finden Sie auch unter:

<https://www.alp-institut.de/msp-hamburg-datenschutz>

Auf Wunsch senden wir Ihnen diese Informationen auch per Post zu.



Was passiert nach der Befragung?

Nach Ende der Befragung werden alle Fragebögen durch die beauftragte Firma ALP Institut für Wohnen und Stadtentwicklung GmbH statistisch ausgewertet. Ihre Befragungsergebnisse bleiben dabei anonym. Nachdem der qualifizierte Mietenspiegel im Rahmen einer Pressekonferenz der Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen vorgestellt wurde, erlangt der Hamburger Mietenspiegel 2023 seine Rechtsgültigkeit und Anwendbarkeit.

Sie haben Fragen?

Wenden Sie sich gerne an:

ALP Institut für Wohnen und Stadtentwicklung GmbH, Telefon: 040 3346476-55

Freie und Hansestadt Hamburg, Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen, Telefon: 040 42840-2243

¹ Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird ausschließlich die männliche Form verwendet. Sie bezieht sich auf Personen jeden Geschlechts.

Frage A: Sind Sie oder ein Mitglied Ihres Haushaltes **Eigentümer** dieser Wohnung oder zahlen Sie aus anderen Gründen keine Miete? Ja → **Ende** Nein → **weiter**

Frage B: Haben Sie Ihre Wohnung nach dem 01.04.2017 angemietet?

Ja → **Frage C** Nein →

Falls nein: Wurde die Höhe der Nettokaltmiete seit dem 01.04.2017 verändert?

(Nettokaltmiete bzw. Grundmiete = Miete ohne Heiz-/ Neben- / Betriebskosten, ggf.

inkl. Modernisierungsumlage, reine Betriebskostenänderungen sind hier nicht gemeint)

Ja → **weiter** Nein → **Ende**



Frage C: Liegt Ihre Wohnung in **einem Wohngebäude mit weniger als drei Wohnungen** (z. B. Einfamilien- oder Zweifamilienhaus)? Ja → **Ende** Nein → **weiter**

Frage D: Sind Sie **Untermieter** (also nicht der Hauptmieter) der Wohnung? (Als Untermieter gelten nicht Lebenspartner des Hauptmieters. Bei Untermietverhältnissen liegt ein gesonderter Mietvertrag vor.) Ja → **Ende** Nein → **weiter**

Frage E: Gehört Ihre Wohnung oder das Gebäude z. B. **einem Freund, Angehörigen oder näheren Verwandten** von Ihnen oder einem Haushaltsmitglied und zahlen Sie **deshalb** eine niedrigere Miete (Gefälligkeitsmiete)? Ja → **Ende** Nein → **weiter**

Frage F: Handelt es sich bei Ihrer Wohnung noch um eine mit öffentlichen Mitteln geförderte Wohnung? (Ihre Wohnung wurde mit öffentlichen Mitteln der Stadt, des Landes oder des Bundes gefördert und hat demnach eine festgelegte Miete und unterliegt somit einer **Mietpreisbindung** (Sozialwohnung, sonstige Förderwege einschließlich geförderter Modernisierungsprogramme). Ist die Mietpreisbindung bereits ausgelaufen und wurde danach die Miete verändert, gilt die Wohnung nicht mehr als eine mit öffentlichen Mitteln geförderte Wohnung und die Frage ist mit „Nein“ zu beantworten.) Ja → **Ende**
 Nein → **weiter**
 Unbekannt → **weiter**

Frage G: Ist Ihre Wohnung ein Teil eines **Wohnheimes**, eines sonstigen Heimes oder einer heimähnlichen Unterkunft (z. B. Studierenden-, Seniorenheim, soziale Wohngruppe)? Ja → **Ende** Nein → **weiter**

Frage H: Handelt es sich bei Ihrer Wohnung um eine **Werks- oder Dienst- oder Geschäftsmietwohnung** (auch Hausmeisterwohnung oder Landes- / Bundesbediensteten-Wohnung), für die Sie eine ermäßigte Miete zahlen? Ja → **Ende** Nein → **weiter**

Frage I: Haben Sie Ihre Wohnung oder einen Teil Ihrer Wohnung gemäß **Mietvertrag gewerblich** angemietet? Ja → **Ende** Nein → **weiter**

Frage J: Haben Sie Ihre Wohnung als **möblierte** oder **teilmöblierte** Wohnung gemietet? (nicht gemeint sind Einbauküchen, Küchenmöbel und / oder Einbauschränke o. ä.) Ja → **Ende** Nein → **weiter**

Frage K: Liegt Ihre Wohnung in einem **Kellergeschoss**? (Kellergeschosse sind Geschosse, deren Deckenoberkanten im Mittel 1,40 m oder weniger über die Geländeoberfläche hinausragen) Ja → **Ende** Nein → **weiter**

Frage L: Haben Sie die Wohnung nur vorübergehend angemietet? (Mietdauer laut Vertrag unter einem Jahr, etwa Ferienwohnung) Ja → **Ende** Nein → **weiter**

Frage M: Handelt es sich bei der Wohnung um ein Einzelzimmer, das Teil einer kompletten Wohnung ist oder fehlt der Wohnung ein eigener Eingang? (vom Treppenhaus, vom Hausflur, von außen) Ja → **Ende** Nein → **weiter**

Frage 1: Wer ist gegenwärtig der Eigentümer Ihrer Wohnung?
 Städtische Wohnungsbaugesellschaft (SAGA Unternehmensgruppe, einschließlich ehemals GWG) Wohnungs(bau)genossenschaft Private Eigentümer
 Freies Wohnungsunternehmen Sonstige (z. B. Bund, Post, Bahn, Kirchen, Stiftungen usw.)

Frage 2.1: Wann wurde Ihre Wohnung das erste Mal **bezugsfertig**? (Baujahr des Gebäudes bzw. bei später errichteten Wohnungen in bestehenden Gebäuden – z. B. Dachgeschossausbau – das Baujahr der Wohnung) Baujahr:

Frage 2.2: Falls Sie nicht genau wissen, wann Ihre Wohnung das erste Mal bezugsfertig geworden ist, geben Sie bitte an, in welche **Baualtersklasse** die Wohnung fällt.
 Bis 1918 21.06.1948 bis 1960 1968 bis 1977 1994 bis 2010 Ab 2016
 1919 bis 20.06.1948 1961 bis 1967 1978 bis 1993 2011 bis 2015 Unbekannt

Frage 3.1: Wie viele **Stockwerke** hat das **Gebäude**? (inkl. Erdgeschoss und zu Wohnzwecken ausgebautem Dachgeschoss) Stockwerke:

Frage 3.2: In welchem **Stockwerk** liegt Ihre **Wohnung**? (Erdgeschoss = 0) Stockwerk: Die Wohnung befindet sich im Untergeschoss / Souterrain

Frage 3.3: Ist Ihre **Wohnung** eine **Dachgeschosswohnung**?
 Ja Nein Falls ja: Wurde sie nachträglich ausgebaut? Ja Nein Unbekannt



Fragebogen zum qualifizierten Mietenspiegel für die Freie und Hansestadt Hamburg 2023

- Vermieterbefragung -

Kennung der vermieteten Wohnung: _____

Frage A: Sind Sie **selbstnutzender Eigentümer** dieser Wohnung oder erhalten Sie aus anderen Gründen keine Miete? Ja → **Ende** Nein → **weiter**

Frage B: Haben Sie die Wohnung nach dem 01.04.2017 neu vermietet?

Ja → **Frage C** Nein →

Falls nein: Wurde die Höhe der Nettokaltmiete seit dem 01.04.2017 verändert? (*Nettokaltmiete bzw. Grundmiete = Miete ohne Heiz-/ Neben- / Betriebskosten, ggf. inkl. Modernisierungumlage, reine Betriebskostenänderungen sind hier nicht gemeint*) Ja → **weiter** Nein → **Ende**

Frage C: Liegt die Wohnung in **einem Wohngebäude mit weniger als drei Wohnungen** (z. B. Einfamilien- oder Zweifamilienhaus)? Ja → **Ende** Nein → **weiter**

Frage D: Ist der Mieter **Untermieter** (also nicht der Hauptmieter) der Wohnung? (*Als Untermieter gelten nicht Lebenspartner des Hauptmieters. Bei Untermietverhältnissen liegt ein gesonderter Mietvertrag vor*) Ja → **Ende** Nein → **weiter**

Frage E: Gehört die Wohnung oder das Gebäude z. B. **einem Freund, Angehörigen oder näheren Verwandten** des Mieters oder eines Haushaltsmitglieds und bezahlt dieser **deshalb** eine niedrigere Miete (Gefälligkeitsmiete)? Ja → **Ende** Nein → **weiter**

Frage F: Handelt es sich bei der Wohnung noch um eine mit öffentlichen Mitteln geförderte Wohnung?

(*Die Wohnung wurde mit öffentlichen Mitteln der Stadt, des Landes oder des Bundes gefördert und hat demnach eine festgelegte Miete und unterliegt somit einer **Mietpreisbindung** (Sozialwohnung, sonstige Förderwege einschließlich geförderter Modernisierungsprogramme). Ist die Mietpreisbindung bereits ausgelaufen und wurde danach die Miete verändert, gilt die Wohnung nicht mehr als eine mit öffentlichen Mitteln geförderte Wohnung und die Frage ist mit „Nein“ zu beantworten.*) Ja → **Ende**
 Nein → **weiter**
 Unbekannt → **weiter**

Frage G: Ist die Wohnung ein Teil eines **Wohnheimes**, eines sonstigen Heimes oder einer heimähnlichen Unterkunft (z. B. Studierenden-, Seniorenheim, soziale Wohngruppe)? Ja → **Ende** Nein → **weiter**

Frage H: Handelt es sich bei der Wohnung um eine **Werks- oder Dienst- oder Geschäftsmietwohnung** (auch Hausmeisterwohnung oder Landes-/ Bundesbediensteten-Wohnung), für die Sie eine ermäßigte Miete erhalten? Ja → **Ende** Nein → **weiter**

Frage I: Haben Sie die Wohnung oder einen Teil der Wohnung gemäß **Mietvertrag gewerblich** vermietet? Ja → **Ende** Nein → **weiter**

Frage J: Haben Sie die Wohnung als **möblierte** oder **teilmöblierte** Wohnung vermietet? (nicht gemeint sind Einbauküchen, Küchenmöbel und/oder Einbauschränke o. ä.) Ja → **Ende** Nein → **weiter**

Frage K: Liegt die Wohnung in einem **Kellergeschoss**? (Kellergeschosse sind Geschosse, deren Deckenoberkanten im Mittel 1,40 m oder weniger über die Geländeoberfläche hinausragen) Ja → **Ende** Nein → **weiter**

Frage L: Haben Sie die Wohnung nur vorübergehend vermietet? (Mietdauer laut Vertrag unter einem Jahr, etwa Ferienwohnung) Ja → **Ende** Nein → **weiter**

Frage M: Handelt es sich bei der Wohnung um ein Einzelzimmer, das Teil einer kompletten Wohnung ist oder fehlt der Wohnung ein eigener Eingang? (vom Treppenhaus, vom Hausflur, von außen) Ja → **Ende** Nein → **weiter**

Frage 1: Zu welchem Eigentübertyp gehören Sie?

<input type="checkbox"/> Städtische Wohnungsbaugesellschaft (SAGA Unternehmensgruppe, einschließlich ehemals GWG)	<input type="checkbox"/> Wohnungs(bau)genossenschaft	<input type="checkbox"/> Private Eigentümer
<input type="checkbox"/> Freies Wohnungsunternehmen	<input type="checkbox"/> Sonstige (z. B. Bund, Post, Bahn, Kirchen, Stiftungen usw.)	

Frage 2.1: Wann wurde die Wohnung das erste Mal **bezugsfertig**? (Baujahr des Gebäudes bzw. bei später errichteten Wohnungen in bestehenden Gebäuden – z. B. Dachgeschossausbau – das Baujahr der Wohnung) Baujahr:

Frage 2.2: Falls Sie nicht genau wissen, wann die Wohnung das erste Mal bezugsfertig geworden ist, geben Sie bitte an, in welche **Baualtersklasse** die Wohnung fällt.

<input type="checkbox"/> Bis 1918	<input type="checkbox"/> 21.06.1948 bis 1960	<input type="checkbox"/> 1968 bis 1977	<input type="checkbox"/> 1994 bis 2010	<input type="checkbox"/> Ab 2016
<input type="checkbox"/> 1919 bis 20.06.1948	<input type="checkbox"/> 1961 bis 1967	<input type="checkbox"/> 1978 bis 1993	<input type="checkbox"/> 2011 bis 2015	<input type="checkbox"/> Unbekannt

Frage 3.1: Wie viele **Stockwerke** hat das **Gebäude**? (inkl. Erdgeschoss und zu Wohnzwecken ausgebautem Dachgeschoss) Stockwerke:

Frage 3.2: In welchem **Stockwerk** liegt die **Wohnung**? (Erdgeschoss = 0) Stockwerk: Die Wohnung befindet sich im Untergeschoss / Souterrain

Frage 3.3: Ist die **Wohnung** eine **Dachgeschosswohnung**? Ja Nein Falls ja: Wurde sie nachträglich ausgebaut? Ja Nein Unbekannt

Frage 4.1: Seit wann wohnt der Mieter bzw. sein Haushalt in der Wohnung? (Beginn des Mietvertrages) Monat Jahr

Frage 4.2: War die Wohnung zum Zeitpunkt des Mietvertragsabschlusses eine Sozialwohnung? Ja Nein Unbekannt

Frage 4.3: Bestand bei der Wohnung zum Zeitpunkt des Mietvertragsabschlusses eine Mietobergrenze aufgrund einer Förderung im Rahmen eines Modernisierungsprogramms? Ja Nein Unbekannt

Frage 5: Wie hoch war die **Mietzahlung** des Mieters im **April 2023**?

5.1 Gesamtzahlung April 2023: Wie viel hat der Mieter Ihnen für den Monat €
April 2023 insgesamt bezahlt bzw. überwiesen? ,

5.2 Nettokaltmiete bzw. Grundmiete:
Grundmiete und ggf. Modernisierungszuschläge nach § 559 BGB ohne Kosten für €
Heizung und Warmwasser sowie ohne kalte Betriebskosten und ohne weitere
Zuschläge (z. B. für Garagen- und / oder Gartennutzung) per Stichtag **1. April 2023** ,

5.3 kalte Betriebskosten und Heizung und / oder Warmwasser insgesamt €
Vorauszahlung / Pauschale, soweit nicht differenziert ausgewiesen ,

5.3.1 davon **kalte Betriebskosten** Vorauszahlung / Pauschale..... € ,

Kalte Betriebskosten sind nicht gesondert ausgewiesen
(im Mietvertrag, in der Mieterhöhung oder in der Betriebskostenabrechnung)

5.3.2 davon **Heizung und / oder Warmwasser** Vorauszahlung / Pauschale an €
Vermieter / Verwalter (siehe auch Frage 6) ,

5.4 Weitere Beträge, soweit nicht in den Vorauszahlungen / Pauschalen für kalte €
Betriebskosten oder für Heizung / Warmwasser enthalten ,

Darin enthalten sind:

Garagenmiete / Stellplatzmiete: € ,

Gartennutzung: € ,

Untermietzuschläge: € ,

Sonstige Beträge (und zwar): € ,

Frage 6.1: Werden Heizungs- und Warmwasserkosten direkt an das Versorgungsunternehmen Ja Nein
gezahlt?

Frage 6.2: Werden Kaltwasserkosten direkt an die Hamburger Wasserwerke (HWW) gezahlt? Ja Nein

Frage 7: Wie groß ist die **Wohnfläche** der gesamten Wohnung laut aktuellem Mietvertrag / letzter
Mietänderungserklärung / letzter Betriebskostenabrechnung? (einschließlich Küche, Bad, WC, Flur, Nebenräumen in der
Wohnung und anrechenbarem Balkon bzw. Terrassenflächen)

Wohnfläche: , m²

Frage 8: Letzte Änderung der **derzeitigen Nettokaltmiete (April 2023)**.
(Ausgenommen sind hier reine Änderungen der Betriebskosten gemäß § 560 BGB)

Monat Jahr Miete wurde seit dem Einzug nicht geändert

(falls keine Mietänderung
seit dem Einzug, **weiter
zu Frage 11**)

Frage 9: Womit wurde die letzte Mietpreisänderung begründet?

- Mietenspiegel Staffelmiete
- Freiwillige Vereinbarung Indexmiete
- Vergleichswohnungen (drei oder mehr) Keine Begründung
- Sachverständigengutachten Sonstiges, und zwar: _____
- Modernisierung

Anlage E: Anschreiben der Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen



Freie und Hansestadt Hamburg
Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen
DIE SENATORIN

Hamburg, im Mai 2023

Befragung zum Hamburger Mietenspiegel 2023

Sehr geehrte Mieterin, sehr geehrter Mieter,
Sie wurden per Zufallsprinzip für eine Befragung zum qualifizierten Hamburger Mietenspiegel 2023 ausgewählt. Anders als in den Vorjahren ist Ihre Teilnahme an der Befragung nunmehr gemäß des Mietspiegelreformgesetzes vom 10. August 2021 **verpflichtend**.

Der Hamburger Mietenspiegel erscheint seit 1976 alle zwei Jahre. Er gibt einen Überblick über die ortsübliche Vergleichsmiete für frei finanzierte Wohnungen. Für die Mietenspiegelerhebung werden nach den gesetzlichen Vorgaben nur Mieten berücksichtigt, die in den letzten sechs Jahren neu vereinbart oder angepasst wurden und keiner Preisbindung unterliegen.

Die Erstellung des qualifizierten Hamburger Mietenspiegels erfolgt nach wissenschaftlichen Grundsätzen durch das ALP Institut für Wohnen und Stadtentwicklung GmbH unter der Federführung der Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen und wird von einem Arbeitskreis begleitet, dem unter anderem Vertreterinnen und Vertreter der Mieter- und Vermieterorganisationen sowie der Gerichte angehören.

Wichtige Hinweise zum Ablauf der Befragung und zum Datenschutz entnehmen Sie bitte den beigefügten Informationsblättern. **Bitte antworten Sie bis zum 16.06.2023.**

Schon jetzt danke ich Ihnen für Ihre Mithilfe. Sie leisten mit Ihren Antworten einen wichtigen Beitrag zu einem Interessenausgleich zwischen Mieterinnen und Mietern sowie Vermieterinnen und Vermietern in unserer Stadt.

Mit freundlichen Grüßen

Karen Pein



Wichtige Informationen zur „Fortschreibung des Hamburger Mietenspiegels 2023“

Verpflichtende Teilnahme

Die Befragung für den Mietspiegel ist gemäß Art. 238 § 2 des Einführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuch (Mietspiegelreformgesetz vom 10. August 2021) verpflichtend. Sie haben daher bei der Befragung Auskunft zu geben, dies ist für die Qualität der Ergebnisse erforderlich.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass es eine Ordnungswidrigkeit darstellt, wenn Sie die Auskunft vorsätzlich oder fahrlässig nicht, nicht rechtzeitig, nicht richtig oder nicht vollständig erteilen. Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis zu 5.000 Euro geahndet werden (vgl. Art. 238 § 4 EGBGB).

Ablauf der Befragung

Sie haben die Möglichkeit, die Fragen über das Internet zu beantworten. Sie können den digitalen Fragebogen unter folgendem Link aufrufen und sich mit Ihrem Zugangsschlüssel, welcher auf der ersten Seite des Papierfragebogens unter *Sie sind online?* aufgedruckt ist, einloggen: <https://www.alp-institut.de/msp-hamburg>. **Bitte beantworten Sie die Fragen spätestens bis zum 16.06.2023.**

Sie können auch den beigelegten Fragebogen ausfüllen. Die benötigten Angaben können Sie u.a. Ihrem Mietvertrag oder letztem Mieterhöhungsverlangen entnehmen. Der Fragebogen enthält Fragen zur Art, Größe, Beschaffenheit und Ausstattung der Wohnung.

Bitte senden Sie den Fragebogen so schnell wie möglich, spätestens bis zum 16.06.2023 ausgefüllt an das ALP Institut für Wohnen und Stadtentwicklung GmbH zurück. Nutzen Sie dazu den beigelegten gebührenfreien Rückumschlag (das Porto übernehmen wir für Sie).

Datenschutz

Alle gesetzlichen Bestimmungen zum Datenschutz werden strikt eingehalten. Die erhobenen Daten werden ausschließlich zu den im Artikel 238 Einführungsgesetz zum Bürgerlichen Gesetzbuch genannten Zwecken verwendet. Das ALP Institut übernimmt im Rahmen der Auftragsdatenverarbeitung die Auswertung der Daten. Zum Schutz Ihrer Daten werden u. a. Adressen und die entsprechenden Miet- und Ausstattungsdaten frühestmöglich getrennt vom Fragebogen aufbewahrt. Die Auswertung der Daten erfolgt pseudonymisiert. Der Datensatz wird ohne Ihre personenbezogenen Daten ausgewertet. Die ausgewerteten Daten lassen somit keine Rückschlüsse auf einen bestimmten Haushalt zu. Ihre personenbezogenen Daten werden nach Beendigung der Erhebung vernichtet. Informationen zur Verarbeitung und zum Schutz Ihrer personenbezogenen Daten können Sie sich über folgenden Link herunterladen: <https://www.alp-institut.de/msp-hamburg-datenschutz>

Unter <https://www.alp-institut.de/msp-hamburg> finden Sie weitere Informationen zur aktuellen Erhebung. Das **ALP Institut für Wohnen und Stadtentwicklung GmbH** steht Ihnen werktags von **9 bis 17 Uhr** unter der Telefonnummer **040 3346476-55** und der E-Mail-Adresse [**mieten@alp-institut.de**](mailto:mieten@alp-institut.de) gern zur Verfügung.

Stellvertretend für die Freie und Hansestadt Hamburg ist Frau Appel von der Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen (BSW) Ihre Ansprechpartnerin. Sie erreichen sie unter der Telefonnummer 040 42840-2243 oder per E-Mail unter mietenspiegel@bsw.hamburg.de.



Freie und Hansestadt Hamburg
Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen
DIE SENATORIN

Hamburg, im Mai 2023

Vermieterbefragung zum Hamburger Mietenspiegel 2023

Sehr geehrte Vermieterin, sehr geehrter Vermieter,
Sie wurden per Zufallsprinzip für eine Befragung zum qualifizierten Hamburger Mietenspiegel 2023 ausgewählt. Anders als in den Vorjahren ist Ihre Teilnahme an der Befragung nunmehr gemäß des Mietspiegelreformgesetzes vom 10. August 2021 **verpflichtend**.

Der Hamburger Mietenspiegel erscheint seit 1976 alle zwei Jahre. Er gibt einen Überblick über die ortsübliche Vergleichsmiete für frei finanzierte Wohnungen. Für die Mietenspiegelerhebung werden nach den gesetzlichen Vorgaben nur Mieten berücksichtigt, die in den letzten sechs Jahren neu vereinbart oder angepasst wurden und keiner Preisbindung unterliegen.

Die Erstellung des qualifizierten Hamburger Mietenspiegels erfolgt nach wissenschaftlichen Grundsätzen durch das ALP Institut für Wohnen und Stadtentwicklung GmbH unter der Federführung der Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen und wird von einem Arbeitskreis begleitet, dem unter anderem Vertreterinnen und Vertreter der Mieter- und Vermieterorganisationen sowie der Gerichte angehören.

Wichtige Hinweise zum Ablauf der Befragung und zum Datenschutz entnehmen Sie bitte den beigefügten Informationsblättern. **Bitte antworten Sie bis zum 16.06.2023.**

Schon jetzt danke ich Ihnen für Ihre Mithilfe. Sie leisten mit Ihren Antworten einen wichtigen Beitrag zu einem Interessenausgleich zwischen Mieterinnen und Mietern sowie Vermieterinnen und Vermietern in unserer Stadt.

Mit freundlichen Grüßen

Karen Pein



Wichtige Informationen zur „Fortschreibung des Hamburger Mietenspiegels 2023“

Verpflichtende Teilnahme

Die Befragung für den Mietspiegel ist gemäß Art. 238 § 2 des Einführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuch (Mietspiegelreformgesetz vom 10. August 2021) verpflichtend. Sie haben daher bei der Befragung Auskunft zu geben, dies ist für die Qualität der Ergebnisse erforderlich.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass es eine Ordnungswidrigkeit darstellt, wenn Sie die Auskunft vorsätzlich oder fahrlässig nicht, nicht rechtzeitig, nicht richtig oder nicht vollständig erteilen. Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis zu 5.000 Euro geahndet werden (vgl. Art. 238 § 4 EGBGB).

Ablauf der Befragung

Zur Fortschreibung des Hamburger Mietenspiegels 2023 ist es erforderlich, Informationen für ausgewählte Mietverhältnisse anhand eines Fragebogens zu erheben. Da es weder finanziell noch praktisch möglich ist, alle Mietverhältnisse zu erfassen, wird der Kreis der Befragten über eine zufällige Auswahl (Zufallsstichprobe) gewonnen. Nach vorliegenden Daten sind Sie Eigentümerin oder Eigentümer von Objekten aus der Stichprobe.

Die Vermieterbefragung wird online durchgeführt. **Den Online-Fragebogen können Sie bequem und sicher ausfüllen unter <https://www.alp-institut.de/msp-hamburg>. Ihr persönlicher Zugangsschlüssel lautet:**

Bitte füllen Sie den Fragebogen für folgende gemeldete/n Person/en bzw. deren Wohnung/en aus:

Kennung; Anschrift; Name, Vorname

Die benötigten Angaben können Sie u.a. dem Mietvertrag oder letztem Mieterhöhungsverlangen entnehmen. Der Online-Fragebogen enthält Fragen zur Art, Größe, Beschaffenheit und Ausstattung der Wohnung. Verfügen Sie über mehrere Mietwohnungen, fahren Sie bitte am Ende der Befragung zur ersten Wohnung mit der Befragung zur nächsten Wohnung fort. Bitte füllen Sie das Online- Formular für alle angegebene/n gemeldete/n Person/en bzw. deren Wohnung/en aus.

Auf Wunsch können wir Ihnen auch Papierfragebögen in der benötigten Anzahl (ein Fragebogen je Wohnung) zusenden. Wenden Sie sich hierzu an das für die Mietspiegelerstellung beauftragte ALP Institut für Wohnen und Stadtentwicklung GmbH (Kontakt Daten s.u.). Sie erhalten zusammen mit den Fragebögen einen gebührenfreien Rückumschlag, mit dem Sie die Fragebögen kostenlos zurücksenden können.

Sie haben die Möglichkeit, die Fragen über das Internet zu beantworten. Sie können den digitalen Fragebogen unter folgendem Link aufrufen und sich mit Ihrem Zugangsschlüssel, welcher auf der ersten Seite des Papierfragebogens unter *Sie sind online?* aufgedruckt ist, einloggen: <https://www.alp-institut.de/msp-hamburg>. **Bitte beantworten Sie die Fragen spätestens bis zum 16.06.2023.**

Datenschutz:

Alle gesetzlichen Bestimmungen zum Datenschutz werden strikt eingehalten. Die erhobenen Daten werden ausschließlich zu den im Artikel 238 Einführungsgesetz zum Bürgerlichen Gesetzbuch genannten Zwecken verwendet. Das ALP Institut übernimmt im Rahmen der Auftragsdatenverarbeitung die Auswertung der Daten. Zum Schutz Ihrer Daten werden u. a. Adressen und die entsprechenden Miet- und Ausstattungsdaten frühestmöglich getrennt vom Fragebogen aufbewahrt. Die Auswertung der Daten erfolgt pseudonymisiert. Der Datensatz wird ohne Ihre personenbezogenen Daten ausgewertet. Die ausgewerteten Daten lassen somit keine Rückschlüsse auf Sie zu. Ihre personenbezogenen Daten werden nach Beendigung der Erhebung vernichtet. Informationen zur Verarbeitung und zum Schutz Ihrer personenbezogenen Daten können Sie sich über folgenden Link herunterladen: <https://www.alp-institut.de/msp-hamburg-datenschutz>

Im Fall der Vermieterbefragung werden Daten aus dem Mietverhältnis erhoben. Auch wenn Sie als Vermieterin bzw. Vermieter lediglich wohnungsbezogene Daten über eine Kennung an das ALP Institut liefern, liegen doch dem Institut die personenbezogenen Daten (Mietername und Adresse für die ausgewählte Wohnung) vor, um die ausgewählte Stichprobenwohnung identifizieren und Ihnen eindeutig benennen zu können.

Unter <https://www.alp-institut.de/msp-hamburg> finden Sie weitere Informationen zur aktuellen Erhebung. Das **ALP Institut für Wohnen und Stadtentwicklung GmbH** steht Ihnen werktags von **9 bis 17 Uhr** unter der Telefonnummer **040 3346476-55** und der E-Mail-Adresse [**mieten@alp-institut.de**](mailto:mieten@alp-institut.de) gern zur Verfügung.

Stellvertretend für die Freie und Hansestadt Hamburg ist Frau Appel von der Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen (BSW) Ihre Ansprechpartnerin. Sie erreichen sie unter der Telefonnummer 040 42840-2243 oder per E-Mail unter mietenspiegel@bsw.hamburg.de.

**ALP Institut für Wohnen
und Stadtentwicklung GmbH**

Schopenstehl 15 | 20095 Hamburg

Telefon: 040 3346476-0

Fax: 040 3346476-99

E-Mail: info@alp-institut.de

Homepage: www.alp-institut.de