

Hamburg veröffentlicht qualifizierten Mietenspiegel 2023 Preisanstieg bei den Mieten in der Hansestadt flacht ab

Die Stadt Hamburg hat heute den neuen Mietenspiegel 2023 für die Hansestadt vorgestellt. Daraus geht unter anderem hervor, dass der Mietenanstieg 2023 bei dem für den Mietenspiegel relevanten Wohnungsbestand Hamburgs deutlich geringer ausfällt als bei der letzten Erhebung 2021. Der qualifizierte Mietenspiegel 2023 weist hier zum Stichtag 1. April 2023 einen Durchschnittswert von 9,83 Euro/qm im relevanten Wohnungsbestand aus. Damit liegt der Anstieg im Zeitraum von April 2021 bis April 2023 mit 5,8 Prozent (54 Cent/qm) unter dem Niveau des vorherigen Mietenspiegels (April 2019 bis April 2021: 7,3 Prozent, 63 Cent/qm).

Der Mietenspiegel bietet eine Übersicht über die ortsübliche Vergleichsmiete. Er umfasst gemäß § 558 des Bürgerlichen Gesetzbuches Wohnungen ohne Preisbindungen, deren Mieten sich innerhalb der vergangenen sechs Jahre verändert haben oder neu vereinbart wurden. Günstige Sozialwohnungen mit Mietpreisbindung sowie Bestandsverträge ohne Mietpreisänderung im Sechsjahreszeitraum werden im Mietenspiegel nicht berücksichtigt. Der mietenspiegelrelevante Wohnungsbestand umfasst rund 568.500 der insgesamt gut 992.600 Wohnungen in Hamburg.

Die Mieten in normaler Wohnlage weisen im diesjährigen Mietenspiegel für Hamburg mit einem Plus von 5,4 Prozent einen geringeren Anstieg auf als Wohnungen in guter Wohnlage. In guter Wohnlage beläuft sich der Anstieg auf 6,8 Prozent. Stärker ausgeprägte Mietpreissteigerungen weisen laut aktuellem Mietenspiegel zudem Wohnungen in Altbauten bis zum Baujahr 1918 und Wohnungen in Häusern mit der Baualtersklasse 1968 bis 1977 auf. In einzelnen Feldern (siehe Mietspiegeltabelle im Anhang) haben sich Rückgänge der Mittelwerte ergeben. In 32 der 70 ausgewiesenen Feldern des Mietenspiegels 2023 zeigt sich ein Anstieg des Mittelwertes unterhalb der Steigerung der durchschnittlichen Nettokaltmiete von 5,8 Prozent seit 2021. In 31 Feldern liegt der Anstieg der Mittelwerte bei über 5,8 Prozent.

Karen Pein, Senatorin für Stadtentwicklung und Wohnen: „Hamburgs qualifizierter Mietenspiegel ist ein gutes Instrument zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete bei nicht preisgebundenen Wohnungen. Das macht den freien Mietmarkt transparenter und gibt Orientierung bei der Mietpreiseinschätzung. Insgesamt ist die Lage auf den Wohnungsmärkten deutscher Großstädte weiter herausfordernd. Der Markt ist eng, dennoch gibt es für Hamburg auch gute Signale: Der statistische Durchschnittswert von 9,83 Euro pro Quadratmeter im mietenspiegelrelevanten Wohnungsbestand liegt in Hamburg im Vergleich der Metropolen unter den Durchschnittswerten etwa in München, Stuttgart oder Frankfurt. Und die hohe Steigerungsrate des vorherigen Mietenspiegels hat sich abgeflacht. Dennoch bedeutet jede Mieterhöhung eine finanzielle Belastung für die Mieterinnen und Mieter. Deshalb forcieren wir den Neubau, nutzen die bestehenden rechtlichen Spielräume, um Mieterinnen und Mieter bestmöglich zu schützen und zielen auf eine Verbesserung des Mietrechts ab. Unsere Bundesratsinitiativen zur Beschränkung der Indexmiete und bei der Vermietung möblierten Wohnraums weisen in die richtige Richtung und müssen auf Bundesebene endlich weiterverfolgt werden – genauso wie die Mieterschutz-Vereinbarungen aus dem Koalitionsvertrag.“

Der Hamburger Mietenspiegel 2023 ist eine Fortschreibung des Mietenspiegels 2021 mittels Stichprobenerhebung. Mieterinnen und Mieter sowie Vermieterinnen und Vermieter von 18.000 Wohnungen in Hamburg wurden für die Befragung angeschrieben. Erstmals galt eine Auskunftspflicht, die zum 1. Juli 2022 mit dem Mietspiegelreformgesetz eingeführt wurde. Zu 13.520 Wohnungen sind Rückmeldungen eingegangen. Unter Berücksichtigung von Stichprobenausfällen aufgrund unzustellbarer Schreiben, gesundheitlicher Gründe etc. ergab sich somit eine sehr gute Rücklaufquote von rund 82 Prozent.

Hamburg im Metropolenvergleich mit dem moderateren Anstieg

Im Vergleich zu anderen deutschen Großstädten fallen der Anstieg der Mieten und das Mietpreinsniveau in Hamburg geringer aus. Im Stuttgarter Mietenspiegel wurde zuletzt eine Durchschnittsmiete von 11,04 Euro/qm ausgewiesen, im Frankfurter 10,29 Euro und im Münchner Mietenspiegel 14,58 Euro Durchschnittsmiete für den Quadratmeter ermittelt. In München stiegen die Mieten im Mietenspiegel des Vergleichszeitraums um 21 Prozent. Auch die 2022 erhobenen Mietenspiegel der Städte Stuttgart und Frankfurt weisen mit 6,8 sowie 6,2 Prozent höhere Anstiege aus.

Hintergrund qualifizierter Hamburger Mietenspiegel

Der Hamburger Mietenspiegel erscheint seit 1976. Er gibt einen Überblick über die ortsübliche Vergleichsmiete für nicht preisgebundene Wohnungen jeweils vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage einschließlich der energetischen Ausstattung und Beschaffenheit. Die Erstellung des Mietenspiegels erfolgt unter der Federführung der Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen und wird von einem Arbeitskreis begleitet, dem unter anderem Vertreterinnen und Vertreter der wohnungswirtschaftlichen Verbände, der Mietervereine, der Amts- und Landgerichte sowie der Öffentlichen Rechtsauskunft ÖRA angehören. Die für den Mietenspiegel und das Wohnlagenverzeichnis relevanten Daten haben zwei unabhängige wissenschaftliche Institute erhoben und ausgewertet.

Der Mietenspiegel 2023 steht zum Download bereit unter www.hamburg.de/mietenspiegel.

Mit dem dort angebotenen Online-Rechner und einer interaktiven Karte lässt sich für jede Wohnung in Hamburg ermitteln, in welcher Spanne die ortsübliche Vergleichsmiete liegt. Unter Nutzung der ebenfalls online erhältlichen Broschüre zum Hamburger Mietenspiegel 2023 und des Wohnlagenverzeichnisses lässt sich dies noch näher eingrenzen.

Rückfragen der Medien

Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen

Pressestelle

Telefon: 040 428 40 - 2051

E-Mail: pressestelle@bsw.hamburg.de

Internet: www.hamburg.de/bsw