

Dritte Marktanalyse des Hamburger Wohnungsmarktes
im Auftrag der Verbände der Hamburger Wohnungswirtschaft

CRES Discussion Paper – No. 26

Prof. Dr. Marco Wölfle



Center for Real Estate Studies

Steinbeis-Hochschule Berlin (SHB)

CRES Deutsche Immobilien-Akademie (DIA)

Das CRES (Center for Real Estate Studies) ist eines der führenden Institute für duale und berufsintegrierte Studiengänge im Immobilienbereich. Es wurde auf Initiative der Deutschen Immobilien-Akademie (DIA) an der Steinbeis-Hochschule Berlin (SHB) gegründet.

Neben berufsintegrierten sowie dualen Studiengängen zum Bachelor im Bereich Immobilienwirtschaft, wird ein berufsintegriertes Masterstudium angeboten. Einen weiteren Schwerpunkt des CRES stellt die wissenschaftliche Forschung dar. Aktuelle praxisrelevante Fragestellungen werden hier mit wissenschaftlichen Methoden und Instrumenten untersucht, um einerseits neue Erkenntnisse in die Praxis zu transferieren und andererseits die Inhalte der Studienprogramme immer aktuell zu halten und weiter zu entwickeln.

Wissenschaftliche und akademische Leitung



Prof. Dr. Heinz Rehkugler ist seit seiner Emeritierung Professor für Immobilieninvestments der Steinbeis Hochschule und dort akademischer Leiter des Center for Real Estate Studies (CRES), einer Gemeinschaftseinrichtung der Steinbeis Hochschule und der Deutschen Immobilien Akademie an der Universität Freiburg (DIA). Heinz Rehkugler studierte an der Universität München Betriebswirtschaftslehre. Nach dem Examen (1970) war er dort als wissenschaftlicher Assistent am Institut für Industriebetriebslehre und betriebliches Rechnungswesen beschäftigt. 1975 unterbrach er die Hochschullaufbahn, gründete und leitete eine Unternehmensberatungsgesellschaft. Schon 1977 folgte aber dann die Berufung an den Lehrstuhl für Finanzierung an der Universität Bremen. Spätere Rufe führten ihn 1988 an die Universität Bamberg und dann an die Universität Freiburg, wo er von 1994 bis 2009 den Lehrstuhl für Finanzwirtschaft und Banken inne hatte.



Prof. Dr. Marco Wölfle ist Prodekan der Fakultät Leadership and Management an der Steinbeis-Hochschule Berlin sowie akademischer Leiter der Steinbeis-Transfer-Institute Center for Real Estate Studies (CRES) und VWA Business School am Standort Freiburg. Er studierte und promovierte an der Albert-Ludwigs-Universität Freiburg, die ihm für seine Leistungen im Rahmen der Promotion den «Constantin-von-Dietze-Forschungspreis» verlieh. In der Lehre vertritt Prof. Wölfle vor allem die quantitativen und qualitativen Forschungsmethoden, die Volkswirtschaftslehre, die Finanzmärkte und das betriebswirtschaftliche Rechnungswesen.

Inhaltsverzeichnis

1	EXECUTIVE SUMMARY	1
2	ZIELSETZUNG UND AUFTRAG DER STUDIE	2
3	DATENGRUNDLAGE	3
3.1	Datengewinnung und Datenschutz	3
3.2	Datenbereinigung und Ausreißerkorrektur	5
4	GESAMTERGEBNISSE	9
4.1	Grundlagen des Datensatzes.....	9
4.2	Abgleich der Datenbasis zur Validierung der Erkenntnisse.....	10
4.3	Preisgebundener Wohnraum, Angebotsmieten und Lagequalität	13
4.4	Mietdynamik und zeitliche Auswertungen	16
4.5	Weitere Kennzahlen	18
5	REGIONALE AUSWERTUNGEN	21
6	METHODISCHE DETAILS	27
7	QUELLEN	28
8	BISHER ERSCHIENENE PUBLIKATIONEN/DISCUSSION PAPERS	29

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Verteilung der Mieten im Datensatz	9
Abbildung 2: Eigentümerstruktur Hamburg Wohnbestand und Mietverhältnisse.....	11
Abbildung 3: Eigentümerstruktur Datensatz	12
Abbildung 4: Verteilung der Mieten mit Anpassung der Anteile privater und genossenschaftlicher Vermieter	12
Abbildung 5: Preisgebundener Wohnraum im Vergleich zum allgemeinen Markt	13
Abbildung 6: Vergleich Mieten in Hamburg und Portalangebot	14
Abbildung 7: Mieten in Hamburg normale und gute Lagequalität im Vergleich.....	16
Abbildung 8: Verteilung von Bestands- und Neuvertragsmieten (Fluktuation)	17
Abbildung 9: Vergleich von Bestands- und Neuvertragsmieten	18
Abbildung 10: Leerstandsquoten in Hamburg	19
Abbildung 11: Nebenkosten in Hamburg	20
Abbildung 14: Übersicht zu den Kaltmieten in Hamburg.....	21

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Eckdaten zur Datenerhebung	4
Tabelle 2: Überblick zur Datenmenge über die verschiedenen Stufen	6
Tabelle 3: Anteile der Lagequalität im Datensatz	15
Tabelle 4: Durchschnittsmieten nach Erhöhungs- bzw. Einzugsjahr	16
Tabelle 5: Prozentuale Wohnkostenbelastung nach Einkommensklassen	19
Tabelle 6: Bezirks-Durchschnittspreise ohne Berücksichtigung von Verträgen	22
Tabelle 7: Bezirks-Durchschnittspreise mit Berücksichtigung von Verträgen	23
Tabelle 8: Stadtteil-Durchschnittspreise ohne Berücksichtigung von Verträgen	24
Tabelle 9: Wesentliche statistische Lageparameter	27

1 Executive Summary

Die wesentlichen Erkenntnisse der Studie lauten wie folgt:

- Die aktuelle Marktanalyse erfasst rund 270.000 Mietverhältnisse in Hamburg. Die vorliegende Studie nutzt damit rund die 22-fache Datenmenge, die im Mietspiegel verarbeitet wird. Ein Drittel des gesamten Mietmarktes ist enthalten.
- Hamburg ist durch einen funktionierenden Mietmarkt gekennzeichnet.
- Über 52.000 Mietverhältnisse werden jährlich neu geschlossen (Fluktuationsquote 7,4%).
- Bestandsmieten steigen deutlich langsamer als die allgemeine Teuerungsrate und geringer als in der medialen Wahrnehmung dargestellt.
- Je nach Haushaltsgröße gibt der Durchschnittshaushalt zwischen einem Fünftel und einem Drittel des Nettoeinkommens für Kaltmiete aus.
- Die durchschnittliche Miete beträgt 8,21 €/m². 90% aller Mieten liegen unter 10,89 €/m².
- Die öffentliche Wahrnehmung orientiert sich meist an Angebotsmieten aus Immobilienportalen. Größere private Anbieter und Genossenschaften listen dort oft überhaupt nicht. Hamburger Neuvertragsmieten liegen daher erheblich unter den Spitzen, die in Portalen dargestellt werden. Im Durchschnitt beträgt der Unterschied 3,70 €/m² bzw. 44%.
- In normaler Lage beträgt die Durchschnittsmiete 7,91 €/m², während sie in guten Lagen bei 9,72 €/m² liegt.
- Betriebskosten liegen in der Regel zwischen 2,27 €/m² und 3,29 €/m² bzw. durchschnittlich bei 2,76 €/m².

2 Zielsetzung und Auftrag der Studie

In Fortsetzung und Weiterentwicklung der vorhergehenden Durchläufe ist es das Ziel der vorliegenden Studie, zu einer Versachlichung der andauernden Diskussion um steigende Mieten und die Verdrängung von Wohnraum beizutragen. Das Center for Real Estate Studies (CRES) wurde hierfür durch die Gemeinschaft aller wohnungswirtschaftlichen Verbände mit der Durchführung einer neutralen Datenerhebung und -auswertung von Hamburger Mietinformationen unter Wahrung des Datenschutzes beauftragt.

Auftraggeber sind:

- Immobilienverband Deutschland IVD Verband der Immobilienberater, Makler, Verwalter und Sachverständigen Region Nord e.V.
- BFW Landesverband Nord e.V.
- Grundeigentümer-Verband Hamburg
- VNW - Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V.
- SAGA Unternehmensgruppe

Zielsetzung der Studie 2019:

- Darstellung der aktuellen Miethöhen (Kaltmiete je m²) nach verschiedenen Kriterien wie
 - Bezirk
 - Stadtteil
 - Preisbindung
 - Lagequalität
 - Wohnungsgröße bzw. Zimmeranzahl
 - Baualter
- Vorherige Datenkontrolle und Korrektur um Ausreißer zur Gewinnung von unverzerrten Ergebnissen
- Interpretation und Visualisierung der Daten auch zum Vergleich mit den Erhebungen der Vorjahre (2012, 2013 und 2016)
- Vergleich mit anderen Datenquellen nach Möglichkeit

Rahmenbedingungen und Erkenntnisse:

Im Unterschied zum Hamburger Mietenspiegel werden tatsächliche Mietpreisdaten erhoben. Art, Ausstattung sowie die Beschaffenheit der Wohnung tragen bedingt nur über die ermittelte Lagequalität bei. Der Fokus dieser Studie liegt auf der tatsächlichen Nettokaltmiete pro Quadratmeter in den Hamburger Bezirken und Stadtteilen. Dabei

werden im Unterschied zum Mietenspiegel auch tatsächliche Mietpreise berücksichtigt, die sich in den letzten vier Jahren nicht verändert haben bzw. bei denen es keine Mieterhöhung gegeben hat. Des Weiteren werden bei der Studie auch öffentliche und geförderte Wohnungen mit Preisbindung erfasst, welche beim Mietenspiegel unberücksichtigt bleiben. Für die genannten Aspekte sollen eigenständige Aussagen getroffen werden, beispielsweise wenn sich Unterschiede in der Mietentwicklung von preisgebundenem und nicht gebundenem Wohnraum ergeben.

Die Datenbasis hierfür hat sich im Verlauf der bisherigen Durchführungen weiter vergrößert und vergrößert. Der Brutto-Datensatz erreicht 2019 rund 270.000 Wohneinheiten und deckt damit mehr als ein Drittel des gesamten Hamburger Mietwohnungsbestandes ab.

3 Datengrundlage

3.1 Datengewinnung und Datenschutz

Zur Datengewinnung wurde auf die aktive Teilnahme der wohnwirtschaftlichen Verbände zurückgegriffen. Auf Basis der bisherigen Untersuchungen wurde eine Liste abzufragender Merkmale festgelegt:

- Objektadresse: Straße
- Postleitzahl oder Stadtteil
- Wohnungsgröße in m²
- Kaltmiete (in €) je Monat
- Heizkosten (in €) je Monat
- Betriebskosten (in €) je Monat
- Warmmiete (in €) je Monat
- Baujahr
- Preisgebundener Wohnraum (Ja/Nein)
- Anzahl Zimmer (ohne Bad und Küche)
- Leerstand aufgrund Sanierung, Renovierung, Umbauten usw. (Ja/Nein)
- Letzte Mieterhöhung (MM/JJ)
- Einzug/Mietbeginn (MM/JJ)
- Wohnlage gem. Wohnlagenverzeichnis (Gut/Normal)

Für die genannten Eigenschaften wurden Eingabemasken (z.B. in Microsoft Excel) erstellt, die von einem Anschreiben, einer Vertraulichkeitserklärung seitens des CRES

und einem Überblick über die abgefragten Merkmale begleitet werden. Die Angaben beziehen sich jeweils auf den Referenzmonat April 2019.

Die Anschreiben und weitere Erläuterungen dienten den Verbänden zur Kommunikation, um über das Ziel und die Herangehensweise des CRES zu informieren und bei der Datensammlung zu unterstützen. Die Verbandsmitglieder waren nicht gezwungen, die bestehenden Eingabemasken zu nutzen, sondern konnten eigenständige Dateien und verschiedenartige Formate verwenden, z.B. wenn diese durch den Export aus deren Software andersartig entstanden sind. Zur Unterstützung dieser Abläufe wurde teilweise auf die Hilfe der einschlägigen Softwareanbieter der Immobilienwirtschaft zurückgegriffen. Ein nicht unerheblicher Teil der Informationen traf noch in Papierform ein und wurde ebenso wie die weiteren Daten digitalisiert.

Die Vertraulichkeitserklärung und die folgenden Prämissen in der Herangehensweise dienen dem Datenschutz:

- Keine direkte Kontaktaufnahme seitens des CRES mit den Verbandsmitgliedern
- Kein Zugang des CRES zu Kontaktdaten der Verbandsmitglieder
- Versand der Einladung zur Teilnahme an der Befragung, Rückfragen und Reminding im Erhebungszeitraum immer durch die Verbände selbst
- Verpflichtung zum anonymen Umgang mit den Daten, insb. gewonnene Namen oder Adressinformationen
- Keine Einzelauswertungen, die Rückschluss auf einzelne Verbände oder deren Mitglieder geben könnten
- Sichere Datenspeicherung und -verwendung ausschließlich zum Zwecke der geplanten Untersuchung
- Nach Abschluss aller notwendigen Arbeiten und mit zeitlicher Rücksicht darauf, dass ggf. Rückfragen zu den Auswertungen nach deren Präsentation bestehen, vereinbart das CRES mit den Auftraggebern einen festen Lösungszeitpunkt und weist den Akt der Löschung der relevanten Daten gegenüber dem IVD Nord nach. Das CRES versichert gleichermaßen in der Zwischenzeit keine weiteren Sicherheitskopien der Daten angefertigt zu haben.

Tabelle 1: Eckdaten zur Datenerhebung

Zeitraum der Datenerhebung	25.04.2019 bis einschl. 28.06.2019
Versand von Remindern	16.05.2019 sowie 13.06.2019
Rücklauf an Datentabellen	108
Referenzmonat für die Angaben	April 2019

Manche Dateien wurden von Verbandsmitgliedern sowohl an das CRES als auch an deren Verband gemeldet und sodann von diesem an das CRES weitergegeben. Die oben genannten Zahlen berücksichtigen diesen Effekt, weil hierbei eine Doublettenkontrolle durchgeführt wurde. Unplausible Informationen oder völlige Fehlformatierungen wurden bereits in dieser frühen Phase der Datenbearbeitung optisch überprüft.

Bei der Zusammenführung der Daten wurde schrittweise vorgegangen, um keine Informationen durch Fehlformatierung zu verlieren. Es wurde hierfür eine Routine geschrieben, die jede gelieferte Datei einzeln öffnete, die Tabellenfelder und die darin enthaltenen Informationen auf deren Format überprüfte, transformierte und erst nach Umwandlung in das Zieldatenformat zur Zusammenfügung mit den anderen Dateien freigab. Alle freigegebenen Dateien wurden in diesem Prozess mit einer Kontrollnummer versehen und erst danach in einem Datensatz zur Auswertung kombiniert, um bei zweifelhaften Informationen im Datensatz ggf. Rückschlüsse auf die Datenquelle machen zu können und über die weitere Verwendung dieser Datenfragmente zu entscheiden.

Datensätze mit sehr starken Formatierungsproblemen sowie die schriftlich gelieferten Informationen wurden erst in letzter Instanz und ggf. mit manuellen Kontrollen mit dem Hauptdatensatz zusammengefügt.

3.2 Datenbereinigung und Ausreißerkorrektur

Die folgende Tabelle gibt einen Überblick über die wesentlichen Bearbeitungen des Bruttodatensatzes zur Gewinnung einer validen Datenbasis für weitere Aussagen. Die gängige statistische Herangehensweise verfolgt zwei Ziele und ist gleichzeitig zweistufig aufgebaut:

- Nur Daten, die belastbar sind, dürfen für weitere Bearbeitungen verwendet werden. Nicht-richtige Daten müssen bei Auswertungen entfernt sein, um dem Risiko von Verzerrungen durch Ausreißer vorbeugen zu können.
- Daten sollten nicht vorschnell gelöscht werden, sofern es sich um offenkundige Eingabefehler handelt, die durch kleinere Korrekturmaßnahmen behoben werden können.

Der zweite Aufzählungspunkt lässt sich leicht an Daten erklären, die aus der Software einer Mietverwaltung exportiert wurden. Oft werden Mieten buchhalterisch „ins Soll gestellt“ und dann in der Software so lange mit Minus ausgewiesen, bis sie vom Mieter per Überweisung beglichen wurden. Wurde bei der Abfrage aus der Software die Soll-Miete exportiert, geht diese notwendigerweise mit negativen Werten in die Erhebung

ein und erweckt den Eindruck von Ausreißerwerten. Eine Entfernung dieser Werte wäre aber falsch, da es sich nur um eine Fehlformatierung, nicht aber um inhaltlich nicht verwendbare Daten handelt. Ganz im Gegenteil sollten diese Daten zwingend bei der Auswertung enthalten sein, weil sonst ein so genannter systematischer externer Datenfehler in den Ergebnissen entsteht. Verwalter mit der Vorgehensweise der Soll-Stellung würden systematisch fehlen.

Die Vorgehensweise bei der Ausreißer-Entfernung muss folglich zweistufig erfolgen: In einer ersten Runde, sollte nach verschiedenartigen Kriterien der Sachlogik mit Problemen wie dem geschilderten verfahren werden. Ähnliche Beispiele, wie sie durch Zahlendreher, versetzte Kommata oder unstimme Miethöhen entstehen können, lassen sich zu großen Teilen durch programmierte Routinen identifizieren, systematisch auswerten, teilweise anpassen und im Zweifel löschen. Die folgende Tabelle gibt im Wesentlichen Auskunft über die hierfür durchgeführte Datenbearbeitung und die Reduktion des Brutto-Datensatzes in verschiedenen Bearbeitungsschritten. Bei der zweiten Runde handelt es sich um eine statistische Kürzung des Datensatzes, die im weiteren Verlauf erläutert wird.

Tabelle 2: Überblick zur Datenmenge über die verschiedenen Stufen der Ausreißerbereinigung

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

¹ <https://www.hamburg.de/contentblob/10014620/6c1d42f5f76df1b5021467b857d8f93f/data/d-mietenspiegel-broschuere-2017.pdf>

Am Ende verbleibt ein Datensatz mit rund der 22-fachen Datenmenge, die im Mietenspiegel 2017 verarbeitet sind. Ein Drittel des gesamten Mietmarktes von Hamburg ist enthalten.

Nach der ersten Runde zur sachlogischen Überprüfung von Ausreißern wurde der Datensatz auf die enthaltenen Lageinformationen zusammengefasst, um mögliche Fehleingaben durch die Datenlieferanten überprüfen zu können. Der reduzierte Datensatz enthielt nur noch Straßenadressen, die folgend mit dem Straßen- und Gebietsverzeichnis von Hamburg 2011 (Stand: Juli 2012)² abgeglichen wurden. Dieser Bearbeitungsschritt zeigte sich als sehr wirkungsvolle Ergänzung zu den vorherigen Auswertungen, zumal 903 Datenpunkte gefunden wurden, deren Adressen außerhalb von Hamburg (von der Stadtgrenze Hamburgs bis nach Lübeck) zugeordnet werden konnten. 255 Datenpunkte konnten auch nach einem Abgleich mit Google Maps nicht zugeordnet werden. Die Stadtteile wurden um Bezirkszugehörigkeit ergänzt.

Neben dieser quantitativen Reduzierung von Ausreißerrisiken ergibt sich durch den Abgleich von anonymisierten Adressdaten aber auch ein qualitativer Vorteil. Nicht in jeder Mitgliedsdatenbank werden Informationen zum Stadtteil von Hamburg, in dem die betreffende Wohnung liegt, exakt geführt. Dies kann einerseits daher rühren, dass wahrgenommene Übergänge von einem zum anderen Stadtteil sich anders verhalten, als sie auf eine Karte eingezeichnet werden können. Andererseits könnte es gerade für die Vermarktung einer Wohnung interessant sein, eine absichtliche Fehlzuordnung vorzunehmen, sofern diese sich zwar kartographisch in Stadtteil A jedoch sehr nahe (Nachbarstraße) am höherpreisigen Stadtteil B befindet, eine absichtliche Fehlzuordnung vorzunehmen. Eine Auswertung ohne Berücksichtigung dieses Effekts würde zu einer Überschätzung von Mieten in Stadtteil A und einer Unterschätzung in Stadtteil B führen. Der durchgeführte Abgleich reduziert das Risiko eines derart verschwimmenden Datensatzes.

Die Verbandsmitglieder machten in ihren Datensätzen auch Angaben zur Wohnlage, die in Hamburg auch ein wesentliches Kriterium im Mietenspiegel darstellt, so musste ein Abgleich mit der tatsächlich ausgewiesenen Wohnlage erfolgen. Hierfür wurden ebenfalls die benannten Straßenadressen dem Wohnlagenverzeichnis von Hamburg (Stand: Dezember 2017)³ gegenübergestellt und angeglichen. Insbesondere Neubauten seit dem genannten Stichtag stellten eine Herausforderung dar. Diese wurden nach

² Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein (2012): Straßen- und Gebietsverzeichnis 2011.

³ Freie und Hansestadt Hamburg (2018): Wohnlagenverzeichnis.

dem Prinzip der Vorsicht im Umgang mit Daten nur bei eindeutigen Situationen der Kategorie „gut“ statt „normal“ zugeordnet.

Trotz aller Vorsicht und angestellter Überlegungen können Datensätze durch untypisches Verhalten von Marktteilnehmern noch Ausreißer enthalten, die durch die gemachten sachlogischen Korrekturen nicht entfernt wurden. Dann bietet sich jedoch auf Basis einer simplen statistischen Überlegung die Möglichkeit, das Ausreißerrisiko deutlich zu reduzieren.

Die „typische Miete“ für Hamburg, einen Bezirk oder Stadtteil findet sich in der jeweiligen Datenmitte. Wird für den Stadtteil A, als kleinste geographische Gliederungseinheit der Umfrage, eine Durchschnittsmiete von 9 € ermittelt, so finden sich im Markt zwar mit hoher Wahrscheinlichkeit auch Mieten zwischen 8 und 9 oder 9 und 10 €. Und auch, wenn es im Markt tatsächliche Mieten bei 13 oder 7 € geben kann, dürften diese wohl mit deutlich geringerer Wahrscheinlichkeit als für diesen Stadtteil typisch zu betrachten sein, als Mieten nahe beim Durchschnitt von 9 €. Mit anderen Worten wird es immer unwahrscheinlicher typische Mieten des Marktes zu finden, je weiter sich vom Mittelwert wegbewegt wird, so lange die allgemeine Streuung des Datensatzes berücksichtigt wird und keine systematischen Verzerrungen vorliegen. Es lässt sich gleichwohl folgern, dass Ausreißer nur am unteren und oberen Datenende liegen können. Daher werden üblicherweise Datensätze an beiden Enden (unterer und oberer Zahlenbereich) nach einer spiegelbildlichen Maßgabe gekürzt. Bei den bisherigen Erhebungen wurde der Datensatz spiegelbildlich um 1% beschnitten. In diesem Jahr kann durch den gestiegenen Stichprobenumfang eine stärkere Kürzung um 5% der Wahrscheinlichkeitsmasse (siehe Tabelle 2) bezogen auf die Mieten eines jeweiligen Ortsteils erfolgen.

Das beschriebene Verfahren entspringt derselben Logik wie bei der Berechnung von Mietenspiegeln. Dort werden in der Regel Spannen ausgewiesen, die aber nur die mittleren gut zwei Drittel (68%) des Datenmaterials betrachten. Somit wird bei der Darstellung von Mietspiegeln knapp je ein Sechstel am unteren und oberen Ende der Daten nicht ausgewiesen.⁴ Die folgenden Abbildungen enthalten zum Vergleich genau diese Spanne und bezeichnen sie als typischen Bereich des Marktes. Es werden überdies noch Minimal- und Maximalmieten dargestellt, um die Spreizung des Marktes zu veranschaulichen. Hier werden aber nur realistisch erzielbare Werte verwendet, so

⁴ Das BBSR (Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung) gibt in diesem Zusammenhang regelmäßig Leitlinien zur Erstellung von Mietenspiegeln heraus. Das beschriebene Verfahren ist in der empirischen Forschung üblich und wird auch dort genauer ausgeführt.

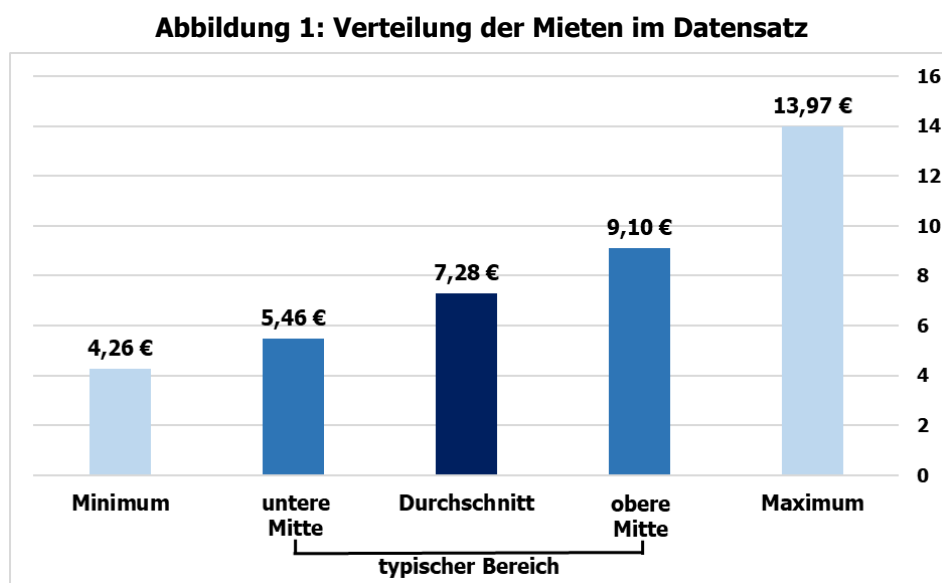
dass als Minimum (Maximum) das Ende der untersten (obersten) 1% der Daten zu verstehen ist.

Nach Durchführung aller genannten Schritte wurden 253.892 Mietverhältnisse zur weiteren Auswertung verwendet. Dies entspricht mehr als einem Drittel der Hamburger Mietwohnungen (35,5%) und knapp der 22-fachen Datenmenge, die final im Hamburger Mietenspiegel 2017 zur Auswertung verwendet wurde (11.688 Mietverhältnisse).

4 Gesamtergebnisse

4.1 Grundlagen des Datensatzes

Abbildung 1 vermittelt einen ersten Gesamteindruck über die Verteilung der Mieten im nunmehr bereinigten Datensatz.



Die Abbildung veranschaulicht neben der Durchschnittsmiete von 7,28 € (alle Angaben sind Kaltmieten je Quadratmeter) auch die Extreme von 4,26 € bzw. 13,97 €. 1% des Datensatzes befindet sich unter bzw. über diesen Kennzahlen. Würde dies als Wahrscheinlichkeit interpretiert, so besteht eine Wahrscheinlichkeit von 1%, sogar Mieten unter 4,26 € bzw. über 13,97 € zu finden. Um einen Markt zu beschreiben, sind aber Punktwerte eher unüblich, da insbesondere Immobilien neben der Lage durch unterschiedliche Eigenschaften gekennzeichnet sind und insofern unterschiedliche Preise rechtfertigen. Wie im Mietenspiegel, macht es daher wahrscheinlichkeitstheoretisch am meisten Sinn, die mittleren gut zwei Drittel des Marktes zu betrachten. Für diese Spanne von 68% sind die untersten und obersten Mieten in dieser und den folgenden

Ausführungen angegeben. Diese werden dann als typischer Markt bezeichnet. Betrachtet man den gesamten Datensatz, so liegen 68% aller Mieten im Bestand von Hamburg zwischen 5,46 € und 9,10 €.

Weitere zentrale Kennzahlen zum Gesamtdatensatz lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- Durchschnittsmiete: 7,28 €/m²
- 10% der Mieten liegen unter 5,52 €/m²
- 90% der Mieten liegen unter 9,50 €/m²
- 50% der Mieten liegen zwischen 6,10 €/m² und 7,96 €/m².

4.2 Abgleich der Datenbasis zur Validierung der Erkenntnisse

Um auf Basis der erhobenen Daten zuverlässige Aussagen über alle Bestandsmieten im Hamburger Wohnungsmarkt treffen zu können, sollten die Verhältnisse des vorliegenden Datenbestandes mit den tatsächlichen Verhältnissen der Grundgesamtheit abgeglichen werden. Das Statistikamt Nord⁵ weist zum Stichtag 31.12.2018 für Hamburg einen Wohnungsbestand von insgesamt 956.476 Einheiten aus. Dieser ergibt sich auf Basis des Zensus 2011 (Stichtag 31.12.2010) bzw. der Zusatzerhebung von Statistik-Nord aus dem Jahr 2013, die genauere Auskunft über die Nutzungsart des Gebäudebestandes liefert. Alle weiteren Informationen bis heute basieren auf Fortschreibungen zum Beispiel durch Abzug von abgerissenen Gebäuden oder Zurechnung von neu erstellten Wohnungen.

Zu Beginn (Stichtag: 31.12.2010) dieser Fortschreibungsrechnung betrug der Gesamtwohnungsbestand (in Wohneinheiten / WE) rund 908.000 WE. Davon werden 712.000 (=78,41%) zu Wohnzwecken vermietet.⁶ Werden nur die damals bewohnten Wohnungen in Wohngebäuden betrachtet, so ergibt sich eine Mieterquote von 77,34%.⁷ Diese Erkenntnisse decken sich weiterhin mit den bisher durchgeführten Auswertungen, die unter Beachtung der fortgeschriebenen Erkenntnisse des Zensus Mietquoten um 75% bestimmt haben.⁸ Auch die Freie und Hansestadt Hamburg gibt Auskunft zur Verteilung des Wohnbestandes und hierbei insbesondere über die Aufteilung zwischen Genossenschaften und anderen Vermietern.⁹ Hieraus geht hervor, dass die SAGA GWG sowie die weiteren in dieser Umfrage teilnehmenden Genossenschaften rund 28% des gesamten Hamburger Wohnungsbestandes besitzen.

⁵ Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein (2019), S. 9.

⁶ Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein (2013), S. 1. / Zum Stichtag 31.12.2018 entspräche dies rund 750.000 Mietwohnungen.

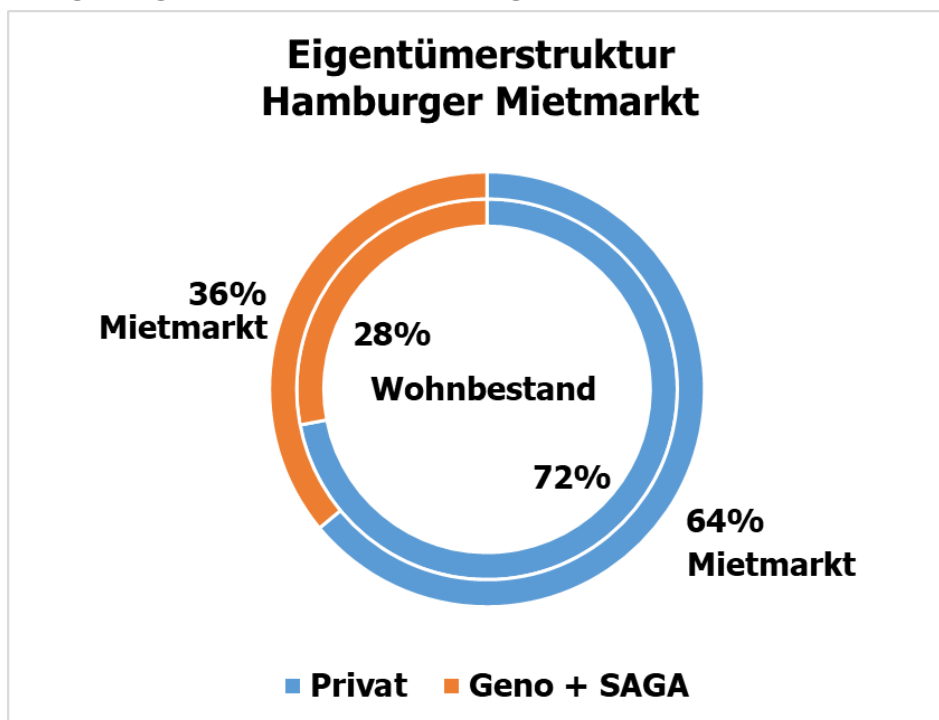
⁷ Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein (2013), S. 1.

⁸ CRES-Discussion Paper: Hamburger Wohnmarktstudie (No. 11).

⁹ <https://www.hamburg.de/wohnungsbestand-in-hamburg/>

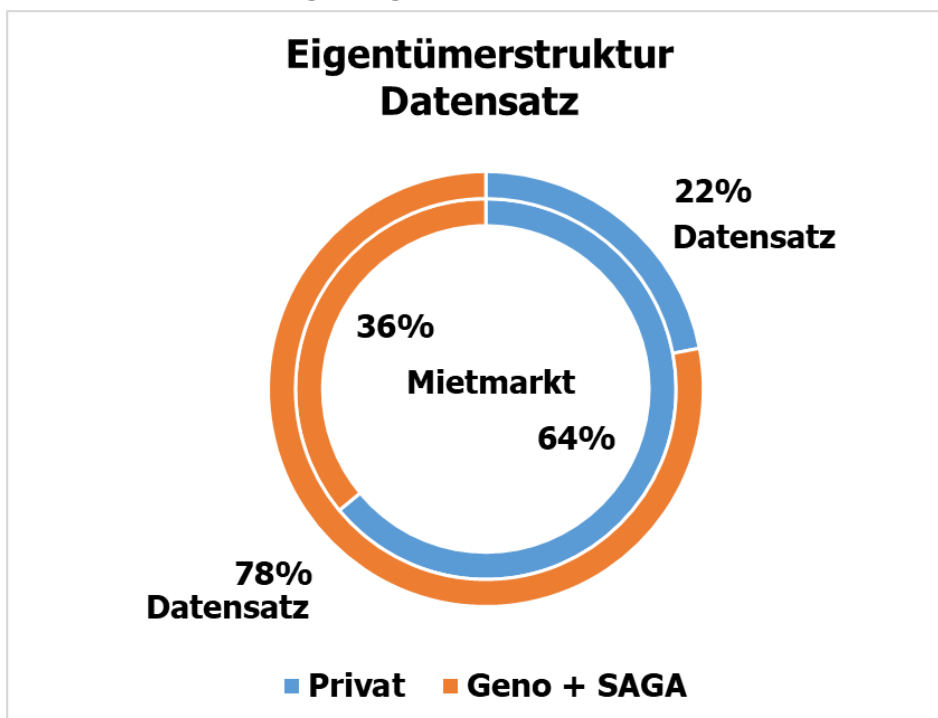
Diese Aspekte sind in der folgenden Abbildung 2 veranschaulicht. Der innere Ring zeigt, dass die Genossenschaften gemeinsam mit der SAGA GWG rund 28% des Immobilienbestands in Hamburg besitzen. Wird davon ausgegangen, dass rund 23% aller Wohnungen von Eigentümern selbst genutzt werden, so ergibt sich für die SAGA GWG gemeinsam mit den Genossenschaften ein Anteil von 36% am Hamburger Mietmarkt (äußerer Ring).

Abbildung 2: Eigentümerstruktur Hamburg Wohnbestand und Mietverhältnisse



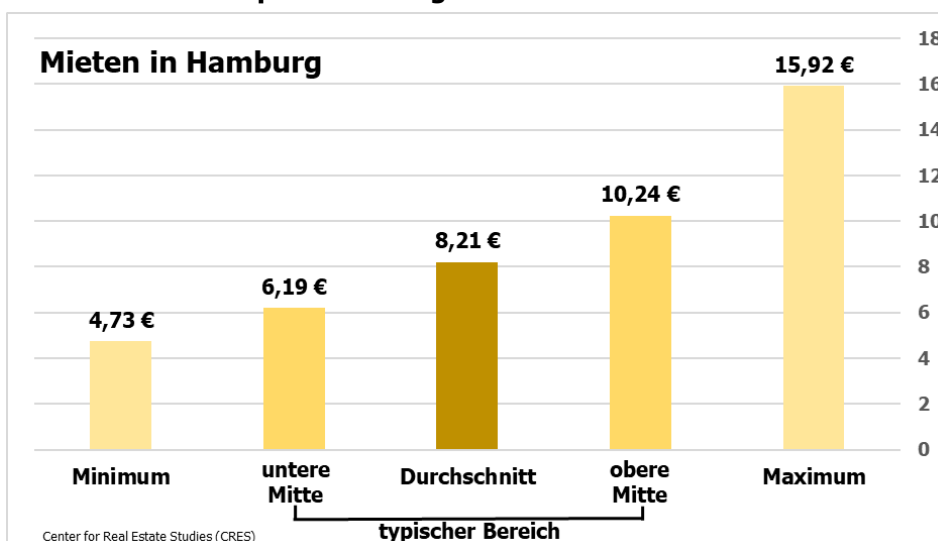
Im vorliegenden Datensatz haben neben dem aktiven Antwortverhalten der Privateigentümer die Genossenschaften und die SAGA GWG mit großen Beständen sehr aktiv teilgenommen. Dies wird in der folgenden Abbildung 3 dargestellt. Knapp 78% aller Rückmeldungen im vorliegenden Datensatz stammen nicht von privaten Vermietern.

Abbildung 3: Eigentümerstruktur Datensatz



Um Vergleiche zwischen dem vorliegenden Datensatz und den tatsächlichen Verhältnissen im Mietmarkt von Hamburg vornehmen zu können, findet sich in Abbildung 4 eine adjustierte Darstellung. Die Durchschnittsmiete von 8,21 € ergibt sich, indem die Mieten der Privateigentümer statt mit 22% im Datensatz mit den 64% im tatsächlichen Markt gewichtet werden. Entsprechendes gilt auch für die 68%-Spanne, wohingegen die Minimums- und Maximumswerte an den unteren und oberen 1% aus dem Teildatensatz der Privateigentümer bestimmt wurden.

Abbildung 4: Verteilung der Mieten mit Anpassung der Anteile privater und genossenschaftlicher Vermieter



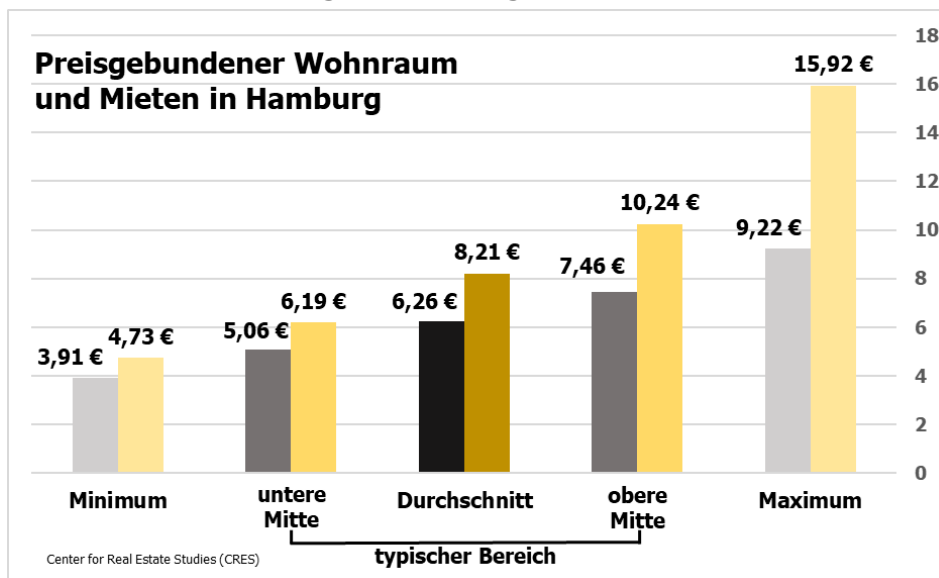
Aus dem adjustierten Datensatz lassen sich folgende Kernaussagen treffen:

- Durchschnittsmiete: 8,21 €/m²
- 10% der Mieten liegen unter 5,89 €/m²
- 90% der Mieten liegen unter 10,89 €/m²
- Der typische Markt liegt zwischen 6,19 €/m² und 10,24 €/m².

4.3 Preisgebundener Wohnraum, Angebotsmieten und Lagequalität

Der vorliegende Datensatz enthält als Abbild des Hamburger Mietmarktes, auch aufgrund der starken genossenschaftlichen Prägung, einen hohen Anteil an preisgebundenem Wohnraum von knapp 19%. Wird dieser wiederum den oben genannten Eigentumsverhältnissen von privaten und nicht-privaten Vermietern zugeordnet, so zeigt sich, dass die Genossenschaften und SAGA GWG knapp 94% des preisgebundenen Bestands besitzen. Wie die folgende Abbildung zeigt, liegt die Durchschnittsmiete bei Preisbindung mit 6,26 € noch einmal deutlich günstiger als der allgemeine Durchschnitt von 8,21 €. Ebenso erwartungsgemäß finden sich nur minimale Unterschiede von weniger als 0,20 €, wenn preisgebundene Durchschnittsmieten von Genossenschaften und Privateigentümern verglichen werden.

Abbildung 5: Preisgebundener Wohnraum im Vergleich zum allgemeinen Markt



Die bisher dargestellten Zahlen zeichnen das Bild eines Marktes, der zwar im oberen Bereich auch Spitzen erreichen kann, im wesentlichen Bereich jedoch durch ausgesprochen moderate Mieten geprägt ist. Der deutliche Unterschied zur allgemeinen Diskussion mag sich daraus ergeben, dass dort eben nicht, wie in der hier durchgeführten

Untersuchung, ein Drittel der tatsächlichen Mieten betrachtet wird. Mediale Berichte basieren regelmäßig auf „Informationen“, die den gängigen Internetportalen ohne Korrektur entnommen werden. Hierbei muss betrachtet werden, dass Genossenschaften und die SAGA ebenso wie viele größere Privatanbieter diese Portale nur selten nutzen, so dass die tatsächlich viel günstigeren Mieten in vielen Medienberichten zu wenig beachtet werden. Portale bzw. die dort auffindbaren Daten sind besonders durch Neubauten und Neuverträge gekennzeichnet.

Der vorliegende Datensatz gibt eine Möglichkeit, durch eine Gegenüberstellung der Portalangebotsmieten mit den Abschluss-Mieten zur Versachlichung der Diskussion beizutragen. Hierfür werden weitere Daten ergänzt. IMV Marktdaten GmbH sammelt regelmäßig Daten von allen gängigen Immobilienportalen und liest Printmedien aus. Die hierbei gewonnenen Daten wurden zur Vergleichbarkeit derselben statistischen Ausreißerkorrektur unterworfen, wie die bisher dargestellten Bestandsdaten. Der Erhebungszeitraum der Angebotsmieten von IMV lag vom 01.01.2019 bis zum 30.06.2019 und umfasst vor bzw. nach Ausreißerbereinigung 33.198 bzw. 31.578 Mietangebote.

Abbildung 6: Vergleich Mieten in Hamburg und Portalangebot

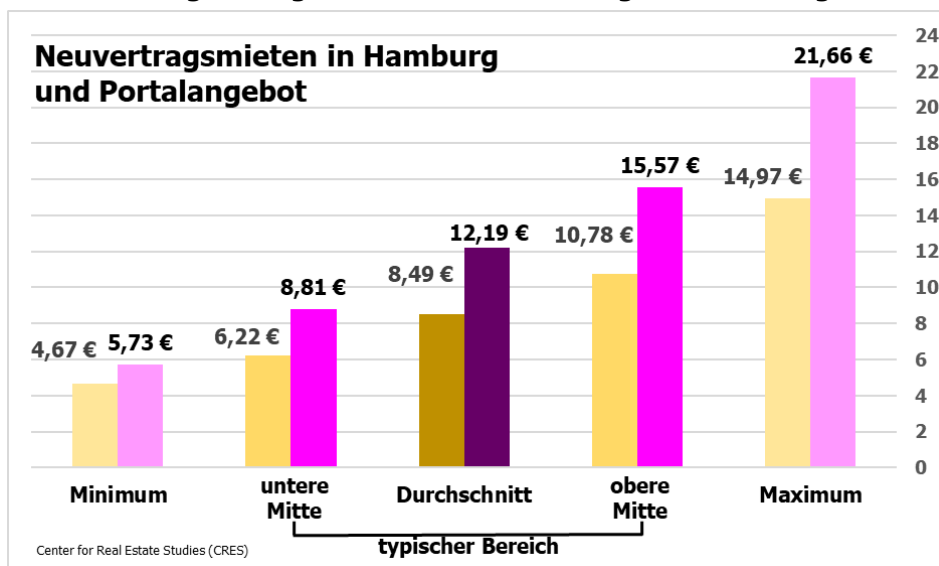


Abbildung 6 zeigt, dass Portalangebotsmieten je nach Preissegment des Marktes runde 23% bis 45% über den Neuvertragsmieten liegen. In der Marktmittle beträgt der Abstand 3,70 €/m² bzw. 44%.

Die doch sehr erheblichen Abweichungen lassen sich schnell durch die regelmäßig in Medien diskutierte Knappheit von Mietwohnungen erklären. Dies zeigt sich, wenn die

Daten aus der IMV Datenbank mengenmäßig ausgewertet werden. Werden die Portalangebote des ersten Halbjahrs auf ein gesamtes Jahr hochgerechnet und dann dem gesamten Bestand vermietbarer gegenübergestellt, so ergibt sich, dass das jährliche Mietangebot bezogen auf die Informationen von IMV mit 4,49% knapp ein Zwanzigstel des Gesamtmarktes ausmacht.¹⁰ Dies unterschreitet die von Techem¹¹ ausgewiesene gängige Umzugshäufigkeit in Hamburg, die sich möglicherweise wegen dieser Knappheit von 12,7% in 2007 auf 7,6% in 2014 reduziert hat. Folgerichtig ergibt sich, dass nur durch weiterhin starkes Engagement für den Neubau und nicht durch marktferne Begrenzungen bezahlbarer Wohnraum sichergestellt werden kann.

Wie in Abschnitt 3.2 geschildert, wurden zu jeder Adressinformation im vorliegenden Datensatz Abgleiche mit der Lagequalität nach dem Hamburger Mietenspiegel vorgenommen. Hinter der dortigen Teilung in „gute“ und „normale“ Lage stehen folgende Eigenschaften:

- Statusindex
- Bodenrichtwert
- Grünflächen
- Einwohnerdichte
- Art der Straße
- Entfernung ÖPNV
- Lärmbelastung
- Entfernung Einzelhandel

Im Hamburger Mietenspiegel kommen die somit ermittelten Lagen auf Anteile von 66,4% (normal) und 33,6% (gut). Im hier vorliegenden Datensatz kommen gute Lagen mit 7,1% vergleichsweise weniger häufig vor.

Tabelle 3: Anteile der Lagequalität im Datensatz

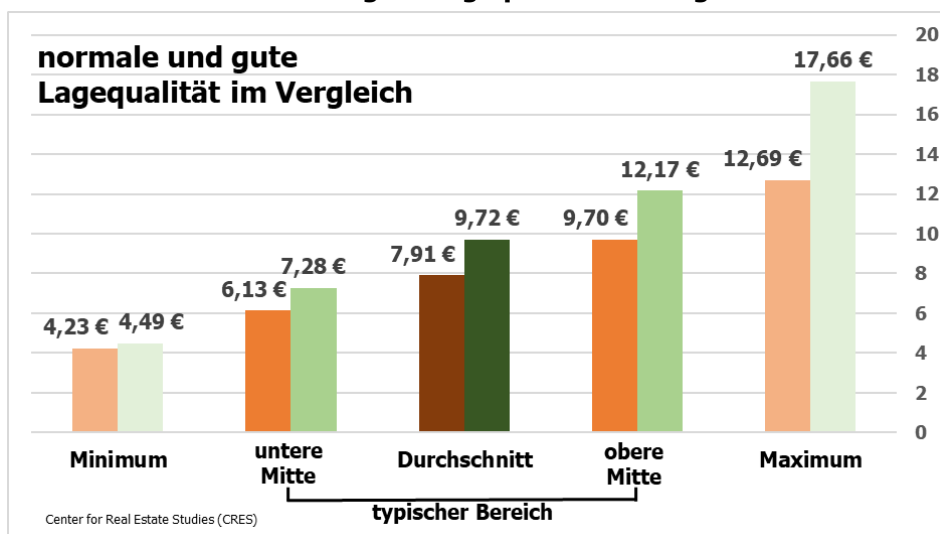
Lage	normal	gut
Privat	83,4%	18,6%
Geno & SAGA	96,2%	3,8%
Gesamt	92,9%	7,1%

¹⁰ Diese Zahl unterscheidet sich deutlich, von der später in dieser Studie ermittelten Fluktuationsquote. Dies legt den Schluss nahe, dass viele Angebote nicht in Portalen auftauchen und Portale möglicherweise ein nach oben verzerrtes Bild abgeben.

¹¹ Techem (2014) und (2009).

Entsprechend wird auch für die Darstellung in der folgenden Abbildung 7 eine Umge-
wichtung vorgenommen.

**Abbildung 7: Mieten in Hamburg
normale und gute Lagequalität im Vergleich**



Wie Abbildung 7 veranschaulicht, wirkt sich die Lagequalität erheblich auf Mieten in Hamburg aus. Im Durchschnitt unterscheiden sich die Quadratmeter-Kaltmieten zwischen normalen und guten Lagen um 1,81 € je Quadratmeter. Dies entspricht einem Abstand von 23%. Dieser Abstand nimmt vom unteren Preissegment (6% Abstand) ins hohe Preissegment zu (39%). Auch hier zeigt sich ggf. ein Bezug zur medialen Diskussion, die durch Spitzenmieten getrieben ist. 90% aller Mieten in guter Lagequalität liegen unter 12,84 €.

4.4 Mietdynamik und zeitliche Auswertungen

Der vorliegende Datensatz wurde zum April 2019 erhoben, so dass sich die enthaltenen Mieten auf diesen Stichtag beziehen. Neben diesen Mietinformationen wurden jedoch auch Rückmeldungen gegeben, wann die letzte Mieterhöhung bzw. Neuvertragsmiete vereinbart wurde. Die folgende Tabelle 4 gibt daher eine näherungsweise Auskunft über die Mietdynamik im kurz-, mittel- und langfristigen Zeitraum.

Tabelle 4: Durchschnittsmieten nach Erhöhungs- bzw. Einzugsjahr

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

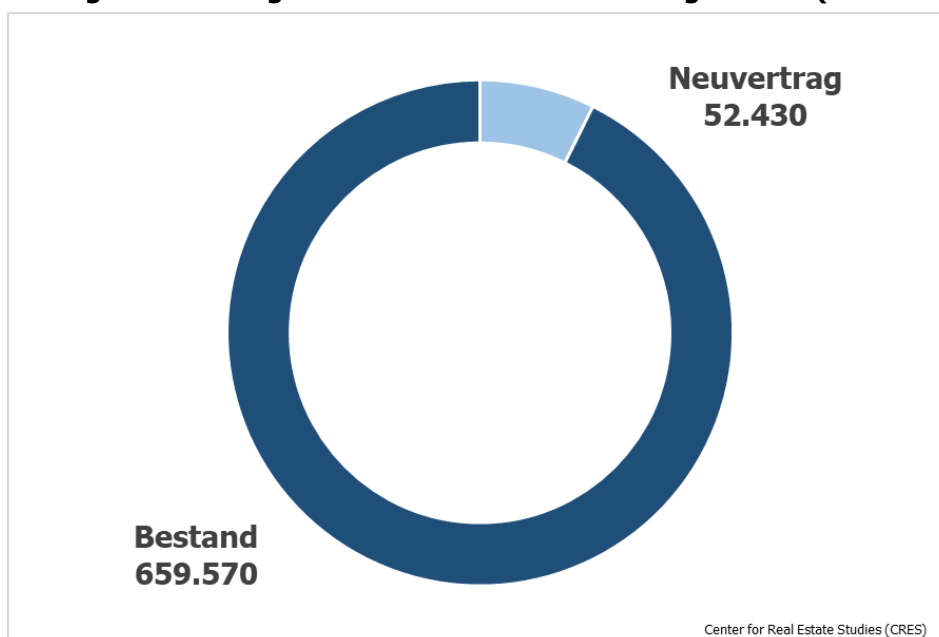
Die kurzfristige Betrachtung seit der letzten Studie in 2016 zeigt, dass sich die Mieten kaum bzw. wenn überhaupt nur in guten Lagen und oberen Preissegmenten bewegt haben. Im Vergleich zu 2010 liegen die Mieten in 2019 durchschnittlich um 3% höher (2% in normalen und 10% in guten Lagen). Die entsprechenden Zahlen zum Vergleich mit dem Jahr 2000 zeigen einen Anstieg von 9% im Durchschnitt bzw. 7% bei normaler Lage und 31% bei guter Lage.

Bei der Interpretation der Daten muss beachtet werden, dass sich über die Momentaufnahme in 2019 nur bedingt Aussagen über den Verlauf und die Anzahl möglicherweise durchgeführter Mieterhöhungen machen lassen. Bemerkenswert ist jedoch, dass es sich bei den genannten Zahlen nicht um jährliche Durchschnittswerte, sondern um die Gesamtentwicklung handelt. Aus der Sicht eines Investors hätten die Mietentwicklungen deutlich hinter der allgemeinen Preisentwicklung zurückliegen. Zum Vergleich findet sich rechts unten in der Tabelle daher die Entwicklung des Verbraucherpreisindex (Bezug jeweils auf April).

Der durchschnittliche Mieter im Datensatz hat seine letzte Mieterhöhung (bzw. Neuvertragsmiete, falls Neuvertrag) im Februar 2015 erhalten. Weitere Kennzahlen:

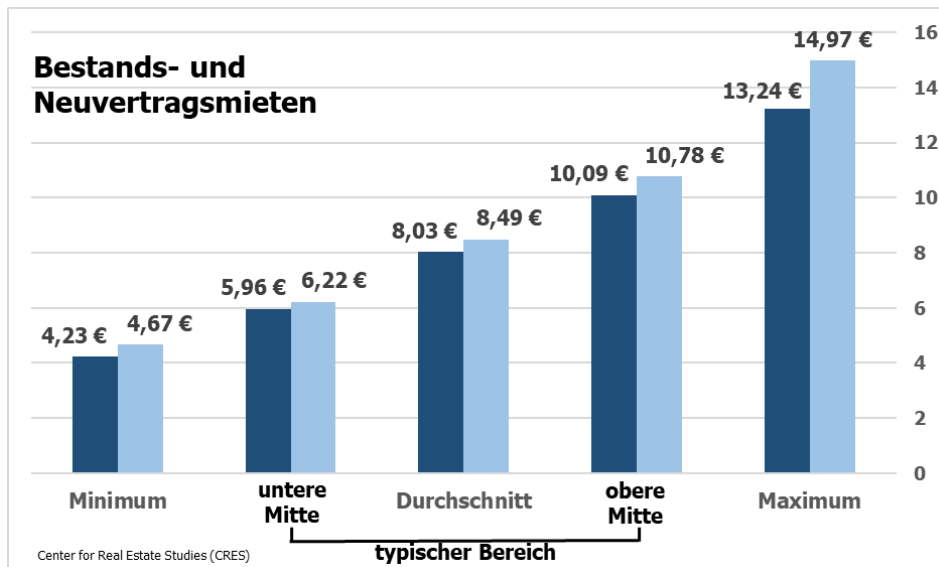
- Durchschnittliche Frist zur letzten Mieterhöhung: 4 Jahre und 2 Monate
- 10% der Mieter haben ihre letzte Mieterhöhung vor 6 Jahren erhalten
- 5% der Mieter haben in den letzten 20 Jahren keine Mieterhöhung erhalten

Abbildung 8: Verteilung von Bestands- und Neuvertragsmieten (Fluktuation)



Zu einem Großteil der Mieten im Datensatz lagen auch valide Informationen zum Einzugsdatum vor, so dass Neuvertragsmieten mit Bestandsmieten verglichen werden können. Um eine jährliche Fluktuation wie in den vorherigen Studien darstellen zu können, wurde der Betrachtungszeitraum 2018 gewählt. Es ergibt sich damit eine Fluktuation von knapp 7,4%. Mit anderen Worten zeigen über 52.430 Neuvertragsabschlüsse in 2018, dass der Hamburger Mietmarkt funktioniert.

Abbildung 9: Vergleich von Bestands- und Neuvertragsmieten

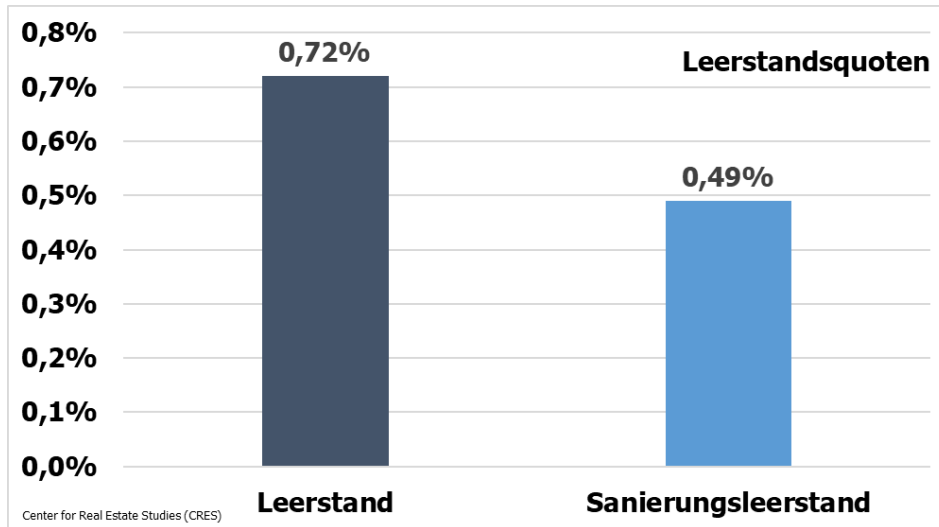


Werden diese Quoten verwendet, um die Kaltmieten nach Bestands- und Neuvertragsmieten getrennt auszuwerten, ergibt sich eine durchschnittliche Neuvertragsmiete von 8,49 €. Diese liegt im Mittel mit 0,46 € um knapp 6% über den Bestandsmieten. An den Enden der Verteilung finden sich jedoch stärkere Unterschiede. Im untersten Preissegment nimmt die Differenz auf gut 10% zu, während sie im oberen Preissegment über 13% beträgt.

4.5 Weitere Kennzahlen

Abbildung 10 zeigt deutlich, dass es in Hamburg faktisch keinen Leerstand gibt. Die Leerstandsquote beträgt 0,72%, von denen zwei Drittel, 0,49% bezogen auf den Gesamtdatensatz, durch Sanierungen verursacht werden.

Abbildung 10: Leerstandsquoten in Hamburg



In der politischen Diskussion werden Mieten bzw. Wohnkostenbelastungen meist auch mit dem verfügbaren Haushaltseinkommen verglichen. Für Hamburg werden in der aktuellen Ausgabe des Statistischen Jahrbuchs Nettoeinkommen und durchschnittlicher Flächenverbrauch angegeben.¹² 2018 lag die durchschnittliche Haushaltsgröße bei 1,84 Personen. Der Flächenverbrauch pro Person lag bei 38,3 m² je Person. Wird die durchschnittliche Quadratmeterkaltmiete von 8,21 € mit dem Flächenverbrauch und den Einkommensklassen verbunden, ergibt sich folgende Tabelle 5.

Tabelle 5: Prozentuale Wohnkostenbelastung nach Einkommensklassen

	Klassenmitte	1 Pers HH	2 Pers HH
		38,3 m ²	76,6 m ²
unter 300 bis 899	600 €	52%	
900 bis 1299	1.100 €	29%	57%
1300 bis 1499	1.400 €	22%	45%
1500 bis 1699	1.600 €	20%	39%
1700 bis 1999	1.850 €	17%	34%
2000 bis 2299	2.150 €	15%	29%
2300 bis 2599	2.450 €	13%	26%
2600 bis 3199	2.900 €	11%	22%
3200 bis 4499	3.850 €	8%	16%
über 4500	4.500 €	7%	14%

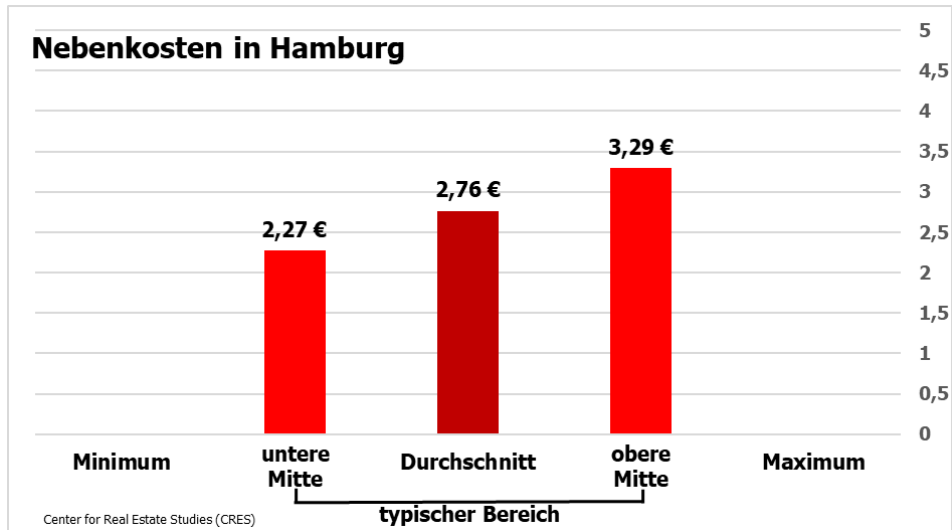
Statistik Nord / Center for Real Estate Studies (CRES)

Die vorhandenen Informationen zur Gesamt- / Warmmiete lassen sich nutzen, um eine Gegenüberstellung von Warm- und Kaltmieten zu entwickeln, wie dies Abbildung 11

¹² Die Angaben zur Haushaltszahl und zum verfügbaren Einkommen wurden dem statistischen Jahrbuch der Freien und Hansestadt Hamburg 2018/2019 entnommen.

dargestellt ist. Die Abbildung 11 zeigt, dass die durchschnittliche Nebenkostenbelastung 2,76 €/m² entspricht.

Abbildung 11: Nebenkosten in Hamburg



5 Regionale Auswertungen

Abbildung 12: Übersicht zu den Kaltmieten in Hamburg

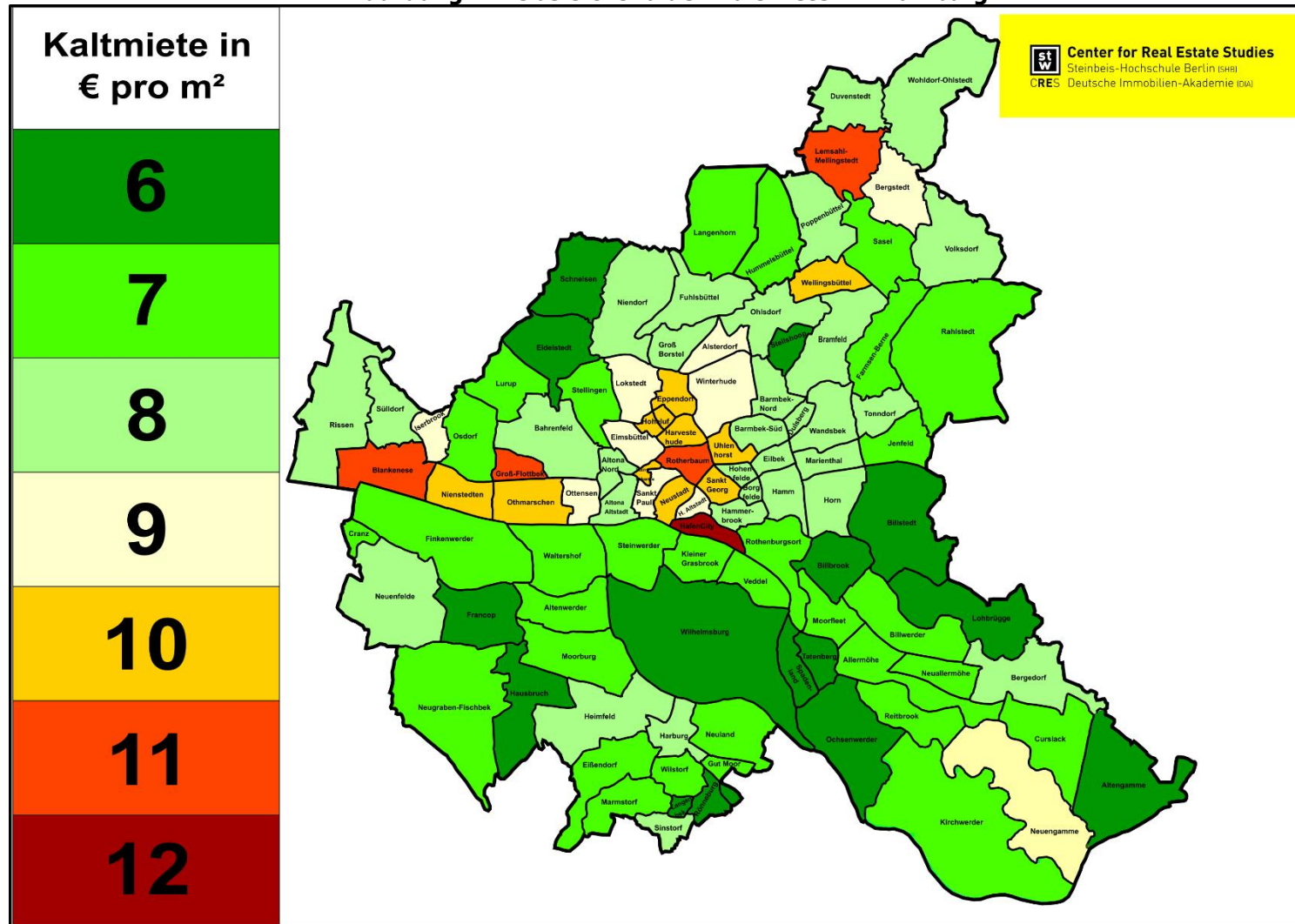


Tabelle 6: Bezirks-Durchschnittspreise ohne Berücksichtigung von Verträgen

Bezirk	Lagequalität	Preisbindung	Minimum	untere Mitte	Durchschnitt	obere Mitte	Maximum	Beobachtungen
Altona	gut	Nein	5,65 €	8,50 €	10,40 €	12,18 €	18,26 €	2119
Altona	gut	Ja	6,20 €	7,67 €	7,98 €	8,27 €	8,97 €	241
Altona	normal	Nein	4,30 €	6,65 €	8,12 €	9,65 €	14,31 €	22215
Altona	normal	Ja	4,04 €	5,45 €	6,84 €	8,41 €	10,91 €	4972
Bergedorf	gut	Nein	5,34 €	6,89 €	8,43 €	9,47 €	12,30 €	175
Bergedorf	normal	Nein	4,92 €	5,99 €	7,14 €	8,26 €	9,73 €	11799
Bergedorf	normal	Ja	4,46 €	5,67 €	6,61 €	7,84 €	8,96 €	3413
Eimsbüttel	gut	Nein	2,35 €	7,99 €	10,11 €	12,39 €	20,27 €	4971
Eimsbüttel	gut	Ja	6,06 €	6,06 €	6,34 €	6,06 €	9,39 €	12
Eimsbüttel	normal	Nein	4,47 €	6,30 €	8,44 €	10,65 €	15,00 €	19518
Eimsbüttel	normal	Ja	4,26 €	6,05 €	6,48 €	6,73 €	9,00 €	3822
Hamburg-Mitte	gut	Nein	5,17 €	7,72 €	11,01 €	14,59 €	31,49 €	755
Hamburg-Mitte	gut	Ja	5,83 €	6,13 €	6,30 €	6,36 €	7,92 €	108
Hamburg-Mitte	normal	Nein	4,59 €	6,41 €	8,11 €	9,63 €	15,68 €	41656
Hamburg-Mitte	normal	Ja	3,83 €	4,83 €	5,98 €	7,43 €	8,95 €	15482
Hamburg-Nord	gut	Nein	3,73 €	7,71 €	10,04 €	12,54 €	16,43 €	4770
Hamburg-Nord	gut	Ja	5,63 €	5,80 €	6,03 €	6,33 €	9,38 €	587
Hamburg-Nord	normal	Nein	5,52 €	6,92 €	8,40 €	9,89 €	13,51 €	35531
Hamburg-Nord	normal	Ja	4,97 €	5,59 €	6,59 €	7,70 €	9,50 €	4180
Harburg	gut	Nein	3,88 €	7,43 €	9,71 €	11,99 €	15,13 €	291
Harburg	normal	Nein	4,88 €	5,87 €	7,00 €	8,10 €	9,95 €	12182
Harburg	normal	Ja	4,57 €	4,98 €	5,58 €	6,72 €	8,65 €	3302
Wandsbek	gut	Nein	5,24 €	7,30 €	9,07 €	10,92 €	15,44 €	3120
Wandsbek	gut	Ja	4,60 €	6,01 €	6,94 €	7,42 €	7,96 €	824
Wandsbek	normal	Nein	4,93 €	6,21 €	7,63 €	8,91 €	13,30 €	44715
Wandsbek	normal	Ja	3,79 €	5,04 €	6,22 €	7,42 €	8,78 €	11014

Tabelle 7: Bezirks-Durchschnittspreise mit Berücksichtigung von Verträgen

Bezirk	Neuvertrag	Lagequalität	Preisbindung	Minimum	untere Mitte	Durchschnitt	obere Mitte	Maximum	Beobachtungen
Altona	Bestand	gut	Nein	5,59 €	8,13 €	10,40 €	12,24 €	19,49 €	1482
Altona	Bestand	gut	Ja	6,20 €	7,67 €	8,06 €	8,36 €	8,97 €	143
Altona	Bestand	normal	Nein	4,30 €	6,29 €	8,01 €	9,71 €	14,67 €	18093
Altona	Bestand	normal	Ja	4,03 €	5,43 €	6,52 €	7,91 €	10,34 €	4040
Altona	Neuvertrag	gut	Nein	6,64 €	10,52 €	11,49 €	12,13 €	19,53 €	181
Altona	Neuvertrag	gut	Ja	6,20 €	6,20 €	7,47 €	8,41 €	8,41 €	5
Altona	Neuvertrag	normal	Nein	4,67 €	7,76 €	9,04 €	10,22 €	15,50 €	1269
Altona	Neuvertrag	normal	Ja	4,06 €	6,22 €	6,95 €	7,76 €	9,75 €	414
Bergedorf	Bestand	gut	Nein	5,08 €	6,88 €	8,40 €	9,54 €	12,30 €	107
Bergedorf	Bestand	normal	Nein	5,10 €	5,75 €	6,88 €	7,69 €	9,57 €	4392
Bergedorf	Bestand	normal	Ja	4,42 €	5,12 €	6,21 €	7,07 €	7,68 €	2075
Bergedorf	Neuvertrag	gut	Nein	6,81 €	9,38 €	9,85 €	10,83 €	11,50 €	11
Bergedorf	Neuvertrag	normal	Nein	5,10 €	6,66 €	7,33 €	8,13 €	9,21 €	271
Bergedorf	Neuvertrag	normal	Ja	4,55 €	6,03 €	6,31 €	6,35 €	7,67 €	225
Eimsbüttel	Bestand	gut	Nein	2,35 €	7,89 €	10,03 €	12,14 €	20,00 €	3287
Eimsbüttel	Bestand	normal	Nein	4,45 €	5,95 €	8,10 €	10,31 €	14,74 €	11334
Eimsbüttel	Bestand	normal	Ja	4,20 €	4,63 €	6,14 €	6,62 €	8,96 €	1301
Eimsbüttel	Neuvertrag	gut	Nein	5,33 €	8,90 €	11,13 €	13,39 €	20,26 €	307
Eimsbüttel	Neuvertrag	normal	Nein	4,65 €	6,20 €	8,67 €	11,05 €	15,04 €	1119
Eimsbüttel	Neuvertrag	normal	Ja	5,15 €	6,29 €	6,33 €	6,29 €	9,20 €	300
Hamburg-Mitte	Bestand	gut	Nein	5,17 €	7,21 €	11,14 €	14,45 €	31,49 €	615
Hamburg-Mitte	Bestand	gut	Ja	6,30 €	6,34 €	6,52 €	6,88 €	7,92 €	49
Hamburg-Mitte	Bestand	normal	Nein	4,47 €	6,23 €	7,85 €	9,25 €	14,94 €	27198
Hamburg-Mitte	Bestand	normal	Ja	3,83 €	4,80 €	5,96 €	7,45 €	9,10 €	12876
Hamburg-Mitte	Neuvertrag	gut	Nein	6,09 €	8,25 €	16,65 €	26,50 €	37,57 €	23
Hamburg-Mitte	Neuvertrag	gut	Ja	6,43 €	6,43 €	6,46 €	6,47 €	6,47 €	3
Hamburg-Mitte	Neuvertrag	normal	Nein	5,20 €	7,36 €	9,17 €	11,07 €	26,67 €	1801
Hamburg-Mitte	Neuvertrag	normal	Ja	3,95 €	5,43 €	6,75 €	7,69 €	8,64 €	701
Hamburg-Nord	Bestand	gut	Nein	3,56 €	7,43 €	9,57 €	11,83 €	15,99 €	2201
Hamburg-Nord	Bestand	gut	Ja	5,63 €	5,66 €	6,01 €	6,03 €	9,62 €	472
Hamburg-Nord	Bestand	normal	Nein	5,51 €	6,72 €	8,24 €	9,76 €	13,60 €	21839
Hamburg-Nord	Bestand	normal	Ja	4,95 €	5,59 €	6,35 €	8,17 €	9,70 €	2890
Hamburg-Nord	Neuvertrag	gut	Nein	7,04 €	9,31 €	11,83 €	14,51 €	16,24 €	232
Hamburg-Nord	Neuvertrag	gut	Ja	5,90 €	5,90 €	7,14 €	9,14 €	9,38 €	12
Hamburg-Nord	Neuvertrag	normal	Nein	5,60 €	7,66 €	9,09 €	10,69 €	14,64 €	1710
Hamburg-Nord	Neuvertrag	normal	Ja	5,15 €	6,56 €	6,97 €	7,62 €	9,56 €	406
Harburg	Bestand	gut	Nein	3,88 €	7,76 €	9,96 €	12,09 €	15,13 €	247
Harburg	Bestand	normal	Nein	4,88 €	5,76 €	6,84 €	7,90 €	9,30 €	10624
Harburg	Bestand	normal	Ja	4,57 €	4,93 €	5,60 €	6,72 €	8,65 €	2760
Harburg	Neuvertrag	gut	Nein	6,50 €	11,55 €	11,84 €	12,09 €	14,39 €	24
Harburg	Neuvertrag	normal	Nein	5,70 €	6,30 €	7,55 €	8,59 €	11,20 €	743
Harburg	Neuvertrag	normal	Ja	4,57 €	5,12 €	5,29 €	5,60 €	8,34 €	305
Wandsbek	Bestand	gut	Nein	5,23 €	7,29 €	9,20 €	11,09 €	15,45 €	1717
Wandsbek	Bestand	gut	Ja	4,59 €	6,05 €	6,61 €	7,29 €	7,96 €	256
Wandsbek	Bestand	normal	Nein	4,86 €	6,07 €	7,50 €	8,76 €	13,26 €	28873
Wandsbek	Bestand	normal	Ja	4,22 €	4,86 €	6,23 €	8,39 €	8,78 €	8020
Wandsbek	Neuvertrag	gut	Nein	5,24 €	6,73 €	9,57 €	11,31 €	15,34 €	133
Wandsbek	Neuvertrag	gut	Ja	4,62 €	6,12 €	6,90 €	7,41 €	7,41 €	69
Wandsbek	Neuvertrag	normal	Nein	5,05 €	6,14 €	7,63 €	8,96 €	13,92 €	2123
Wandsbek	Neuvertrag	normal	Ja	4,42 €	5,80 €	6,64 €	7,35 €	8,78 €	827

Tabelle 8: Stadtteil-Durchschnittspreise ohne Berücksichtigung von Verträgen

Bezirk	Stadtteil	Lagequalität	Preisbindung	Minimum	untere Mitte	Durchschnitt	obere Mitte	Maximum	Beobachtungen
Wandsbek	Bergstedt	gut	Nein	5,02 €	8,39 €	8,88 €	9,46 €	11,65 €	131
Wandsbek	Bergstedt	normal	Nein	5,88 €	5,88 €	6,21 €	7,00 €	7,03 €	24
Wandsbek	Bramfeld	gut	Nein	5,87 €	7,06 €	7,43 €	7,74 €	8,24 €	44
Wandsbek	Bramfeld	normal	Nein	5,17 €	6,18 €	7,38 €	8,57 €	9,54 €	8782
Wandsbek	Bramfeld	normal	Ja	5,18 €	7,55 €	8,10 €	8,73 €	8,99 €	682
Wandsbek	Duvenstedt	gut	Nein	7,06 €	7,98 €	8,40 €	8,91 €	10,46 €	35
Wandsbek	Eilbek	gut	Nein	6,14 €	8,71 €	10,29 €	12,37 €	14,87 €	123
Wandsbek	Eilbek	normal	Nein	5,75 €	6,85 €	7,86 €	8,93 €	10,62 €	3751
Wandsbek	Eilbek	normal	Ja	5,09 €	6,35 €	6,71 €	6,96 €	8,32 €	362
Wandsbek	Farmsen-Berne	gut	Nein	7,07 €	8,00 €	8,23 €	8,77 €	9,38 €	182
Wandsbek	Farmsen-Berne	gut	Ja	7,41 €	7,41 €	7,52 €	7,57 €	7,96 €	82
Wandsbek	Farmsen-Berne	normal	Nein	5,08 €	6,19 €	7,27 €	8,35 €	9,02 €	5661
Wandsbek	Farmsen-Berne	normal	Ja	4,95 €	5,33 €	6,14 €	6,56 €	8,84 €	1183
Wandsbek	Hummelsbüttel	gut	Nein	5,06 €	6,21 €	6,46 €	7,09 €	7,96 €	71
Wandsbek	Hummelsbüttel	gut	Ja	6,00 €	6,00 €	6,00 €	6,00 €	6,00 €	20
Wandsbek	Hummelsbüttel	normal	Nein	5,56 €	7,08 €	7,66 €	8,22 €	8,95 €	422
Wandsbek	Hummelsbüttel	normal	Ja	4,22 €	5,12 €	5,81 €	6,68 €	8,64 €	1523
Wandsbek	Jenfeld	normal	Nein	5,33 €	5,53 €	6,45 €	7,34 €	8,10 €	4472
Wandsbek	Jenfeld	normal	Ja	4,63 €	6,40 €	6,63 €	7,02 €	8,05 €	1557
Wandsbek	Lemsahl-Mellingstedt	gut	Nein	9,76 €	9,76 €	11,06 €	12,03 €	12,03 €	6
Wandsbek	Marienthal	gut	Nein	5,52 €	7,65 €	8,32 €	9,07 €	10,25 €	167
Wandsbek	Marienthal	normal	Nein	5,03 €	6,41 €	7,81 €	9,23 €	10,50 €	1090
Wandsbek	Marienthal	normal	Ja	5,40 €	6,30 €	6,66 €	7,00 €	7,45 €	187
Wandsbek	Poppenbüttel	gut	Nein	6,73 €	7,78 €	9,14 €	10,24 €	11,78 €	284
Wandsbek	Poppenbüttel	gut	Ja	6,60 €	6,70 €	6,78 €	6,86 €	6,94 €	60
Wandsbek	Poppenbüttel	normal	Nein	5,51 €	6,21 €	6,76 €	8,17 €	9,26 €	184
Wandsbek	Poppenbüttel	normal	Ja	4,42 €	6,10 €	6,58 €	7,03 €	7,81 €	394
Wandsbek	Rahlstedt	gut	Nein	5,24 €	6,35 €	6,87 €	7,47 €	8,54 €	623
Wandsbek	Rahlstedt	gut	Ja	4,49 €	4,62 €	4,68 €	4,73 €	5,17 €	170
Wandsbek	Rahlstedt	normal	Nein	5,32 €	6,36 €	7,46 €	8,55 €	10,86 €	10657
Wandsbek	Rahlstedt	normal	Ja	3,73 €	5,25 €	6,21 €	7,49 €	8,60 €	2023
Wandsbek	Sasel	gut	Nein	5,74 €	7,76 €	8,38 €	8,98 €	9,18 €	197
Wandsbek	Sasel	gut	Ja	6,14 €	6,99 €	7,00 €	7,16 €	7,59 €	492
Wandsbek	Steilshoop	gut	Nein	7,04 €	7,04 €	7,66 €	7,99 €	8,05 €	114
Wandsbek	Steilshoop	normal	Nein	4,67 €	5,76 €	6,32 €	7,19 €	8,01 €	1380
Wandsbek	Steilshoop	normal	Ja	4,67 €	4,93 €	5,15 €	5,28 €	6,89 €	1777
Wandsbek	Tonndorf	normal	Nein	4,60 €	6,66 €	7,90 €	8,95 €	10,06 €	893
Wandsbek	Tonndorf	normal	Ja	5,90 €	6,20 €	6,95 €	8,14 €	10,26 €	251
Wandsbek	Uhlenhorst	gut	Nein	6,46 €	8,78 €	11,27 €	13,34 €	16,11 €	955
Wandsbek	Uhlenhorst	normal	Nein	5,64 €	7,36 €	9,04 €	10,52 €	14,31 €	1603
Wandsbek	Uhlenhorst	normal	Ja	6,00 €	6,10 €	6,37 €	6,30 €	8,80 €	254
Wandsbek	Volksdorf	gut	Nein	5,70 €	7,58 €	8,73 €	9,92 €	12,46 €	124
Wandsbek	Volksdorf	normal	Nein	5,52 €	6,55 €	7,61 €	8,52 €	10,20 €	521
Wandsbek	Volksdorf	normal	Ja	4,20 €	4,96 €	7,09 €	8,68 €	9,00 €	110
Wandsbek	Wandsbek	normal	Nein	4,70 €	6,42 €	7,73 €	9,10 €	10,52 €	5210
Wandsbek	Wandsbek	normal	Ja	4,18 €	8,35 €	9,45 €	10,67 €	13,32 €	744
Wandsbek	Wellingsbüttel	normal	Nein	6,36 €	7,64 €	9,20 €	11,16 €	12,08 €	58
Wandsbek	Wohldorf-Ohlstedt	gut	Nein	4,26 €	6,51 €	7,41 €	8,04 €	9,56 €	31
Wandsbek	Wohldorf-Ohlstedt	normal	Nein	7,00 €	7,49 €	7,69 €	8,00 €	8,16 €	7
Harburg	Eißendorf	gut	Nein	8,05 €	8,05 €	8,43 €	9,24 €	9,24 €	6
Harburg	Eißendorf	normal	Nein	5,63 €	6,13 €	7,05 €	8,16 €	8,90 €	2487
Harburg	Eißendorf	normal	Ja	5,23 €	5,27 €	6,39 €	7,65 €	7,90 €	307
Harburg	Francop	gut	Nein	6,40 €	6,40 €	6,75 €	7,10 €	7,10 €	2
Harburg	Francop	normal	Nein	4,25 €	5,60 €	6,38 €	7,05 €	7,60 €	17
Harburg	Harburg	normal	Nein	5,45 €	6,92 €	7,77 €	8,65 €	9,49 €	1605
Harburg	Harburg	normal	Ja	5,52 €	6,11 €	6,86 €	7,95 €	9,27 €	415
Harburg	Hausbruch	gut	Nein	3,73 €	4,49 €	6,52 €	7,92 €	8,78 €	126
Harburg	Hausbruch	normal	Nein	4,74 €	5,12 €	5,75 €	6,44 €	7,16 €	1851
Harburg	Hausbruch	normal	Ja	4,19 €	4,74 €	5,02 €	5,18 €	7,36 €	481
Harburg	Heimfeld	gut	Nein	6,03 €	8,92 €	10,42 €	11,92 €	15,13 €	46
Harburg	Heimfeld	normal	Nein	5,35 €	7,23 €	7,72 €	8,13 €	8,82 €	1469
Harburg	Heimfeld	normal	Ja	6,10 €	6,10 €	6,90 €	7,53 €	7,86 €	1190
Harburg	Langenbek	normal	Nein	5,42 €	5,60 €	5,69 €	5,73 €	5,73 €	86
Harburg	Langenbek	normal	Ja	6,24 €	6,24 €	6,30 €	6,34 €	6,49 €	63
Harburg	Marmstorf	gut	Nein	6,09 €	6,09 €	6,15 €	6,09 €	6,74 €	30
Harburg	Marmstorf	normal	Nein	5,10 €	7,07 €	7,18 €	7,33 €	8,14 €	805
Harburg	Moorburg	gut	Nein	4,43 €	5,01 €	5,82 €	6,50 €	6,68 €	12
Harburg	Moorburg	normal	Nein	4,40 €	5,98 €	6,55 €	7,23 €	8,43 €	165
Harburg	Neuenfelde	gut	Nein	4,46 €	6,10 €	7,10 €	8,00 €	9,38 €	69
Harburg	Neuenfelde	normal	Nein	5,80 €	6,69 €	7,48 €	8,06 €	8,79 €	25
Harburg	Neuenfelde	normal	Ja	5,42 €	5,98 €	6,86 €	7,37 €	7,78 €	63
Harburg	Neugraben-Fischbek	normal	Nein	5,01 €	5,96 €	6,49 €	7,14 €	7,64 €	2995
Harburg	Neugraben-Fischbek	normal	Ja	5,01 €	5,75 €	6,51 €	7,21 €	7,51 €	736
Harburg	Rönneburg	normal	Nein	5,27 €	5,63 €	5,85 €	5,93 €	7,00 €	84
Harburg	Sinstorf	normal	Nein	6,42 €	9,31 €	9,33 €	9,48 €	12,00 €	14
Harburg	Sinstorf	normal	Ja	6,30 €	6,30 €	6,32 €	6,36 €	6,38 €	12
Harburg	Wilstorf	normal	Nein	5,40 €	6,29 €	7,29 €	8,25 €	9,11 €	579
Harburg	Wilstorf	normal	Ja	6,20 €	6,20 €	6,20 €	6,20 €	6,20 €	35

Bezirk	Stadtteil	Lagequalität	Preisbindung	Minimum	untere Mitte	Durchschnitt	obere Mitte	Maximum	Beobachtungen
Hamburg-Nord	Alsterdorf	gut	Nein	4,22 €	7,70 €	10,06 €	13,17 €	15,24 €	311
Hamburg-Nord	Alsterdorf	gut	Ja	8,98 €	8,98 €	9,18 €	9,70 €	9,70 €	6
Hamburg-Nord	Alsterdorf	normal	Nein	5,78 €	7,10 €	8,51 €	9,87 €	12,17 €	1459
Hamburg-Nord	Alsterdorf	normal	Ja	4,91 €	6,10 €	7,63 €	9,34 €	9,96 €	355
Hamburg-Nord	Barmbek-Nord	gut	Nein	6,25 €	8,63 €	9,15 €	9,78 €	11,46 €	188
Hamburg-Nord	Barmbek-Nord	gut	Ja	4,91 €	6,10 €	7,63 €	9,34 €	9,96 €	355
Hamburg-Nord	Barmbek-Nord	normal	Nein	5,82 €	6,97 €	8,31 €	9,67 €	11,13 €	10675
Hamburg-Nord	Barmbek-Nord	normal	Ja	5,08 €	6,38 €	6,86 €	7,31 €	8,09 €	969
Hamburg-Nord	Barmbek-Süd	normal	Nein	5,50 €	6,99 €	8,37 €	9,80 €	12,13 €	5414
Hamburg-Nord	Barmbek-Süd	normal	Ja	4,86 €	6,40 €	7,75 €	8,64 €	9,10 €	553
Hamburg-Nord	Dulsberg	normal	Nein	5,60 €	6,81 €	7,67 €	8,52 €	9,58 €	3932
Hamburg-Nord	Dulsberg	normal	Ja	5,07 €	6,10 €	7,10 €	7,96 €	8,29 €	707
Hamburg-Nord	Eppendorf	gut	Nein	5,88 €	8,11 €	10,59 €	13,27 €	16,24 €	741
Hamburg-Nord	Eppendorf	gut	Ja	5,74 €	6,24 €	6,21 €	6,24 €	6,24 €	34
Hamburg-Nord	Eppendorf	normal	Nein	4,66 €	6,74 €	9,61 €	12,99 €	15,00 €	1097
Hamburg-Nord	Eppendorf	normal	Ja	5,36 €	5,36 €	5,36 €	5,36 €	5,36 €	85
Hamburg-Nord	Fuhlsbüttel	gut	Nein	6,09 €	7,60 €	8,71 €	9,47 €	11,43 €	120
Hamburg-Nord	Fuhlsbüttel	normal	Nein	4,18 €	6,41 €	7,50 €	8,63 €	11,12 €	833
Hamburg-Nord	Fuhlsbüttel	normal	Ja	7,50 €	7,65 €	7,64 €	7,65 €	7,65 €	18
Hamburg-Nord	Groß Borstel	gut	Nein	1,22 €	2,24 €	5,02 €	8,89 €	11,41 €	145
Hamburg-Nord	Groß Borstel	normal	Nein	3,57 €	7,51 €	8,91 €	10,49 €	14,49 €	969
Hamburg-Nord	Groß Borstel	normal	Ja	5,13 €	5,15 €	5,26 €	5,35 €	5,54 €	120
Hamburg-Nord	Hoheluft-Ost	gut	Nein	2,12 €	7,63 €	9,49 €	11,83 €	15,45 €	627
Hamburg-Nord	Hoheluft-Ost	gut	Ja	6,61 €	8,24 €	8,71 €	9,09 €	10,42 €	50
Hamburg-Nord	Hoheluft-Ost	normal	Nein	5,60 €	7,20 €	10,29 €	13,21 €	16,27 €	86
Hamburg-Nord	Hohenfelde	gut	Nein	8,22 €	8,77 €	11,29 €	14,00 €	14,38 €	22
Hamburg-Nord	Hohenfelde	normal	Nein	5,66 €	7,01 €	8,37 €	9,37 €	11,76 €	1203
Hamburg-Nord	Hohenfelde	normal	Ja	6,30 €	6,30 €	7,64 €	8,40 €	8,40 €	33
Hamburg-Nord	Langenhorn	gut	Nein	4,84 €	7,28 €	8,04 €	9,02 €	9,63 €	85
Hamburg-Nord	Langenhorn	gut	Ja	6,48 €	6,48 €	6,63 €	6,94 €	6,94 €	22
Hamburg-Nord	Langenhorn	normal	Nein	5,47 €	6,21 €	7,48 €	8,44 €	9,29 €	3426
Hamburg-Nord	Langenhorn	normal	Ja	5,06 €	6,00 €	6,33 €	6,48 €	8,22 €	723
Hamburg-Nord	Ohlsdorf	gut	Nein	6,15 €	8,85 €	9,73 €	10,90 €	13,51 €	150
Hamburg-Nord	Ohlsdorf	normal	Nein	4,92 €	6,80 €	8,22 €	10,23 €	11,62 €	1295
Hamburg-Nord	Ohlsdorf	normal	Ja	6,00 €	6,28 €	6,28 €	6,31 €	6,34 €	233
Hamburg-Nord	Winterhude	gut	Nein	5,52 €	8,26 €	10,72 €	12,83 €	16,59 €	2381
Hamburg-Nord	Winterhude	gut	Ja	5,63 €	5,66 €	5,82 €	5,89 €	6,95 €	385
Hamburg-Nord	Winterhude	normal	Nein	5,60 €	7,06 €	8,71 €	10,63 €	13,51 €	5142
Hamburg-Nord	Winterhude	normal	Ja	5,71 €	5,99 €	7,05 €	8,42 €	9,25 €	384
Hamburg-Mitte	Billbrook	normal	Nein	5,67 €	5,67 €	6,10 €	6,85 €	6,85 €	3
Hamburg-Mitte	Billstedt	gut	Nein	5,10 €	5,28 €	6,43 €	7,21 €	7,80 €	17
Hamburg-Mitte	Billstedt	normal	Nein	4,41 €	5,59 €	6,28 €	7,21 €	7,95 €	9036
Hamburg-Mitte	Billstedt	normal	Ja	3,83 €	4,78 €	5,38 €	6,04 €	7,87 €	7470
Hamburg-Mitte	Borgfelde	normal	Nein	5,49 €	6,29 €	7,63 €	8,89 €	10,62 €	1124
Hamburg-Mitte	Finkenwerder	normal	Nein	5,75 €	6,86 €	7,13 €	7,47 €	8,05 €	1404
Hamburg-Mitte	Finkenwerder	normal	Ja	5,98 €	6,45 €	7,06 €	7,42 €	7,99 €	359
Hamburg-Mitte	HafenCity	gut	Nein	10,28 €	13,27 €	15,33 €	17,02 €	21,47 €	98
Hamburg-Mitte	HafenCity	normal	Nein	6,77 €	12,38 €	12,82 €	13,21 €	15,32 €	75
Hamburg-Mitte	HafenCity	normal	Ja	6,10 €	6,20 €	7,59 €	8,30 €	8,30 €	84
Hamburg-Mitte	Hamburg-Altstadt	normal	Nein	6,00 €	7,54 €	9,51 €	11,70 €	14,53 €	367
Hamburg-Mitte	Hamburg-Altstadt	normal	Ja	6,10 €	6,31 €	6,49 €	6,59 €	6,71 €	139
Hamburg-Mitte	Hamburg-Mitte	normal	Ja	6,39 €	6,66 €	8,05 €	8,87 €	10,26 €	38
Hamburg-Mitte	Hamm	gut	Ja	5,83 €	5,83 €	5,83 €	5,83 €	5,83 €	56
Hamburg-Mitte	Hamm	normal	Nein	5,29 €	6,80 €	7,95 €	9,27 €	13,00 €	9441
Hamburg-Mitte	Hamm	normal	Ja	5,01 €	5,16 €	6,44 €	7,42 €	8,56 €	367
Hamburg-Mitte	Hammerbrook	normal	Nein	4,94 €	7,92 €	8,70 €	9,10 €	9,72 €	58
Hamburg-Mitte	Hammerbrook	normal	Ja	6,20 €	7,07 €	7,52 €	7,83 €	8,89 €	225
Hamburg-Mitte	Horn	normal	Nein	5,02 €	6,48 €	7,48 €	8,46 €	9,82 €	7380
Hamburg-Mitte	Horn	normal	Ja	5,03 €	7,19 €	7,51 €	8,11 €	9,73 €	1405
Hamburg-Mitte	Kleiner Grasbrook	normal	Ja	7,35 €	7,35 €	7,35 €	7,35 €	7,35 €	26
Hamburg-Mitte	Neustadt	gut	Nein	5,67 €	8,83 €	14,23 €	18,02 €	37,57 €	50
Hamburg-Mitte	Neustadt	normal	Nein	5,68 €	7,45 €	10,03 €	12,36 €	14,84 €	1202
Hamburg-Mitte	Neustadt	normal	Ja	4,66 €	4,90 €	5,72 €	6,56 €	6,60 €	351
Hamburg-Mitte	Rothenburgsort	normal	Nein	5,46 €	6,27 €	7,08 €	7,74 €	8,57 €	1955
Hamburg-Mitte	Rothenburgsort	normal	Ja	5,28 €	5,28 €	5,99 €	6,46 €	8,10 €	214
Hamburg-Mitte	St. Georg	gut	Nein	6,30 €	8,67 €	10,05 €	11,50 €	12,85 €	77
Hamburg-Mitte	St. Georg	gut	Ja	6,30 €	6,30 €	6,30 €	6,30 €	6,30 €	6
Hamburg-Mitte	St. Georg	normal	Nein	4,50 €	7,56 €	10,23 €	13,24 €	16,49 €	1291
Hamburg-Mitte	St. Georg	normal	Ja	4,87 €	4,97 €	5,50 €	5,82 €	7,53 €	153
Hamburg-Mitte	St. Pauli	normal	Nein	3,02 €	7,31 €	9,45 €	11,85 €	22,78 €	2746
Hamburg-Mitte	St. Pauli	normal	Ja	4,80 €	6,84 €	7,38 €	7,74 €	8,68 €	810
Hamburg-Mitte	Veddel	normal	Nein	5,00 €	6,80 €	6,78 €	7,03 €	7,38 €	872
Hamburg-Mitte	Veddel	normal	Ja	5,84 €	6,00 €	6,72 €	7,35 €	7,36 €	366
Hamburg-Mitte	Wilhelmsburg	gut	Nein	5,19 €	5,53 €	6,26 €	6,79 €	7,95 €	488
Hamburg-Mitte	Wilhelmsburg	gut	Ja	6,33 €	6,43 €	6,88 €	7,92 €	7,92 €	46
Hamburg-Mitte	Wilhelmsburg	normal	Nein	4,46 €	5,66 €	6,75 €	7,77 €	8,49 €	4702
Hamburg-Mitte	Wilhelmsburg	normal	Ja	4,23 €	5,19 €	6,02 €	6,76 €	8,18 €	3500

Bezirk	Stadtteil	Lagequalität	Preisbindung	Minimum	untere Mitte	Durchschnitt	obere Mitte	Maximum	Beobachtungen
Eimsbüttel	Eidelstedt	normal	Nein	4,45 €	5,17 €	6,37 €	7,95 €	9,53 €	3849
Eimsbüttel	Eidelstedt	normal	Ja	4,22 €	5,98 €	6,35 €	6,66 €	8,48 €	906
Eimsbüttel	Eimsbüttel	gut	Nein	4,61 €	7,45 €	9,42 €	11,89 €	15,82 €	816
Eimsbüttel	Eimsbüttel	normal	Nein	4,72 €	7,15 €	9,35 €	11,73 €	15,00 €	4651
Eimsbüttel	Eimsbüttel	normal	Ja	6,09 €	6,13 €	6,81 €	8,51 €	9,20 €	282
Eimsbüttel	Harvestehude	gut	Nein	2,35 €	7,45 €	9,77 €	12,09 €	16,30 €	2312
Eimsbüttel	Harvestehude	normal	Nein	5,00 €	7,16 €	8,69 €	10,23 €	11,69 €	748
Eimsbüttel	Harvestehude	normal	Ja	6,43 €	6,94 €	7,21 €	7,69 €	8,19 €	19
Eimsbüttel	Hoheluft-West	gut	Nein	6,72 €	9,31 €	11,41 €	13,66 €	15,84 €	206
Eimsbüttel	Hoheluft-West	normal	Nein	5,29 €	7,55 €	9,46 €	11,30 €	13,45 €	830
Eimsbüttel	Lokstedt	gut	Nein	6,93 €	9,46 €	13,10 €	16,39 €	17,69 €	248
Eimsbüttel	Lokstedt	normal	Nein	5,04 €	6,94 €	9,15 €	11,79 €	15,79 €	3225
Eimsbüttel	Lokstedt	normal	Ja	4,49 €	4,49 €	4,55 €	4,57 €	4,68 €	24
Eimsbüttel	Niendorf	gut	Nein	3,24 €	7,45 €	8,62 €	9,62 €	15,93 €	627
Eimsbüttel	Niendorf	normal	Nein	2,56 €	6,17 €	7,43 €	8,81 €	12,00 €	2047
Eimsbüttel	Niendorf	normal	Ja	6,40 €	6,40 €	6,40 €	6,40 €	6,40 €	16
Eimsbüttel	Rotherbaum	gut	Nein	6,09 €	9,47 €	11,94 €	14,88 €	21,75 €	762
Eimsbüttel	Rotherbaum	gut	Ja	6,06 €	6,06 €	6,34 €	6,06 €	9,39 €	12
Eimsbüttel	Rotherbaum	normal	Nein	6,04 €	8,00 €	9,13 €	10,50 €	13,42 €	342
Eimsbüttel	Schnelsen	normal	Nein	4,93 €	5,79 €	6,57 €	8,01 €	9,12 €	928
Eimsbüttel	Schnelsen	normal	Ja	5,14 €	5,96 €	6,38 €	6,82 €	9,00 €	1059
Eimsbüttel	Stellingen	normal	Nein	4,84 €	6,02 €	7,03 €	7,98 €	9,34 €	2898
Eimsbüttel	Stellingen	normal	Ja	4,20 €	4,92 €	7,20 €	8,02 €	8,62 €	1516
Bergedorf	Allermöhe	gut	Nein	5,08 €	5,62 €	7,29 €	8,33 €	9,64 €	17
Bergedorf	Allermöhe	normal	Nein	4,92 €	4,92 €	4,92 €	4,92 €	4,92 €	3
Bergedorf	Altengamme	normal	Nein	4,29 €	4,96 €	6,05 €	7,30 €	7,68 €	14
Bergedorf	Bergedorf	gut	Nein	5,34 €	6,66 €	8,04 €	9,00 €	12,30 €	69
Bergedorf	Bergedorf	normal	Nein	5,12 €	6,69 €	7,56 €	8,63 €	9,60 €	3205
Bergedorf	Bergedorf	normal	Ja	4,89 €	4,89 €	6,73 €	8,75 €	9,47 €	413
Bergedorf	Billwerder	gut	Nein	5,98 €	6,55 €	7,28 €	7,50 €	8,51 €	18
Bergedorf	Billwerder	normal	Nein	4,56 €	4,68 €	5,68 €	7,00 €	7,35 €	14
Bergedorf	Kirchwerder	gut	Nein	5,62 €	5,62 €	6,41 €	6,90 €	7,21 €	9
Bergedorf	Kirchwerder	normal	Nein	4,14 €	6,48 €	7,97 €	9,84 €	10,65 €	8
Bergedorf	Lohbrügge	gut	Nein	5,92 €	6,51 €	6,73 €	7,00 €	7,74 €	46
Bergedorf	Lohbrügge	normal	Nein	4,88 €	5,82 €	6,56 €	7,28 €	8,28 €	7793
Bergedorf	Lohbrügge	normal	Ja	4,42 €	4,82 €	5,26 €	5,25 €	8,34 €	1001
Bergedorf	Moorfleet	normal	Nein	3,99 €	6,71 €	7,44 €	8,33 €	9,07 €	11
Bergedorf	Neuallermöhe	normal	Nein	5,85 €	7,62 €	8,23 €	8,71 €	9,00 €	744
Bergedorf	Neuallermöhe	normal	Ja	5,25 €	5,87 €	6,71 €	7,84 €	8,96 €	1999
Bergedorf	Neuengamme	gut	Nein	6,04 €	6,49 €	7,16 €	8,06 €	8,06 €	12
Bergedorf	Neuengamme	normal	Nein	8,95 €	9,10 €	9,87 €	10,82 €	10,82 €	7
Bergedorf	Tatenberg	gut	Nein	5,90 €	5,90 €	6,42 €	6,81 €	6,81 €	4
Altona	Altona-Altstadt	gut	Nein	7,04 €	7,35 €	7,83 €	8,16 €	8,72 €	115
Altona	Altona-Altstadt	normal	Nein	5,17 €	7,32 €	8,44 €	9,89 €	11,08 €	3526
Altona	Altona-Altstadt	normal	Ja	4,38 €	5,27 €	6,77 €	7,64 €	9,85 €	1709
Altona	Altona-Nord	gut	Nein	6,90 €	7,04 €	8,24 €	9,43 €	11,26 €	108
Altona	Altona-Nord	normal	Nein	5,30 €	7,23 €	8,34 €	9,57 €	11,18 €	3111
Altona	Altona-Nord	normal	Ja	4,55 €	6,09 €	6,69 €	7,41 €	11,09 €	1088
Altona	Bahrenfeld	gut	Nein	5,88 €	7,91 €	8,40 €	8,97 €	10,70 €	260
Altona	Bahrenfeld	normal	Nein	5,09 €	6,38 €	7,99 €	9,31 €	11,52 €	3267
Altona	Bahrenfeld	normal	Ja	4,43 €	5,14 €	5,79 €	6,97 €	9,75 €	89
Altona	Blankenese	gut	Nein	4,80 €	8,37 €	11,67 €	15,20 €	20,00 €	214
Altona	Blankenese	gut	Ja	6,28 €	6,37 €	6,38 €	6,40 €	6,42 €	16
Altona	Blankenese	normal	Nein	6,75 €	8,51 €	8,55 €	9,00 €	9,19 €	14
Altona	Groß Flottbek	gut	Nein	6,87 €	9,44 €	10,83 €	12,36 €	15,35 €	181
Altona	Groß Flottbek	normal	Nein	11,17 €	11,17 €	13,45 €	15,98 €	15,98 €	5
Altona	Iserbrook	gut	Nein	7,35 €	7,35 €	7,98 €	8,16 €	8,16 €	6
Altona	Iserbrook	gut	Ja	7,41 €	7,70 €	7,86 €	8,13 €	8,13 €	48
Altona	Iserbrook	normal	Nein	6,06 €	7,65 €	8,95 €	9,79 €	11,66 €	728
Altona	Lurup	normal	Nein	4,91 €	5,98 €	7,04 €	7,94 €	9,35 €	6194
Altona	Lurup	normal	Ja	4,50 €	5,39 €	6,08 €	6,39 €	9,44 €	740
Altona	Nienstedten	gut	Nein	8,05 €	9,81 €	11,80 €	14,27 €	16,46 €	53
Altona	Nienstedten	gut	Ja	8,49 €	8,49 €	8,50 €	8,50 €	8,50 €	8
Altona	Nienstedten	normal	Nein	7,00 €	7,12 €	7,37 €	7,65 €	8,24 €	189
Altona	Osdorf	gut	Nein	6,99 €	9,24 €	10,30 €	11,69 €	13,17 €	190
Altona	Osdorf	normal	Nein	4,22 €	5,59 €	6,65 €	7,21 €	8,30 €	2084
Altona	Osdorf	normal	Ja	7,00 €	7,12 €	7,37 €	7,65 €	8,24 €	189
Altona	Othmarschen	gut	Nein	6,74 €	9,07 €	10,60 €	11,87 €	15,00 €	346
Altona	Othmarschen	normal	Nein	5,91 €	8,37 €	9,32 €	10,42 €	12,73 €	412
Altona	Ottensen	gut	Nein	4,26 €	7,49 €	9,31 €	11,40 €	14,11 €	353
Altona	Ottensen	gut	Ja	6,20 €	6,20 €	6,89 €	8,40 €	8,41 €	88
Altona	Ottensen	normal	Nein	4,60 €	7,39 €	8,86 €	10,40 €	12,70 €	2055
Altona	Ottensen	normal	Ja	5,06 €	5,95 €	7,38 €	9,01 €	10,93 €	537
Altona	Rissen	gut	Nein	6,72 €	9,90 €	10,87 €	11,81 €	14,25 €	157
Altona	Rissen	gut	Ja	6,80 €	6,80 €	6,80 €	6,80 €	6,80 €	77
Altona	Rissen	normal	Nein	6,80 €	6,80 €	6,80 €	6,80 €	6,80 €	77
Altona	Sternschanze	normal	Nein	4,78 €	7,56 €	10,12 €	13,25 €	15,65 €	362
Altona	Sternschanze	normal	Ja	6,06 €	6,46 €	6,45 €	6,46 €	6,46 €	42
Altona	Sülldorf	gut	Nein	7,04 €	7,35 €	7,38 €	7,39 €	8,16 €	136
Altona	Sülldorf	gut	Ja	8,97 €	8,97 €	8,97 €	8,97 €	8,97 €	4
Altona	Sülldorf	normal	Nein	6,48 €	6,79 €	7,61 €	8,04 €	8,39 €	230

6 Methodische Details

Die vorliegende Auswertung stellt deskriptive Informationen zum Hamburger Mietmarkt dar. Die folgende Tabelle 9 fasst die wesentlichen statistischen Lageparameter zusammen, die nach Ausreißerbereinigungen und den zuvor beschriebenen Berechnungen zum Einsatz kamen.

Tabelle 9: Wesentliche statistische Lageparameter

Bezeichnung	Erläuterung	Beispiel
Arithmetisches Mittel	= Durchschnitt Das arithmetische Mittel entspricht dem umgangssprachlich als Durchschnitt bezeichneten Wert.	z.B. Durchschnittsmiete
Standardabweichung	Die Standardabweichung ist ein Maß für die Streuung im Datensatz.	Ein hoher Wert bedeutet, dass die ermittelten Quadratmetermieten weit voneinander entfernt liegen. Mit anderen Worten sind die Mieten dann unterschiedlich hoch.
	Wird die Standardabweichung vom Mittelwert abgezogen bzw. hinzuaddiert finden sich auf Basis der Standardnormalverteilung 68% aller Werte in dieser Spanne.	Die 68% bilden den mittleren oder üblichen Markt ab.
Perzentile	Werden alle Daten einer Zahlenreihe sortiert, bezeichnet das erste Perzentil (letzte) den Wert, unterhalb dessen 1% (99%) und oberhalb dessen 99% (1%) aller Werte liegen.	Spitzenmieten sind wenig aussagekräftig. Wenn in den Abbildungen die Rede von Minimum und Maximum ist, handelt es sich um das erste und das letzte Perzentil. Beispielsweise heißt ein Minimum von 4,26€/m ² , dass 99% der Mieten im Markt höher sind und 1% geringer sind.

Geometrisches Mittel zur Berechnung von Veränderungsraten:

$$\bar{x}_G = \left(\prod_{i=1}^n x_i \right)^{1/n}$$

Arithmetisches Mittel zur Berechnung von Durchschnittswerten:

$$\bar{x} = \frac{1}{n} \sum_{i=1}^n x_i$$

Varianz und Standardabweichung zur Berechnung von Schwankungen:

$$s^2 = \frac{1}{n-1} \sum_{i=1}^n (x_i - \bar{x})^2 \quad s = +\sqrt{s^2}$$

68% Spanne:

$$U68\% = \bar{x} - s \quad \text{sowie} \quad O68\% = \bar{x} + s$$

7 Quellen

Center for Real Estate Studies (2016): Hamburger Wohnmarktstudie, Discussion Paper No. 11, Freiburg.

Freie und Hansestadt Hamburg, Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen, Amt für Wohnen, Stadterneuerung und Bodenordnung (2018): Wohnlagenverzeichnis.

Freie und Hansestadt Hamburg, Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen (2017): Hamburger Mietenspiegel, Abruf am 08.10.2019 unter: <https://www.hamburg.de/mietenspiegel/>

Freie und Hansestadt Hamburg, Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen, Amt für Wohnen, Stadterneuerung und Bodenordnung (2018): Wohnlagenverzeichnis.

Freie und Hansestadt Hamburg, Senatskanzlei (2019): Wohnungsbestand in Hamburg. Abruf am 08.10.2019 unter: <https://www.hamburg.de/wohnungsbestand-in-hamburg/>

IMV Marktdaten GmbH (2019): Marktdaten zum Angebot für Mietwohnraum in Hamburg.

Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein (2012): Straßen- und Gebietsverzeichnis Hamburg 2011.

Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein (2013): Ergebnisse der Mikrozensus-Zusatzerhebung in Hamburg 2010 / Statistische Berichte: Kennziffer F/MZ 1 – 4j/10H.

Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein (2019a): Hochbautätigkeit und Wohnungsbestand in Hamburg 2018 / Statistische Berichte: Kennziffer: F II 1, 2, 4 – j 18 HH.

Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein (2019b): Statistisches Jahrbuch Hamburg 2018/2019.

Techem (2014): Infografik zur Umzugshäufigkeit.

Wohnungswirtschaft heute (2009): Techem: 202 Städte auf dem Umzugsprüfstand, S. 50-55.

8 Bisher erschienene Publikationen/Discussion Papers

- Eigentümerbefragung (No. 3)
- Lärm und Immobilienwert (No. 4)
- Ferienimmobilienmarkt auf den Balearen (No. 5)
- Unternehmensbenchmark der Immobilienbranche (No. 6)
- Immobilienmarkt in den Alpen (No. 7)
- Mietspiegel Anpassung des Bezugszeitraums zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete von 4 auf 10 Jahre oder 4 auf 8 Jahre (No. 8 und 8a)
- Ferienimmobilienmarkt auf Mallorca (No. 9)
- Personalleitfaden des IVD (No. 10)
- Hamburger Wohnmarktstudie (No. 11)
- Preisblasen in Immobilienmärkten (No. 12)
- Akademisierung in der Immobilienwirtschaft (No. 13)
- Ferienimmobilien auf Mallorca (No. 14)
- Nebenkostenreport 2017 (No. 15)
- Selbstgenutztes Wohneigentum (No. 16)
- Kostenstruktur Immobilienvermarktung (No. 17)
- Vermietung von Ferienimmobilien auf Mallorca 2017 (No. 18)
- Ferienimmobilienmarkt auf Mallorca 2018 (No. 19)
- Wirkungsgrad des Baukindergelds (No. 20)
- Ferienimmobilienmarkt Balearen 2018 (No. 21)
- Deutscher Mietspiegel (No. 22)
- Deutscher Mietspiegel als Referenz für die Schweiz (No. 23)
- Ferienimmobilienmarkt auf Mallorca 2019 (No. 24)
- Key words in Exposé (No. 25)
- Marktanalyse des Hamburger Wohnungsmarktes (No. 26)

Alle bisher veröffentlichten Discussion Papers sind online und kostenfrei abrufbar unter:
<http://www.steinbeis-cres.de/de/453/Forschung>

Ihr Ansprechpartner:

Prof. Dr. Marco Wölfle
Prodekan und akademischer Leiter

Center for Real Estate Studies (CRES)
Eisenbahnstraße 56
D-79098 Freiburg
www.steinbeis-cres.de
E-Mail: woelfle@steinbeis-cres.de
Tel: 0761 20755-50

Alle Rechte vorbehalten. Jede Verwertung außerhalb der Grenzen des Urheberrechtsgesetzes ist ohne Zustimmung des CRES unzulässig und strafbar.