

Hamburger Mietenstudie 2022

Was Hamburgerinnen und Hamburger wirklich für ihre Mieten bezahlen

CRES Discussion Paper

Prof. Dr. Marco Wölfle

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 (SH) 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 Wölflé ist Dekan des Fachbereichs Leadership and Management an der Steinbeis-Hochschule 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. Wölflé 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	4
3.1	Datengewinnung und Datenschutz	4
3.2	Datenbereinigung und Ausreißerkorrektur	6
4	GESAMTERGEBNISSE	10
4.1	Grundlagen des Datensatzes.....	10
4.2	Abgleich der Datenbasis zur Validierung der Erkenntnisse.....	11
4.3	Preisgebundener Wohnraum, Angebotsmieten und Lagequalität	14
4.4	Mietdynamik und zeitliche Auswertungen	18
4.5	Weitere Kennzahlen	20
5	REGIONALE AUSWERTUNGEN.....	21
6	METHODISCHE DETAILS	28
7	QUELLEN.....	29
8	BISHER ERSCHIENENE PUBLIKATIONEN/DISCUSSION PAPERS	30

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Verteilung der Mieten im Datensatz	10
Abbildung 2: Eigentümerstruktur der Mietwohnungen in Hamburg	13
Abbildung 3: Eigentümerstruktur Datensatz	13
Abbildung 4: Verteilung der Mieten mit Anpassung der	14
Abbildung 5: Preisgebundener Wohnraum	15
Abbildung 6: Vergleich Mieten in Hamburg und Portalangebot	16
Abbildung 7: Mieten in Hamburg normale und gute Lagequalität im Vergleich	17
Abbildung 8: Entwicklung der Bestandsmieten im Zeitvergleich	18
Abbildung 9: Entwicklung des Portalangebots im Zeitvergleich	19
Abbildung 10: Vergleich von Bestands- und Neuvertragsmieten	19
Abbildung 11: Leerstandsquote in Hamburg	20
Abbildung 12: Übersicht zu den Kaltmieten in Hamburg	21

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Eckdaten zur Datenerhebung	5
Tabelle 2: Überblick zur Datenmenge über die verschiedenen Stufen	7
Tabelle 3: Anteile der Lagequalität im Datensatz	17
Tabelle 4: Durchschnittspreise in den Stadtteilen nach Wohnlage und preisgebundenem Wohnraum	22
Tabelle 5: Wesentliche statistische Lageparameter	28

1 Executive Summary

Die wesentlichen Erkenntnisse der Studie lauten wie folgt:

- Die aktuelle Marktanalyse gibt einen Überblick über die Mieten, die den Bürgern wirklich zur Verfügung stehen.
- Sie basiert auf rund 256.000 Mietverhältnissen in Hamburg.
- Hamburg ist durch einen funktionierenden Mietmarkt gekennzeichnet.
- Bestandsmieten steigen deutlich langsamer als die allgemeine Teuerungsrate.
- Die durchschnittliche Miete beträgt 8,71 €/m². 90% aller Mieten liegen unter 10,96 €/m².
- Die öffentliche Wahrnehmung orientiert sich meist an Angebotsmieten aus Immobilienportalen. Größere private Anbieter und Genossenschaften bieten dort oft überhaupt nicht an. Hamburger Neuvertragsmieten liegen daher erheblich unter den Spitzen, die in Portalen dargestellt werden. Im Durchschnitt beträgt der Unterschied 4,97 €/m² bzw. 56%.
- In normaler Lage beträgt die Durchschnittsmiete 8,55 €/m², während sie in guten Lagen bei 10,26 €/m² liegt.
- Bei Mieterhöhungen liegt Hamburg deutlich hinter der Entwicklung der Verbraucherpreise in Form der Inflationsrate zurück. Nur rund 6% betrug der Mietanstieg in den vergangenen 3 Jahren.
- 2022 beträgt die Kaltmietbelastung pro Kopf 340,56 €.

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. 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 2022:

- 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, 2016 und 2019)
- 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 Stadtteilen. Dabei werden im

Unterschied zum Mietenspiegel auch tatsächliche Mietpreise berücksichtigt, die sich in den letzten sechs 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 2022 rund 256.000 Wohneinheiten und deckt damit mehr als zwei Fünftel 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 Juni 2022.

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:

- Außer zur Bestätigung von Dateneingängen, 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 nicht-anonymisierter Daten 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	09.06.2019 bis einschl. 31.10.2022
Versand von Remindern	Wenigstens 3 Reminder je Auftraggeber über deren Verteiler im Zeitraum bis 15.10.2022
Rücklauf an Datentabellen	295
Referenzmonat für die Angaben	Juni 2022

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 und ausgeschlossen.

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 andere Formatierung, 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 unstimmige 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:
• Teilweise unvollständig • Ergebnis: 255.941 Mietverhältnisse
Nur Datensätze mit Informationen zu Miete und Quadratmeteranzahl verbleiben:
• Quadratmeter und Kaltmiete vorhanden • Ergebnis: 249.577 Mietverhältnisse
1. Runde Ausreißer-Korrektur: Sachlogische Überprüfung von Mieten
• 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. • 177 Mieten lagen über 0, aber unter 100 €. Hierfür wurde nochmals überprüft, ob ggf. Eingabefehler vorlagen, z. B. bei denen Quadratmeter- und Gesamtmiete verwechselt wurden. • Der Hamburger Mietenspiegel 2021 sieht als höchste Quadratmetermiete 21,88 € vor (gute Wohnlage, über 131 m², Baujahr ab 2016). Zumindest alle Kaltmietinformationen im Datensatz unterhalb dieser 21,88 € wurden daher als quadratmeterbezogene Mieten interpretiert. • Mieten unter 1 €/m² wurden ebenso ausgeschlossen, wie Mieten, die 32,82 €/m² überschritten (Höchstwert Mietspiegel zzgl. 50%). • Ergebnis: 249.441 Mietverhältnisse
2. Runde Ausreißer-Korrektur: 95% Konfidenzintervall auf Stadtteilebene
• Endergebnis: 237.106 Mietverhältnisse

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 2021 (Stand: Dezember 2022)¹ abgeglichen wurden. Dieser

¹ Freie und Hansestadt Hamburg, Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen (2022).

Bearbeitungsschritt zeigte sich als sehr wirkungsvolle Ergänzung zu den vorherigen Auswertungen, zumal auch Datenpunkte gefunden wurden, deren Adressen außerhalb von Hamburg (Randlagen) zugeordnet werden konnten. Einzelne 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 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 2022)² gegenübergestellt und angeglichen. Insbesondere Neubauten seit dem genannten Stichtag stellten eine Herausforderung dar. Diese wurden nach 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

² Freie und Hansestadt Hamburg, Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen (2022), Wohnlagenverzeichnis.

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 Erhebungen bis 2019 wurde der Datensatz spiegelbildlich um 1% beschnitten. Seit 2019 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 und soll auch der Vergleichbarkeit von Ergebnissen dienen. 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.³ 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 dass als Minimum (Maximum) das Ende der untersten (obersten) 1% der Daten zu verstehen ist.

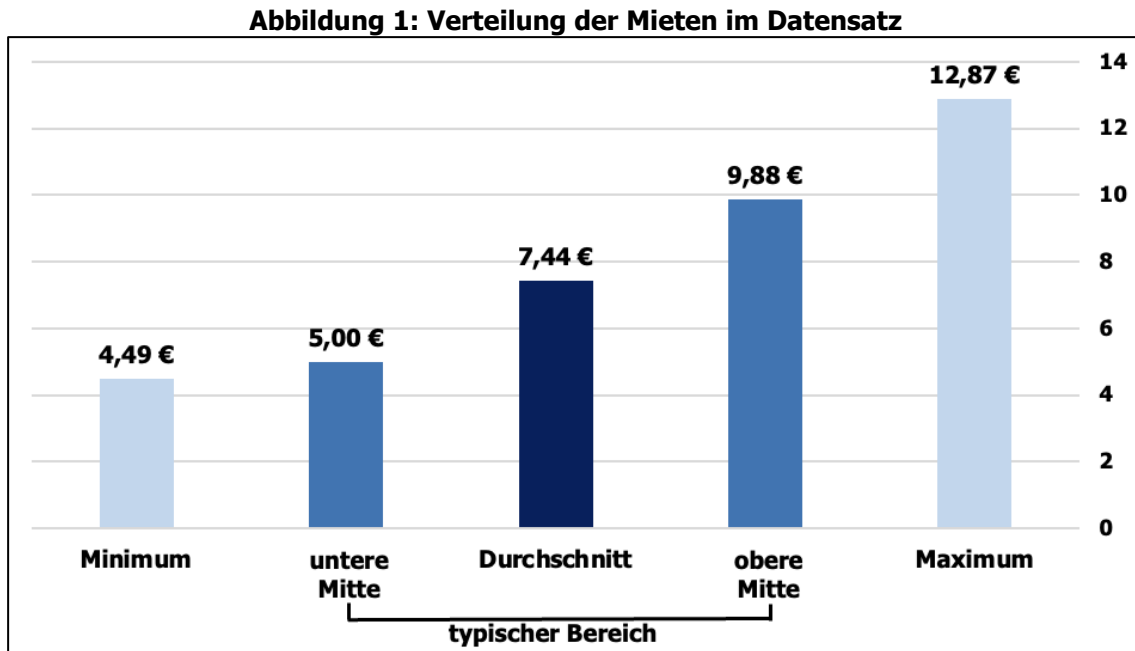
Nach Durchführung aller genannten Schritte wurden 237.106 Mietverhältnisse zur weiteren Auswertung verwendet. Dies entspricht mehr als einem Drittel der Hamburger Mietwohnungen (42,1%).

³ 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.

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 7,44 € (alle Angaben sind Kaltmieten je Quadratmeter) auch die Extreme von 4,49 € bzw. 12,87 €. 1% des Datensatzes befindet sich unter bzw. über diesen Kennzahlen. Würde dies als Wahrscheinlichkeit interpretiert, so besteht eine Wahrscheinlichkeit von 1%, sogar Mieten unter 4,49 € bzw. über 12,87 € 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 5,00 € und 9,88 €.

Weitere zentrale Kennzahlen zum Gesamtdatensatz lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- Durchschnittsmiete: 7,44 €/m²
- 10% der Mieten liegen unter 5,78 €/m²
- 90% der Mieten liegen unter 9,20 €/m²
- 50% der Mieten liegen zwischen 6,42 €/m² und 8,17 €/m².

4.2 Abgleich der Datenbasis zur Validierung der Erkenntnisse

Wie bei jeder Datenerhebung muss ein Abgleich zwischen den Charakteristika der Grundgesamtheit (aller zur Verfügung stehender Daten) und der Stichprobe erfolgen. Hierfür wurde bereits bei den Vorgängerstudien ein differenziertes Verfahren genutzt. Kurz formuliert, wurden für alle folgenden Darstellungen zunächst Teilauswertungen berechnet, die dann der tatsächlichen Gewichtung im Hamburger Markt zugeordnet wurden. Diese Korrektur ist auf Basis der Zahlen von 2019 folgend beispielhaft dargestellt. Für die Studie 2022 musste eine Abwägung getroffen werden. Entweder eine Anpassung an die (minimal veränderten) Anteile von 2022, um maximale Präzision zu erreichen oder Beibehaltung der Gewichtung, um Aussagen über die zeitliche Entwicklung der Mieten begründet treffen zu können.

Die Proportionen und Entwicklungen des Immobilienmarktes sprechen eindeutig für die zweitgenannte Alternative. Die Bautätigkeit schwankt jährlich um 1% des Wohnungsbestandes. Die Proportionen im Neubau müssten in dramatischem Ausmaß von bisherigen Bestandsverhältnissen abweichen, um die Teilmengen in relevanten Größenordnungen zu verschieben. Gemessen am aktuellen Bestand von 983.891 Wohnungen⁴, die sich seit der letzten Erhebung nur um 2,9% erhöht haben, sollte die bisherige Gewichtung der Vergleichbarkeit halber beibehalten werden.

Erläuterung der bisherigen Gewichtung:

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

⁴ Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein (2022).

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

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 Unternehmensgruppe sowie die zudem in dieser Umfrage teilnehmenden Genossenschaften rund 28% des gesamten Hamburger Wohnungsbestandes besitzen.

Diese Aspekte sind in der folgenden Abbildung 2 veranschaulicht. Der innere Ring zeigt, dass die Genossenschaften gemeinsam mit der SAGA Unternehmensgruppe 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 Unternehmensgruppe gemeinsam mit den Genossenschaften ein Anteil von 36% am Hamburger Mietmarkt (äußerer Ring).

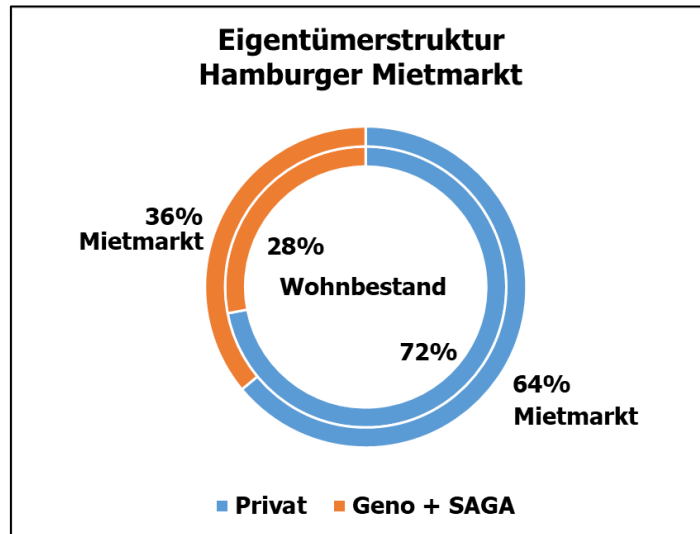
⁶ Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein (2013), S. 1. / Zum Stichtag 31.12.2018 entspräche dies rund 750.000 Mietwohnungen.

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

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

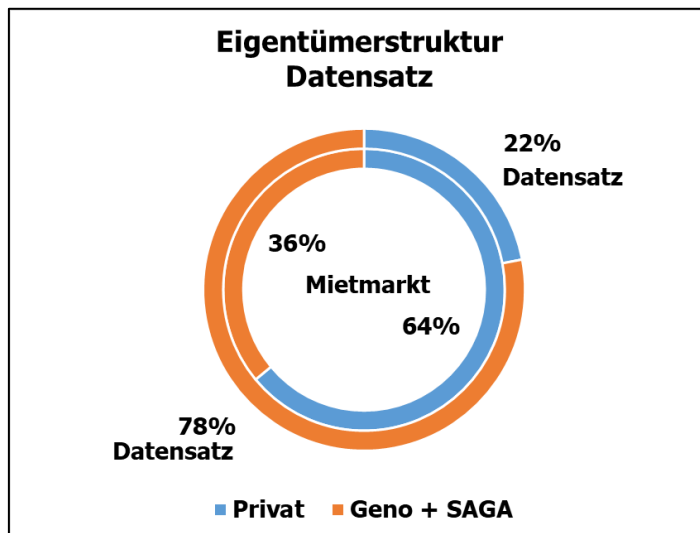
⁹ <https://www.hamburg.de/wohnungsbestand-in-hamburg/>

Abbildung 2: Eigentümerstruktur der Mietwohnungen in Hamburg



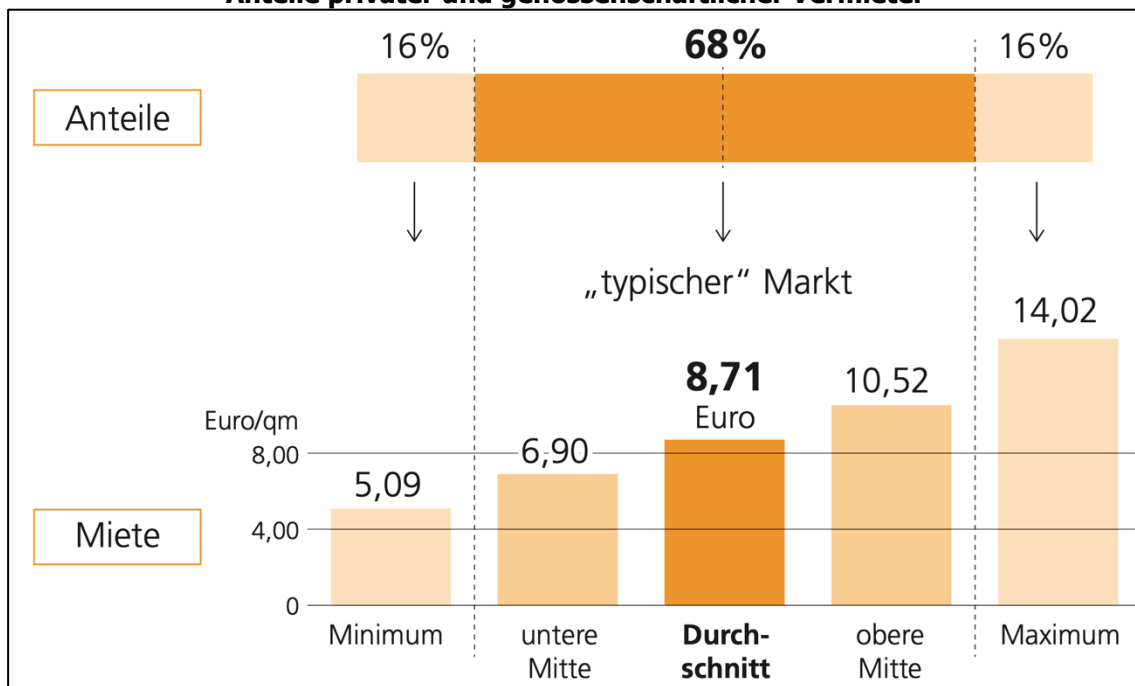
Im vorliegenden Datensatz haben neben dem aktiven Antwortverhalten der Privateigentümer die Genossenschaften und die SAGA Unternehmensgruppe mit großen Beständen sehr aktiv teilgenommen. Dies wird in der folgenden Abbildung 3 dargestellt. Knapp 78% aller Rückmeldungen im vorliegenden Datensatz stammen 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 8,71 € ergibt sich, indem die Mieten der Privateigentümer im Datensatz mit den 64% im tatsächlichen Markt gewichtet werden. Entsprechendes gilt auch für die 68%-Spanne.

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



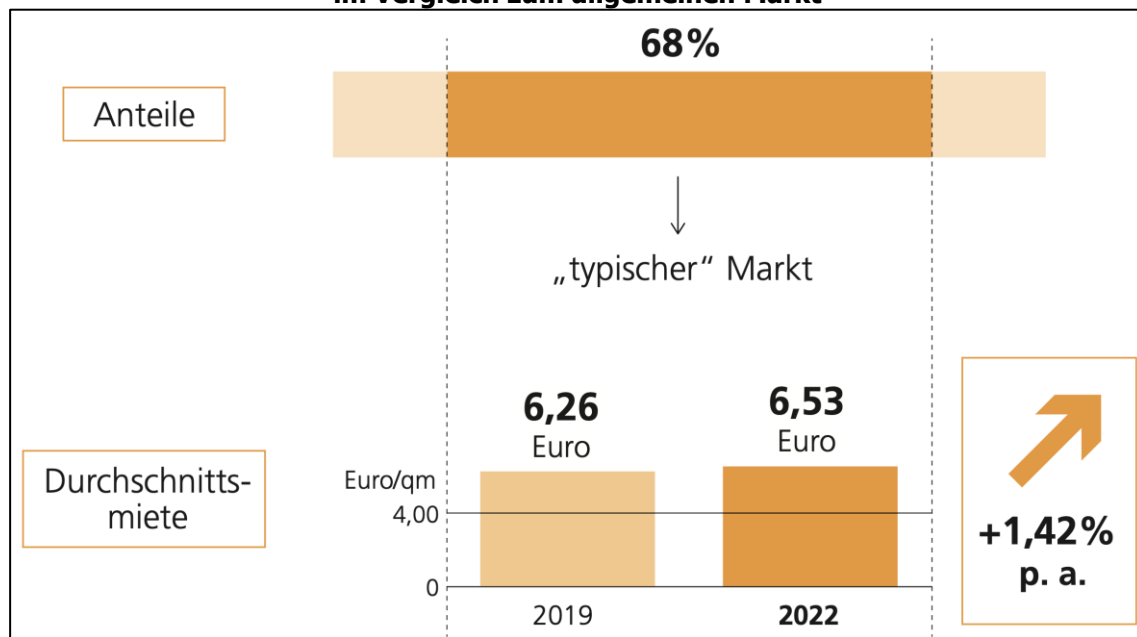
Aus dem adjustierten Datensatz lassen sich folgende Kernaussagen treffen:

- Durchschnittsmiete: 8,71 €/m²
- Der typische Markt liegt zwischen 6,90 €/m² und 10,52 €/m²
- 10% der Mieten liegen unter 6,57 €/m²
- 90% der Mieten liegen unter 10,96 €/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 die SAGA Unternehmensgruppe gut 98% des preisgebundenen Bestands besitzen. Wie die folgende Abbildung zeigt, liegt die Durchschnittsmiete bei Preisbindung mit 6,53 € noch einmal deutlich günstiger als der allgemeine Durchschnitt von 8,71 €. Ebenso erwartungsgemäß finden sich nur minimale Unterschiede, 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. Die IMV Marktdaten GmbH sammelt regelmäßig Daten von allen gängigen Immobilienportalen und wertet 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 01.01.2022 bis zum 30.06.2022 und umfasst vor bzw. nach Ausreißerbereinigung 27.046 bzw. 25.367 Mietangebote.

Abbildung 6: Vergleich Mieten in Hamburg und Portalangebot

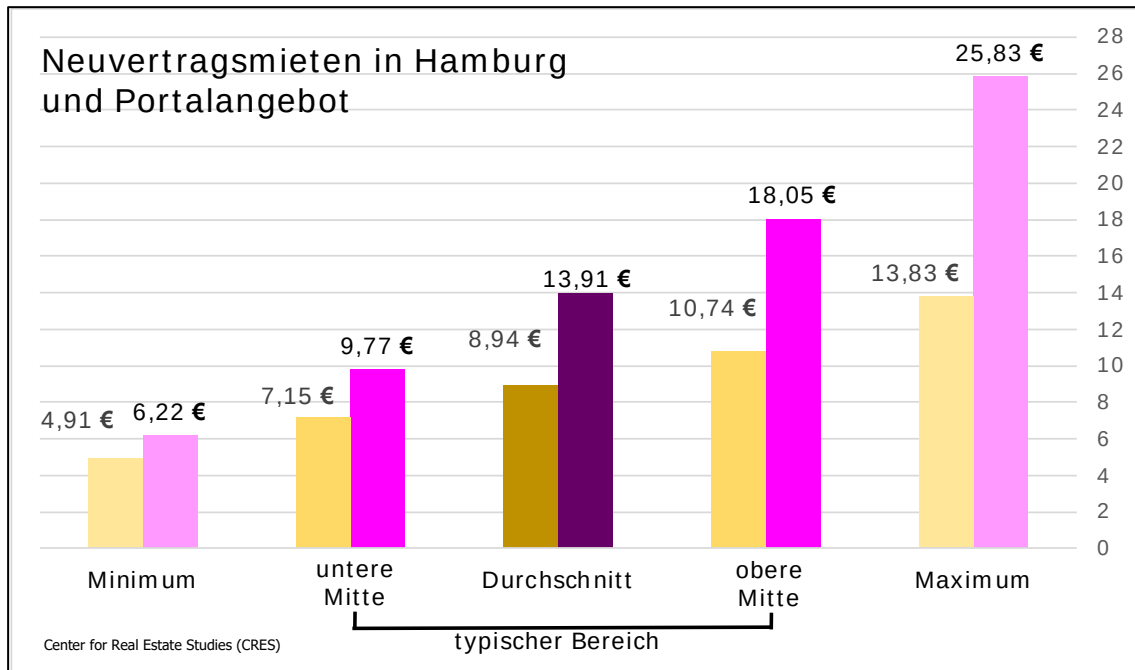


Abbildung 6 zeigt, dass Portalangebotsmieten je nach Preissegment des Marktes runde 26% bis 89% über den Neuvertragsmieten liegen. In der Marktmittle beträgt der Abstand 4,97 €/m² bzw. 56%. Im Vergleich zur letzten Studie hat sich dieser Trend noch einmal verstärkt.

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 Wohnungen gegenübergestellt, so ergibt sich, dass das jährliche Mietangebot in Portalen, bezogen auf die Informationen von IMV, mit 10,7% gut ein Zehntel des Gesamtmarktes ausmacht.¹⁰ Es 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

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.

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

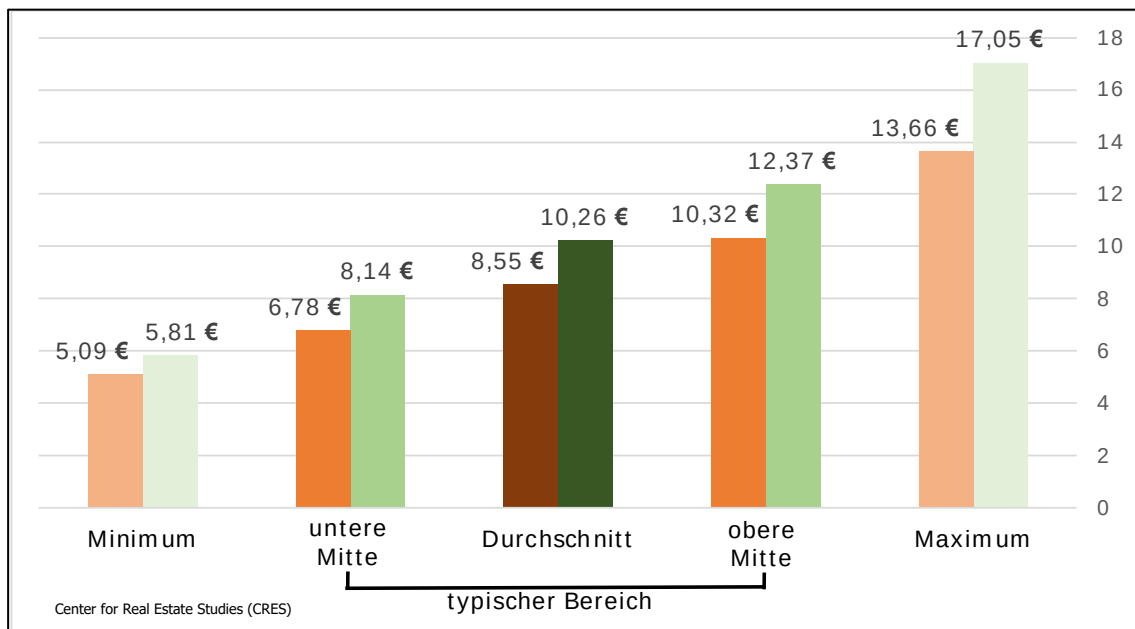
Im Hamburger Mietenspiegel kommen die somit ermittelten Lagen auf Anteile von 64,74% (normal) und 35,26% (gut).¹¹ Im hier vorliegenden Datensatz kommen gute Lagen mit 6,7% vergleichsweise weniger häufig vor.

Tabelle 3: Anteile der Lagequalität im Datensatz

Lage	normal	gut
Privat	78,5%	21,5%
Geno & SAGA	94,7%	5,3%
Gesamt	93,3%	6,7%

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**



¹¹ Freie und Hansestadt Hamburg, Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen (2022), Methodenbericht zum Wohnlagenverzeichnis.

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 1,70 € je Quadratmeter. Dies entspricht einem Abstand von 19%. Dieser Abstand nimmt vom unteren Preissegment (14% Abstand) ins hohe Preissegment zu (25%). 90% aller Mieten in guter Lagequalität liegen unter 12,59 €.

4.4 Mietdynamik und zeitliche Auswertungen

Die unten beschriebene Herangehensweise zur richtigen Gewichtung der Daten erlaubt einen Vergleich der Studienergebnisse von 2019 mit 2022, der folgend abgebildet ist. Bei der letzten Mietenstudie von 2019 ergab sich ein durchschnittlicher Wert von 8,21 €/m². Dieser stieg über den gesamten Zeitraum um 6,09% auf 8,71 €/m² und damit sichtbar weniger als die seither stark gestiegenen Verbraucherpreise. Die Inflationsrate von 11,07% (über drei Jahre) wird bisher nicht von den Hamburger Vermietern für Erhöhungen erreicht.

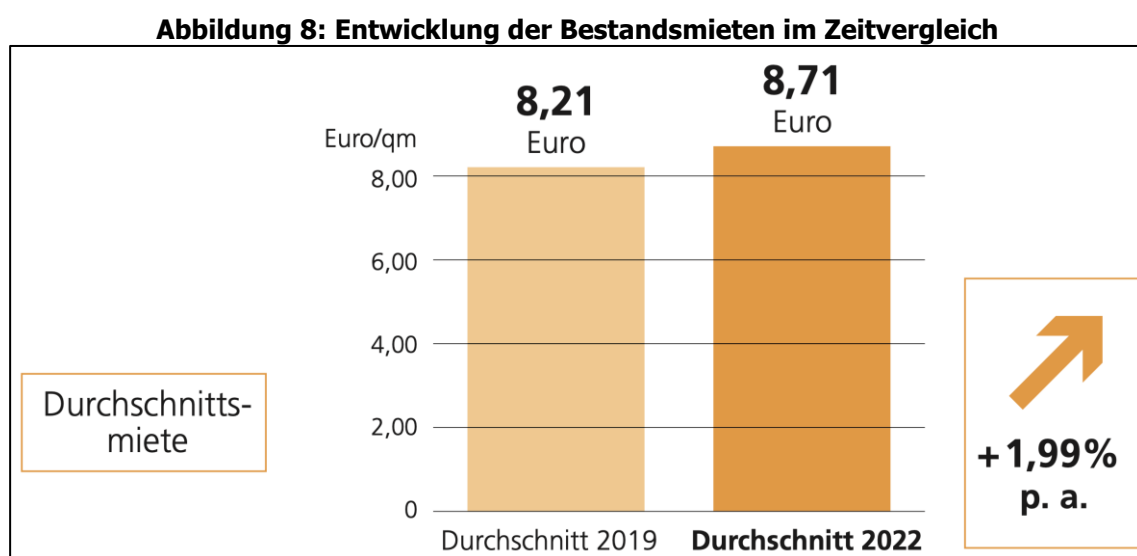
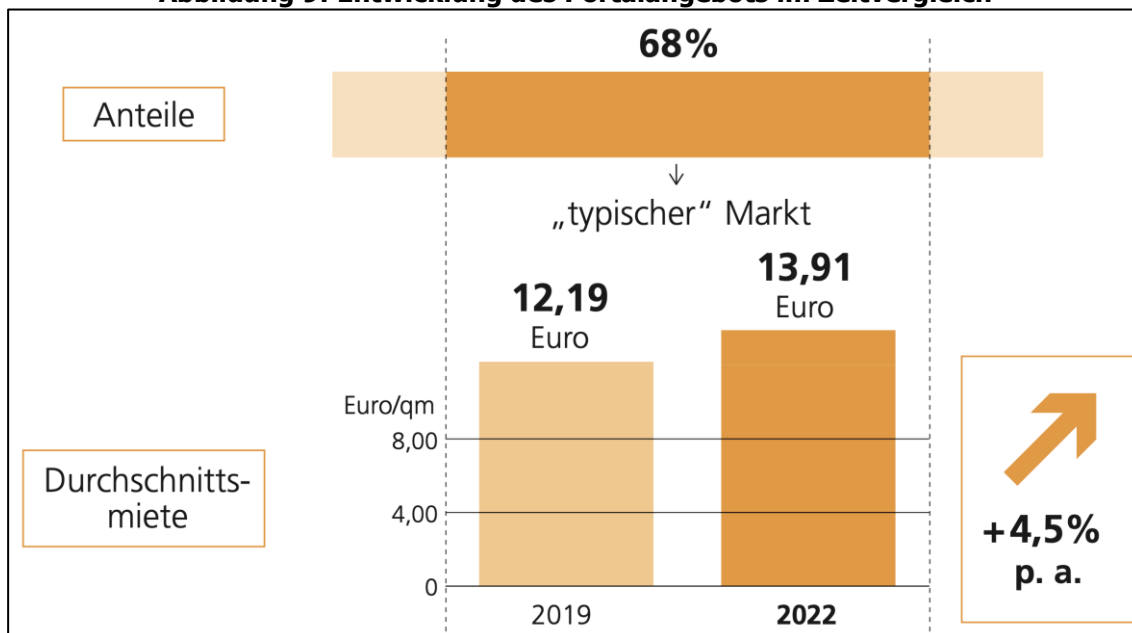


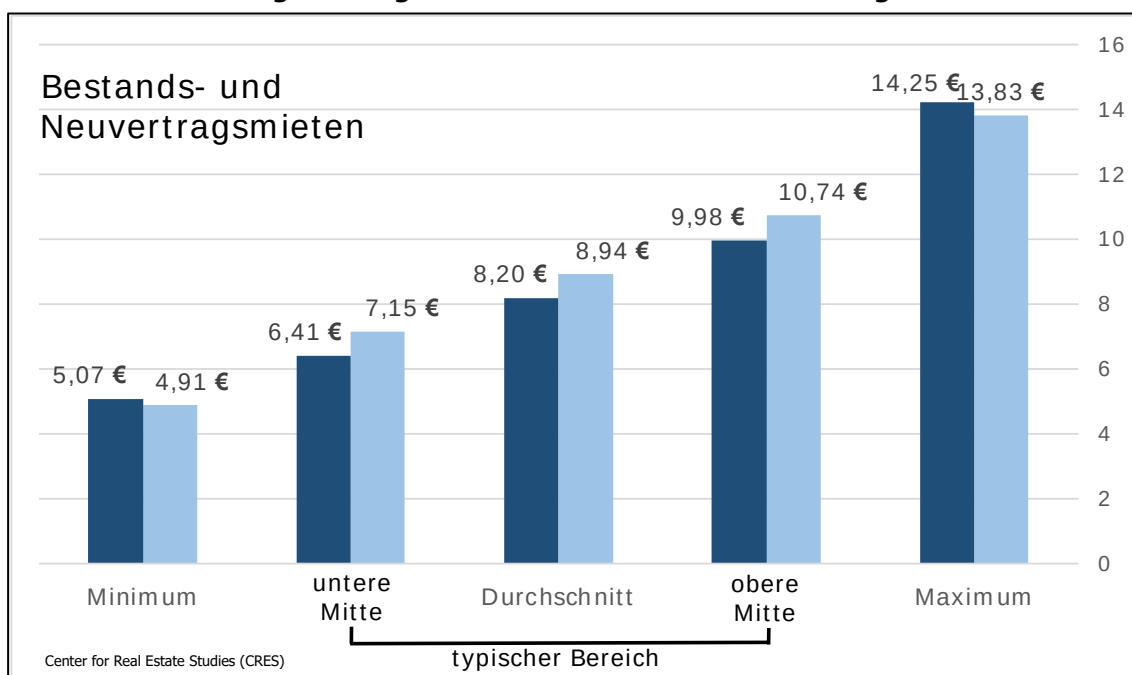
Abbildung 9 zeigt die Entwicklung der Durchschnittspreise des Mietangebots auf Portalen im Zeitvergleich zur letzten Erhebung im Jahr 2019. Im 3-Jahresvergleich stiegen die Angebotsmieten auf den Immobilienportalen um 14,11% und damit mehr als doppelt so stark wie die Bestandsmieten in diesem Zeitraum. Stellt man die Inflationsrate von 11,07% (über drei Jahre) dem Trend gegenüber, so sind - gegensätzlich zu den Bestandsmieten – die Portalangebote stärker gestiegen, als die allgemeine Preisentwicklung.

Abbildung 9: Entwicklung des Portalangebots im Zeitvergleich



Werden innerhalb des Datensatzes die Kaltmieten nach Bestands- und Neuvertragsmieten getrennt ausgewertet, ergibt sich eine durchschnittliche Neuvertragsmiete von 8,94 €. Diese liegt im Mittel mit 0,74 € um knapp 9% über den Bestandsmieten. An den Enden der Verteilung finden sich jedoch stärkere Unterschiede, die durch die Baujahre bedingt sind.

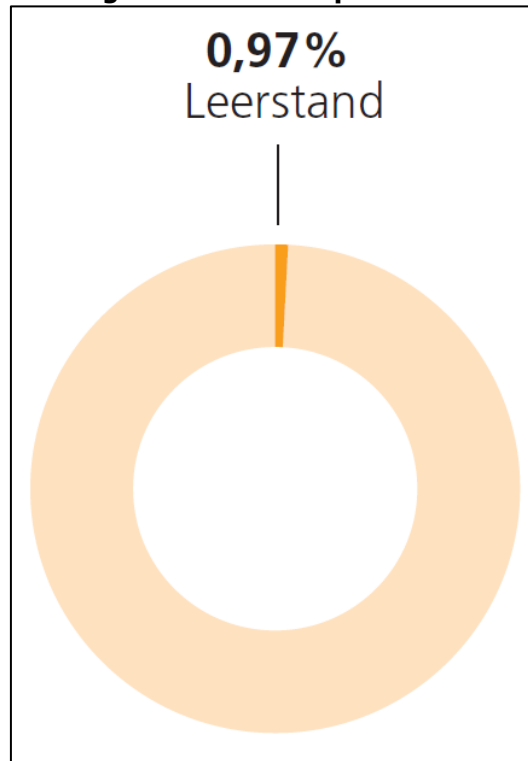
Abbildung 10: Vergleich von Bestands- und Neuvertragsmieten



4.5 Weitere Kennzahlen

Abbildung 11 zeigt deutlich, dass es in Hamburg faktisch keinen Leerstand gibt. Die Leerstandsquote beträgt 0,97%, von denen drei Fünftel, 0,57% bezogen auf den Gesamtdatensatz, durch Sanierungen verursacht werden.

Abbildung 11: Leerstandsquote 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 2020 lag die durchschnittliche Haushaltsgröße bei 1,94 Personen. Der Flächenverbrauch pro Person lag bei 39,1 m² je Person. Wird die durchschnittliche Quadratmeterkaltmiete von 8,71 € ergibt sich eine durchschnittliche Kaltmietbelastung von 340,56 € pro Person. Weitaus dynamischer dürften sich die Nebenkosten seit Anfang 2022 steigern.

¹² Die Angaben zur Haushaltszahl und zum verfügbaren Einkommen wurden dem statistischen Jahrbuch der Freien und Hansestadt Hamburg 2020/2021 entnommen.

5 Regionale Auswertungen

Abbildung 12: Übersicht zu den Kaltmieten in Hamburg



Tabelle 4: Durchschnittspreise in den Stadtteilen nach Wohnlage und preisgebundenem Wohnraum

Stadtteil	Wohnlage	Preisgebundener Wohnraum	untere Mitte	Durchschnitt	obere Mitte
Allermöhe	gut	nein	nicht ausreichend repräsentative Daten vorhanden		
Allermöhe	gut	ja	nicht ausreichend repräsentative Daten vorhanden		
Allermöhe	normal	nein	6,84 €	7,10 €	7,37 €
Allermöhe	normal	ja	6,33 €	6,50 €	6,67 €
Alsterdorf	gut	nein	7,30 €	9,80 €	12,29 €
Alsterdorf	gut	ja	6,47 €	6,50 €	6,54 €
Alsterdorf	normal	nein	6,83 €	8,56 €	10,28 €
Alsterdorf	normal	ja	6,88 €	7,62 €	8,36 €
Altengamme	gut	nein	5,52 €	6,48 €	7,44 €
Altengamme	gut	ja	nicht ausreichend repräsentative Daten vorhanden		
Altengamme	normal	nein	nicht ausreichend repräsentative Daten vorhanden		
Altengamme	normal	ja	nicht ausreichend repräsentative Daten vorhanden		
Altona-Altstadt	gut	nein	7,93 €	8,63 €	9,32 €
Altona-Altstadt	gut	ja	nicht ausreichend repräsentative Daten vorhanden		
Altona-Altstadt	normal	nein	6,88 €	8,03 €	9,18 €
Altona-Altstadt	normal	ja	5,91 €	6,88 €	7,85 €
Altona-Nord	gut	nein	9,23 €	10,49 €	11,74 €
Altona-Nord	gut	ja	9,19 €	9,36 €	9,53 €
Altona-Nord	normal	nein	6,94 €	8,09 €	9,24 €
Altona-Nord	normal	ja	6,16 €	7,31 €	8,46 €
Bahrenfeld	gut	nein	7,28 €	8,64 €	9,99 €
Bahrenfeld	gut	ja	nicht ausreichend repräsentative Daten vorhanden		
Bahrenfeld	normal	nein	6,55 €	8,00 €	9,45 €
Bahrenfeld	normal	ja	6,10 €	6,87 €	7,63 €
Barmbek-Nord	gut	nein	nicht ausreichend repräsentative Daten vorhanden		
Barmbek-Nord	gut	ja	nicht ausreichend repräsentative Daten vorhanden		
Barmbek-Nord	normal	nein	6,89 €	8,04 €	9,19 €
Barmbek-Nord	normal	ja	6,10 €	7,12 €	8,13 €
Barmbek-Süd	gut	nein	9,66 €	10,58 €	11,51 €
Barmbek-Süd	gut	ja	9,60 €	9,60 €	9,60 €
Barmbek-Süd	normal	nein	6,72 €	8,01 €	9,30 €
Barmbek-Süd	normal	ja	6,62 €	7,88 €	9,15 €
Bergedorf	gut	nein	7,79 €	8,29 €	8,79 €
Bergedorf	gut	ja	nicht ausreichend repräsentative Daten vorhanden		
Bergedorf	normal	nein	5,51 €	7,15 €	8,79 €
Bergedorf	normal	ja	6,56 €	7,06 €	7,55 €
Bergstedt	gut	nein	7,57 €	7,97 €	8,38 €
Bergstedt	gut	ja	8,07 €	8,16 €	8,24 €
Bergstedt	normal	nein	8,23 €	9,33 €	10,42 €
Bergstedt	normal	ja	nicht ausreichend repräsentative Daten vorhanden		
Billbrook	gut	nein	nicht ausreichend repräsentative Daten vorhanden		
Billbrook	gut	ja	nicht ausreichend repräsentative Daten vorhanden		
Billbrook	normal	nein	6,63 €	7,44 €	8,25 €
Billbrook	normal	ja	4,46 €	5,07 €	5,67 €
Billstedt	gut	nein	nicht ausreichend repräsentative Daten vorhanden		
Billstedt	gut	ja	4,64 €	4,91 €	5,19 €
Billstedt	normal	nein	5,58 €	6,48 €	7,39 €
Billstedt	normal	ja	4,17 €	5,41 €	6,66 €
Billwerder	gut	nein	nicht ausreichend repräsentative Daten vorhanden		
Billwerder	gut	ja	nicht ausreichend repräsentative Daten vorhanden		
Billwerder	normal	nein	7,08 €	8,35 €	9,61 €
Billwerder	normal	ja	6,64 €	6,75 €	6,86 €
Blankenese	gut	nein	8,53 €	10,50 €	12,48 €
Blankenese	gut	ja	6,47 €	6,71 €	6,95 €
Blankenese	normal	nein	nicht ausreichend repräsentative Daten vorhanden		
Blankenese	normal	ja	nicht ausreichend repräsentative Daten vorhanden		
Borgfelde	gut	nein	nicht ausreichend repräsentative Daten vorhanden		
Borgfelde	gut	ja	nicht ausreichend repräsentative Daten vorhanden		
Borgfelde	normal	nein	6,79 €	7,85 €	8,91 €
Borgfelde	normal	ja	6,72 €	7,32 €	7,92 €

Stadtteil	Wohnlage	PreisgebundenerWohnraum	untere Mitte	Durchschnitt	obere Mitte
Bramfeld	gut	nein	6,57 €	7,04 €	7,52 €
Bramfeld	gut	ja	nicht ausreichend repräsentative Daten vorhanden		
Bramfeld	normal	nein	6,76 €	7,64 €	8,52 €
Bramfeld	normal	ja	5,77 €	7,24 €	8,71 €
Curslack	gut	nein	7,28 €	7,38 €	7,48 €
Curslack	gut	ja	nicht ausreichend repräsentative Daten vorhanden		
Curslack	normal	nein	nicht ausreichend repräsentative Daten vorhanden		
Curslack	normal	ja	nicht ausreichend repräsentative Daten vorhanden		
Dulsberg	gut	nein	nicht ausreichend repräsentative Daten vorhanden		
Dulsberg	gut	ja	nicht ausreichend repräsentative Daten vorhanden		
Dulsberg	normal	nein	6,89 €	7,71 €	8,52 €
Dulsberg	normal	ja	5,66 €	7,02 €	8,37 €
Duvenstedt	gut	nein	11,87 €	13,11 €	14,36 €
Duvenstedt	gut	ja	nicht ausreichend repräsentative Daten vorhanden		
Duvenstedt	normal	nein	nicht ausreichend repräsentative Daten vorhanden		
Duvenstedt	normal	ja	nicht ausreichend repräsentative Daten vorhanden		
Eidelstedt	gut	nein	nicht ausreichend repräsentative Daten vorhanden		
Eidelstedt	gut	ja	nicht ausreichend repräsentative Daten vorhanden		
Eidelstedt	normal	nein	6,13 €	7,18 €	8,22 €
Eidelstedt	normal	ja	5,80 €	6,69 €	7,57 €
Eilbek	gut	nein	9,23 €	10,07 €	10,92 €
Eilbek	gut	ja	nicht ausreichend repräsentative Daten vorhanden		
Eilbek	normal	nein	7,02 €	7,84 €	8,66 €
Eilbek	normal	ja	6,78 €	7,62 €	8,45 €
Eimsbüttel	gut	nein	5,45 €	7,86 €	10,27 €
Eimsbüttel	gut	ja	nicht ausreichend repräsentative Daten vorhanden		
Eimsbüttel	normal	nein	6,42 €	8,23 €	10,04 €
Eimsbüttel	normal	ja	5,12 €	6,45 €	7,78 €
Eißendorf	gut	nein	6,31 €	6,97 €	7,63 €
Eißendorf	gut	ja	7,03 €	7,48 €	7,92 €
Eißendorf	normal	nein	6,67 €	7,65 €	8,63 €
Eißendorf	normal	ja	5,29 €	5,46 €	5,64 €
Eppendorf	gut	nein	8,65 €	11,53 €	14,41 €
Eppendorf	gut	ja	nicht ausreichend repräsentative Daten vorhanden		
Eppendorf	normal	nein	8,82 €	10,90 €	12,97 €
Eppendorf	normal	ja	4,96 €	6,14 €	7,32 €
Farmsen-Berne	gut	nein	8,34 €	8,44 €	8,53 €
Farmsen-Berne	gut	ja	6,40 €	7,10 €	7,79 €
Farmsen-Berne	normal	nein	6,13 €	6,91 €	7,68 €
Farmsen-Berne	normal	ja	5,50 €	6,70 €	7,90 €
Finkenwerder	gut	nein	nicht ausreichend repräsentative Daten vorhanden		
Finkenwerder	gut	ja	7,53 €	7,69 €	7,86 €
Finkenwerder	normal	nein	7,01 €	7,40 €	7,79 €
Finkenwerder	normal	ja	7,15 €	7,50 €	7,85 €
Francop	gut	nein	5,92 €	6,80 €	7,69 €
Francop	gut	ja	nicht ausreichend repräsentative Daten vorhanden		
Francop	normal	nein	nicht ausreichend repräsentative Daten vorhanden		
Francop	normal	ja	nicht ausreichend repräsentative Daten vorhanden		
Fuhlsbüttel	gut	nein	8,61 €	10,09 €	11,58 €
Fuhlsbüttel	gut	ja			
Fuhlsbüttel	normal	nein	5,76 €	8,02 €	10,28 €
Fuhlsbüttel	normal	ja	6,87 €	7,71 €	8,55 €
Groß Borstel	gut	nein	5,48 €	8,44 €	11,39 €
Groß Borstel	gut	ja	nicht ausreichend repräsentative Daten vorhanden		
Groß Borstel	normal	nein	6,96 €	8,02 €	9,08 €
Groß Borstel	normal	ja	5,22 €	6,38 €	7,54 €
Groß Flottbek	gut	nein	9,23 €	10,81 €	12,38 €
Groß Flottbek	gut	ja	nicht ausreichend repräsentative Daten vorhanden		
Groß Flottbek	normal	nein	5,40 €	6,16 €	6,93 €
Groß Flottbek	normal	ja	5,27 €	6,20 €	7,14 €
HafenCity	gut	nein	13,48 €	15,26 €	17,05 €
HafenCity	gut	ja	nicht ausreichend repräsentative Daten vorhanden		
HafenCity	normal	nein	10,02 €	12,89 €	15,76 €
HafenCity	normal	ja	5,81 €	7,76 €	9,70 €

Stadtteil	Wohnlage	PreisgebundenerWohnraum	untere Mitte	Durchschnitt	obere Mitte
Hamburg-Altsta	gut	nein	8,42 €	8,94 €	9,45 €
Hamburg-Altsta	gut	ja	nicht ausreichend repräsentative Daten vorhanden		
Hamburg-Altsta	normal	nein	7,85 €	8,87 €	9,89 €
Hamburg-Altsta	normal	ja	6,42 €	6,57 €	6,72 €
Hamm	gut	nein	nicht ausreichend repräsentative Daten vorhanden		
Hamm	gut	ja	nicht ausreichend repräsentative Daten vorhanden		
Hamm	normal	nein	6,63 €	7,52 €	8,42 €
Hamm	normal	ja	6,64 €	7,68 €	8,71 €
Hammerbrook	gut	nein	nicht ausreichend repräsentative Daten vorhanden		
Hammerbrook	gut	ja	nicht ausreichend repräsentative Daten vorhanden		
Hammerbrook	normal	nein	5,75 €	9,66 €	13,58 €
Hammerbrook	normal	ja	6,89 €	7,59 €	8,28 €
Harburg	gut	nein	6,85 €	7,12 €	7,38 €
Harburg	gut	ja	nicht ausreichend repräsentative Daten vorhanden		
Harburg	normal	nein	7,17 €	8,04 €	8,90 €
Harburg	normal	ja	6,14 €	6,38 €	6,62 €
Harvestehude	gut	nein	7,51 €	8,38 €	9,25 €
Harvestehude	gut	ja	8,11 €	8,53 €	8,96 €
Harvestehude	normal	nein	7,76 €	8,47 €	9,18 €
Harvestehude	normal	ja	nicht ausreichend repräsentative Daten vorhanden		
Hausbruch	gut	nein	nicht ausreichend repräsentative Daten vorhanden		
Hausbruch	gut	ja	nicht ausreichend repräsentative Daten vorhanden		
Hausbruch	normal	nein	5,65 €	6,24 €	6,84 €
Hausbruch	normal	ja	7,75 €	7,86 €	7,97 €
Heimfeld	gut	nein	nicht ausreichend repräsentative Daten vorhanden		
Heimfeld	gut	ja	nicht ausreichend repräsentative Daten vorhanden		
Heimfeld	normal	nein	6,95 €	7,61 €	8,26 €
Heimfeld	normal	ja	6,66 €	7,40 €	8,14 €
Hoheluft-Ost	gut	nein	6,59 €	8,68 €	10,77 €
Hoheluft-Ost	gut	ja	nicht ausreichend repräsentative Daten vorhanden		
Hoheluft-Ost	normal	nein	9,05 €	11,67 €	14,28 €
Hoheluft-Ost	normal	ja	nicht ausreichend repräsentative Daten vorhanden		
Hoheluft-West	gut	nein	5,84 €	7,86 €	9,87 €
Hoheluft-West	gut	ja	6,16 €	6,69 €	7,21 €
Hoheluft-West	normal	nein	7,20 €	9,59 €	11,99 €
Hoheluft-West	normal	ja	nicht ausreichend repräsentative Daten vorhanden		
Hohenfelde	gut	nein	8,14 €	9,55 €	10,96 €
Hohenfelde	gut	ja	nicht ausreichend repräsentative Daten vorhanden		
Hohenfelde	normal	nein	6,65 €	7,73 €	8,80 €
Hohenfelde	normal	ja	6,46 €	7,40 €	8,34 €
Horn	gut	nein	nicht ausreichend repräsentative Daten vorhanden		
Horn	gut	ja	nicht ausreichend repräsentative Daten vorhanden		
Horn	normal	nein	6,28 €	7,24 €	8,20 €
Horn	normal	ja	6,10 €	7,07 €	8,04 €
Hummelsbüttel	gut	nein	5,99 €	6,78 €	7,56 €
Hummelsbüttel	gut	ja	6,52 €	6,58 €	6,65 €
Hummelsbüttel	normal	nein	6,38 €	7,18 €	7,98 €
Hummelsbüttel	normal	ja	5,40 €	5,87 €	6,34 €
Iserbrook	gut	nein	6,26 €	8,08 €	9,89 €
Iserbrook	gut	ja	nicht ausreichend repräsentative Daten vorhanden		
Iserbrook	normal	nein	5,98 €	7,70 €	9,42 €
Iserbrook	normal	ja	6,40 €	6,40 €	6,40 €
Jenfeld	gut	nein	nicht ausreichend repräsentative Daten vorhanden		
Jenfeld	gut	ja	nicht ausreichend repräsentative Daten vorhanden		
Jenfeld	normal	nein	5,89 €	6,69 €	7,49 €
Jenfeld	normal	ja	4,99 €	6,23 €	7,47 €
Kirchwerder	gut	nein	6,02 €	8,21 €	10,40 €
Kirchwerder	gut	ja	nicht ausreichend repräsentative Daten vorhanden		
Kirchwerder	normal	nein	8,91 €	10,51 €	12,11 €
Kirchwerder	normal	ja	nicht ausreichend repräsentative Daten vorhanden		
Langenbek	gut	nein	nicht ausreichend repräsentative Daten vorhanden		
Langenbek	gut	ja	nicht ausreichend repräsentative Daten vorhanden		
Langenbek	normal	nein	7,78 €	8,54 €	9,30 €
Langenbek	normal	ja	5,91 €	5,96 €	6,01 €

Stadtteil	Wohnlage	PreisgebundenerWohnraum	untere Mitte	Durchschnitt	obere Mitte
Langenhorn	gut	nein	7,01 €	8,17 €	9,33 €
Langenhorn	gut	ja	6,75 €	6,88 €	7,02 €
Langenhorn	normal	nein	6,17 €	7,31 €	8,45 €
Langenhorn	normal	ja	6,14 €	7,10 €	8,07 €
Lohbrügge	gut	nein	nicht ausreichend repräsentative Daten vorhanden		
Lohbrügge	gut	ja	nicht ausreichend repräsentative Daten vorhanden		
Lohbrügge	normal	nein	5,84 €	6,55 €	7,25 €
Lohbrügge	normal	ja	5,15 €	5,84 €	6,53 €
Lokstedt	gut	nein	6,68 €	9,20 €	11,73 €
Lokstedt	gut	ja	4,85 €	5,89 €	6,93 €
Lokstedt	normal	nein	5,76 €	7,71 €	9,67 €
Lokstedt	normal	ja	5,99 €	6,54 €	7,09 €
Lurup	gut	nein	nicht ausreichend repräsentative Daten vorhanden		
Lurup	gut	ja	nicht ausreichend repräsentative Daten vorhanden		
Lurup	normal	nein	6,03 €	6,67 €	7,31 €
Lurup	normal	ja	6,10 €	6,82 €	7,55 €
Marienthal	gut	nein	7,45 €	8,20 €	8,95 €
Marienthal	gut	ja	nicht ausreichend repräsentative Daten vorhanden		
Marienthal	normal	nein	6,76 €	7,53 €	8,30 €
Marienthal	normal	ja	6,17 €	6,17 €	6,17 €
Marmstorf	gut	nein	8,53 €	8,88 €	9,23 €
Marmstorf	gut	ja	nicht ausreichend repräsentative Daten vorhanden		
Marmstorf	normal	nein	6,17 €	6,98 €	7,78 €
Marmstorf	normal	ja	nicht ausreichend repräsentative Daten vorhanden		
Moorburg	gut	nein	5,37 €	6,34 €	7,32 €
Moorburg	gut	ja	nicht ausreichend repräsentative Daten vorhanden		
Moorburg	normal	nein	5,95 €	7,11 €	8,26 €
Moorburg	normal	ja	nicht ausreichend repräsentative Daten vorhanden		
Moorfleet	gut	nein	nicht ausreichend repräsentative Daten vorhanden		
Moorfleet	gut	ja	nicht ausreichend repräsentative Daten vorhanden		
Moorfleet	normal	nein	7,77 €	8,66 €	9,55 €
Moorfleet	normal	ja	nicht ausreichend repräsentative Daten vorhanden		
Neuallermöhe	gut	nein	nicht ausreichend repräsentative Daten vorhanden		
Neuallermöhe	gut	ja	6,08 €	6,08 €	6,08 €
Neuallermöhe	normal	nein	5,91 €	6,65 €	7,38 €
Neuallermöhe	normal	ja	5,83 €	6,61 €	7,38 €
Neuenfelde	gut	nein	nicht ausreichend repräsentative Daten vorhanden		
Neuenfelde	gut	ja	nicht ausreichend repräsentative Daten vorhanden		
Neuenfelde	normal	nein	7,59 €	10,02 €	12,46 €
Neuenfelde	normal	ja	6,29 €	6,92 €	7,56 €
Neuengamme	gut	nein	7,23 €	8,43 €	9,63 €
Neuengamme	gut	ja	nicht ausreichend repräsentative Daten vorhanden		
Neuengamme	normal	nein	nicht ausreichend repräsentative Daten vorhanden		
Neuengamme	normal	ja	nicht ausreichend repräsentative Daten vorhanden		
Neugraben-Fisch	gut	nein	6,37 €	6,83 €	7,30 €
Neugraben-Fisch	gut	ja	nicht ausreichend repräsentative Daten vorhanden		
Neugraben-Fisch	normal	nein	6,05 €	6,64 €	7,22 €
Neugraben-Fisch	normal	ja	5,02 €	6,12 €	7,22 €
Neustadt	gut	nein	6,40 €	6,73 €	7,06 €
Neustadt	gut	ja	6,90 €	6,90 €	6,90 €
Neustadt	normal	nein	6,17 €	7,89 €	9,62 €
Neustadt	normal	ja	5,43 €	6,03 €	6,63 €
Niendorf	gut	nein	6,46 €	7,97 €	9,49 €
Niendorf	gut	ja	8,44 €	8,62 €	8,80 €
Niendorf	normal	nein	5,95 €	7,18 €	8,40 €
Niendorf	normal	ja	6,98 €	8,09 €	9,19 €
Nienstedten	gut	nein	10,23 €	12,00 €	13,77 €
Nienstedten	gut	ja	nicht ausreichend repräsentative Daten vorhanden		
Nienstedten	normal	nein	6,65 €	7,97 €	9,29 €
Nienstedten	normal	ja	6,50 €	6,50 €	6,50 €
Ochsenwerder	gut	nein	6,56 €	6,77 €	6,98 €
Ochsenwerder	gut	ja	nicht ausreichend repräsentative Daten vorhanden		
Ochsenwerder	normal	nein	nicht ausreichend repräsentative Daten vorhanden		
Ochsenwerder	normal	ja	nicht ausreichend repräsentative Daten vorhanden		

Stadtteil	Wohnlage	PreisgebundenerWohnraum	untere Mitte	Durchschnitt	obere Mitte
Ohlsdorf	gut	nein	6,30 €	7,92 €	9,55 €
Ohlsdorf	gut	ja	6,22 €	6,92 €	7,62 €
Ohlsdorf	normal	nein	6,57 €	8,33 €	10,10 €
Ohlsdorf	normal	ja	6,33 €	7,12 €	7,90 €
Osdorf	gut	nein	5,62 €	6,48 €	7,34 €
Osdorf	gut	ja	nicht ausreichend repräsentative Daten vorhanden		
Osdorf	normal	nein	5,46 €	6,28 €	7,11 €
Osdorf	normal	ja	4,58 €	5,42 €	6,27 €
Othmarschen	gut	nein	10,24 €	12,33 €	14,42 €
Othmarschen	gut	ja	nicht ausreichend repräsentative Daten vorhanden		
Othmarschen	normal	nein	6,90 €	9,73 €	12,56 €
Othmarschen	normal	ja	nicht ausreichend repräsentative Daten vorhanden		
Ottensen	gut	nein	6,95 €	8,46 €	9,97 €
Ottensen	gut	ja	6,58 €	7,49 €	8,40 €
Ottensen	normal	nein	7,07 €	8,27 €	9,48 €
Ottensen	normal	ja	7,06 €	8,11 €	9,15 €
Poppenbüttel	gut	nein	6,51 €	7,89 €	9,27 €
Poppenbüttel	gut	ja	5,70 €	6,98 €	8,25 €
Poppenbüttel	normal	nein	6,47 €	8,07 €	9,67 €
Poppenbüttel	normal	ja	6,80 €	6,80 €	6,80 €
Rahlstedt	gut	nein	7,37 €	8,16 €	8,95 €
Rahlstedt	gut	ja	4,95 €	5,93 €	6,91 €
Rahlstedt	normal	nein	6,10 €	6,88 €	7,66 €
Rahlstedt	normal	ja	5,75 €	6,96 €	8,17 €
Rissen	gut	nein	9,19 €	9,65 €	10,11 €
Rissen	gut	ja	nicht ausreichend repräsentative Daten vorhanden		
Rissen	normal	nein	4,44 €	6,45 €	8,46 €
Rissen	normal	ja	6,40 €	6,40 €	6,40 €
Rothenburgsort	gut	nein	nicht ausreichend repräsentative Daten vorhanden		
Rothenburgsort	gut	ja	nicht ausreichend repräsentative Daten vorhanden		
Rothenburgsort	normal	nein	6,80 €	7,39 €	7,99 €
Rothenburgsort	normal	ja	5,53 €	6,48 €	7,43 €
Rotherbaum	gut	nein	8,76 €	12,48 €	16,21 €
Rotherbaum	gut	ja	nicht ausreichend repräsentative Daten vorhanden		
Rotherbaum	normal	nein	8,54 €	8,80 €	9,06 €
Rotherbaum	normal	ja	nicht ausreichend repräsentative Daten vorhanden		
Rönneburg	gut	nein	nicht ausreichend repräsentative Daten vorhanden		
Rönneburg	gut	ja	nicht ausreichend repräsentative Daten vorhanden		
Rönneburg	normal	nein	5,51 €	5,96 €	6,41 €
Rönneburg	normal	ja	nicht ausreichend repräsentative Daten vorhanden		
Sasel	gut	nein	6,86 €	7,73 €	8,59 €
Sasel	gut	ja	5,95 €	6,77 €	7,59 €
Sasel	normal	nein	5,67 €	6,35 €	7,04 €
Sasel	normal	ja	6,62 €	6,69 €	6,75 €
Schnelsen	gut	nein	4,43 €	5,39 €	6,36 €
Schnelsen	gut	ja	nicht ausreichend repräsentative Daten vorhanden		
Schnelsen	normal	nein	6,01 €	6,87 €	7,73 €
Schnelsen	normal	ja	5,25 €	6,54 €	7,82 €
Sinstorf	gut	nein	nicht ausreichend repräsentative Daten vorhanden		
Sinstorf	gut	ja	nicht ausreichend repräsentative Daten vorhanden		
Sinstorf	normal	nein	5,44 €	6,33 €	7,22 €
Sinstorf	normal	ja	nicht ausreichend repräsentative Daten vorhanden		
St. Georg	gut	nein	7,47 €	9,33 €	11,18 €
St. Georg	gut	ja	6,37 €	6,37 €	6,37 €
St. Georg	normal	nein	7,07 €	8,67 €	10,27 €
St. Georg	normal	ja	5,32 €	6,57 €	7,82 €
St. Pauli	gut	nein	10,18 €	10,54 €	10,90 €
St. Pauli	gut	ja	nicht ausreichend repräsentative Daten vorhanden		
St. Pauli	normal	nein	6,72 €	8,07 €	9,43 €
St. Pauli	normal	ja	6,07 €	7,30 €	8,54 €
Steilshoop	gut	nein	nicht ausreichend repräsentative Daten vorhanden		
Steilshoop	gut	ja	nicht ausreichend repräsentative Daten vorhanden		
Steilshoop	normal	nein	5,60 €	6,54 €	7,48 €
Steilshoop	normal	ja	5,02 €	5,53 €	6,05 €

Stadtteil	Wohnlage	PreisgebundenerWohnraum	untere Mitte	Durchschnitt	obere Mitte
Stellingen	gut	nein	nicht ausreichend repräsentative Daten vorhanden		
Stellingen	gut	ja	nicht ausreichend repräsentative Daten vorhanden		
Stellingen	normal	nein	6,25 €	7,27 €	8,28 €
Stellingen	normal	ja	5,41 €	6,28 €	7,15 €
Sternschanze	gut	nein	8,42 €	10,01 €	11,61 €
Sternschanze	gut	ja	nicht ausreichend repräsentative Daten vorhanden		
Sternschanze	normal	nein	8,02 €	9,71 €	11,40 €
Sternschanze	normal	ja	6,46 €	6,52 €	6,59 €
Sülldorf	gut	nein	7,48 €	7,77 €	8,06 €
Sülldorf	gut	ja	8,13 €	8,49 €	8,85 €
Sülldorf	normal	nein	6,85 €	7,74 €	8,63 €
Sülldorf	normal	ja	nicht ausreichend repräsentative Daten vorhanden		
Tatenberg	gut	nein	6,41 €	6,79 €	7,18 €
Tatenberg	gut	ja	nicht ausreichend repräsentative Daten vorhanden		
Tatenberg	normal	nein	nicht ausreichend repräsentative Daten vorhanden		
Tatenberg	normal	ja	nicht ausreichend repräsentative Daten vorhanden		
Tonndorf	gut	nein	nicht ausreichend repräsentative Daten vorhanden		
Tonndorf	gut	ja	nicht ausreichend repräsentative Daten vorhanden		
Tonndorf	normal	nein	6,73 €	7,69 €	8,64 €
Tonndorf	normal	ja	6,20 €	7,01 €	7,81 €
Uhlenhorst	gut	nein	9,24 €	11,39 €	13,54 €
Uhlenhorst	gut	ja	nicht ausreichend repräsentative Daten vorhanden		
Uhlenhorst	normal	nein	6,79 €	9,10 €	11,41 €
Uhlenhorst	normal	ja	6,30 €	7,55 €	8,79 €
Veddel	gut	nein	nicht ausreichend repräsentative Daten vorhanden		
Veddel	gut	ja	nicht ausreichend repräsentative Daten vorhanden		
Veddel	normal	nein	6,66 €	7,00 €	7,35 €
Veddel	normal	ja	6,24 €	6,78 €	7,32 €
Volksdorf	gut	nein	8,45 €	9,90 €	11,35 €
Volksdorf	gut	ja	7,72 €	8,26 €	8,79 €
Volksdorf	normal	nein	6,83 €	7,58 €	8,33 €
Volksdorf	normal	ja	7,59 €	8,31 €	9,03 €
Wandsbek	gut	nein	nicht ausreichend repräsentative Daten vorhanden		
Wandsbek	gut	ja	nicht ausreichend repräsentative Daten vorhanden		
Wandsbek	normal	nein	6,72 €	7,92 €	9,12 €
Wandsbek	normal	ja	5,63 €	6,69 €	7,75 €
Wellingsbüttel	gut	nein	10,06 €	12,53 €	14,99 €
Wellingsbüttel	gut	ja	nicht ausreichend repräsentative Daten vorhanden		
Wellingsbüttel	normal	nein	nicht ausreichend repräsentative Daten vorhanden		
Wellingsbüttel	normal	ja	nicht ausreichend repräsentative Daten vorhanden		
Wilhelmsburg	gut	nein	nicht ausreichend repräsentative Daten vorhanden		
Wilhelmsburg	gut	ja	nicht ausreichend repräsentative Daten vorhanden		
Wilhelmsburg	normal	nein	6,26 €	7,03 €	7,80 €
Wilhelmsburg	normal	ja	4,50 €	5,57 €	6,64 €
Wilstorf	gut	nein	nicht ausreichend repräsentative Daten vorhanden		
Wilstorf	gut	ja	nicht ausreichend repräsentative Daten vorhanden		
Wilstorf	normal	nein	6,60 €	7,84 €	9,09 €
Wilstorf	normal	ja	nicht ausreichend repräsentative Daten vorhanden		
Winterhude	gut	nein	7,61 €	9,97 €	12,34 €
Winterhude	gut	ja	9,20 €	9,20 €	9,20 €
Winterhude	normal	nein	6,95 €	9,14 €	11,32 €
Winterhude	normal	ja	6,07 €	6,84 €	7,62 €
Wohldorf-Ohlstedt	gut	nein	5,83 €	7,74 €	9,66 €
Wohldorf-Ohlstedt	gut	ja	nicht ausreichend repräsentative Daten vorhanden		
Wohldorf-Ohlstedt	normal	nein	nicht ausreichend repräsentative Daten vorhanden		
Wohldorf-Ohlstedt	normal	ja	nicht ausreichend repräsentative Daten vorhanden		

6 Methodische Details

Die vorliegende Auswertung stellt deskriptive Informationen zum Hamburger Mietmarkt dar. Die folgende Tabelle 5 fasst die wesentlichen statistischen Lageparameter zusammen, die nach Ausreißerbereinigungen und den zuvor beschriebenen Berechnungen zum Einsatz kamen.

Tabelle 5: 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 Exposés (No. 25)
- Marktanalyse des Hamburger Wohnungsmarktes (No. 26)
- Ferienimmobilienmarkt auf Mallorca 2020 (No. 27)
- Ferienimmobilienmarkt auf Mallorca 2021 (No. 28)
- Marktreport Zwangsversteigerungen (No. 29)
- Ferienimmobilienmarkt auf Mallorca 2022 (No. 30)
- Verwalterentgeltstudie (No. 31)
- Ferienimmobilienmarkt auf Mallorca 2023 (No. 32)

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
Dekan Fachbereich Leadership & Management
Akademischer Leiter Center for Real Estate Studies

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.