Institut für Wohnen
und Stadtentwicklung

unabhängig. kompetent. praxisorientiert.

Expertise für Wohnungsmarkt und Stadtentwicklung

Dokumentation Hamburger Wohnlagenverzeichnis 2025

Januar 2026

Inhaltsverzeichnis

1 Vorbemerkungen 1

2 Datengrundlage 3

2.1 Bezugsebene 3

2.2 Indikatoren 3

2.2.1 Einwohnerdichte 4

2.2.2 Lärmbelastung 5

2.2.3 Art der Straße 5

2.2.4 Entfernung zu überregionalen Zentren 6

2.2.5 Entfernung zu Zentren mit Nahversorgungsfunktion 6

2.2.6 Entfernung zu Supermärkten 6

2.2.7 Entfernung zu Stationen der U-Bahn, S-Bahn sowie der AKN 6

2.2.8 Entfernung zu Haltestellen von Metrobussen und Xpress-Bussen 6

2.2.9 Grün- und Wasserflächenanteil 7

2.2.10 Bodenrichtwert 7

2.2.11 Statusindex 7

3 Ziehung der Referenzgebiete 9

4 Methodische Vorgehensweise 10

4.1 Das logistische Regressionsmodell 11

4.2 Auswahl der Indikatoren 11

5 Ergebnisse 13

6 Einwendungen zur Wohnlageneinstufung 17

Anhang II

1 Vorbemerkungen

Das Hamburger Wohnlagenverzeichnis teilt die Adressen des Stadtgebiets der Freien und Hansestadt Hamburg in die Wohnlagen „normal“ und „gut“ ein. Die Wohnlageeinstufung wird insbesondere für die Erstellung des qualifizierten Mietenspiegels der Stadt Hamburg genutzt.

Ein Mietspiegel ist nach § 558c des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) eine Übersicht über die ortsübliche Vergleichsmiete. Qualifizierte Mietspiegel sind zudem nach wissenschaftlichen Grundsätzen zu erstellen (§ 558d BGB), dies gilt entsprechend für die Wohnlageneinstufung eines qualifizierten Mietspiegels.

Die ortsübliche Vergleichsmiete wird gebildet aus den üblichen Entgelten, die in einer Gemeinde (…) für Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung Beschaffenheit und Lage einschließlich der energetischen Ausstattung und Beschaffenheit in den letzten sechs Jahren vereinbart oder, von Erhöhungen nach § 560 (BGB) abgesehen, geändert worden sind (§ 558 Abs. 2 BGB). Die Lage ist also ein Merkmal der ortsüblichen Vergleichsmiete.

Die Mietspiegelverordnung (MsV) führt das Verfahren der Mietspiegelerstellung näher aus. Zur Wohnlage heißt es, dass unterschiedliche Wohnlagen im qualifizierten Mietspiegel ausgewiesen werden müssen, sofern eine sachgerechte Unterteilung in Wohnlagen möglich ist und ein Einfluss auf die Mietpreisbildung festgestellt werden kann (§ 19 MsV).

Qualifizierte Mietspiegel sind nach vier Jahren neu zu erstellen und im Abstand von zwei Jahren der Marktentwicklung anzupassen (Fortschreibung). Entsprechend wird in Hamburg auch das Wohnlagenverzeichnis alle vier Jahre neu erstellt und nach zwei Jahren fortgeschrieben. Beim Wohnlagenverzeichnis 2025 handelt es sich um eine Neuerstellung.

Das ALP Institut für Wohnen und Stadtentwicklung GmbH wurde im Oktober 2024 von der Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen mit der Erstellung des Wohnlagenverzeichnisses 2025 beauftragt.

Die Wohnlageneinstufung wurde durch den Arbeitskreis Mietenspiegel begleitet. Diesem gehören außer den Vertreterinnen und Vertretern der Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen Vertreterinnen und Vertreter folgender Verbände und Institutionen an.

Als Vertreter der Mieterinteressen:

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

Als Vertreter der Vermieterinteressen:

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

Sonstige Institutionen und Personen:

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

2 Datengrundlage

In diesem Abschnitt wird die Ermittlung der Blockseiten als Bezugsebene erläutert. Außerdem werden die verwendeten Indikatoren vorgestellt.

2.1 Bezugsebene

Die Wohnlageeinstufung fand auf Ebene der (Bau-)Blockseiten statt. Für die Ermittlung der Blockseiten wurden zunächst die Adressen in Form von Geodaten herangezogen. Für die Adressen lag neben den klassischen Adressinformationen (Straße, Hausnummer, Hausnummernzusatz, Postleitzahl und Ort) auch ein Straßenschlüssel vor. Im Rahmen der Wohnlageeinstufung 2025 wurden erstmals alle Adressen (auch solche, an denen ggf. keine Wohnbebauung existiert) in eine Wohnlage eingestuft. Es wurde folglich der gesamte verfügbare Adressbestand analysiert.

Neben den Adresspunkten lagen zudem Flächen der Baublöcke vor (Polygone). Den Adresspunkten wurden auf Grundlage einer räumlichen Verschneidung Baublöcke zugeordnet. Jeder Adresse wurde folglich der Baublock zugeordnet, in dem der Adresspunkt liegt. Die Baublockseite ergab sich dann aus der Kombination von Baublock und Straßenschlüsseln.

Neben den Baublöcken wurde den Adressen das jeweilige Statistische Gebiet zugeordnet: Das Gebiet der Stadt Hamburg ist in 943 Statistische Gebiete unterteilt.

2.2 Indikatoren

Zunächst wurden für jede Adresse Indikatoren bestimmt, welche für die Wohnlageneinstufung relevant sein können. Die Auswahl der Indikatoren beruhte einerseits auf den Indikatoren der letzten Wohnlageeinstufung, andererseits wurden im Arbeitskreis Mietenspiegel Vorschläge für neue Indikatoren gemacht, die im Rahmen der Wohnlageeinstufung untersucht wurden.

Die MsV benennt Faktoren, die für die Wohnlageeinstufung verwendet werden können. In Tabelle 1 wird dargestellt, welche Indikatoren die jeweiligen Faktoren repräsentieren. Insgesamt wurden elf unterschiedliche Indikatoren hinsichtlich eines statistisch signifikanten Einflusses auf die Wohnlage getestet.

Die Zuordnung der Indikatorenwerte wurde auf Grundlage von Geodaten vorgenommen. In Tabelle 6 im Anhang sind die genauen Bezeichnungen aller Daten, ihre Quelle sowie die Bezugsebenen aufgeführt.

Tabelle 1: Liste getesteter Indikatoren

Faktor laut § 19 Abs. MsV	Verwendeter Indikator
Bebauungsdichte	Einwohnerdichte
Verkehrsdichte	Lärmbelastung Art der Straße
Zentralität	Entfernung zu Hauptzentren
Infrastruktur	Entfernung zu Nahversorgungszentren Entfernung zu Supermärkten Entfernung zu U/S/A-Bahn Entfernung zu Metrobussen und Xpress-Bussen
Begrünung	Grün- und Wasserflächenanteil
Bodenrichtwert	Bodenrichtwert
Allgemeine Beliebtheit	Statusindex

Die Faktoren „Bodenrichtwert" und „Kriterien der allgemeinen Beliebtheit" werden in der MsV nachrangig zu den anderen Faktoren genannt. Sie sind nur heranzuziehen, sofern eine sachgerechte Einteilung der Wohnlagen anhand der anderen Faktoren nicht sachgerecht möglich ist.

Nachdem für jede Adresse die Indikatorenwerte bestimmt wurden, wurde für jede Blockseite das arithmetische Mittel der Indikatorwerte der zugehörigen Adressen bestimmt. Durch die Verwendung des arithmetischen Mittels wird auch die räumliche Verteilung der Adressen entlang der Blockseiten berücksichtigt.

Nachfolgend wird erläutert, wie die einzelnen Indikatoren gebildet und für die einzelnen Adresspunkte bestimmt wurden. Grundsätzlich wurde auf möglichst objektive Daten aus amtlichen Quellen zurückgegriffen, die für das gesamte Stadtgebiet vorlagen. Zudem wurde darauf geachtet, dass die Daten möglichst aktuell und auf einer möglichst niedrigen Raumeinheit vorlagen. Letzteres sollte eine möglichst detaillierte Analyse der Wohnlage ermöglichen.

2.2.1 Einwohnerdichte

Für den Indikator Einwohnerdichte wurden die Einwohnerzahlen auf Ebene der Statistischen Gebiete herangezogen. Außerdem wurde für jede Adresse bestimmt, ob sie in einem Gebäude mit Wohnnutzung oder gemischter Nutzung liegt. Anschließend wurde für die Statistischen Gebiete die Anzahl der Adressen in Wohngebäuden sowie in gemischt genutzten Gebäuden bestimmt.

Der Indikator Einwohnerdichte bildet sich aus dem Verhältnis der Einwohnerzahl zur Anzahl der Adressen mit Wohn- oder gemischter Nutzung. Nachdem alle Adressen zunächst den Wert des zutreffenden Statistischen Gebietes erhalten haben, wurde anschließend eine Glättung durchgeführt. Dabei wurde für alle Adressen der durchschnittliche Wert der Einwohnerdichte für die nächstgelegenen 10 Adressen sowie für die Adresse

selbst berechnet. Dies führt an den Rändern der Statistischen Gebiete zu einer Glättung der Wertunterschiede zu den nächsten Gebieten und es werden größere Sprünge zwischen benachbarten Adressen vermieden.

Nachdem die arithmetischen Mittel der Blockseiten bestimmt wurden, wiesen einige Blockseiten besonders hohe Einwohnerdichten auf, durch die sich die Ergebnisse hätten verzerren können. Deshalb wurde der Wertebereich der Einwohnerdichte am 99,9 %-Quantil der Adresswerte nach oben begrenzt. Für Blockseiten, deren arithmetisches Mittel aus den Einwohnerdichten der einzelnen Adressen über dieser Grenze lag, wurde der Wert des 99,9 %-Quantils verwendet. Dies betraf 54 Blockseiten.

2.2.2 Lärmbelastung

Die Lärmbelastung wird aus den strategischen Lärmkartierungen ermittelt. Es wurden Lärmkarten verwendet, in denen die Lärmbelastung in Dezibel ausgewiesen wird. Die Lärmbelastung ist in 5-Dezibel-Intervallen ausgewiesen und bewegt sich von der Kategorie „55 bis unter 60 dB“ bis zur Kategorie „ab 75 dB“. Diese Kategorien wurden in eine ordinale Skala mit den Werten 0 (weniger als 55 dB) bis 5 (ab 75 dB) überführt. Es wurde grundsätzlich der Tag/Abend/Nacht-Wert aus der Lärmkartierung verwendet (L_{DEN}).

Es wurden folgende strategische Lärmkartierungen genutzt:

- Fluglärm des Flughafens Hamburg
- Schienenlärm durch Nah- und Fernverkehr (S-Bahn, U-Bahn, Hafenbahn, Fern- und Regionalverkehr)
- Gewerbelärm (insbesondere im Hafengebiet)
- Straßenverkehrslärm auf Straßen mit einer durchschnittlichen Verkehrsmenge von mind. 8.000 Fahrzeugen

Jeder Adresse wurden die konkreten Lärmwerte der unterschiedlichen Lärmquellen zugespielt. Anschließend wurde ein Gesamtindikator Lärm gebildet, dieser nimmt für jede Adresse den höchsten Wert aus den Lärmquellen an.

In der Analyse werden nicht alle Lärmquellen berücksichtigt. Weitere Lärmquellen wie Kindergärten, Schulen Sportplätze oder kleinere Gewerbebetriebe können bei der Anwendung des Mietenspiegels im Rahmen der Spanneneinordnung berücksichtigt werden, sofern eine unüblich hohe Lärmbelastung vorliegt.

2.2.3 Art der Straße

Die Verkehrsdichte wird einerseits über den Indikator Lärmbelastung abgebildet, anderseits soll der Indikator Art der Straße weitere Beeinträchtigungen einer hohen Verkehrsdichte abbilden, die der Lärm nicht erfasst.

Der Indikator Art der Straße ist eine sogenannte Dummy-Variable, die das Vorhandensein einer mindestens vierspurigen Straße abbildet. D. h. sie nimmt den Wert 1 an, wenn eine

Adresse an einer Straße mit mindestens vier Spuren für den Autoverkehr liegt. An Straßen mit weniger Spuren nimmt der Indikator den Wert 0 an. Damit soll der Indikator insbesondere die räumliche Barriere großer Straßen abbilden.

Für die Zuordnung wurde jeder Adresse die nächstgelegene Straße zugeordnet.

2.2.4 Entfernung zu überregionalen Zentren

Um die Zentralität in der Wohnlageeinstufung zu berücksichtigen, wurde für jede Adresse die Entfernung zum nächsten überregionalen Zentrum berechnet.

Dabei wurden die Zentren aus dem Hamburger Zentrenkonzept[1] verwendet, die als Hauptzentrum, Stadtteilzentrum, Innenstadt mit Citylage oder Urbaner Marktplatz eingestuft wurden. Durch die Entfernung zu diesen Zentren wird die Versorgung mit Angeboten, die über den täglichen Bedarf hinausgehen, abgebildet.

2.2.5 Entfernung zu Zentren mit Nahversorgungsfunktion

Zur Beurteilung der umliegenden Infrastruktur wurde unter anderem die Entfernung zu Zentren mit Nahversorgungsfunktion analog zu der Entfernung zu überregionalen Zentren berechnet. Es wurde ebenfalls das Hamburger Zentrenkonzept zugrunde gelegt. Dabei kamen einerseits die Zentren mit überregionaler Versorgungsfunktion in Frage, andererseits aber auch Nahversorgungs- und Ortszentren.

2.2.6 Entfernung zu Supermärkten

Um neben den Angeboten in Zentren auch weitere Versorgungsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs abzubilden, wurde zusätzlich ein Indikator für die Entfernung zu Supermärkten gebildet. Für den Indikator wurde für jede Adresse die Entfernung zu den nächsten drei Supermärkten bestimmt; dies soll eine gewisse Angebotsqualität abbilden. Aus den drei Entfernungen wurde das arithmetische Mittel gebildet.

2.2.7 Entfernung zu Stationen der U-Bahn, S-Bahn sowie der AKN

Die Qualität der Verkehrsinfrastruktur kann gut über die Entfernung zu Stationen des regionalen Schienenverkehrs gebildet werden. Dafür werden Stationen der U- und S-Bahn sowie der AKN berücksichtigt. Für jede Adresse wurde die Entfernung zur nächsten Station berechnet.

2.2.8 Entfernung zu Haltestellen von Metrobussen und Xpress-Bussen

Als weiterer Indikator für die Verkehrsinfrastruktur wurde die Entfernung zu Metrobussen und/oder Xpress-Bussen getestet. Die Businfrastruktur ergänzt dort, wo es nötig ist, die Schieneninfrastruktur. Metrobusse weisen einen dichten Zeittakt auf (ein Bus fährt min-

[1] Zentren – Raum für urbanes Leben! Zentrenkonzept, Herausg.: Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen

destens alle zehn Minuten), sie dienen als Direktverbindungen in die City und zu Stadtteilzentren sowie als Querverbindungen außerhalb der City. Zusätzlich werden in Hamburg Xpress-Busse eingesetzt, die als schnelle Verbindungen zu wichtigen Umsteigeanlagen dienen und wichtige Ziele mit wenigen Umstiegen erreichbar machen.

Da die Funktion von Metrobussen und Xpress-Bussen vergleichbar ist, wurden sowohl Indikatoren mit beiden Linientypen als auch Einzelindikatoren gebildet und in der Analyse getestet. Es wurde für jede Adresse die Entfernung der jeweils nächsten Bushaltestelle berechnet.

2.2.9 Grün- und Wasserflächenanteil

Um den Erholungswert der Wohnumgebung abschätzen zu können, wird der Anteil mit Grün- und Wasserflächen in der Umgebung bestimmt. Es wird für jede Adresse ein Radius von 800 Metern zugrunde gelegt. Die Grün- und Wasserflächen werden mit diesen Kreisen verschnitten und der Anteil in % berechnet. Es wurde bei der Bildung des Indikators davon ausgegangen, dass Wasserflächen einen vergleichbaren Erholungswert wie Grünflächen bieten.

2.2.10 Bodenrichtwert

Für den Indikator Bodenrichtwert wurden allen Adressen anhand der Bodenrichtwertzonen die zugehörigen Bodenrichtwerte für Mehrfamilienhäuser aus den Jahren 2022 bis 2024 zugeordnet. Die Bodenrichtwerte wurden vereinheitlicht, indem sie auf eine wertrelevante Geschossflächenzahl von 1,0 normiert wurden. Es wurde für jede Adresse das arithmetische Mittel der Bodenrichtwerte 2022 bis 2024 gebildet, um die Volatilität der Bodenrichtwerte zu verringern. Für Adressen, die nicht in einer Bodenrichtwertzone mit Richtwerten für Mehrfamilienhäuser lagen, wurde die dichteste Bodenrichtwertzone mit einem entsprechenden Wert herangezogen.

2.2.11 Statusindex

Der Statusindex dient als Indikator der allgemeinen Beliebtheit. Er stammt aus dem Sozialmonitoring der Stadt Hamburg.[2] Er wurde aus sieben sogenannten Aufmerksamkeitsindikatoren abgeleitet. Diese Indikatoren sind:

- Kinder und Jugendliche mit Migrationshintergrund
- Kinder von Alleinerziehenden
- SGB-II-Empfänger:innen und AsylbLG-Empfänger:innen
- Arbeitslosenquote
- Kinder in Mindestsicherung
- Anteil der Empfänger:innen von Mindestsicherung im Alter
- Anteil Schüler:innen ohne Schulabschluss, mit erstem allgemeinbildendem Schulabschluss oder mittlerem Schulabschluss an allen Schulabschlüssen

[2] https://www.hamburg.de/resource/blob/1008718/43ed5565389b54c7af103ba038b658b0/d-sozialmonitoring-bericht-2024-data.pdf

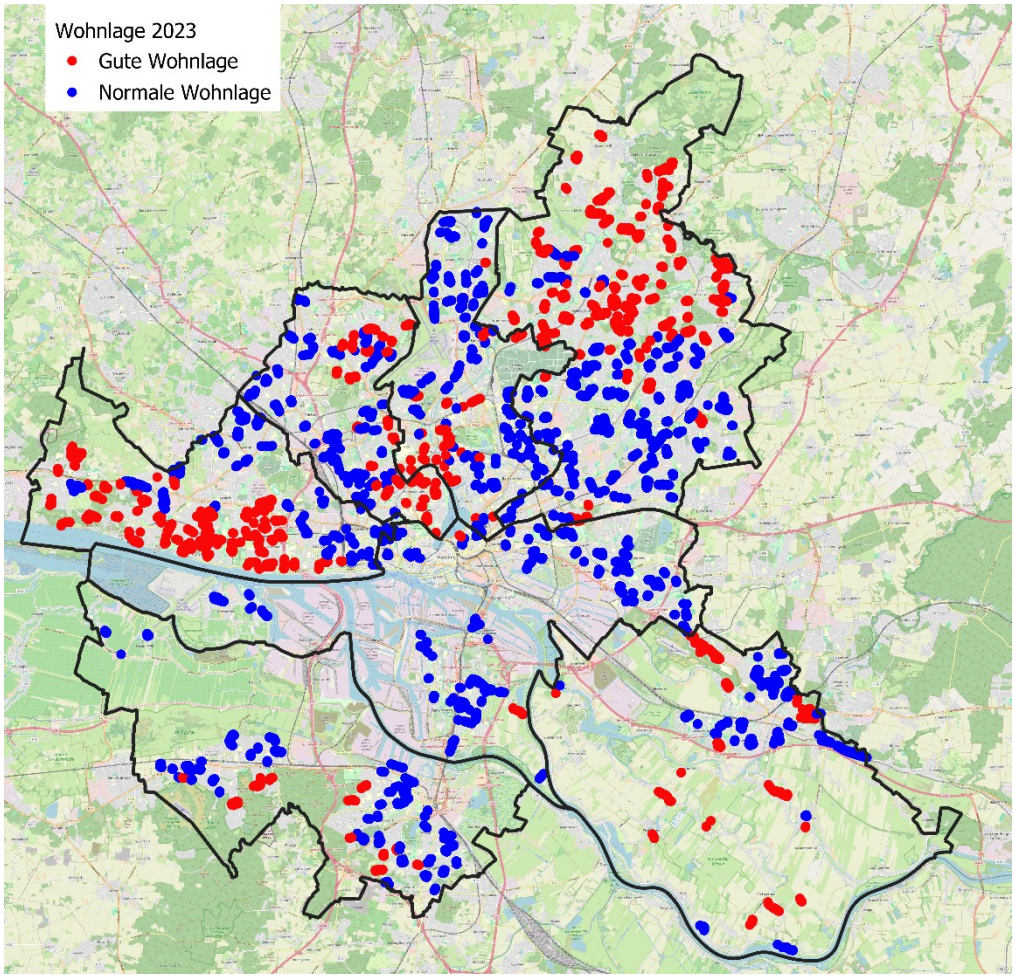
Der Statusindex lag auf Ebene der Statistischen Gebiete vor. Nachdem alle Adressen zunächst der Wert des zutreffenden Statistischen Gebietes erhalten haben, wurde anschließend eine Glättung durchgeführt. Dabei wurde für alle Adressen der durchschnittliche Wert des Statusindexes für die nächstgelegenen 10 Adressen sowie für die Adresse selbst berechnet. Dies führt an den Rändern der Statistischen Gebiete zu einer Glättung der Wertunterschiede.

3 Ziehung der Referenzgebiete

Für die Berechnung des Wohnlagemodells werden Referenzgebiete herangezogen. Die Wohnlageeinstufung sowie die Indikatorwerte dieser Gebiete sind die Informationen, die dem logistischen Regressionsmodell (siehe Abschnitt 4) zugrunde liegen, um die Wohnlagenformel zu bestimmen.

Für die Wohnlageeinstufung 2025 wurden neue Referenzgebiete auf Grundlage einer Zufallsauswahl bestimmt. Dafür wurde eine einfache Zufallsstichprobe aus allen Blockseiten gezogen, die einerseits 2023 eine (eindeutige) Wohnlageeinstufung hatten und an denen andererseits Wohnbauflächen vorhanden sind. Auf diese Weise wurden insgesamt 800 Blockseiten als Referenzgebiete bestimmt. Die Referenzgebiete verteilen sich über das gesamte Stadtgebiet. Es wiesen bei der letzten Wohnlageeinstufung 2023 501 Blockseiten (62,6 %) die normale Wohnlage und 299 Blockseiten (37,4 %) die gute Wohnlage auf.

Abbildung 1: Adresspunkte der Referenzgebiete mit Wohnlage 2023



Kartenmaterial: © OpenStreetMap-Beitragende, Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung (LGV) Hamburg

4 Methodische Vorgehensweise

Zur Ermittlung von Wohnlagen für qualifizierte Mietspiegel soll untersucht werden, inwiefern sich durch Beschreibung mittels vor Ort feststellbarer Faktoren Wohnlagen einteilen lassen (§ 19 MsV). Die Wohnlageeinstufung darf folglich nicht willkürlich bzw. auf Grundlage subjektiver Entscheidungen erfolgen.

Die Wohnlageeinstufung in Hamburg beruht auf einem statistischen Analyseverfahren, der logistischen Regression. Dieses Vorgehen wird seit dem Jahr 2017 für die Wohnlageeinstufung genutzt. Das Vorgehen ist allgemein akzeptiert und entspricht den wissenschaftlichen Grundsätzen.

Das logistische Regressionsmodell schätzt die Wahrscheinlichkeit für die Einstufung einer Blockseite in die normale bzw. die gute Wohnlage. Die Wahrscheinlichkeit wird durch einen Wohnlagekennwert ausgedrückt, der nach einer Normierung im Wertebereich zwischen 1 und 1.000 liegt. Im Rahmen der Analyse wird ein Grenzwert bestimmt. Sofern der Grenzwert überschritten wird, also ein höherer Wohnlagekennwert vorliegt, wird die entsprechende Blockseite in die gute Wohnlage eingestuft.

Der (binäre) logistische Regressionsansatz modelliert die Verteilung einer dichotomen abhängigen Variable (Y). Die abhängige Variable ist in diesem Fall die zuletzt geltende Wohnlage aus dem Jahr 2023. Die Wohnlagen werden für die Regressionsanalyse zu einer Dummy-Variablen umcodiert („normale Wohnlage“=0, „gute Wohnlage“=1).

Als unabhängige Variablen (X_i) werden Wohnlageindikatoren verwendet. Die Auswahl der Indikatoren wird in Abschnitt 2 erläutert. Die Wahl der Indikatoren beruht einerseits auf den Vorgaben der MsV, andererseits soll das Indikatorenset die abhängige Variable, also die Wohnlage 2023, möglichst gut erklären. In der logistischen Regressionsanalyse wird untersucht, welche Indikatoren einen statistisch signifikanten Einfluss auf die Wohnlageeinstufung haben. Nur solche Indikatoren werden für das finale Wohnlagemodell herangezogen.

Das Ziel, die Wohnlage 2023 möglichst gut durch das Regressionsmodell zu erklären, impliziert die Annahme, dass die bisherige Wohnlageeinstufung sachgerecht ist. Dies lässt sich einerseits anhand unterschiedlicher Mietniveaus der beiden Wohnlagen im Mietenspiegel 2023 feststellen. Andererseits ist die allgemeine Akzeptanz der Wohnlageeinstufung hoch, was sich durch die Anerkennung der Wohnlage im Arbeitskreis Mietenspiegel, eine geringe Zahl von Einwendungen bei der Stadt und nur wenigen Klageverfahren vor Gericht zeigt.

4.1 Das logistische Regressionsmodell[3]

Im logistischen Regressionsansatz wird zunächst folgendes Modell angenommen:

$$P(y_i = 1) = F(\beta_0 + \beta_1 x_{i1} + \cdots + \beta_k x_{ik})$$

Demnach ist die Wahrscheinlichkeit dafür, dass y_i den Wert 1 annimmt von den Indikatoren (x_i) sowie den zugehörigen Parametern (β_i) abhängig. Für F wird eine logistische Verteilungsfunktion angenommen:

$$F(\eta) = \frac{\exp(\eta)}{1 + \exp(\eta)}$$

Dabei ist

$$\eta = \beta_0 + \beta_1 x_{i1} + \cdots + \beta_k x_{ik}$$

der lineare Prädiktor. Aus der Dichtefunktion ergibt sich zudem folgende Umformung:

$$\ln\left(\frac{P(y_i = 1)}{1 - P(y_i = 1)}\right) = \beta_0 + \beta_1 x_{i1} + \cdots + \beta_k x_{ik}$$

Die Schätzung der Parameter (β_i) erfolgt mittels Maximum-Likelihood-Schätzung in einem iterativen Prozess.

4.2 Auswahl der Indikatoren

Das logistische Regressionsmodell wurde zunächst ohne die Indikatoren Bodenrichtwert und Statusindex berechnet. Diese beiden Indikatoren sind nach § 19 MsV Abs. 2 nachrangig zu betrachten.

Es wurde auf Grundlage der verbliebenen neun Indikatoren ein logistisches Regressionsmodell geschätzt. Dabei wurden nur Indikatoren, die als statistisch signifikant eingestuft wurden, im Modell behalten. Ein Indikator wurde als statistisch signifikant eingestuft, wenn die Nullhypothese, dass ein Indikator keinen Einfluss hat (der Koeffizient nimmt den Wert 0 an), abgelehnt wurde. In dem entsprechenden Hypothesentest wurde ein Signifikanzniveau von 5 % getestet.

Der Einfluss der Indikatoren musste zudem plausibel die Wohnlageeinstufung erklären. Sofern ein Indikator eine unplausible Wirkung auf die Wohnlage hatte, wurde dieser ebenfalls nicht berücksichtigt.

[3] Die Modellerläuterungen sind angelehnt an: Fahrmeir, L., Kneib, T. & Lang, S. (2009). *Regression: Modelle, Methoden und Anwendungen* (2. Aufl.). Springer.

Das Ergebnis der Wohnlageeinstufung ohne die Indikatoren Bodenrichtwert und Statusindex hat die letzte Wohnlageeinstufung nicht gut genug erklärt. Deshalb wurde im Arbeitskreis Mietenspiegel entschieden, die beiden Indikatoren in das Wohnlagemodell mit einzubeziehen. Im Modell wurden also letztlich alle elf Indikatoren aus Abschnitt 2.2 getestet.

Es stellte sich heraus, dass für die Indikatoren „Entfernung zu Hauptzentren“, „Entfernung zu Nahversorgungszentren“, „Entfernung zu Supermärkten“, „Entfernung zu U/S/A-Bahn“ und „Entfernung zu Metrobussen und Xpress-Bussen“ kein plausibler bzw. kein statistisch signifikanter Einfluss auf die Wohnlage festgestellt werden konnten. Sie blieben daher im finalen Wohnlagemodell unberücksichtigt. Die verbliebenen sechs Indikatoren (Einwohnerdichte, Lärm, 4+ Spurige Straße, Grün- und Wasserflächenanteil, Bodenrichtwert und Statusindex) wurden in das Wohnlagemodell aufgenommen.

5 Ergebnisse

In der logistischen Regression nahm die gute Wohnlage den Wert 1 an und die normale Wohnlage den Wert 0. Die Indikatoren und ihre Einflüsse auf die Wohnlagenformel sind Tabelle 2 zu entnehmen. Die Konstante ist der Teil der Wohnlagenformel, der unabhängig von den Indikatorenwerten ist. Der Wert der Konstante kann als Basiswert aufgefasst werden, der anschließend durch den Einfluss der Indikatoren verändert wird, um einen konkreten Wohnlagekennwert zu errechnen.

Tabelle 2: Koeffizienten der Wohnlagenformel

Indikator	Koeffizient	Standardfehler	p-Wert
Konstante	-9,8225	1,047	0,000
Einwohnerdichte	-0,6583	0,087	0,000
Lärm	-1,3147	0,322	0,000
4+ Spurige Straße	-3,3758	1,929	0,080
Grün- und Wasserflächenanteil	8,0139	1,106	0,000
Bodenrichtwert	0,0063	0,001	0,000
Statusindex	-0,7180	0,091	0,000

Die Wohnlagenformel hat folgende Form:

$$Wohnlagenkennwert = -9{,}8225 - 0{,}6583 \cdot EwoDichte - 1{,}3147 \cdot Lärm - 3{,}3758 \cdot ArtStr + 8{,}0139\, GrünWass + 0{,}0063 \cdot BRW - 0{,}7180 \cdot Status$$

Die Koeffizienten hängen wesentlich vom Wertebereich der Indikatoren ab. Die Werte der Koeffizienten lassen also nicht unmittelbar einen Rückschluss auf den Einfluss der Indikatoren zu. Um den Einfluss der Indikatoren beurteilen zu können, wurden die Koeffizienten standardisiert. Anschließend wurde der Betrag der Koeffizienten durch die Summe aller Beträge geteilt, um den prozentualen Anteil des Indikators an der Wohnlageeinstufung zu ermitteln. Die Ergebnisse sind in der nachfolgenden Tabelle dargestellt.

Tabelle 3: Anteile der Indikatoren an der Wohnlageeinstufung

Indikator	Anteil an der Wohnlageeinstufung
Einwohnerdichte	26,8 %
Lärm	5,3 %
4+ Spurige Straße	4,0 %
Grün- und Wasserflächenanteil	9,4 %
Bodenrichtwert	33,2 %
Statusindex	21,3 %

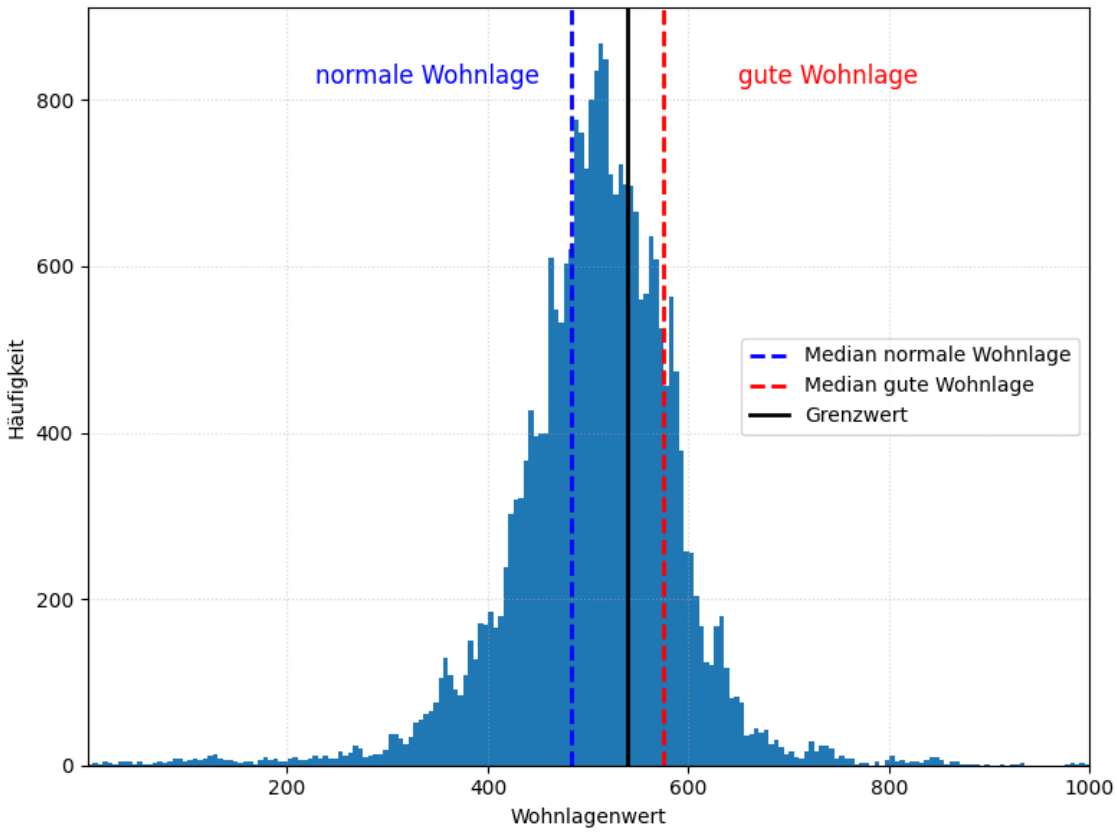
Die Erklärungsbeiträge ergeben sich aus dem Regressionsmodell. Sie werden nicht festgesetzt und sind folglich auch nicht beeinflussbar.

Für die Wohnlageeinstufung wird für alle Blockseiten auf Grundlage der Ergebnisse aus Tabelle 2 ein Wohnlagewert berechnet. Die Wohnlagewerte bewegten sich zunächst im Bereich von -65,25 bis +55,45.

Anschließend wurde ein Grenzwert festgesetzt. Sofern eine Blockseite einen Wohnlagewert aufweist, der größer oder gleich dem Grenzwert ist, wird die Blockseite in die gute Wohnlage eingestuft. Der Grenzwert wurde so gewählt, dass die Zahl der Umstufungen minimiert wird. Gleichzeitig sollten sich, bezogen auf die 2023 eingestuften Blockseiten, die Anteile der normalen und der guten Wohnlage im Vergleich zum letzten Mal nicht verändern. Deshalb wurde der Grenzwert so gewählt, dass die gleiche Anzahl Blockseiten im Vergleich zur Wohnlage 2023 aufgestuft wie abgestuft wird. Auf diese Weise fanden 790 Auf- und Abstufungen statt. Als Grenzwert wurde dafür der Wert -0,1739 festgesetzt.

Anschließend wurde der Wertebereich der Wohnlagewerte auf den Bereich 1 bis 1000 normiert. Dies soll die Anwendung in der Praxis erleichtern. Der neue Grenzwert liegt dann bei 539,605. Der Median der Wohnlagenwerte der normalen Wohnlage liegt bei 483,74, für die gute Wohnlage liegt er bei 575,16. Die Verteilung kann dem nachfolgenden Histogramm entnommen werden.

Abbildung 2: Verteilung der Wohnlagenwerte der Blockseiten



Auf Grundlage der Wohnlagenwerte ist es möglich zu beurteilen, wie sich die Lagequalität einer konkreten Blockseite bzw. Adresse im Vergleich zu anderen Adressen der gleichen Wohnlage verhält. Dabei ist jedoch auch die Verteilung der Werte innerhalb der Wohnlage zu berücksichtigen. Bei einem Wohnlagewert von 480 könnte beispielsweise der Eindruck entstehen, dass die Adresse im oberen Bereich der normalen Wohnlage anzusiedeln ist, da der Wertebereich der normalen Wohnlage von 1 bis ca. 540 verläuft. Tatsächlich liegt der Median der normalen Wohnlage jedoch bei etwa 484. Das bedeutet, dass knapp die Hälfte aller Adressen in der normalen Wohnlage im Wertebereich zwischen 484 und 540 liegen. Der Wohnlagewert von 480 ist also sogar knapp unterdurchschnittlich.

In Tabelle 4 ist dargestellt, wie sich die Wohnlageeinstufung im Vergleich zur bisherigen Wohnlageeinstufung verändert hat. Blockseiten, die bisher keine Wohnlageeinstufung aufwiesen, sind entweder neu entstanden oder weisen keine Wohnbebauung auf. Für die Wohnlageeinstufung 2025 wurden erstmals auch Blockseiten ohne Wohnbebauung eingestuft, da beispielsweise auch in Gewerbegebieten vereinzelt Wohnraum vermietet wird. Insgesamt wurden 25.786 Blockseiten in eine Wohnlage eingestuft.

Tabelle 4: Wohnlageeinstufung der Blockseiten 2025

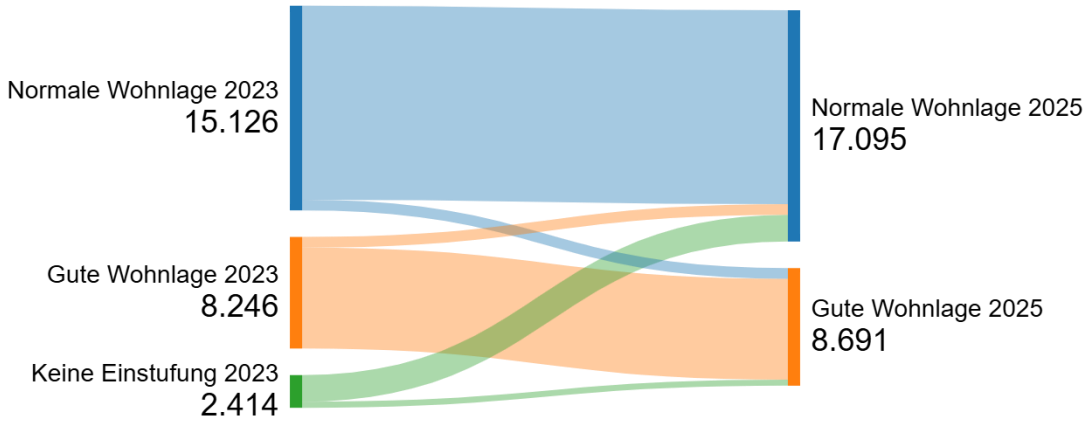
Wohnlage 2025 Wohnlage 2023	Normal 2025	Gut 2025	Summe 2023
Keine Einstufung 2023	1.969 (7,6 %)	445 (1,7 %)	2.414 (9,4 %)
Normal 2023	14.336 (55,6 %)	790 (3,1 %)	15.126 (58,7 %)
Gut 2023	790 (3,1 %)	7.456 (28,9 %)	8.246 (32,0 %)
Summe 2025	17.095 (66,3 %)	8.691 (33,7 %)	25.786 (100,0 %)

Das Modell stuft von den 23.372 Blockseiten (15.126 Blockseiten der normalen Wohnlage und 8.246 Blockseiten der guten Wohnlage), die bereits zuvor eine Wohnlageeinstufung hatten, 21.792 in die gleiche Wohnlage ein (14.336 Blockseiten in die normale und 7.456 Blockseiten in die gute Wohnlage), das entspricht einem Anteil von 93,2 %. Das Wohnlagemodell hat die bisherige Wohnlage also insgesamt sehr gut erklärt.

An den 25.786 Blockseiten lagen insgesamt 283.801 Adressen, denen jeweils die Wohnlage ihrer Blockseite zugeordnet wurde.

Die Veränderungen werden zudem durch das Sankey-Diagramm in Abbildung 3 verdeutlicht.

Abbildung 3: Veränderung der Wohnlageneinstufung



6 Einwendungen zur Wohnlageneinstufung

Mieterinnen und Mieter sowie Vermieterinnen und Vermieter haben die Möglichkeit, Einwendungen bezüglich der Wohnlageeinstufung einzureichen. Im Rahmen der Wohnlageeinstufung 2025 wurden alle Blockseiten des Stadtgebietes neu eingestuft. Dies betrifft auch die Blockseiten mit Einwendungen. Es fanden keine zusätzlichen Anpassungen für diese Blockseiten statt.

Es wurden insgesamt Einwendungen zu 36 Blockseiten bzw. Adressen eingereicht. Diese Einwendungen hatten folgendes zum Ziel:

- 10 Aufstufungen
- 25 Abstufungen
- Eine Erstbewertung

Durch die neue Wohnlageeinstufung wurden elf Blockseiten im Sinne der Einwendungen umgestuft. Für 24 Blockseiten wurde die bisherige Wohnlageneinstufung bestätigt. Die bisher nicht eingestufte Adresse wurde in die normale Wohnlage eingestuft.

Tabelle 5: Einwendungen zur bisherigen Wohnlageeinstufung

Nr.	Blockseite/Adresse(n)	Wohnlage 2023	Wohnlage 2025	Wohnlagen-wert
1	Rudolf-Klug-Weg 2a-13	gut	normal	521,6970
2	Richardstraße 70-78	normal	normal	529,1591
3	Gertigstraße 2-28	gut	gut	555,0420
4	Alsterdorfer Straße 145-165	gut	gut	568,9101
5	Berner Allee 24-32a	gut	gut	539,9531
6	Kippingstraße 34-40	gut	normal	521,9863
7	Schwartauer Straße 10-14	normal	gut	582,2250
8	Vielohweg 124-134	gut	normal	507,5100
9	Carl-Cohn-Straße 1-7	gut	normal	537,9405
10	Bei der Apostelkirche 2-12	gut	normal	537,6602
11	Borselstraße 32	keine	normal	517,3411
12	Eppendorfer Weg 168-174	gut	gut	543,9641
13	Henry-Budge-Straße 2-28	gut	gut	543,9382
14	Süderquerweg 441-501	gut	gut	571,1398
15	Mansteinstraße 4-48	gut	gut	549,7374
16	Simrockstraße 158-184	gut	gut	546,7622
17	Dockenhudener Straße 17-33	gut	gut	578,9893
18	Immenhof 11-23	normal	normal	514,0562
19	Ruhwinkel 2-14	gut	gut	545,0258
20	Wesselburer Weg 8-18	normal	normal	524,0831
21	Jungborn 1-42	normal	normal	490,5884
22	Achter Lüttmoor 1-63	normal	normal	490,6582
23	Achter Lüttmoor 16-22	normal	normal	488,4885
24	Meiendorfer Mühlenweg 19-27	gut	gut	549,1337
25	Bergstedter Chaussee 150-158d	gut	normal	526,5319
26	Widukindstraße 1-18	gut	gut	553,3709
27	Hanssensweg 10-20	normal	normal	537,9588
28	Stammannstraße 9-15	normal	normal	529,8146
29	Nincoper Deich 5-33	gut	normal	519,7549
30	Kätnermoor 13-21a	normal	normal	538,0926
31	Ellenbogen 2-18	gut	normal	528,5471
32	Ellenbogen 5-15	gut	normal	528,8998
33	Kippingstraße 35-39	gut	normal	527,1650
34	Bundesstraße 63-77	gut	normal	528,4653
35	Rathenaustraße 47-60g	gut	gut	555,5095
36	Hohenzollernring 17-37	gut	gut	551,6441

Anhang

Tabelle 6: Datenquellen

Bezeichnung	Quelle	Bezugsebene	Stand
Adresspunkte	ALKIS Adressen Hamburg, Landesbetrieb für Geoinformation und Vermessung (LGV) Hamburg (Zugriff: metaver.de)	exakt	Januar 2025
Baublöcke	ALKIS Verwaltungsgrenzen Hamburg, Landesbetrieb für Geoinformation und Vermessung (LGV) Hamburg (Zugriff: metaver.de)	exakt	2024
Statistische Gebiete	Statistische Gebiete in Hamburg, Landesbetrieb für Geoinformation und Vermessung (LGV) Hamburg (Zugriff: metaver.de)	exakt	2024
Wohnlage 2023	Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen (Zugriff: metaver.de)	(Bau-)Blockseiten	2023
Einwohnerzahl	Statistikamt Nord	Baublöcke	2023
Nutzungsart	WFS ALKIS - Liegenschaften und Verwaltungseinheiten, Landesbetrieb für Geoinformation und Vermessung (LGV) Hamburg (Zugriff: metaver.de)	Gebäude	2024

Bezeichnung	Quelle	Bezugsebene	Stand
Fluglärm	Fluglärm aus der strategischen Lärmkartierung (Tag-Abend-Nacht) Behörde für Umwelt, Klima, Energie und Agrarwirtschaft	Isophonen	2022
Schienenlärm Fern- und Regionalverkehr	Lärmindex Tag-Abend-Nacht, Eisenbahn-Bundesamt (Zugriff: geoportal.eisenbahn-bundesamt.de)	Isophonen	2022
Schienenlärm U- und Hafenbahn	Schienenlärm aus der strategischen Lärmkartierung (Tag-Abend-Nacht) Behörde für Umwelt, Klima, Energie und Agrarwirtschaft	Isophonen	2022
Gewerbelärm	Gewerbelärm aus der strategischen Lärmkartierung (Tag-Abend-Nacht) Behörde für Umwelt, Klima, Energie und Agrarwirtschaft	Isophonen	2022
Straßenverkehrslärm	Straßenlärm aus der strategischen Lärmkartierung (Tag-Abend-Nacht) Behörde für Umwelt, Klima, Energie und Agrarwirtschaft	Isophonen	2022
Anzahl Spuren einer Straße	WFS Straßen und Wegenetz Hamburg, Landesbetrieb für Geoinformation und Vermessung (LGV) Hamburg (Zugriff: metaver.de)	Straßen als Linienlayer	2024

Bezeichnung	Quelle	Bezugsebene	Stand
Überregionale Zentren	Einzelhandel - Zentrale Versorgungsbereiche (ZVB) – Hamburg Bezirksamt Bergedorf (Zugriff: meta-ver.de)	exakt	2024
Zentren mit Nahversorgungsfunktion	Einzelhandel - Zentrale Versorgungsbereiche (ZVB) – Hamburg Bezirksamt Bergedorf (Zugriff: meta-ver.de)	exakt	2024
Supermärkte	OpenStreetMap contributors	exakt	2024
Stationen der U- und S-Bahn sowie der AKN	Behörde für Verkehr und Mobilitätswende	exakt	2024
Haltestellen von Metro- und Xpress-Bussen	Behörde für Verkehr und Mobilitätswende	exakt	2024

Bezeichnung	Quelle	Bezugsebene	Stand
Grünflächen	Digitaler Grünplan / Kataster der öffentlichen Grünanlagen (Genutzte Kategorien: Anderweitige Flächen, Grün an Kleingärten, Parkanlagen, Schutzgrün, Spielplätze, Sportplätze, Dauerkleingärten, Grün an Kleingärten, Kleingärten, Friedhöfe) Behörde für Umwelt, Klima, Energie und Agrarwirtschaft (Zugriff: metaver.de) und Flächennutzungsplan Hamburg (Nutzung: Wald, Grünflächen, Naturbestimmte Flächen, Flächen für die Landwirtschaft), Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen (Zugriff: metaver.de)	exakt	2024
Wasserflächen	Gewässerunterhaltung Hamburg (ohne Entwässerungsgräben), Behörde für Umwelt, Klima, Energie und Agrarwirtschaft (Zugriff: metaver.de)	exakt	2024
Bodenrichtwerte	Bodenrichtwerte Hamburg Landesbetrieb für Geoinformation und Vermessung (LGV) Hamburg (Zugriff: metaver.de)	Bodenrichtwertzonen	2024

Bezeichnung	Quelle	Bezugsebene	Stand
Statusindex	Gesamtindikator auf dem Sozialmonitoring, Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen	Statistische Gebiete	2024

ALP Institut für Wohnen und Stadtentwicklung GmbH
Schopenstehl 15 | 20095 Hamburg
Telefon: 040 3346476-0
Fax: 040 3346476-99
E-Mail: info@alp-institut.de
Homepage: www.alp-institut.de