Hinweise zum Wohnlagenverzeichnis

Das Hamburger Wohnlagenverzeichnis ist eine Auflistung aller 23.421 bewerteten Straßenabschnitte (Blockseiten) in Hamburger Wohngebieten. Es handelt sich hierbei **nicht** um ein amtliches Verzeichnis, sondern es ist **ausschließlich** zu einer sachgerechten Einstufung von Mietwohnungen in die Wohnlagekategorien "gut" oder "normal" als Grundlage zur Erstellung des Hamburger Mietenspiegels 2021 bestimmt.

Für die Bewertung von einzelnen Mietwohnungen kann das Wohnlagenverzeichnis nur eine grobe Orientierung geben. Sie muss durch die in der jeweiligen Fassung des Mietenspiegels genannten Lagequalitäten in Verbindung mit Ortskenntnissen überprüft werden (siehe hierzu Punkt 6.5 der Broschüre zur Anwendung des Mietenspiegels).

Die Spalten Hausnr./Art begrenzen in Verbindung mit dem Straßennamen den bewerteten Straßenabschnitt. Es gibt Straßenabschnitte mit ungerader, gerader und Sonderfälle mit unregelmäßiger bzw. fortlaufender Hausnummerierung. Die erste Hausnummer einer Zeile ist die niedrigste, die zweite Hausnummer die höchste eines Straßenabschnittes. Je nach Nummerierung (gerade, ungerade oder sonstige) sind die dazwischenliegenden Hausnummern einer Zeile zu zuordnen.

Mit der Erstellung des Hamburger Wohnlagenverzeichnisses 2021 wurde eine Überprüfung des zugrunde liegenden Indikatorenkatalogs, eine Aktualisierung der Datenbasis sowie eine komplette Neuberechnung für alle Blockseiten in Hamburg vorgenommen. Aufgrund der Wahl des Berechnungssystems ist es möglich, jeder Blockseite einen konkreten Wohnlagenkennwert auf einer Skala von 1 bis 1.000 zuzuordnen. Diese Vorgehensweise ermöglicht es, Unterschiede innerhalb der beiden Wohnlagenkategorien aufzuzeigen und so ergänzende Informationen für eine Preisbildung zu liefern. Der Grenzwert zwischen "normal" und "gut" liegt bei 541,04 der Median der normalen Wohnlagen bei 465,83, der Median der guten Wohnlagen bei 590,608. Innerhalb der Wohnlagenklassen befinden sich genauso viele Blockseiten oberhalb wie unterhalb der ausgewiesenen Mediane. Eine Wohnlage am Median ist jeweils als durchschnittlich normale bzw. durchschnittlich gute Wohnlage zu werten. Die Verteilungsstruktur der Wohnlagenkennwerte ist den Grafiken auf der Folgeseite zu entnehmen.

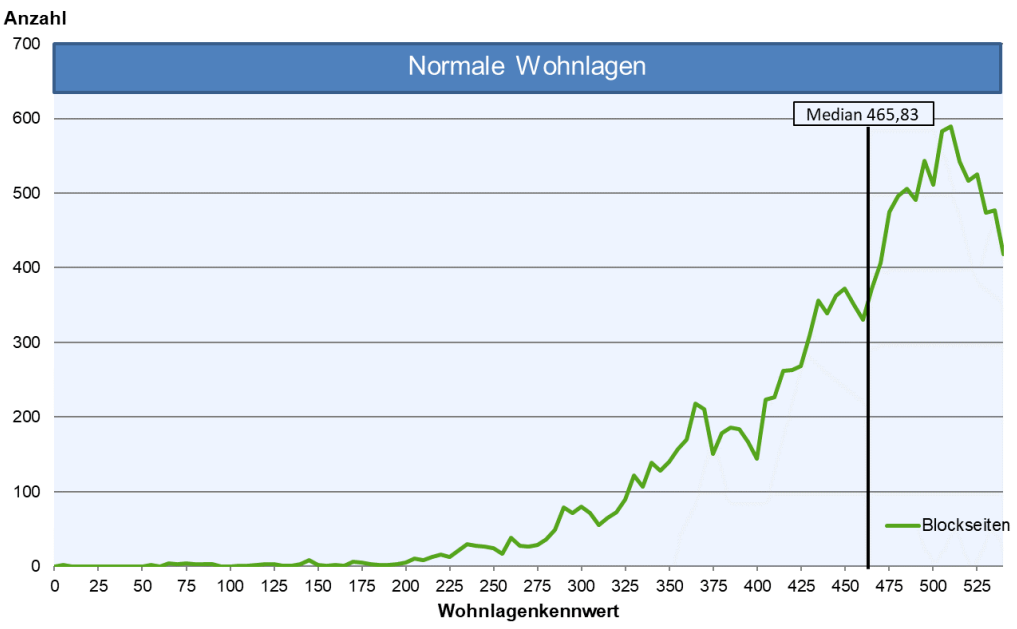
Weitere Einzelheiten zur Methodik können dem Methodenbericht zum Wohnlagenverzeichnis entnommen werden.

FREIE UND HANSESTADT HAMBURG
BEHÖRDE FÜR STADTENTWICKLUNG UND WOHNEN
AMT FÜR WOHNEN, STADTERNEUERUNG UND BODENORDNUNG

Stand: Dezember 2021

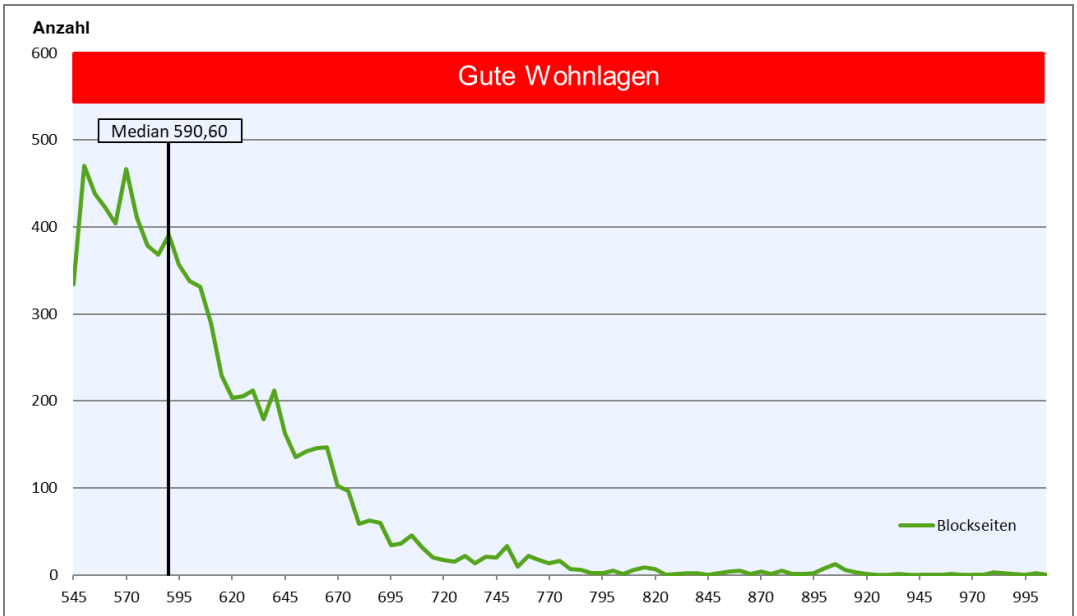
Verteilung der Blockseiten (Straßenabschnitte) nach Wohnlagenkennwert

Verteilung der normalen Wohnlagenbewertungen



Quelle: Wohnlagenverzeichnis 2021

Verteilung der guten Wohnlagenbewertungen



Quelle: Wohnlagenverzeichnis 2021