

Ausgabe 01 | 2024

HAMBURGER VERBRAUCHERSCHUTZ-PEGEL

Wohn- und Mietkosten in Zeiten der Energiepreiskrise

8. April 2024

Durchgeführt von



Veröffentlicht im Auftrag der

Freien und Hansestadt Hamburg, Behörde für Justiz und Verbraucherschutz



Impressum

Verbraucherzentrale

Hamburg e.V.

Kirchenallee 22

20099 Hamburg

www.vzhh.de

Inhalt

1.	Anlass und Hintergrund der Umfrage	4
2.	Methodik	4
3.	Ergebnisse	5
3.1.	Mietmarkt Hamburg	5
3.2.	Status Kaltmieten.....	9
3.3.	Status Wohnnebenkosten	11
3.4.	Finanzielle Belastungen	13
3.5.	Preisbremsen	16
3.6.	Eigenbedarfskündigungen	20
4.	Fazit	21

Abbildungen

Abb. 1:	Repräsentative Quotierung von Alter und Geschlecht nach amtlicher Statistik ...	5
Abb. 2:	Wohnungen und Mietverträge	6
Abb. 3:	Mietvertragstypen nach Alter	6
Abb. 4:	Möblierte Wohnungen nach Alter	7
Abb. 5:	Möblierte Wohnungen: Möblierungszuschlag	8
Abb. 6:	Mieterhöhung 2023 / 2024 (1)	9
Abb. 7:	Mieterhöhung 2023 / 2024 (2)	10
Abb. 8:	Mieterhöhung 2023 / 2024 (3)	10
Abb. 9:	Erhöhung Mietkosten und Mietnebenkosten.....	11
Abb. 10:	Erhöhungen nach Wohnungsgröße	12
Abb. 11:	Mietnebenkosten Wärme & Strom.....	12
Abb. 12:	Erhöhung Heiznebenkosten-Vorauszahlungen.....	13
Abb. 13:	Auswirkungen Erhöhungen von Nebenkosten / Kaltmiete	14
Abb. 14:	Belastung mit Wohnkosten	15
Abb. 15:	Mietrückstände.....	16
Abb. 16:	Energiepreisbremsen, Bewertung nach Alter.....	17
Abb. 17:	Mietpreisbremse, Bewertung nach Alter	17
Abb. 18:	Energiepreisbremsen, Bewertung nach Einkommen	18
Abb. 19:	Mietpreisbremse, Bewertung nach Einkommen.....	19

Abb. 20: Energiepreisbremsen, Bewertung nach Energieträger	19
Abb. 21: Mietpreisbremse, Bewertung nach Belastung mit Wohnkosten	20
Abb. 22: Eigenbedarfskündigung nach Alter	20

Illustration auf Seite 1: istock.com / Iullia Maidaniuk

1. Anlass und Hintergrund der Umfrage

Die vorliegende Untersuchung ist das Update einer Anfang 2023 zum Thema Mietmarkt in Hamburg durchgeführten Umfrage.¹ Damals wie heute zeitigt der andauernde Krieg in der Ukraine auch Auswirkungen auf die Energiemärkte und die allgemeine Inflation. Anders als im Vorjahr ist die Teuerungsrate jedoch im Sinken begriffen, auch, weil mit den Energiepreismessungen gegengesteuert wurde. Fragen zu deren Einschätzung wurden für diese Umfrage ergänzt, ebenso solche zu möbliertem Wohnraum und zu Eigenbedarfskündigungen.

Die Umfrage soll ein aktuelles und für Hamburg repräsentatives Bild zu folgenden Fragen vermitteln:

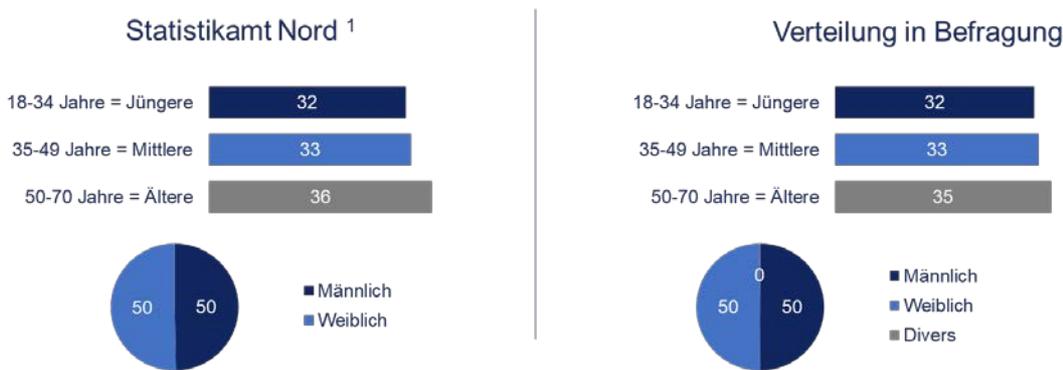
- Welche Auswirkungen haben die Steigerungen der Energiepreise auf die Hamburgerinnen und Hamburger?
- Wie hoch sind 2023 die Steigerungen der Hamburger Kaltmieten ausgefallen?
- Fallen die Steigerungen bei kleineren Wohnungen höher aus?
- Wie häufig sind die verschiedenen Arten von Mietverträgen (wie Staffel- oder Indexmietverträge)?
- Wie häufig sind die verschiedenen Arten der Wärmeversorgung?
- Wie oft erfolgte 2023 eine Erhöhung der Wohnnebenkosten, insbesondere der Wärmeversorgung?
- In welchen Einkommensstufen sorgen Erhöhungen von Kaltmiete und Wohnnebenkosten für wirtschaftliche Probleme? Wer hat Mietrückstände?
- Wie oft kommen Eigenbedarfskündigungen aktuell vor?
- Wie viele Mieter leben in möblierten Wohnungen? Wie hoch sind die Möblierungszuschläge?

2. Methodik

Die Untersuchung wurde als repräsentative Befragung von der Gelszus rmm Marketing Research GmbH, Hamburg als Online-Befragung (CAWI²) durchgeführt. Sie lief vom 15. bis zum 26. Februar 2024 und richtete sich an Personen zwischen 18 und 70 Jahren, die in Hamburg zur Miete wohnen. Die Stichprobe umfasste 501 Personen. Die durchschnittliche Interviewdauer betrug 5 Minuten.

¹ Verbraucherschutzpegel Ausgabe 1 | 2023: Wohn- und Mietkosten in Zeiten der Energiepreiskrise, abzurufen unter <https://www.vzhh.de/hamburger-verbraucherschutz-pegel>.

² Computer-Assisted Web Interviews.

Abb. 1: Repräsentative Quotierung von Alter und Geschlecht nach amtlicher Statistik

Angaben in %

1 Die Bevölkerung in Hamburg nach Alter und Geschlecht 2022, Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein, Quelle: <https://www.statistik-nord.de/zahlen-fakten/bevoelkerung/bevoelkerungsstand-und-entwicklung/dokumentenansicht/product/6153/bevoelkerung-in-hamburg-167>

Basis: Alle Befragten: n= 501

F20: Wie alt sind Sie?; F10: Sind Sie ...?

Geantwortet haben etwas mehr Männer (251) als Frauen (249), eine teilnehmende Person gab divers an.³ In die Gruppe der Jüngeren ab 18 bis unter 34 Jahren fielen insgesamt 161 der Befragten, weitere 165 gaben ein Alter zwischen 35 und unter 50 Jahren an und die übrigen 175 fielen in die Gruppe der 50- bis 70-jährigen. Die Ergebnisse sind damit, soweit nicht anders vermerkt, repräsentativ im Hinblick auf Alter und Geschlecht. Für die vorliegende Stichprobe werden Fallzahl bis höchstens n=100 zuverlässig ausgewiesen, Fallzahl zwischen n=50-99 sind als Trend anzusehen und sind jeweils farblich (Orange) gekennzeichnet. Fallzahlen geringer als n=50 werden aufgrund der erhöhten Schwankungsbreite in der Regel nicht dargestellt.

3. Ergebnisse

Ausgewertet wurden Daten zum Mietmarkt hinsichtlich verschiedener Vertragstypen und möblierter Wohnungen, zum Status der Kaltmieten und der Wohnnebenkosten, zur finanziellen Belastung der Mieter und zu Eigenbedarfskündigungen.

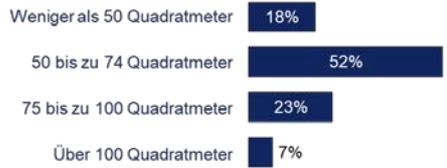
3.1. Mietmarkt Hamburg

Im Vergleich zum vergangenen Jahr haben sich die abgefragten Kennzahlen zum Mietmarkt in Hamburg nicht wesentlich geändert. Drei Viertel der befragten Mieter wohnt auf 50 bis 100 Quadratmetern, etwa die Hälfte auf 50 bis 75 Quadratmeter. Bei etwas mehr als der Hälfte gibt es keine vertraglich festgelegte Erhöhung der Kaltmiete. 22 Prozent der Befragten (Vorjahr: 21 Prozent) gaben an, einen Staffelmietvertrag abgeschlossen zu haben und unverändert 17 Prozent haben einen Indexmietvertrag vereinbart.

³ Aufgrund der Rundung wird in der Abbildung 1 als „Null Prozent“ dargestellt.

Abb. 2: Wohnungen und Mietverträge

Wohnungsgröße



Mietvertrag



Vorjahr



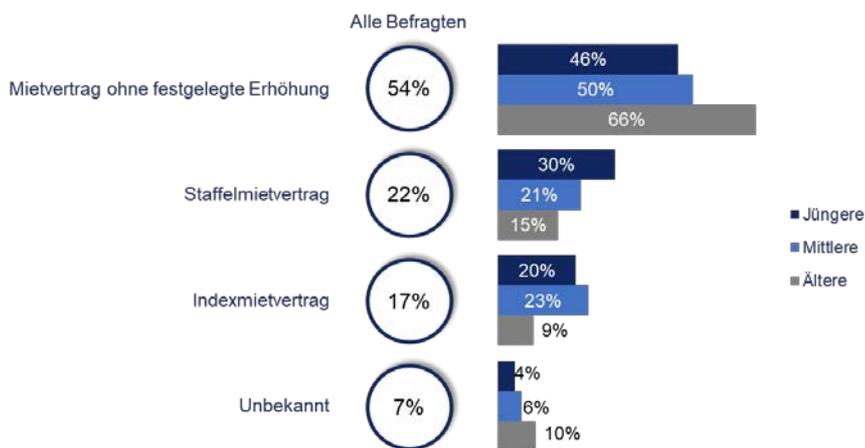
Basis: Alle Befragten, n= 501; 2023: n= 500

F50: Wie groß ist Ihre Wohnfläche?; F60: Welche Art von Mietvertrag haben Sie?

Jüngere und Befragte mittleren Alters verfügen häufiger über Index- und Staffelmietverträge als Ältere, welche meist keine festgelegten Erhöhungen in ihrem Mietvertrag haben.

Auch die Auswertung nach den drei Altersgruppen zeigt im Vergleich zum Vorjahr nahezu entsprechende Ergebnisse. Bei den Jüngeren gab genau die Hälfte (Vorjahr: 49 Prozent) an, einen Mietvertrag mit festgelegter Mietzinserhöhungsklausel (Index- oder Staffelmietvertrag) zu haben, hinzu kommen 4 Prozent, die über die Natur ihres Vertragsverhältnisses nicht Bescheid wussten. Während genau zwei Drittel (Vorjahr: 63 Prozent) der Älteren einen Mietvertrag ohne festgelegte Mietzinserhöhungsklausel haben, sind es bei den Jüngeren mit einem entsprechenden Anteil von 46 Prozent (Vorjahr: 40 Prozent) erheblich weniger.

Abb. 3: Mietvertragstypen nach Alter



Basis: Alle Befragten, n= 501, Alter: Jüngere: n=161, Mittlere n= 165, Ältere: n=175

F55: Welche Art von Mietvertrag haben Sie?

Auch bei der Verbreitung der Indexmietverträge sind die Altersunterschiede deutlich ausgeprägt: Mit 20 Prozent (Jüngere) bzw. 23 Prozent (Mittlere) haben die genannten Altersgruppen deutlich häufiger Indexmietverträge abgeschlossen als Ältere (wie im Vorjahr 9 Prozent).

Erstmalig in dieser Umfrage wurden auch Mietverhältnisse mit möblierten Wohnungen abgefragt. Unter den 501 befragten Hamburger Mieterinnen und Mietern waren 22 Personen, die eine entsprechende Frage bejahten (entsprechend einem Anteil von 4,4 Prozent). Für die vorliegende Umfrage wurden Bestandsmieten, nicht die Mietangebote untersucht. Bei Letzteren berichten Immobilienportale und Mietervereine, seit die Mietpreisbremsen eingeführt wurden, Anstiege von 4 auf 8 Prozent. Experteninnen und Experten berichten über erhebliche Preisaufschläge.⁴ Auffällig ist, dass möblierte Wohnungen fast ausschließlich von Jüngeren unter 34 Jahren bewohnt werden – immerhin 12 Prozent in dieser Gruppe. Unabhängig davon, ob dies nachfragebedingt ist, wie eine Untersuchung im Auftrag des Bundesministeriums der Justiz nahelegt,⁵ sind damit die Jüngeren insgesamt deutlich häufiger der Gefahr überzogener Mieten und zudem auch über die Index- und Staffelmietverträge vergleichsweise hohen Mietanpassungen ausgesetzt.⁶

Abb. 4: Möblierte Wohnungen nach Alter

Anteil möblierte Wohnungen



Angaben in %

Basis: Alle Befragten, n= 501, Alter: Jüngere: n=161, Mittlere n= 165, Ältere: n=175

F190: Wohnen Sie in einer vom Vermieter möblierten Wohnung? Von einer möblierten Wohnung ist die Rede, wenn wesentliche Einrichtungsgegenstände wie Bett, Schränke, Regale oder ein Sofa gestellt werden.

Bei der Frage der Durchsetzung von Rechten im Zusammenhang mit der Mietpreisbremse spielt auch eine Rolle, inwieweit die durch die Möblierung entstehenden Mehrkosten vermietetseitig transparent gemacht werden. Aufgrund der geringen Anzahl innerhalb der Umfrage können nachstehende Ergebnisse hier nur Tendenzen wiedergeben. So gaben nur 12

⁴ „Boom möblierter Wohnungen hebt Mietgesetze aus“, Tagesschau Hintergrund vom 25.01.2024, abgerufen unter <https://www.tagesschau.de/wirtschaft/verbraucher/moeblierter-wohnraum-mietpreisbremse-vermieter-miethoeh-aufschlaege-100.html> am 8.04.2024.

⁵ „Nachfrager möblierter Mietwohnungen sind in der Tendenz jung, gebildet und berufstätig.“, Oxford Economics, Untersuchung des möblierten Mietwohnungsmarktes, Forschungsvorhaben im Auftrag des BMJ, Juni 2023, S. 2.

⁶ Entsprechende Tipps für Vermieter finden sich auch auf einschlägigen Internetportalen, etwa „Möbel statt Mietpreisbremse“, unter <https://housinganywhere.com/de/Deutschland/moeblierte-wohnung-vermieten-vorteile>, betrachtet am 8.04.2024.

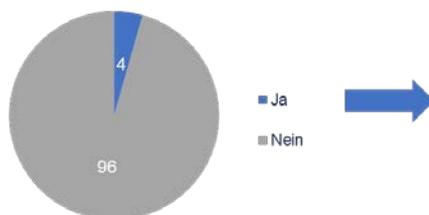
der 22 Personen mit möbliert vermieteten Wohnungen an, ein Möblierungszuschlag sei vertraglich ausgewiesen. In den übrigen Fällen ist es faktisch stark erschwert, ein Überschreiten der Mietpreisbremse darzulegen. Nach Auskunft von Expertinnen und Experten der Mietervereine soll teilweise mieterseitig angenommen oder davon ausgegangen werden, dass die Mietpreisbremse bei möbliertem Wohnraum nicht anwendbar sei. Das ist nicht richtig. Vielmehr muss der zulässige Möblierungszuschlag anhand des Wertes des vermieteten Mobiliars berechnet und von der Miete abgezogen werden, um die Nettokaltmiete zu ermitteln.

In immerhin vier der Fälle mit ausgewiesenem Zuschlag betrug dieser zwischen 30 und 50 Prozent der Nettokaltmiete. Es ist denkbar, dass dieser Zuschlag zu hoch angesetzt wurde. Dies könnte sich durch gesetzlich klare Regeln zur Berechnung des Zuschlags entschärfen lassen.

Abb. 5: Möblierte Wohnungen: Möblierungszuschlag

Anteil möblierte Wohnungen

Aufgrund geringer Fallzahl < n=100 als Trend zu verstehen



- Bei 12 von 22 Fällen ist ein Möblierungszuschlag im Vertrag ausgewiesen.
- Bei 8 von 12 Fällen beträgt der Möblierungszuschlag bis zu 30%. In den weiteren 4 Fällen sind es zwischen 30-50%.

Gelszus rmm Marketing Research

Angaben in %

Basis: Alle Befragten, n= 501 // Möblierte Wohnungen n= 22, mit Möblierungszuschlag: n=12

F190: Wohnen Sie in einer vom Vermieter möblierten Wohnung? Von einer möblierten Wohnung ist die Rede, wenn wesentliche Einrichtungsgegenstände wie Bett, Schränke, Regale oder ein Sofa gestellt werden.

F200: Ist ein Möblierungszuschlag in Ihrem Mietvertrag gesondert ausgewiesen? F210: Wie hoch ist dieser Zuschlag bezogen auf die Kaltmiete?

3.2. Status Kaltmieten

Abb. 6: Mieterhöhung 2023 / 2024 (1)

Erhöhung Kaltmiete



Vorjahr: 59% mit Erhöhung

Höhe



Grund der Erhöhung



Gelbst Imm Marketing Research

Angaben in %

Basis: Alle Befragten, n= 501; Befragte mit Mieterhöhung n= 261; 2023: n= 500

F70: Wurde die von Ihnen zu zahlende Kaltmiete (ohne Heizkosten etc.) im Jahr 2023 erhöht oder wurde für 2024 eine Erhöhung angekündigt?; F80: Wie hoch war die Erhöhung der Kaltmiete bzw. welche Erhöhung wurde angekündigt?; F90: Warum wurde die Kaltmiete erhöht oder die Erhöhung der Kaltmiete angekündigt?

Immer noch mehr als die Hälfte (52 Prozent) der Befragten sind aktuell von einer Steigerung der Kaltmiete betroffen. Die Situation hat sich aus Sicht der Mieterinnen und Mieter im Vergleich zum Vorjahr (59 Prozent mit Erhöhungen) nur leicht verbessert.

Gefragt wurde nach im Jahr 2023 bereits verwirklichten Erhöhungen (43 Prozent) oder nach der Ankündigung einer Mieterhöhung für das laufende Jahr 2024 (10 Prozent).⁷ Bei mehr als der Hälfte (Vorjahr: 80 Prozent) lag die Erhöhung bei bis zu 50 Euro, in genau einem Drittel zwischen 50 bis 100 Euro (Vorjahr: 15 Prozent).

In knapp vier von zehn Fällen erfolgte die Erhöhung wegen einer Anpassung an den Mietpiegel (Vorjahr: 52 Prozent). Sofern ein Indexmietvertrag vorliegt, wurde bei etwas mehr als drei von vier (77 Prozent) befragten Mieterinnen und Mietern eine Erhöhung vorgenommen oder angekündigt. Der Anteil entspricht genau demjenigen des Vorjahres. Ähnlich sieht es bei den Staffelmietverträgen aus: In knapp drei Viertel der Fälle (71 Prozent, Vorjahr: 74 Prozent) kam es im Jahr 2023 zu einer Mieterhöhung oder eine solche wurde angekündigt. Lediglich bei den übrigen Mietverhältnissen ohne festgelegte Erhöhung waren knapp zwei Drittel im Jahr 2023 nicht von einer Erhöhung betroffen und es war auch keine im Zeitpunkt der Umfrage angekündigt.

⁷ Der Unterschied zur ausgewiesenen Summe beruht auf Rundungsdifferenzen.

Abb. 7: Mieterhöhung 2023 / 2024 (2)

Erhöhung Kaltmiete nach Mietvertrag



☐ Aufgrund geringer Fallzahl < n=100 als Trend zu verstehen. Ergebnisse mit Basis < n=50 nicht dargestellt

Basis: Mietvertrag ohne festgelegte Erhöhung n= 271, Staffelmietvertrag n= 110; Indexmietvertrag n= 86

2023: Mietvertrag ohne festgelegte Erhöhung n= 261, Staffelmietvertrag n= 104; Indexmietvertrag n= 87

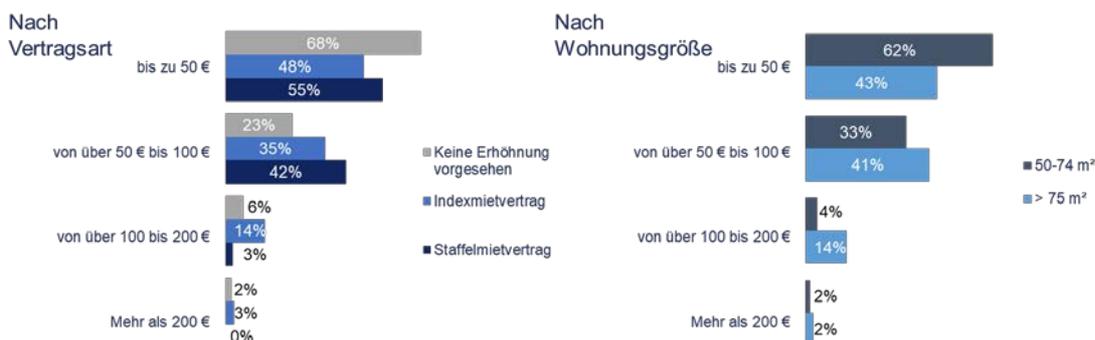
F70: Wurde die von Ihnen zu zahlende Kaltmiete (ohne Heizkosten etc.) im Jahr 2023 erhöht oder wurde für 2024 eine Erhöhung angekündigt?

Die Erhöhungen bei den Mietverhältnissen ohne vorgesehene Erhöhungen sind zu mehr als zwei Dritteln dem unteren Bereich von bis zu 50 Euro zuzuordnen; bei den Staffel- und Indexmietverträgen sind Erhöhungen über 50 Euro vergleichsweise häufiger anzutreffen. Mietpreise für Wohnungen bis 75 Quadratmetern Größe wurden zumeist um bis zu 50 Euro erhöht, jede dritte aber auch mehr.

Abb. 8: Mieterhöhung 2023 / 2024 (3)

Erhöhung Kaltmiete

☐ Aufgrund geringer Fallzahl < n=100 als Trend zu verstehen



Basis: Befragte mit Mieterhöhung n= 261; Vertragsart: Keine Erhöhung vorgesehen n=98; Indexmietvertrag n= 66; Staffelmietvertrag n=78;

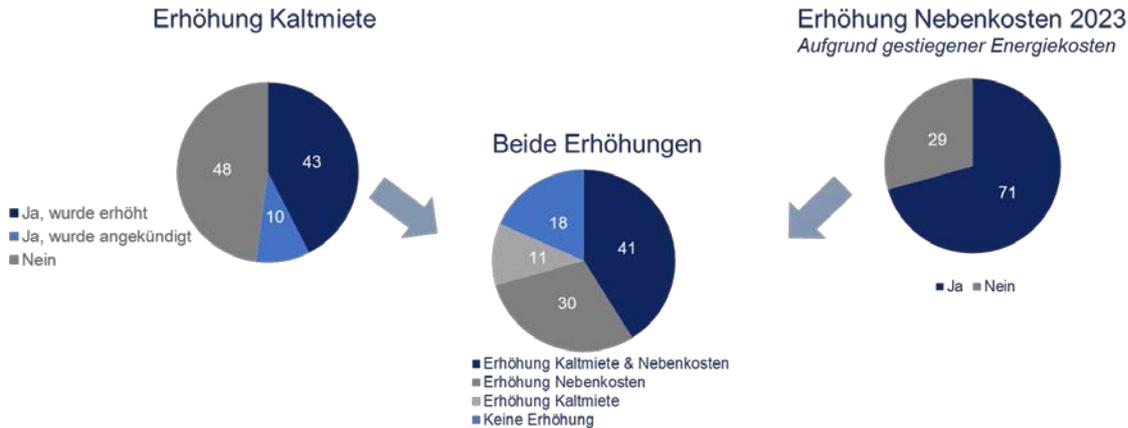
Wohnungsgröße: bis 50 m² n=47; 50-74 m² n= 133; > 75 m² n= 81

F80: Wie hoch war die Erhöhung der Kaltmiete bzw. welche Erhöhung wurde angekündigt?

3.3. Status Wohnnebenkosten

Die Erhöhungen der Nebenkostenvorauszahlungen haben sich in aktueller Umfrage weiter fortgesetzt. 71 Prozent der Mieterinnen und Mieter haben eine Erhöhung aufgrund der Energiepreise erhalten und damit noch häufiger als die Erhöhung der Nettokaltmiete. Im Vorjahr lag der Anteil noch bei 67 Prozent.

Abb. 9: Erhöhung Mietkosten und Mietnebenkosten



Angaben in %

Basis: Alle Befragten, n= 501

F70: Wurde die von Ihnen zu zahlende Kaltmiete (ohne Heizkosten etc.) im Jahr 2023 erhöht oder wurde für 2024 eine Erhöhung angekündigt? F100: Haben sich im Jahr 2023 Ihre Nebenkostenvorauszahlungen wegen gestiegener Energiepreise erhöht?

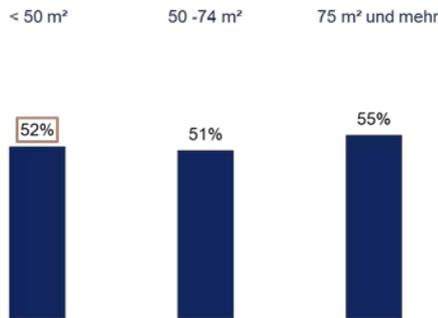
Unter dem Strich waren lediglich 18 Prozent der Befragten weder von einer Erhöhung der Nebenkostenvorauszahlung noch der Nettokaltmiete oder einer entsprechenden Erhöhungsankündigung betroffen. Hier zeigen sich die Auswirkungen der Energiepreiskrise nach wie vor deutlich.

Einer Erhöhung sowohl der Nebenkosten als auch der Nettokaltmiete waren mehr als vier von zehn Haushalten (41 Prozent, Vorjahr: 45 Prozent) ausgesetzt, nur einer Erhöhung der Nebenkostenvorauszahlung 30 Prozent (Vorjahr: 22 Prozent) und nur einer Erhöhung der Kaltmiete (bzw. der entsprechenden Ankündigung) 11 Prozent (Vorjahr: 14 Prozent).

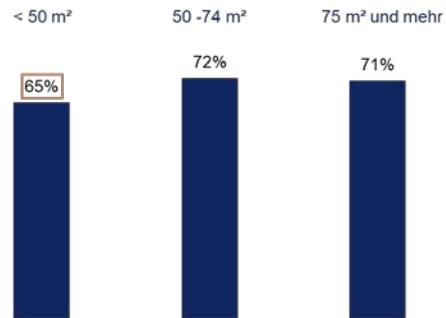
Zwischen den Wohnungsgrößen sind kaum Unterschiede in den Erhöhungen bei Kaltmiete und Nebenkosten festzustellen.

Abb. 10: Erhöhungen nach Wohnungsgröße

Erhöhung Kaltmiete



Erhöhung Nebenkosten



☐ Aufgrund geringer Fallzahl < n=100 als Trend zu verstehen.

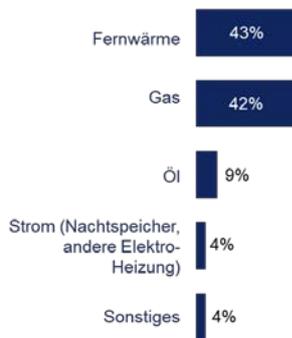
Basis: Wohnung mit < 50 m² n= 91; 50-74 m² n= 263; >75 m² und mehr: n= 147

F70: Wurde die von Ihnen zu zahlende Kaltmiete (ohne Heizkosten etc.) im Jahr 2023 erhöht oder wurde für 2024 eine Erhöhung angekündigt?; F100: Haben sich im Jahr 2023 Ihre Nebenkostenvorauszahlungen wegen gestiegener Energiepreise erhöht?

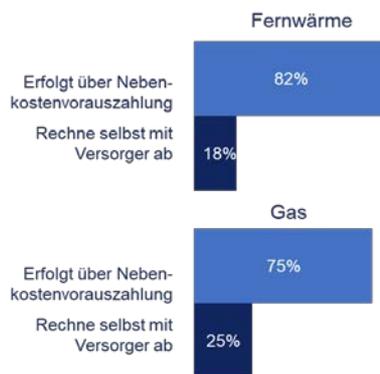
Die Wärmeversorgung erfolgt bei den Befragten überwiegend per Fernwärme (43 Prozent) oder Gas (42 Prozent). Fast jeder zehnte gab an, mit Öl zu heizen.

Abb. 11: Mietnebenkosten Wärme & Strom

Wärmeversorgung



Abrechnung Energieverträge



Vorjahr



☐ Aufgrund geringer Fallzahl < n=100 als Trend zu verstehen. Ergebnisse mit Basis < n=50 nicht dargestellt

Basis: Alle Befragten, n= 501; Befragte mit jeweiligem Energievertrag: Fernwärme / Gas / Öl / Strom / Sonstiges n= 214 / 211 / 45 / 21 / 20; 2023: n=228 / 192

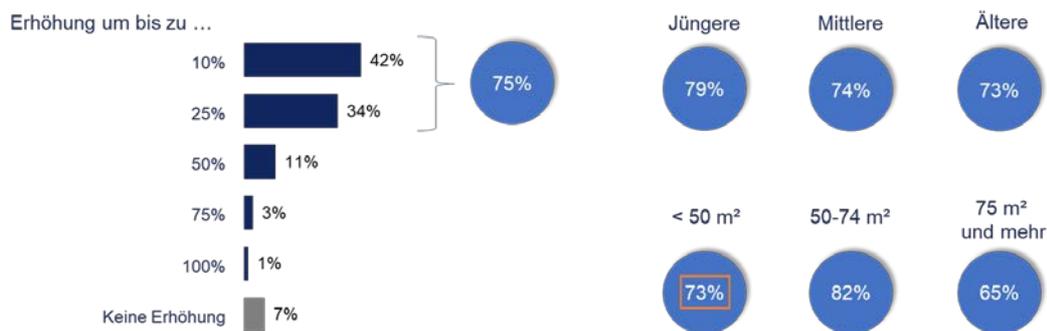
F130: Wie erfolgt die Wärmeversorgung in Ihrem Haushalt? (Mehrfachnennung möglich); F140: Mit welchen Energieversorgern rechnen Sie selbst ab und bei welchen erfolgt dies über die Nebenkostenvorauszahlung an den Vermieter?

Diese Werte entsprechen in etwa dem Ergebnis der Vorjahresumfrage. Vier Prozent der Befragten gaben an, Strom über eine Nachtspeicher- oder andere Elektroheizung für die Wärmeversorgung zu nutzen. Die überwiegende Zahl der Mieter ist bei der Wärmeversorgung an den Vermieter bzw. die Vermieterin gebunden und wählt den Versorger nicht selbst aus.

Insgesamt 93 Prozent der Befragten machte Angaben zu erhöhten Energiekostenvorauszahlungen für das Heizen, seien es solche an den Vermieter oder direkt an den Anbieter.

Abb. 12: Erhöhung Heiznebenkosten-Vorauszahlungen

Erhöhung Vorauszahlungen im Vergleich zu 2022
Aufgrund gesteigener Energiekosten



Basis: Befragte mit Erhöhung der Nebenkostenvorauszahlungen, n= 354; Alter: Jüngere n= 118; Mittlere n= 117, Ältere n= 119;

Wohnungsgröße: < 50 m² n= 91; 50-74 m² n= 263; 75 m² und mehr n= 147

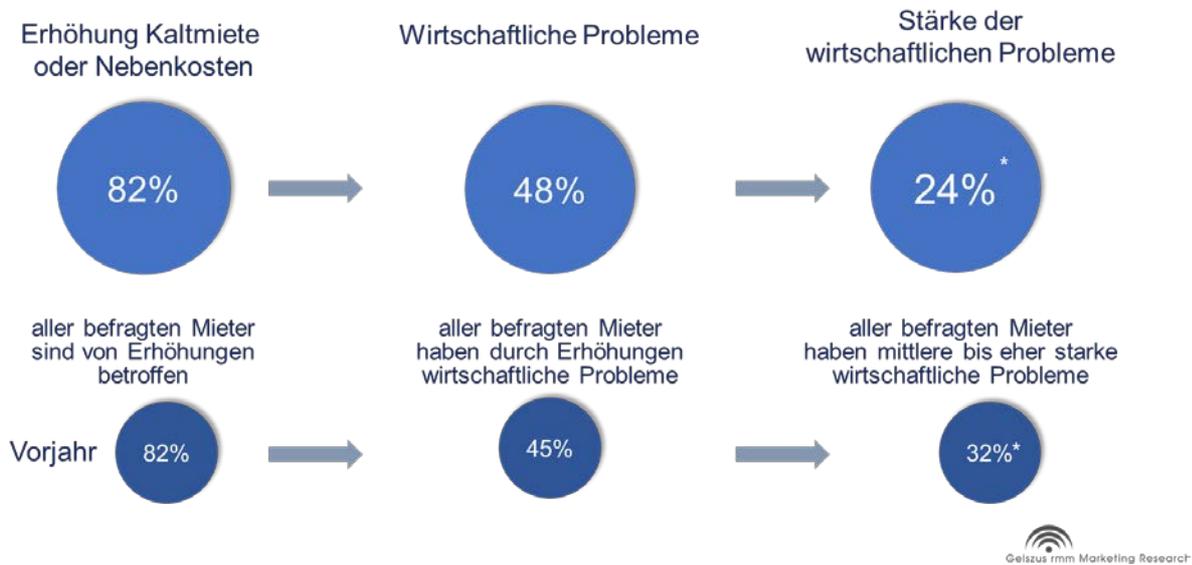
F145: Haben sich 2023 Ihre Vorauszahlungen (an den Vermieter oder den Anbieter) für das Heizen wegen der gestiegenen Energiekosten erhöht?

Erhöhungen bis 25 Prozent machten den größten Teil der Kostensteigerungen bei den Vorauszahlungen aus. Besonders bei Jüngeren und für Wohnungen zwischen 50 und 75 Quadratmetern sind hier gestiegene Vorauszahlungen angefallen.

3.4. Finanzielle Belastungen

Etwa 48 Prozent aller befragten Mieterinnen und Mieter gaben an, durch Erhöhungen der Nebenkosten und/oder der Kaltmiete wirtschaftliche Probleme zu haben. Das sind etwas mehr als im Vorjahr (45 Prozent). Gleichzeitig hat sich die Stärke der wirtschaftlichen Probleme im Vergleich zur Vorjahresbefragung geringfügig abgeschwächt. Dennoch stellen jeden vierten Mieter (24 Prozent, Vorjahr: 32 Prozent) in Hamburg die erhöhten Wohnkosten nach Selbstauskunft vor mittlere bis starke wirtschaftliche Probleme.

Abb. 13: Auswirkungen Erhöhungen von Nebenkosten / Kaltmiete



* Skalenpunkte 3 -5 auf Skala „1 = eher leichte Probleme“ bis „5= eher starke Probleme“

Basis: Alle Befragten, n= 501; 2023: n= 500

F110: Stellt Sie die Erhöhung der Kaltmiete oder der Betriebskosten vor wirtschaftlich Probleme?;

F120: Wie groß sind die wirtschaftlichen Probleme, die Sie durch die Erhöhung erwarten?

Eine Faustformel besagt, dass ein Haushalt nicht mehr als 30 Prozent seines Nettoeinkommens für das Wohnen ausgeben soll. Dies entspricht etwa der durchschnittlichen Belastung der Hauptmieterhaushalte nach den Zahlen des Statistischen Bundesamts für das Jahr 2022. Danach wurden im Schnitt in Deutschland 27,8 Prozent des Haushaltsnettoeinkommens für die Kaltmiete zuzüglich der Betriebskosten ausgegeben.⁸

In Hamburg gibt nach den Ergebnissen dieser Erhebung aktuell fast jeder zweite Mieter-Haushalt mehr als 30 Prozent seines Haushaltsnettoeinkommens für Wohnkosten aus, 24 Prozent der Befragten müssen mehr als 40 Prozent und weitere 8 Prozent müssen sogar mehr als die Hälfte des gemeinsamen Haushaltsnettoeinkommens für die Warmmiete aufwenden.

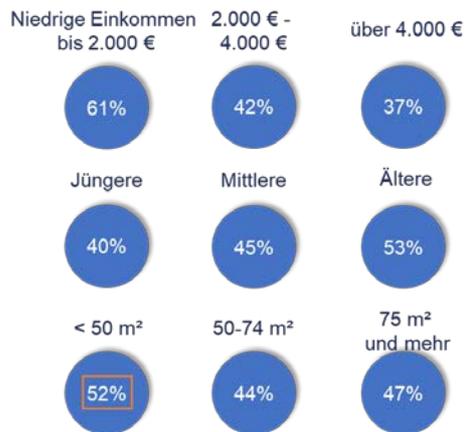
⁸ Statistisches Bundesamt, Pressemitteilung Nr. 129 vom 31.03.2023, https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2023/03/PD23_129_12_63.html, abgerufen am 8.04.2024.

Abb. 14: Belastung mit Wohnkosten

Anteil Haushalte mit mehr als 30% Wohnkosten (Warmmiete, Strom, Heizen) am HHNE



- 24% geben 40% und mehr aus
- 8% geben 50% und mehr aus



□ Aufgrund geringer Fallzahl < n=100 als Trend zu verstehen.

Abfrage zum Vorjahr aufgrund geänderter Abfrage-Methodik nicht vergleichbar

Basis: Alle Befragten, n= 501, Einkommen: Niedrig n= 127; Mittel n= 225; Hoch n= 119; Alter: Jüngere n= 161; Mittlere n= 165, Ältere n= 175; Wohnungsgröße: < 50 m² n= 91; 50-74 m² n= 263; 75 m² und mehr n= 147

F150: Wie viel Prozent in etwa nehmen die Wohnkosten (d.h. Warmmiete, Stromkosten, Heizen) von Ihrem monatlichen Haushaltsnettoeinkommen (Nettoeinkommen aller Haushaltsmitglieder zusammengerechnet, nach Abzug der Steuern) ein?

Es gibt große Unterschiede bei der Belastung. Haushalte mit niedrigem Einkommen müssen überdurchschnittlich oft (61 Prozent) einen höheren Einkommensanteil für das Wohnen aufbringen. Hier zeigt sich, dass es im Wohnungsmarkt an vergleichsweise günstigen Alternativen mangelt, so dass auch Menschen mit geringeren Einkünften gezwungen sind, höhere Mieten zu zahlen.

Auch bei den Jüngeren (40 Prozent) und den Personen mit kleinen Wohnungen (52 Prozent) liegt der Anteil derer, die einen höheren als den empfohlenen prozentualen Anteil ihres Einkommens für das Wohnen ausgeben, über dem Durchschnitt.

Bei 6,2 Prozent aller Befragten bestehen Mietrückstände, dies ist in etwa auf Vorjahresniveau (5,2 Prozent). Mietrückstände sind ein Überschuldungsindikator. Überschuldung ist ein schleichender Prozess mit mannigfaltigen negativen Auswirkungen auf die Betroffenen und ihre Familien. Es gibt hier deutliche Unterschiede zwischen den einzelnen betrachteten Personengruppen. Bei Personen mit niedrigem Einkommen sind es 11 Prozent mit Mietrückständen (2023: 8,9 Prozent), bei den Jüngeren 13,7 Prozent (2023: 11,0 Prozent), bei Staffelmietverträgen 10,0 Prozent (2023: 9,6 Prozent) und bei Indexmietverträgen (12,8 Prozent (2023: 14,9 Prozent)).⁹ Unter den 22 Personen, die einen Mietvertrag über eine möblierte Wohnung hatten, waren immerhin 8 Personen, die angaben, mit der Zahlung der

⁹ Eine gesetzliche Deckelung der überdurchschnittlich betroffenen Staffelmieten ist aktuell nicht geplant, dazu <https://www.oldenburger-onlinezeitung.de/nachrichten/buschmann-plant-keine-deckelung-von-indexmieten-125969.html>.

Miete im Rückstand zu sein. Demgegenüber waren bei den übrigen Mietverträgen nur 2,6 Prozent im Zahlungsrückstand.

Abb. 15: Mieterückstände

Mieterückstände



Mieterückstände nach Haushaltseinkommen



Aufgrund geringer Fallzahl < n=100 als Trend zu verstehen

Angaben in %

Basis: Alle Befragten, n= 501, Einkommen: Niedrig n= 127; Mittel n= 225; Hoch n= 119;

F160: Haben Sie Mieterückstände?

3.5. Preisbremsen

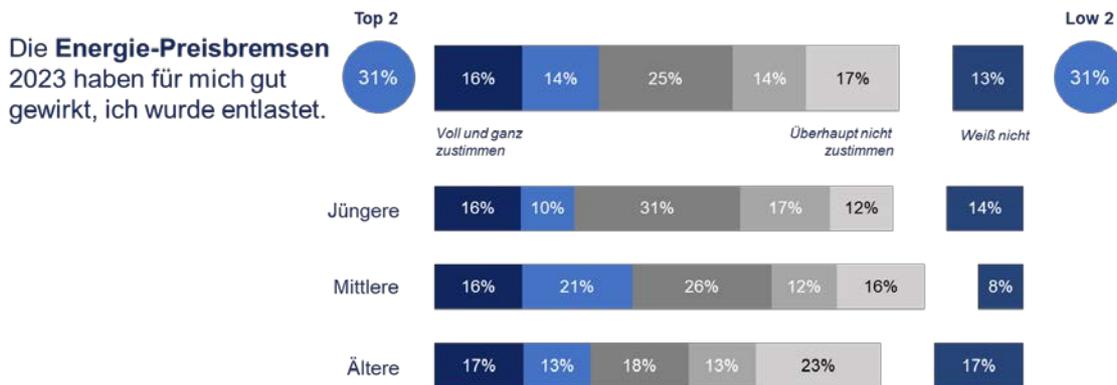
Erstmalig mit dieser Umfrage wurde nach der Einschätzung der im Jahr 2023 bestehenden Preisbremsen gefragt, also den Energiepreisbremsen und der Mietpreisbremse. Die Befragten sollten mitteilen, ob und inwieweit sie sich von den Energiepreisbremsen im Jahr 2023 entlastet fühlten und inwieweit sie im selben Zeitraum bereits von der Mietpreisbremse profitiert hatten.

Das Meinungsbild ist hier undifferenziert. Bei den Energiepreisbremsen konnte immerhin ein knappes Drittel der Aussage, entlastet worden zu sein, zustimmen. Ein ebenso großer Anteil widersprach. In diesem Zusammenhang spielt sicherlich eine Rolle, dass ein Großteil der Mieter die Wärmeversorgung nicht direkt an den Versorger zahlt und die Betriebskostenabrechnungen für das Jahr 2023 üblicherweise erst ab Mitte des Jahres 2024 und spätestens zum 31. Dezember 2024 zu erwarten sind. Aufgrund der mangelnden Transparenz konnten sie daher nicht wissen, ob ohne die Preisbremsen die Erhöhung der Abschläge nicht noch größer ausgefallen wäre.¹⁰ So antwortete auch ein nicht geringer Teil auf die Frage, hierzu keine Kenntnisse zu haben.

Bei den Altersgruppen sind nur geringe Unterschiede auszumachen.

¹⁰ Abschläge wurden oft erhöht unter dem Eindruck der Preissteigerungen 2022, so dass diese wohl häufig zu hoch angesetzt sind. Bei Abrechnungen für 2023 wird daher dann mit Guthaben zu rechnen sein.

Abb. 16: Energiepreisbremsen, Bewertung nach Alter

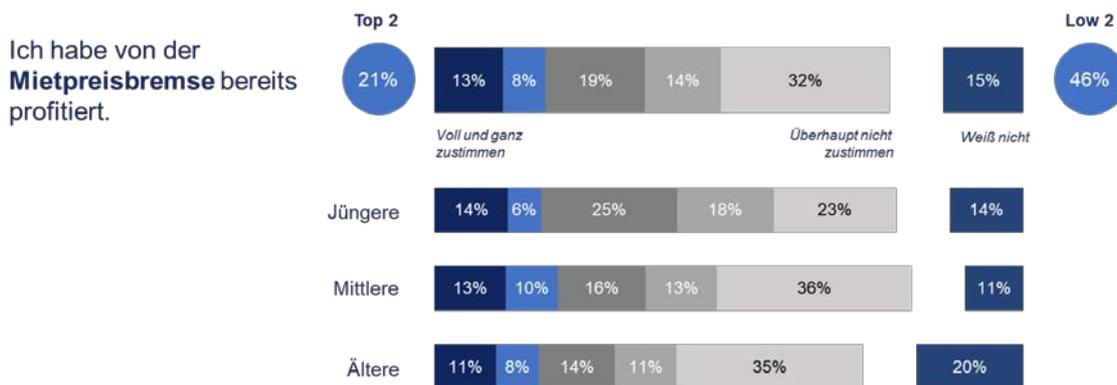


Basis: Alle Befragten, n= 501; Alter: Jüngere n= 161, Mittlere n= 165, Ältere n= 175

F170a: 2023 wurden Preisbremsen für Gas, Fernwärme und Strom eingeführt. Das Ziel war Verbraucher bei den gestiegenen Preisen zu entlasten.

Etwas anders sieht es bei der Mietpreisbremse aus. Insgesamt konnte rund jeder Fünfte von der Mietpreisbremse profitieren. Das ist ein geringerer Anteil als bei den Energiepreisbremsen. Etwa 53 Prozent derjenigen, welche Staffelmieten haben, gaben an, nicht oder überhaupt nicht von der Mietpreisbremse profitiert zu haben, bei denjenigen mit Indexmieten waren es 51 Prozent und bei denjenigen mit Mietverträgen ohne festgelegte Erhöhung 44 Prozent.

Abb. 17: Mietpreisbremse, Bewertung nach Alter



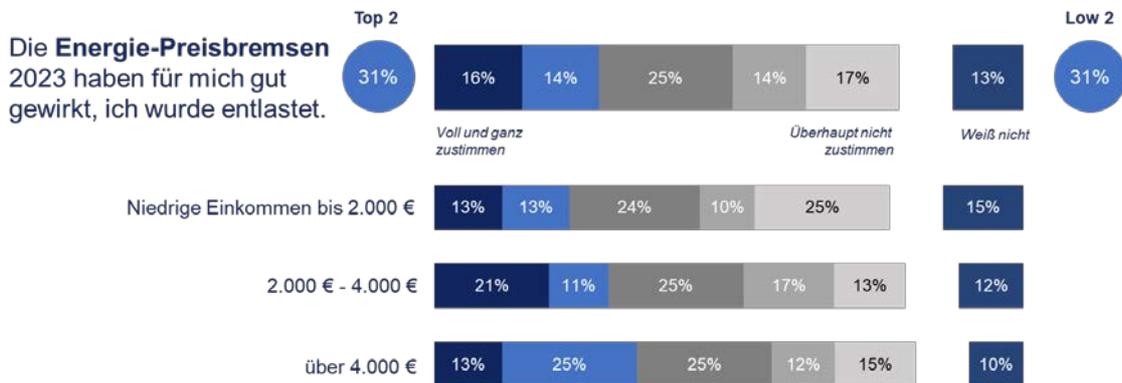
Basis: Alle Befragten, n= 501; Alter: Jüngere n= 161, Mittlere n= 165, Ältere n= 175

F170b: Die sogenannte Mietpreisbremse (d.h. die Begrenzung der zulässigen Miethöhe bei Mietbeginn) bestimmt, dass Mieten höchstens 10% der ortsüblichen Vergleichsmiete übersteigen dürfen. Wie stark können Sie den beiden folgenden Aussagen zustimmen?

Ausschlaggebend wird hierfür sein, dass viele Mieterinnen und Mieter ihre Rechte aus den Regelungen der Mietpreisbremse nicht kennen oder gegenüber den Vermieterinnen und Vermietern ausüben. Das hat nach den Erfahrungen der Mietervereine viele Gründe, wie Rechtsunkenntnis (Annahme, die Mietpreisbremse gelte nicht bei Staffel- oder Indexmietverhältnissen bzw. in möblierten Wohnungen), Angst vor der Auseinandersetzung und Rechtsverfolgungskosten bis hin zur Angst vor Wohnungsverlust wegen Eigenbedarf als „Retourkutsche“ der Vermieterseite. Mieterinnen und Mieter benötigen hier viel Beratung und Unterstützung.

Je höher das Haushaltseinkommen, desto eher stimmen die Befragten zu, dass sie von der Energiepreisbremsen entlastet wurden. Je geringer das Einkommen, desto höher ist zudem die Unkenntnis über deren Wirksamkeit. Eine Erklärung könnte sein, dass die Preisbremsen bei Haushalten mit geringeren Einkünften als nicht ausreichend empfunden wurden und Haushalte mit höherem Einkommen die Preiskrise besser abfedern konnten.

Abb. 18: Energiepreisbremsen, Bewertung nach Einkommen

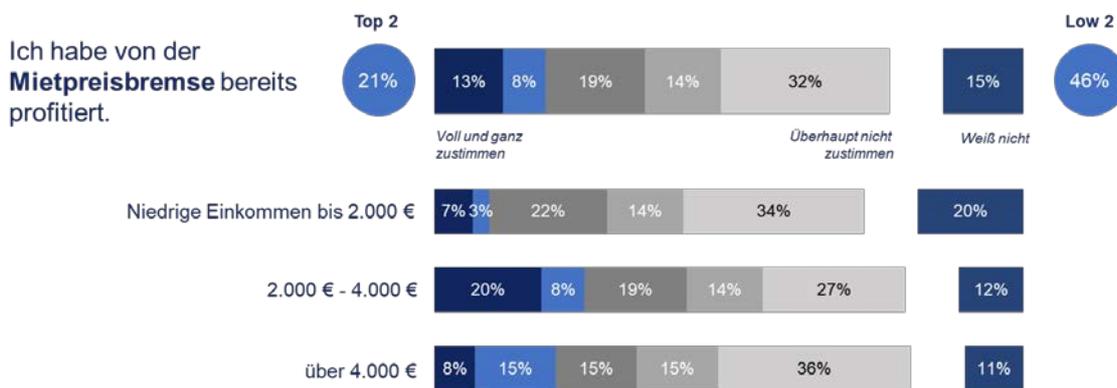


Basis: Alle Befragten, n= 501; Einkommen: niedrig n= 127, mittel n= 225, hoch n= 119. F170a: 2023 wurden Preisbremsen für Gas, Fernwärme und Strom eingeführt. Das Ziel war Verbraucher bei den gestiegenen Preisen zu entlasten.

Gerade Mieterhaushalte mit geringen Einkommen sind zudem der Ansicht, von der Mietpreisbremse nicht zu profitieren – anders als Haushalte mit einem mittleren Einkommen. Auch bei der Frage zu den Mietbegrenzungen kann ein beträchtlicher Anteil derjenigen mit kleinem Einkommen keine Angaben zur Wirksamkeit der Mietpreisbremse machen.¹¹

¹¹ Sofern diese Haushalte in SAGA- oder Genossenschaftswohnungen leben, sind sie nicht von mietpreisbremswidrigen Mieten betroffen. Insofern könnte hierin eine Erklärung der Einschätzung geringerer Wirksamkeit liegen. Ansonsten fehlt es womöglich an Kenntnissen über die rechtlichen Möglichkeiten und deren Durchsetzung.

Abb. 19: Mietpreisbremse, Bewertung nach Einkommen

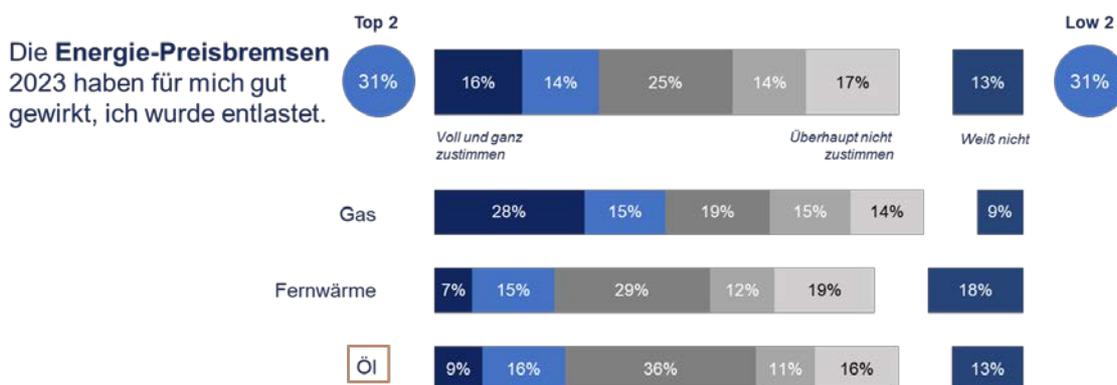


Basis: Alle Befragten, n= 501; Einkommen: niedrig n= 127, mittel n= 225, hoch n= 119

F170b: Die sogenannte Mietpreisbremse (d.h. die Begrenzung der zulässigen Miethöhe bei Mietbeginn) bestimmt, dass Mieten höchstens 10% der ortsüblichen Vergleichsmiete übersteigen dürfen. Wie stark können Sie den beiden folgenden Aussagen zustimmen?

Nutzer einer Gas-Heizung können am deutlichsten feststellen, dass die Preisbremse bei ihnen gewirkt hat – immerhin 43 Prozent haben die Entlastung gespürt. Dies wird vor allem Mieter mit eigenem Gasvertrag betreffen. Zudem sind die Preise im Gasbereich im Vergleich zur Fernwärme transparenter. So kommen bei der Fernwärmeversorgungen Abrechnung erst am Jahresende und es gibt keine zwischenzeitlichen Mitteilungen von Anpassungen.

Abb. 20: Energiepreisbremsen, Bewertung nach Energieträger

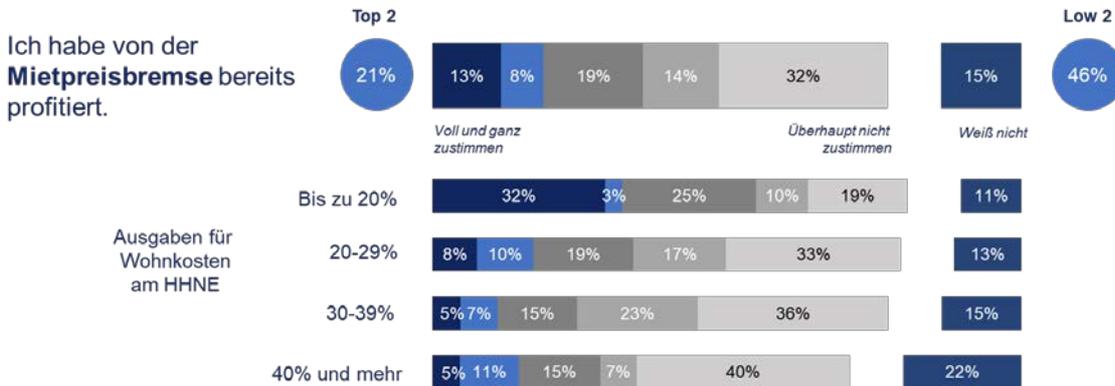


□ Aufgrund geringer Fallzahl < n=100 als Trend zu verstehen

Basis: Alle Befragten, n= 501; Wärmeversorgung: Gas n= 211, Fernwärme n=214, Öl n= 45. F170a: 2023 wurden Preisbremsen für Gas, Fernwärme und Strom eingeführt. Das Ziel war Verbraucher bei den gestiegenen Preisen zu entlasten.

Gerade Haushalte mit im Vergleich zum Haushaltsnettoeinkommen geringeren Wohnkosten scheinen von der Mietpreisbremse profitiert zu haben.

Abb. 21: Mietpreisbremse, Bewertung nach Belastung mit Wohnkosten



Basis: Alle Befragten, n= 501; Anteil Wohnkosten am HHNE: bis zu 20% n=124, 20-29% n=144, 30-39% n=115, 40% und mehr n=118. F170b: Die sogenannte Mietpreisbremse (d.h. die Begrenzung der zulässigen Miethöhe bei Mietbeginn) bestimmt, dass Mieten höchstens 10% der ortsüblichen Vergleichsmiete übersteigen dürfen. Wie stark können Sie den beiden folgenden Aussagen zustimmen?

3.6. Eigenbedarfskündigungen

Auch erstmalig für diese Untersuchung wurde nach Eigenbedarfskündigungen gefragt. Danach sind 5 Prozent der Mieter aktuell von Eigenbedarfs-Kündigungen betroffen. Dies betrifft am ehesten jüngere Mieterinnen und Mieter – 11 Prozent von Ihnen haben eine Kündigung erhalten oder erwarten diese.

Abb. 22: Eigenbedarfskündigung nach Alter

Kündigung Mietwohnung wegen Eigenbedarf



Angaben in %

Basis: Alle Befragten, n= 501, Alter: Jüngere: n=161, Mittlere n= 165, Ältere: n=175

F180: Haben Sie 2023 eine Eigenbedarfskündigung Ihres Vermieters erhalten oder ist diese bereits angekündigt?

Für die Betroffenen stellen solche Kündigungen oft eine Härte dar, weil gerade in einer Großstadt wie Hamburg nur selten leistbarer Ersatzwohnraum zur Verfügung steht. In einem in Berlin spielenden Fall hat unlängst das Landgericht Berlin II eine Fortsetzung des Mietverhältnisses für die Dauer von zwei Jahren angeordnet und dies unter Berufung auf die so genannte Sozialklausel (§§ 574 Abs. 1 und 2 BGB) damit begründet, dass es den beklagten Mietern in dem vorliegenden Fall nicht möglich gewesen sei, angemessenen Ersatzwohnraum zu zumutbaren Bedingungen zu beschaffen. Diese Gründe werden in vielen Fällen vorliegen, wobei aktuell die Beweislast bei den Mietern liegt.¹²

Nach dem Beschluss auf der Verbraucherschutzministerkonferenz 2023 wird zu dem Thema zudem die Bundesregierung auf der diesjährigen Konferenz berichten.¹³

4. Fazit

Die vorliegende Untersuchung zeigt auch im zweiten Jahr deutliche Auswirkungen der Energiepreiskrise auf die Hamburgerinnen und Hamburger. Nach wie vor haben fast 50 Prozent der Mieterinnen und Mieter wirtschaftliche Probleme, ein Viertel sogar mittlere bis starke. Der Anteil der Hamburger Miethaushalte mit Mietrückständen liegt mit 6 Prozent in etwa auf dem Niveau des Vorjahres (5 Prozent). Säumige Mieter und ihre Familien sind latent von Kündigung bedroht, überschuldungsgefährdet und existenziellen Krisen ausgesetzt.

Die Probleme wären sicherlich ohne die Energiepreis- und Mietpreisbremsen noch stärker ausgefallen.

Die Wirksamkeit der Energiepreisbremsen wird von einem knappen Drittel der Mieterinnen und Mieter bejaht, wobei eine Einschätzung gerade für das zurückliegende Jahr 2023 aufgrund der zeitversetzten Betriebskostenabrechnungen für viele noch nicht möglich ist. Eine finale Einschätzung wird erst zu einem späteren Zeitpunkt erfolgen können.

Anders sieht es hinsichtlich der Bewertbarkeit bei der Mietpreisbremse aus, bei der die positive Beurteilung zudem geringer ausfällt. Die Mietpreisbremse greift zumindest in der Theorie auch bei Staffel- oder Indexmietverträgen, die in Hamburg aktuell fast 40 Prozent der Mietverhältnisse über Wohnraum ausmachen. Leider ist dies zu wenig bekannt. In der Folge wird zu wenig gegen überhöhte Mieten vorgegangen und bei beiden Vertragsarten kam es auch aktuell wieder überdurchschnittlich häufig zu (angekündigten oder vollzogenen) Mieterhöhungen. Unterfielen durchschnittlich 52 Prozent aller Mietverträge solchen Erhöhungen, lag die Quote bei den Staffelmieten bei 71 Prozent und bei den Indexmieten bei unverändert 77 Prozent. So verwundert es auch nicht, dass bei 10 Prozent der Staffelmietverträge die Mieter im Rückstand mit der Miete waren und bei Indexmietverträgen sogar 12,8 Prozent. Damit haben sich die in der im ersten Quartal 2023 durchgeführten Untersuchung abgezeichneten Tendenzen bestätigt. Überdurchschnittlich oft kommen Mietrückstände auch bei jüngeren Mieterinnen und Mietern vor, die als Gruppe besonders häufig Mietverträge mit festgelegten Erhöhungen abgeschlossen haben.

¹² Landgericht Berlin II, Urteil vom 25. Januar 2024, Aktenzeichen 67 S 264/22.

¹³ Beschluss VSMK 2023, TOP 22 Mietkosten verbrauchergerecht regulieren, https://www.verbraucherschutzministerkonferenz.de/documents/ergebnisprotokoll-19-vsmk_oeffentlich_18-07-2023_1689678836.pdf.

Ähnliche Problemhäufungen wie bei den Staffel- und Indexmietverträgen scheint es bei den Verträgen über möblierten Wohnraum zu geben, auf die etwa 4 Prozent der Mietverträge entfallen. Darauf weisen die Ergebnisse dieser Studie und Beobachtungen der Mietervereine hin. Hier reichen die Fallzahlen (22 solcher Verträge in der Umfrage) und die qualitativen Berichte der Mietervereine jedoch nicht für belastbare Ergebnisse aus. Dennoch soll an dieser Stelle erwähnt werden, dass nahezu alle dieser Verträge in der Umfrage jüngere Mieter betrafen und dass 8 der 22 Fälle im Rückstand mit der Zahlung der Miete waren. Auch bei diesem Vertragstyp greift die Mietpreisbremse faktisch allenfalls eingeschränkt, gerade dann, wenn es an der erforderlichen Transparenz fehlt. So war der Möblierungszuschlag nur in 12 der 22 Verträge von den Vermietern aufgeführt.

Schließlich konnte die Untersuchung erstmalig auch belastbare Zahlen zu Eigenbedarfskündigungen in Hamburg liefern. Etwa 2 Prozent der Befragten gaben an, eine Eigenbedarfskündigung erhalten zu haben und weitere 3 Prozent erwarteten eine solche Kündigung in naher Zukunft bzw. hatten bereits eine Ankündigung der Kündigung erhalten.

Unter dem Strich lassen sich die Aussagen aus der ersten Mietmarktuntersuchung bestätigen. Die Verbraucherschutzministerinnenkonferenz hat auf ihrer Konferenz am 30. Juni 2023 in Konstanz¹⁴ verschiedene aus Sicht der Verbraucherzentrale Hamburg sinnvolle Vorschläge unterbreitet, die angegangen werden sollten.

¹⁴ Siehe oben Fn. 13.