

**Verordnung über eine Repräsentativerhebung zur Untersuchung nicht preisgebundener Mietwohnungen in der Freien und Hansestadt Hamburg
(Mietenspiegelbefragungsverordnung)
Vom 24. November 2020**

Fundstelle: HmbGVBl. 2020, S. 588

Auf Grund von § 2 Absatz 3 des Hamburgischen Statistikgesetzes vom 19. März 1991 (HmbGVBl. S. 79, 474), zuletzt geändert am 17. Februar 2009 (HmbGVBl. S. 29, 34), wird verordnet:

**§ 1
Anordnung als Landesstatistik**

In der Freien und Hansestadt Hamburg wird über Daten nicht preisgebundener Mietwohnungen betreffend das Wohngebäude, die Wohnung und das Mietverhältnis eine Repräsentativerhebung als Landesstatistik durchgeführt. Diese Landesstatistik dient

1. der Erstellung der Mietenspiegel 2021 und 2023,
2. der Auswertung der Mietenspiegeldaten im Hinblick auf die Vereinbarkeit mit den Regelungen zu den Bedarfen für Unterkunft und Heizung gemäß des Zweiten Buches Sozialgesetzbuch und des Zwölften Buches Sozialgesetzbuch,
3. der Ermittlung des Endenergieverbrauchs beziehungsweise Endenergiebedarfs und der Kohlendioxid-Emissionen durch die Wohnraumnutzung.

**§ 2
Kreis der zu Befragenden**

(1) Die Erhebung erstreckt sich bei der Grunderhebung auf eine repräsentative Bruttostichprobe von zu erwartenden 100.000 bis 120.000 Wohnungen bis zu einer Ergebnisstichprobe von etwa 11.500 Wohnungen. Die repräsentative Bruttostichprobe wird aus dem geschätzten mietenspiegelrelevanten Wohnungsbestand gezogen.

(2) Die Fortschreibung 2023 bezieht sich auf eine Bruttostichprobe, die sich aus der Grunderhebung von 2021 ergibt.

(3) Zu Kontrollzwecken in 5 vom Hundert der Fälle sowie bei unvollständigen Interviews und bei mit weniger als 30 Wohnungen belegten Mietenspiegelfeldern kann eine Nachbefragung erfolgen.

(4) Im Rahmen der Erhebung sollen die jeweiligen Mieterinnen und Mieter sowie die Vermieterinnen und Vermieter der Wohnungen zu etwa gleichen Teilen befragt werden, soweit die Daten bei beiden Gruppen vorhanden sind. Anstelle der jeweiligen Mieterinnen

und Mieter sowie der Vermieterinnen und Vermieter können deren Beauftragte befragt werden.

§ 3

Erhebungs- und Berichtszeitraum

(1) Erhebungszeiträume sind die Zeiträume vom 1. März 2021 bis 31. Oktober 2021 und vom 1. März 2023 bis 31. Oktober 2023,

(2) Berichtszeiträume sind die Zeiträume vom 1. April 2015 bis 1. April 2021 und vom 1. April 2017 bis 1. April 2023. Maßgebend sind die Verhältnisse am 1. April 2021 und 1. April 2023.

§ 4

Erhebungsmethode

(1) Die Erhebung erfolgt durch eine Vorbefragung und eine Hauptbefragung.

(2) Die Vorbefragung erfolgt mittels Fragebogen zum Herausfiltern von mietenspiegelrelevanten Wohnungsmerkmalen nach § 5 Absatz 1 Nummer 1 unter Verwendung eines standardisierten Fragebogens oder mit Einverständnis der zu Befragenden mittels tragbaren Datenerfassungsgeräten oder durch eigene Eingabe der Befragten über das Internet.

(3) Die Hauptbefragung erfolgt durch eine Interviewer-Befragung unter Verwendung eines standardisierten Fragebogens oder mit Einverständnis der zu Befragenden mittels tragbaren Datenerfassungsgeräten unter Verwendung eines inhaltlich gleichen Fragebogens. Die Erhebungsmerkmale richten sich bei der Hauptbefragung nach § 5 Absatz 1 Nummern 2 bis 4.

§ 5

Erhebungsmerkmale

(1) Erhebungsmerkmale bei der Erhebung gemäß § 2 sind:

1. Merkmale zum Herausfiltern des mietenspiegelrelevanten Wohnungsbestandes,
2. Merkmale betreffend das Mietverhältnis,
3. Merkmale betreffend das Wohngebäude und die einzelne Wohnung,
4. Merkmale betreffend den energetischen Gebäudezustand (energetische und klima-bezogene Kennzahlen).

(2) Die Erhebungsmerkmale im Sinne des Absatzes 1 Nummer 1 betreffend die Vorbefragung ergeben sich aus der Anlage 1. Die Erhebungsmerkmale im Sinne des Absatzes 1 Nummern 2 bis 4 betreffend die Hauptbefragung ergeben sich aus der Anlage 2.

(3) Die Daten zu Absatz 1 können sowohl bei der Mieterin bzw. dem Mieter als auch bei der Vermieterin bzw. dem Vermieter erhoben werden, soweit die Daten bei beiden Gruppen vorhanden sind.

§ 6 Hilfsmerkmale

(1) Hilfsmerkmale sind Name und Anschrift (Straße, Hausnummer) sowie Telefonnummer und E-Mail-Adresse der im Rahmen der Zufallsstichprobe ausgewählten Mieterinnen und Mieter sowie Vermieterinnen und Vermieter oder ihrer Beauftragten. Die Hilfsmerkmale ergeben sich aus der Anlage 3.

(2) § 4 Absatz 1 Nummer 3 des Hamburgischen Statistikgesetzes in Verbindung mit § 12 des Bundesstatistikgesetzes in der Fassung vom 20. Oktober 2016 (BGBl. I S. 2395), zuletzt geändert am 10. Juli 2020 (BGBl. I S. 1648, 1652), bleibt unberührt.

§ 7 Auskunftspflicht

Bei der Erhebung besteht keine Auskunftspflicht.

§ 8 Durchführung

(1) Die Erhebung der Daten wird von der für das Wohnungswesen zuständigen Behörde im Rahmen einer kombinierten Mieter- und Vermieterbefragung durchgeführt.

(2) Im Rahmen der Datenerhebung wird der für die Datenerhebung zuständigen Behörde im Sinne des Absatz 1 gestattet, im Rahmen der Vermieterbefragung Name und Anschrift (Straße, Hausnummer) der Mieterinnen und Mieter zu erheben, um eine Doppelerfassung von Wohnungen zu vermeiden. Die von der Datenerhebung betroffenen Personen sind umgehend über die Datenerhebung durch gesonderte Mitteilung zu informieren und über die Artikel 13 bis 21 der Verordnung (EU) 2016/679 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 27. April 2016 zum Schutz natürlicher Personen bei der Verarbeitung personenbezogener Daten, zum freien Datenverkehr und zur Aufhebung der Richtlinie 95/46/EG (Datenschutz-Grundverordnung) (ABl. EU 2016 Nr. L 119 S. 1, L 314 S. 72, 2018 Nr. L 127 S. 2) in der jeweils geltenden Fassung zu belehren. Sofern die betroffene Person der Datenerhebung erfolgreich widersprochen hat, sind die Daten unverzüglich zu löschen. Sollte die betroffene Person von dem Widerspruchsrecht keinen Gebrauch machen, erfolgt eine Löschung gemäß § 4 Absatz 1 Nummer 3 des Hamburgischen Statistikgesetzes in Verbindung mit § 12 des Bundesstatistikgesetzes.

(3) Die Auswertung der Daten für die

1. in § 1 Satz 2 Nummern 1 bis 3 genannten Zwecke wird von der für das Wohnungswesen zuständigen Behörde,
2. in § 1 Satz 2 Nummer 3 genannten Zwecke wird darüber hinaus von der für den Klimaschutz zuständigen Behörde

durchgeführt.

(4) Die für das Wohnungswesen zuständige Behörde ist befugt, die im Rahmen dieser Statistik erforderliche Erhebung und Auswertung unter ihrer Aufsicht nach Maßgabe des § 5 Absatz 2 des Hamburgischen Statistikgesetzes durch Dritte durchführen zu lassen.

(5) Die Stadtreinigung Hamburg ist befugt, die zur Eigentümerermittlung erforderlichen Daten im Sinne des § 6 (Belegenheit der Wohnung beziehungsweise Wohnungen, Name und Adresse der Eigentümerin beziehungsweise des Eigentümers sowie der Verwalterin beziehungsweise des Verwalters oder des Nutzers beziehungsweise der Nutzerin der Fläche) aus den bei ihr als öffentlich-rechtlichem Entsorgungsträger vorhandenen Daten an die für das Wohnungswesen zuständige Behörde zu übermitteln.

(6) Die für das Wohnungswesen zuständige Behörde ist befugt, die in Absatz 5 genannten Daten zu anderen als den in §15 des Hamburgischen Abfallwirtschaftsgesetzes vom 21. März 2005 (HmbGVBl. S. 80), zuletzt geändert am 28. November 2017 (HmbGVBl. S. 361), genannten Zwecken zur Eigentümerfeststellung im Rahmen der Erstellung der Mienspiegel 2021 und 2023 zu verarbeiten. Die Daten sind im Sinne des § 4 Absatz 1 Nummer 3 des Hamburgischen Statistikgesetzes in Verbindung mit § 12 des Bundesstatistikgesetzes zu löschen.

(7) Die Ergebnisse der Erhebung nach dieser Verordnung dürfen nur anonymisiert veröffentlicht oder ausgewertet werden.

§ 9

Weitere Datenverarbeitung durch andere öffentliche Stellen

(1) Soweit für die in § 1 Satz 2 Nummern 2 und 3 benannten Zwecke der Planung erforderlich, nicht aber für die Regelung von Einzelfällen, ist die für das Wohnungswesen zuständige Behörde befugt, nach dieser Verordnung ausgewertete oder erhobene Daten anonymisiert zu übermitteln an

1. die für das Sozialwesen zuständige Behörde,
2. die für den Klimaschutz zuständige Behörde,

auch soweit Tabellenfelder nur einen einzigen Fall ausweisen.

(2) Die übermittelten Daten dürfen nur für die in § 1 Satz 2 Nummern 2 und 3 benannten Zwecke verwendet werden und sind nach der Verwendung unverzüglich zu löschen.

§ 10 Inkrafttreten, Außerkrafttreten

Diese Verordnung tritt am 1. Dezember 2020 in Kraft und mit Ablauf des 30. November 2023 außer Kraft.

Gegeben in der Versammlung des Senats,
Hamburg, den 24. November 2020.

Anlage 1

Liste der Erhebungsmerkmale nach § 5 Absatz 1 Nummer 1

1. Gebäude- beziehungsweise Wohnungsart (zum Beispiel Heim oder heimähnliche Unterkunft, Ein- oder Zweifamilienhäuser),
2. Nutzung der Wohnung als Dienst-, Werks-, Berufs- oder Geschäftsmietwohnung,
3. gewerbliche Nutzung der Wohnung,
4. Möblierung oder Teilmöblierung der Wohnung,
5. Nutzung der Wohnung durch Hauptmieterinnen bzw. Hauptmieter, Untermieterinnen bzw. Untermieter oder Eigentümerinnen bzw. Eigentümer,
6. Gefälligkeitsmiete etwa aufgrund familiärer Beziehungen,
7. Bezugsfertigkeit/Baujahr des Gebäudes,
8. Wohnfläche,
9. vermierterseitige Ausstattung,
10. Finanzierungsart (Finanzierung mit öffentlichen Mitteln oder sonstiger Förderung),
11. Dauer des Mietverhältnisses,
12. Datum der letzten Veränderung der Miete,
13. Lage der Wohnung im Gebäude.

Anlage 2

Liste der Erhebungsmerkmale nach § 5 Absatz 1 Nummern 2 bis 4

1. Merkmale betreffend das Mietverhältnis:
 - 1.1 Nutzung der Wohnung durch Hauptmieterinnen bzw. Hauptmieter, Untermieterinnen bzw. Untermieter oder Eigentümerinnen bzw. Eigentümer,
 - 1.2 Gefälligkeitsmiete etwa aufgrund familiärer Beziehungen,
 - 1.3 Nutzung der Wohnung als Dienst-, Werks-, Berufs- oder Geschäftsmietwohnung,
 - 1.4 gewerbliche Nutzung der Wohnung,
 - 1.5 Vermieterstatus (städtische Wohnungsbaugesellschaft [zum Beispiel SAGA], Wohnungsbaugenossenschaft, freies Wohnungsunternehmen, private Eigentümerin, privater Eigentümer, Sonstige),
 - 1.6 Dauer des Mietverhältnisses, der Mietzahlung,
 - 1.7 Datum der letzten Veränderung der Miete,
 - 1.8 Grundlage des letzten Mieterhöhungsverlangens,
 - 1.9 Art der Unterlagen zur Höhe der Miete, der Betriebs- und Heizkosten,
 - 1.10 Größe der Wohnung nach der Wohnfläche,
 - 1.11 Höhe der Netto-Kaltmiete,
 - 1.12 Höhe der Gesamtzahlung der Mieterin bzw. des Mieters für den Monat April 2021 beziehungsweise April 2023,
 - 1.13 Bestandteile der monatlichen Gesamtzahlung (zum Beispiel Umlagen/Vorauszahlungen für Heizung und/ oder Warmwasser sowie für Betriebskosten),
 - 1.14 Zahlungsweise der Umlagenvorauszahlungen, Direktzahlung an Versorgungsunternehmen,
 - 1.15 Höhe eines eventuell zu zahlenden Modernisierungszuschlags,
 - 1.16 sonstige Beträge der monatlichen Gesamtzahlung,
 - 1.17 Ermäßigungen durch angerechnete Mietvorauszahlungen, Mieterdarlehen oder Kürzungen (zum Beispiel wegen Mietminderung) oder andere Ermäßigungen (zum Beispiel aufgrund einer Hausmeistertätigkeit);
2. Merkmale betreffend das Wohngebäude und die einzelne Wohnung:

- 2.1 Gebäude- beziehungsweise Wohnungsart (zum Beispiel Heim oder heimähnliche Unterkunft, Ein- oder Zweifamilienhäuser),
- 2.2 Möblierung oder Teilmöblierung der Wohnung,
- 2.3 Zahl der Stockwerke,
- 2.4 Zahl der Wohnungen und Gesamtwohnfläche im Gebäude,
- 2.5 Lage der Wohnung im Gebäude,
- 2.6 Baualter des Gebäudes beziehungsweise der Wohnung,
- 2.7 Merkmale betreffend die Ausstattung:
 - Ausstattungsmerkmale der Wohnung (zum Beispiel Heizungsart, Standard von Küche und Bad, sonstige bauliche Merkmale),
 - Ausstattungsmerkmale des Gebäudes (zum Beispiel Fahrstuhl, Nebenräume, Türöffner, Gegensprechanlage, sonstige bauliche Anlagen),
 - energetischer Zustand des Gebäudes, wie er sich aus dem Energieausweis nach § 17 der Energieeinsparverordnung vom 24. Juli 2007 (BGBl. I S. 1519), in der am 31. Oktober 2020 geltenden Fassung oder nach § 79 des Gebäudeenergiegesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728), ergibt,
- 2.8 Finanzierungsart (Finanzierung mit öffentlichen Mitteln oder sonstiger Förderung).

Anlage 3

Hilfsmerkmale nach § 6

Angaben zu den Vertragsparteien (Name, Adresse, Telefonnummer und E-Mail-Adresse der Mieterin oder des Mieters und Name der Vermieterin oder des Vermieters oder der Verwalterin oder des Verwalters).