



Freie und Hansestadt Hamburg
Bezirksamt Hamburg-Mitte
Bezirksversammlung

Anfrage nach § 27 BezVG	Drucksachen-Nr.: 23-1647
	Datum: 17.06.2026

Beratungsfolge		
	Gremium	Datum

Antwort: Veränderte Wohnlagen an der Koppel (Anfrage der Fraktion DIE LINKE)

Fragestellerinnen und Fragesteller:

Antonia-Luise Ivankovic, Theresa Jakob, Steffen Leipnitz, Susanne Morgenstern, Maureen Schwalke, Carina Sickau, Nora Stärz, Marinus Stehmeier, Ronald Wilken

Einleitung für die Fragen:

Der Stadtteil St. Georg ist seit Jahrzehnten von Gentrifizierung und Verdrängung geprägt. Ein neuer Mietenspiegel ist auch dort regelmäßig Anlass für Mieterhöhungen.

Im aktuellen Mietenspiegel von Ende 2025 wurden mehrere Abschnitte der Straße Koppel von einer normalen in eine gute Wohnlage umgestuft.

*Seit Jahrzehnten wehren sich Anwohner*innen gegen die Höherstufung, in der Koppel (auf der anderen Straßenseite) auch mit gerichtlichem Erfolg.*

Wir fragen die zuständigen Behörden daher:

Die Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen (BSW) nimmt zur Anfrage wie folgt Stellung:

1. *Welche konkreten Veränderungen oder Neubewertungen haben dazu geführt, dass die Abschnitte Koppel 2-40 und 39-75 nunmehr der „guten Wohnlage“ zugeordnet wurden?*

Die genannten Abschnitte der Straße Koppel wurden als Folge einer Änderung der Indikatoren für die Bewertung der Wohnlagen der „guten Wohnlage“ zugeordnet: Die Indikatoren für die Wohnlagenzuordnungen werden im Rahmen der alle vier Jahre stattfindenden Neuerstellung des Hamburger Mietenspiegels auf ihre statistische Signifikanz für die Wohnlagenzuordnung hin überprüft und bei Bedarf angepasst. Die Neuerstellung im Jahre 2025 erfolgte nach wissenschaftlichen Grundsätzen durch das beauftragte Institut auf der Grundlage der Indikatoren Bodenrichtwert, Statusindex, 4+ Straße (d.h. eine mehr als vierspurige Straße), Einwohnerdichte, Lärm sowie Grün- und Wasserflächenanteil. Dabei wurde der Indikator Grünflächenanteil insbesondere aufgrund des Freizeitwertes von Wasserflächen im Stadtgebiet um den Aspekt Wasserflächen erweitert. Die Nähe der genannten Abschnitte der Straße Koppel zu Wasserflächen führte dann zu der Umstufung von „normaler“ zu „guter Wohnlage“.

2. *In wie vielen Fällen wurden in Hamburg-Mitte Einstufungen von Wohnlagen nach Klagen von Grundstückseigentümer*innen verändert? Bitte nach Stadtteilen jährlich seit 2020 angeben und die betroffenen Straßenabschnitten benennen.*

Gerichtliche Entscheidungen zur Wohnlageneinstufung betreffen nur das individuelle privatrechtliche Verhältnis zwischen Klagenden und Beklagten im Rahmen eines einzelnen Mietvertrages. Sie haben keine generelle Wirkung auf die für das gesamte Stadtgebiet geltenden Wohnlageneinstufungen. Diese werden also nicht als Folge von Gerichtsentscheidungen verändert. Veränderungen erfolgen ausschließlich als Folge der alle vier Jahre stattfindenden Neuerhebung der Wohnlagen für den Mietenspiegel oder bei der zwei Jahre später stattfindenden Fortschreibung, wenn ein Einwand für die Blockseite vorlag.