

Einfacher Mietenspiegel für nicht preisgebundenen Wohnraum in der Stadt Reinbek

**Gültig ab 2. März 2026
Erhebungsstand: 1. Oktober 2025**

Inhaltsverzeichnis

1.	Vorbemerkungen	3
2.	Zweck des Mietspiegels.....	3
3.	Mietenbegriff	3
4.	Geltungsbereich	4
5.	Wohnwertmerkmale des Mietrechts	4
5.1	Art	5
5.2	Größe	5
5.3	Ausstattung.....	5
5.4	Beschaffenheit.....	6
5.5	Wohnlage	6
6.	Mietspiegeltabelle	7

1. Vorbemerkungen

Der vorliegende Mietspiegel Reinbek 2025/2026 wurde von der Stadt Reinbek auf Basis einer Datenerhebung der GEWOS Institut für Stadt-, Regional- und Wohnforschung GmbH aus Hamburg erstellt. Bei dem Mietspiegel Reinbek handelt es sich um einen „einfachen Mietspiegel“ nach § 558c BGB. Für den Mietspiegel wurden die am 1. Oktober 2025 gezahlten Mieten von rund 1.200 Wohnungen erfasst.

Die Erstellung des Mietspiegels wurde unter der Leitung der Stadt Reinbek durch einen Arbeitskreis fachlich begleitet. Der Arbeitskreis Mietspiegel Reinbek bestand aus Vertretern der Stadt Reinbek, von Haus & Grund Reinbek, des Amtsgerichts Reinbek sowie verschiedenen Wohnungsunternehmen, Vermietern und Verwaltern.

Es wäre falsch, den Mietspiegel schematisch anzuwenden. Jede Wohnung und jedes Mietverhältnis können ihre Besonderheiten haben.

2. Zweck des Mietspiegels

Dieser Mietspiegel stellt eine der nach dem Bürgerlichen Gesetzbuch (BGB) gesetzlich vorgesehenen Orientierungshilfen für die Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete dar. Er gibt eine Übersicht über die in der Stadt Reinbek am 1. Oktober 2025 gezahlten Mieten für nicht preisgebundenen Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage. Auf seiner Grundlage können die Mietvertragsparteien bei bestehenden Mietverhältnissen eigenverantwortlich die Miethöhe für nicht preisgebundene Wohnungen vereinbaren. Mit seiner Hilfe sollen u.a. Auseinandersetzungen zwischen Mietvertragsparteien vermieden und in Streitfällen Gerichten eine Entscheidung erleichtert werden.

3. Mietenbegriff

Bei der im Mietspiegel ausgewiesenen ortsüblichen Vergleichsmiete handelt es sich um die monatliche Nettokaltmiete je Quadratmeter Wohnfläche. Sie setzt sich aus Mieten zusammen, die in den letzten sechs Jahren vor dem 1. Oktober 2025 neu vereinbart oder, von Betriebskostenerhöhungen abgesehen, geändert worden sind. In der Nettokaltmiete nicht enthalten sind die Heiz- und Betriebskosten. Zu den Betriebskosten gehören u. a. die Grundsteuer, Kosten der Wasserversorgung und Entwässerung, Heizungs- und Warmwasserkosten (Betrieb, Reinigung, Wartung sowie Messungen nach Bundesimmissionschutzgesetz), Aufzug, Straßenreinigung, Müllbeseitigung, Hausreinigung, Gartenpflege,

Kosten der Außen- und Treppenhausbeleuchtung, Schornsteinreinigung, Sach- und Haftpflichtversicherungen, Hausmeister, Betrieb der Gemeinschaftsantenne/ Kosten für Kabelanschluss, Winterdienst, Kosten der Wäschepflegeeinrichtung und sonstige Betriebskosten. Sind Betriebskosten in der Mietzahlung enthalten, sind diese vor der Anwendung des Mietspiegels von der gezahlten Miete abzuziehen.

4. Geltungsbereich

Dieser Mietspiegel gilt **nur** für nicht preisgebundene Wohnungen in Mehrfamilienhäusern mit drei und mehr Wohnungen in Reinbek. Hierzu gehören auch vermietete Eigentumswohnungen in Mehrfamilienhäusern.

Er gilt nicht für:

- Wohnungen in Ein- oder Zweifamilienhäusern bzw. Reihenhäusern/ Doppelhaushälften
- Wohnungen, die mit öffentlichen Fördermitteln errichtet oder modernisiert wurden und am 01.10.2025 einer Mietpreisbindung unterlagen
- Wohnungen, die Teil eines Wohnheimes, eines sonstigen Heimes oder einer heimähnlichen Unterkunft sind
- Wohnungen, die zu einem verringerten Mietpreis an einen Mitarbeiter, Freund, Angehörigen oder näheren Verwandten vermietet werden
- Wohnungen, die nur vorübergehend vermietet werden (z.B. Ferienwohnung, Untermiete)
- Wohnungen, die laut Mietvertrag in Teilen zu gewerblichen Zwecken vermietet werden
- Wohnungen, die möbliert oder teilmöbliert vermietet werden (ausgenommen Küchenmöbel und Einbauschränke)

5. Wohnwertmerkmale des Mietrechts

Die Wohnwertmerkmale, von denen im Allgemeinen die Höhe der Miete abhängt und die zum Vergleich von Wohnungen hinsichtlich ihrer Qualität herangezogen werden sollen, sind Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage einschließlich der energetischen Ausstattung und Beschaffenheit. Diesen Wohnwertmerkmalen wird im Mietspiegel der Stadt Reinbek 2025/2026 in Form einer Einteilung in Baujahres- und Wohnungsgrößenklassen Rechnung getragen. Zudem werden Kriterien beschrieben, anhand derer eine Einordnung der Mieten in die im Mietspiegel ausgewiesenen Spannen möglich ist.

5.1 Art

Dieses Merkmal wird vor allem durch die Gebäudeart und die Lage innerhalb des Gebäudes bestimmt. So können die Mieten beispielsweise in Wohnungen in oberen Geschossen von Hochhäusern mit besonderem Ausblick höher liegen. Gleiches gilt für Wohnhäuser mit geringerer Wohnungsanzahl. Niedrigere Mieten können sich z.B. bei Wohnungen im Dachgeschoss, sofern es sich nicht um neu errichtete Wohnungen handelt, oder im Souterrain ergeben.

5.2 Größe

Der Mietpreis ist von der Größe der Wohnfläche, daneben aber auch von der Zahl der Zimmer abhängig. Bei gleich großen Wohnungen wird in der Regel die Wohnung mit größerer Zimmerzahl wertvoller und damit in der Miete höher sein.

5.3 Ausstattung

Eine Differenzierung nach Ausstattungsmerkmalen wird in der Mietspiegeltabelle nicht vorgenommen. Merkmale der Ausstattung finden im Reinbeker Mietspiegel über die Mietenspanne Berücksichtigung. Dem im Mietspiegel ausgewiesenen Mittelwert liegt eine bei vermieteten Wohnungen durchschnittliche Wohnungsausstattung zugrunde. Wesentliche Merkmale einer durchschnittlich ausgestatteten Wohnung sind zum Beispiel:

- Heizung, die alle Wohnräume angemessen erwärmt (z.B. Zentral- oder Gasetagenheizung)
- Warmwasserversorgung in Bad und Küche
 - Bis Baujahr 1967 durch Einzelgeräte.
 - Ab Baujahr 1968 zentrale Warmwasserversorgung, zentrale Wasser- und Gaswarmwasserthermen oder Elektrodurchlauferhitzer
- Küche mit Herd und Spüle
- Badezimmer mit Dusche oder Wannenbad
- Fußböden: Dielen, PVC-Boden oder gleichwertiger Belag, Bad und WC Fliesen
- Fahrstuhl in Gebäuden mit mindestens sechs Vollgeschossen.
- Balkon, Loggia
- Isolierverglasung oder Doppelfenster

Merkmale einer besseren Ausstattung sind zum Beispiel:

- Trennung von Bad und WC/ Gäste-WC
- Großzügige Badausstattung, z. B. zusätzliches Duschbad, zweiter Waschplatz, Bidet, aufwendige Fliesen
- Einbauküche und/ oder zusätzliche Küchenausstattung (z.B. Kühlschrank, Geschirrspüler, Gefrierschrank)
- Hochwertige Fußböden oder Bodenbeläge
- Fahrstuhl bei Wohnungen bis zu 5-geschossigen Häusern
- Große(r) Balkon/ Loggia, Terrasse

Für die Einordnung der Wohnung ist die Ausstattung maßgeblich, die vom Vermieter gestellt wurde. Ausstattungsmerkmale, die vom Mieter in Eigenleistung geschaffen wurden, bleiben bei der Einstufung unberücksichtigt.

5.4 Beschaffenheit

Die Beschaffenheit einer Wohnung wird im Mietspiegel durch das Baualter des Wohngebäudes beziehungsweise der Wohnungen erfasst. Das Baualter spiegelt dabei den baulichen und energetischen Standard der Wohnung wider. Auch bei Wohnungen, die mit einzelnen Maßnahmen modernisiert worden sind, richtet sich die Zuordnung nach dem ursprünglichen Baujahr und nicht nach dem Jahr der Modernisierung. Sofern Modernisierungen an Häusern z.B. durch eine Kernsanierung in einem solchen Umfang durchgeführt wurden, dass der Ausstattungsstandard einer jüngeren Bauklasse erreicht wird, können die Wohnungen dieser Baualtersklasse zugeordnet werden. Auch im Grenzbereich zwischen zwei Baualtersklassen kann es gerechtfertigt sein, die Wohnung höher oder niedriger einzugruppieren.

5.5 Wohnlage

Für die Wohnlage sind die Gegebenheiten des Wohngebietes, in dem die Wohnung liegt, von Bedeutung, und zwar u.a.

- Entfernung zu Haltestellen der öffentlichen Verkehrsmittel
- Art und Entfernung der Einkaufsmöglichkeiten
- Vorhandensein oder Fehlen von Frei-, Grün- und Spielflächen in der näheren Umgebung
- Art und Ausmaß von Lärm und Geruchsbelästigung durch Gewerbe
- Lage an einer ruhigen Anwohnerstraße oder an einer Hauptverkehrsstraße

Im Reinbeker Mietspiegel erfolgt keine Berücksichtigung der Wohnlage. Den positiven bzw. negativen Wohnumfeldgegebenheiten ist bei der Ermittlung des Mietpreises daher innerhalb der Spannen Rechnung zu tragen. Bei überwiegend positiven Gegebenheiten ist die Miete im oberen Bereich der Spanne, bei überwiegend negativen im unteren Bereich einzuordnen.

6. Mietspiegeltabelle

Die in der Mietspiegeltabelle enthaltenen Mittelwerte geben auf der Grundlage des verwendeten Datenmaterials die in Reinbek tatsächlich gezahlten Mieten wieder. Diese wurden für vier Wohnungsgrößenklassen sowie fünf Baualtersklassen berechnet. Die ausgewiesenen Mittelwerte sind die arithmetischen Mittelwerte aller Wohnungen des jeweiligen Tabellenfeldes mit Ausnahme der Ausreißermieten. Für die Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete einer individuellen Wohnung bietet der Mittelwert des entsprechenden Tabellenfeldes den Ausgangspunkt. Gibt es positive oder negative Merkmale, die eine Wohnung, abgesehen von den Tabellenmerkmalen, besitzt, kann die ortsübliche Vergleichsmiete der Wohnung oberhalb oder unterhalb vom Mittelwert liegen.

Die auftretenden Mietpreisunterschiede beruhen zum einen auf Wohnwertunterschieden, die durch die Gliederung in der Tabelle nicht erfasst sind. Die Unterschiede können sich z. B. aus der Ausstattung, der Wohnlage, der Beschaffenheit und der Lage der Wohnung im Gebäude ergeben. Zusätzlich beeinflussen externe Kriterien, wie z. B. die Dauer des Mietverhältnisses die Höhe der Miete.

Aus den genannten Gründen sollen in Mietspiegeln Spannen ausgewiesen werden. Die Spannen sollten so gewählt sein, dass die „üblichen“ Mietwerte innerhalb der Spannen liegen. Die Spannen im Reinbeker Mietspiegel sind so ermittelt worden, dass je Tabellenfeld nach Bereinigung um Ausreißermieten zwei Drittel der Mieten innerhalb der Spanne liegen. In begründeten Einzelfällen können Mieten auch oberhalb bzw. unterhalb der Spanne ortsüblich sein.

Mit der dargestellten Mietspiegeltabelle können die Mietvertragsparteien bei bestehenden Mietverhältnissen eigenverantwortlich die Miethöhe für nicht preisgebundene Wohnungen vereinbaren. Dabei ist sie lediglich als Orientierungshilfe zu betrachten. Aus der Tabelle ist kein Rechtsanspruch im Rahmen der Vereinbarung der Miethöhe abzuleiten.

Nettokaltmiete in Euro/m² pro Monat im freifinanzierten Wohnungsbestand

Baualtersklassen						
Wohnfläche		bis 1948	1949 bis 1960	1961 bis 1967	1968 bis 1994	1995 bis 2025
unter 40 m ²	Mittelwert		8,04	9,76		
	Spanne		6,71 – 8,88	7,60 – 11,30		
	Anzahl					
40 b.u. 60 m ²	Mittelwert		7,86	8,38	8,34	12,04
	Spanne		6,71 – 8,86	7,16 – 9,61	6,50 – 10,01	10,98 – 13,28
	Anzahl					24*
60 b.u. 80 m ²	Mittelwert		7,73	8,07	8,56	12,05
	Spanne		6,60 – 9,50	6,82 – 9,50	6,61 – 10,81	10,91 – 13,08
	Anzahl		29*			
80 m ² und mehr	Mittelwert				9,30	11,93
	Spanne				8,00 – 10,50	10,82 – 13,68
	Anzahl					

Nettokaltmiete = Monatliche Miete ohne Heiz- und Betriebskosten in Euro/m² Wohnfläche

* bei Fallzahlen unter 30 ist die Aussage eingeschränkt. Bei den grau hinterlegten Leerfeldern lagen weniger als 10 Mietwerte vor, aus denen sich keine validen Aussagen hinsichtlich der Miethöhe ableiten lassen. In allen anderen Fällen lag eine ausreichende Anzahl an Mietwerten vor (mindestens 30).

Auskünfte erteilen:

Haus & Grund Reinbek e.V.

Hamburger Str. 4-8
21465 Reinbek
Tel.: 0431 6636181

Stadt Reinbek

Fachbereich Bürgerangelegenheiten
Hamburger Straße 5-7
21465 Reinbek
Tel.: 040 / 727 50 0

Die Stadt Reinbek ist nicht berechtigt, Beratungen oder Rechtsauskünfte zu erteilen.

Impressum:

Herausgeber:

Stadtverwaltung Reinbek
Fachbereich Bürgerangelegenheiten
Hamburger Straße 5-7
21465 Reinbek

Auswertung:

GEWOS Institut für Stadt-, Regional- und Wohnforschung GmbH
Drehbahn 7
20354 Hamburg

Copyright beim Herausgeber: © 2026 Stadt Reinbek

Alle Rechte vorbehalten. Vervielfältigung und/oder Speicherung in elektronische „Systeme“ (auch auszugsweise) nur mit ausdrücklicher Genehmigung des Herausgebers.

Trotz sorgfältiger Bearbeitung können die Stadt Reinbek und die beteiligten Stellen keine Gewähr für die bereitgestellten Informationen übernehmen und haften nicht für Schäden, die sich aus der Anwendung des Mietspiegels ergeben.