

Schriftliche Kleine Anfrage

des Abgeordneten Jens Meyer (FDP) vom 04.04.18

und Antwort des Senats

Betr.: Neuerhebung Mietenspiegel 2017

Für den Mietenspiegel 2017 wurden neue Lageindikatoren für die Wohnlageinstufung herangezogen. Die neuen Lageindikatoren für die Erstellung des Mietenspiegels 2017 sind unter anderem der Statusindex aus dem Sozialmonitoring und die Entfernung zur nächsten U-/S-Bahn/AKN-Station (siehe Drs. 21/11277). Laut „Mietenspiegel 2017“ wurden für den Mietenspiegel 2017 die Wohnlagenindikatoren erweitert und eine komplette Aktualisierung der Wohnlagen durchgeführt.

Die Grundgesamtheit aller mietspiegelrelevanten Wohnungen umfasst, laut Drs. 21/499, 542.100 Wohnungen. Aber laut Drs. 21/7583 gehören nur 11.500 Wohnungen zur Ergebnisstichprobe.

In der Drs. 21/7814 wird angegeben, dass die Lageindikatoren nicht pro Blockabschnitt abrufbar sind (Frage 6.c.). In der gleichen Drucksache (Frage 6.g.) wird jedoch auch angegeben, dass geprüft wird, ob und wie man für Dritte eine nachvollziehbare Überprüfung der Wohnlage (gut oder normal) ermöglicht.

Vor diesem Hintergrund frage ich den Senat:

Die Grundgesamtheit der mietspiegelrelevanten Wohnungen besteht aus allen Hamburger Wohnungen, die folgende Kriterien erfüllen:

- Lage in einem Mehrfamilienhaus (mehr als zwei Wohnungen),
- Nicht preisgebundene Wohnung,
- Wohnung mit einer Bezugsfertigkeit bis zum 31.12. des jeweiligen Jahres vor dem Erhebungsstichtag.

Die Grundgesamtheit aller mietspiegelrelevanten Wohnungen wird mit jeder Mietenspiegelerstellung fortgeschrieben. Beim Mietenspiegel 2013 waren rund 542.100 Wohnungen mietspiegelrelevant (Drs. 21/499). Zum Mietenspiegel 2015 erfolgte eine Neuberechnung der Grundgesamtheit aufgrund der im Frühjahr 2015 veröffentlichten Zahlen der Gebäude- und Wohnungszählung 2011.¹ Im Ergebnis betrug beim Mietenspiegel 2015 die Grundgesamtheit rund 529.700 Wohnungen. Beim Mietspiegel

¹ Auf Grundlage der Erhebungsdaten aus der Gebäude- und Wohnungszählung 2011 (die abschließend erst Anfang 2015 vorlagen) war eine Korrektur des seit der letzten Wohnungszählung 1987 fortgeschriebenen Wohnungsbestandes erforderlich. Dies führte dazu, dass sich der rechnerisch mietspiegelrelevante Wohnungsbestand in Hamburg von rund 542.100 auf rund 529.700 Wohnungen verringerte.

spiegel 2017 umfasste die fortgeschriebene Grundgesamtheit rund 538.800 Wohnungen.²

Aus dieser Grundgesamtheit zieht das jeweilige mit der Mietenspiegelerstellung beauftragte Institut eine Stichprobe, die im Ergebnis eine empirische Repräsentativerhebung von Mietdaten für rund 11.500 mietenspiegelrelevante Wohnungen (voll gültige Datensätze) sicherstellt.

Das ebenfalls mit dem jeweiligen Mietenspiegel veröffentlichte Wohnlagenverzeichnis dient als Grundlage für die Erstellung des Mietenspiegels der sachgerechten Einstufung von Wohnlagen in die Wohnlagenkategorien „normal“ und „gut“. Es handelt sich nicht um ein amtliches Verzeichnis. Für die Bewertung von einzelnen Mietwohnungen kann das Wohnlagenverzeichnis nur eine grobe Orientierung geben. Die Wohnlageneinstufungen können im Einzelfall anhand der Merkmale, die der Einstufung zugrunde liegen, in Verbindung mit Ortskenntnissen überprüft werden. Örtlich enger begrenzten Lagekriterien, die in der Wohnlageneinstufung unberücksichtigt bleiben, kann durch Zu- und Abschläge innerhalb der Spanne Rechnung getragen werden, siehe insoweit die Ausführungen in der Anwenderbroschüre zum Hamburger Mietenspiegel 2017, Seiten 11 und 14; <http://www.hamburg.de/contentblob/10014620/6c1d42f5f76df1b5021467b857d8f93f/data/d-mietenspiegel-broschuere-2017.pdf>)

Aufgrund der Wahl des Berechnungssystems für das Wohnlagenverzeichnis 2017 ist es nunmehr möglich, jedem Straßenabschnitt (Blockseite) einen konkreten Wohnlagenkennwert auf einer Skala von -37,666 bis +26,087 zuzuordnen. Der Grenzwert zwischen „normal“ und „gut“ liegt bei -0,575. Diese Vorgehensweise ermöglicht es, Unterschiede innerhalb der beiden Wohnlagenkategorien aufzuzeigen und so ergänzende Informationen für eine Preisbildung zu liefern.

Dies vorausgeschickt, beantwortet der Senat die Fragen wie folgt:

- 1) *Welche Unterschiede in der Erhebung zwischen dem Mietenspiegel 2015 und 2017 gibt es?*

Mit Ausnahme der Änderungen beim Wohnlagenverzeichnis gibt es keine Unterschiede in der Erhebung zwischen dem Mietenspiegel 2015 und 2017.

- a) *Werden die Wohnlagen nach wie vor aufgrund der Klassifizierungsfunktion berechnet? Inwiefern unterscheidet sich die Klassifizierungsfunktion für den Mietenspiegel 2017 von der Klassifizierungsfunktion für den Mietenspiegel 2015?*

Die Einstufung der einzelnen Blockseiten im Hamburger Wohnlagenverzeichnis erfolgt weiterhin auf Grundlage einer Klassifizierungsfunktion.

Bis einschließlich 2015 wurde eine Diskriminanzfunktion genutzt. Hierbei wurden für jede Blockseite zwei Werte berechnet. Die Einstufung der Blockseite hing davon ab, welcher der beiden Werte höher war.

Das Wohnlagenverzeichnis 2017 basiert auf einer logistischen Regression. Hier wurde für jede Blockseite nur ein Wert berechnet und die Einstufung der Blockseite hing davon ab, ob dieser Wert oberhalb oder unterhalb des Grenzwertes zwischen guter und normaler Wohnlage lag. Im Übrigen siehe Vorbemerkung.

- b) *Wie viele Blockabschnitte haben durch die neuen Wohnlagenindikatoren eine Veränderung in Form einer Verbesserung (von normal zu gut) oder einer Verschlechterung (von gut zu normal) der Wohnlage erfahren (bitte die absoluten Zahlen und die prozentuale Veränderung angeben)?*

Mit der Erstellung des Hamburger Wohnlagenverzeichnisses 2017 wurden eine Überprüfung und Erweiterung des zugrunde liegenden Indikatorenkatalogs, eine Aktualisierung der Datenbasis sowie eine komplette Neuberechnung für alle Blockseiten in

² Siehe auch den Methodenbericht zum Hamburger Mietenspiegel 2017 unter <http://www.hamburg.de/contentblob/10853468/70a4eb8789b6834ab6d22efcff9035d1/data/d-mietenspiegel-methodenbericht-2017.pdf>.

Hamburg vorgenommen. Infolge dieses Vorgehens erfolgte bei 2.913 (rund 12,5 Prozent) der rund 23.000 bewerteten Blockseiten eine Veränderung. 1.491 Blockseiten (rund 6,4 Prozent) wurden von „gut“ auf „normal“ und 1.422 Blockseiten (rund 6,1 Prozent) von „normal“ auf „gut“ geändert.

- c) *Inwiefern ändert die 2014 erlassene Mietenspiegelbefragungsverordnung das Verfahren der Erhebung des Mietenspiegels 2017 im Vergleich zu dem Mietenspiegel 2015?*

Rechtsgrundlage für die Mietenspiegelbefragungen 2017 und 2019 ist die Verordnung über eine Repräsentativerhebung zur Untersuchung nicht preisgebundener Mietwohnungen in der Freien und Hansestadt Hamburg (Mietenspiegelbefragungsverordnung) vom 22. November 2016.

Das Verfahren zur Erhebung des Mietenspiegels 2017 hat sich gegenüber 2015 nicht geändert.

- 2) *Wo wird der Methodenbericht zum Wohnlagenverzeichnis 2017 veröffentlicht?*
- a) *Falls der Bericht nicht veröffentlicht wird, warum nicht?*
- b) *Falls der Bericht nicht veröffentlicht wird, warum wird im Hamburger Mietenspiegel 2017 auf diesen verwiesen?*

Der Methodenbericht zum Wohnlagenverzeichnis befindet sich in der finalen Bearbeitung und wird anschließend unter <http://www.hamburg.de/mietenspiegel/> veröffentlicht.

- 3) *Gibt es einen aktuellen Stand der Prüfung, ob und wie Dritte eine nachvollziehbare Überprüfung der Wohnlage durchführen können?*
- a) *Falls nein, warum nicht?*
- b) *Falls die Prüfung zum Ergebnis geführt hat, dass Dritte nicht die Möglichkeiten der nachvollziehbaren Überprüfung bekommen sollen: Wie wird diese Entscheidung begründet?*

Durch die Ausweisung des Berechnungswerts für jede Blockseite auf einer Skala von –37,666 bis 26,087 wird für die jeweilige eingestufte Blockseite erkennbar, ob sie sich im oberen, mittleren oder unteren Bereich der Wohnlagenkategorie befindet. Auch ermöglicht die Ausweisung dieses Wohnlagenkennwerts für eine Blockseite den Vergleich mit der Einstufung der umliegenden Blockseiten. Da das Wohnlagenverzeichnis nur pauschale Bewertungen dokumentiert, sollte es nicht ausschließlich als Nachweis für die Wohnlage im Einzelfall angewandt werden, sondern als Orientierungshilfe dienen. Dementsprechend besteht für alle Bürgerinnen und Bürger die Möglichkeit, anhand der Kriterien des Mietenspiegels – in Verbindung mit Ortskenntnissen oder gegebenenfalls durch ein Einzelgutachten eines öffentlich bestellten oder vereidigten Sachverständigen – eine andere Wohnlage zu begründen. Im Übrigen siehe Vorbemerkung.

- 4) *Inwiefern haben Mieten und Vermieter die Möglichkeit sich zu einer Verbesserung (von normal zu gut) oder zu einer Verschlechterung (von gut zu normal) der Wohnlage zu äußern, zu beschweren oder eine Änderung zu verlangen?*

Die zuständige Fachbehörde nimmt Äußerungen/Beschwerden von Bürgerinnen und Bürgern über die Wohnlageneinstufung einzelner Blockseiten entgegen und überprüft die Einstufung zum nächsten Wohnlagenverzeichnis. Ein Rechtsanspruch auf eine bestimmte Bewertung oder auf Umbewertung einer Blockseite besteht nicht. Im Übrigen siehe Antwort zu 3) bis 3) b).