

Schriftliche Kleine Anfrage

des Abgeordneten Karl-Heinz Warnholz (CDU) vom 10.10.19

und Antwort des Senats

Betr.: Stadtteil Rahlstedt (Wahlkreis 14): Nachfragen zum Wohnlagenverzeichnis und zur Wohnlageneinstufung

Die Einstufung der Wohnlagen erfolgte seit der letzten größeren methodischen Aktualisierung im Jahr 1995 auf Basis eines mathematisch-statistischen Verfahrens, das subjektive Faktoren bei der Wohnlagenbewertung ausschließen und die Zuordnung auf objektiv mess- und überprüfbare Merkmale gründen sollte. Insgesamt beruhte die Einstufung auf einem Set von sechs Indikatoren, von denen sich einzelne wiederum aus mehreren Merkmalen zusammensetzten. Dieses System zur Wohnlageneinstufung hat sich in der Vergangenheit gut bewährt, die Zuordnung der einzelnen Blockseiten zu den beiden Wohnlagekategorien „normal“ oder „gut“ ist in den meisten Fällen plausibel und nachvollziehbar.

Indikatoren zur Wohnlagenbestimmung sind der Statusindex, der Bodenrichtwert, der Grünflächenanteil, die Einwohnerdichte, die Art der Straße, die Entfernung zu U-Bahn, S-Bahn oder AKN, die Lärmbelastung, die Entfernung zur nächsten MetroBus-Station, die Entfernung zum Einzelhandel. Weitere geprüfte, aber nicht ins Set aufgenommene Indikatoren sind die Zentralität und der Baumbestand.

Veränderungen zur Einstufungsbasis 1995 ergaben sich unter anderem in den Indikatoren Statusindex und in der Einwohnerdichte.

Die Wohnanlagenberechnung erfolgt gemäß der Formel:

*Wohnlagenwert = $-6.4767 + 0.005508278 * \text{Bodenrichtwert} + 0.66670757 * \text{Statusindex} - 0.32665725 * \text{Einwohnerdichte} + 9.5424252 * \text{Grünflächenanteil} - 0.000249609 * \text{Entfernung zu U-/S-Bahn/AKN} - 0.000356267 * \text{Entfernung MetroBus} - 0.211552763 * \text{Lärmbelastung} - 3.79760281 * \text{Art der Straße} - 0.000804315 * \text{Entfernung Einzelhandel}$.*

Im Stadtteil Rahlstedt wurden 2016 Einwendungen gegen bestehende Wohnlageneinstufungen zur Adresse Brockdorffstraße 54-58, 22149 Hamburg sowie Wesenbergallee 9-13, 22143 Hamburg erhoben.

Vor diesem Hintergrund frage ich den Senat:

Das Hamburger Wohnlagenverzeichnis ist eine Auflistung aller bewerteten Straßenabschnitte (Blockseiten) in Hamburg. Es handelt sich hierbei um ein nicht amtliches Verzeichnis, das der sachgerechten Einstufung von Mietwohnungen in die Wohnlagenkategorien „gut“ oder „normal“ als Grundlage zur Erstellung des Hamburger Mietspiegels dient.

Zum Mietenspiegel 2017 wurde das Wohnlagenverzeichnis unter Wahrung der Methodenkonstanz weiterentwickelt und umfassend aktualisiert. Rund 14 Prozent der circa 24 000 Hamburger Straßenabschnitte erfuhren dabei eine Umbewertung.

Die Einstufung erfolgt hamburgweit anhand eines festgelegten Indikatorenkatalogs. Dabei finden seit 2017 folgende Indikatoren Berücksichtigung: Statusindex (26 Prozent), Bodenrichtwert (20 Prozent), Grünflächenanteil (16 Prozent), Einwohnerdichte (13 Prozent), Art der Straße, 4+ Spuren (11 Prozent), Entfernung U-/S-Bahn/AKN (6 Prozent), Lärmbelastung (5 Prozent), Entfernung zum MetroBus (3 Prozent) und Entfernung zum Einzelhandel (1 Prozent). Bei der Einstufung handelt es sich um eine grobe Bewertung, die örtliche Besonderheiten, soweit sie nicht über die genannten Indikatoren abgebildet werden, außer Acht lässt.

Die Berechnungen der Jahre 2015 und 2017 können aufgrund der 2017 vorgenommenen Weiterentwicklung des Wohnlagenverzeichnisses nicht miteinander verglichen werden, da jeweils unterschiedliche Indikatorensätze und Berechnungswege zum Einsatz kamen.

Zur Berechnung 2015 siehe Drs. 21/7814. Zur Berechnung 2017 siehe Methodenbericht zum Wohnlagenverzeichnis 2017 (<http://www.hamburg.de/mietenspiegel/>).

Dies vorausgeschickt, beantwortet der Senat die Fragen wie folgt:

1. *Welche Werte haben die Statusindexe in der Wohnlagenberechnung im Sozialmonitoring mit der Statussumme im jeweiligen statistischen Gebiet beziehungsweise mit dem Statusindex hoch, mittel, niedrig, sehr niedrig? Bitte Werte im Detail angeben.*

Der Statusindex für die Brockdorffstraße 052 bis 076 beträgt 5,3, der Statusindex für die Wesenbergallee 002 bis 016 beträgt 5,9. Damit ist der Statusindex in beiden Fällen überdurchschnittlich. Der Median liegt beim Statusindex bei 2,5, das 66-Prozent-Perzentil bei 4,8, das Maximum bei 9,4.

Im Übrigen siehe Vorbemerkung.

2. *Warum wurde der Indikator „Einwohnerdichte“ (bisher als Einwohnerzahl in Bezug zur Fläche – unter dem Mischindikator „Verdichtung“ berücksichtigt) jetzt in die Maßzahl „Einwohner pro Wohngebäude“ in die Berechnungen einbezogen?*

Bis 2017 war das Merkmal „Einwohnerdichte“ neben den Merkmalen „Anzahl der Stockwerke“ und „Bebauungsdichte“ ein Bestandteil des Indikators „Verdichtung“. Es war ein Ziel der Aktualisierung 2017, dass keine Indikatoren mehr eingesetzt werden, die sich aus mehreren Merkmalen zusammensetzen, um die Transparenz und Nachvollziehbarkeit des Verfahrens zu erhöhen. Dadurch ist es möglich, dass der konkrete Wert jedes einzelnen Merkmals einer Blockseite angegeben werden kann.

Die Einwohnerdichte wurde 2017 über die Maßzahl „Einwohner pro Wohngebäude“ in die Berechnungen einbezogen. Dabei wurde auf Ebene der statistischen Gebiete die Zahl der jeweiligen Einwohner ins Verhältnis gesetzt zur Anzahl der Gebäude mit Wohnnutzung. Eine reine Betrachtung der Einwohnerzahl wäre aufgrund der unterschiedlichen Zuschnitte der statistischen Gebiete nicht aussagekräftig. Auch das Verhältnis der Einwohner zur Fläche des statistischen Gebiets kann, durch Kombination von größeren Grünflächen mit kleineren, aber hochverdichteten Bebauungsflächen, zu Fehlinterpretationen führen.

3. *Welche Werte der Einwohner und der Anzahl der Gebäude mit Wohnnutzung wurden in den einzelnen statistischen Gebieten (74001-74038) vom Wahlkreis 14 Rahlstedt zur Berechnung einbezogen? Bitte die Zahlen für Einwohner und Gebäude mit Wohnnutzung für jedes statistische Gebiet (74001-74038) angeben.*

Der Berechnung lagen die nachstehenden Daten zugrunde:

Statistisches Gebiet:	Einwohner:	Wohngebäude:
74001	1 818	508
74002	2 121	783
74003	2 668	659
74004	78	32
74005	2 110	440
74006	2 948	236
74007	1 399	363
74008	2 111	412
74009	3 741	269
74010	1 898	159
74011	2 796	659
74012	3 070	395
74013	2 315	809
74014	3 236	281
74015	1 375	441
74016	4 641	562
74017	2 945	707
74018	2 419	518
74019	1 253	353
74020	4 024	732
74021	7 038	789
74022	1 294	160
74023	2 813	687
74024	2 630	357
74025	2 995	334
74026	1 373	198
74027	1 903	341
74028	1 192	119
74029	1 473	440
74030	2 165	516
74031	2 525	394
74032	656	122
74033	2 367	424
74034	1 301	169
74035	2 937	340
74036	2 013	170
74037	3 152	390
74038	72	27

Quelle: Analyse & Konzepte GmbH, Stand: 2015

4. *Welche Veränderungen der Berechnung haben sich in der Wohnlageneinstufung Brockdorffstraße 54-58, 22149 Hamburg und Wesenbergallee 9-13, 22143 Hamburg ergeben? Bitte als Beispiele von Wohnlagenberechnungen mit Formel und Werten beifügen.*

Aufgrund des 2017 gegenüber 2015 veränderten Indikatorensets und des Berechnungswegs lassen sich die Berechnungen der Wohnlageneinstufung 2017 nicht mit denen der Wohnlageneinstufung 2015 vergleichen. Im Übrigen siehe Vorbemerkung.

5. *Welche Grundlagen wurden bei der Berechnung der Wohnlageneinstufung für die Straßen Oldenfelder Stieg, Höltigbaum, Sieker Landstraße und Wiesenredder zugrunde gelegt? Bitte als Beispiele von Wohnlagenberechnungen mit Formel und Werten beifügen.*

Die Grundlagen für die Berechnung von Wohnlageneinstufungen – einschließlich der Formel – sind in ganz Hamburg identisch.