

## **Schriftliche Kleine Anfrage**

der Abgeordneten Heike Sudmann (DIE LINKE) vom 13.01.22

### **und Antwort des Senats**

**Betr.: Der Hamburger Mietenspiegel im Fokus**

**Einleitung für die Fragen:**

*Am 13. Dezember 2021 hat die Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen (BSW) den „Hamburger Mietenspiegel 2021“ vorgelegt. Obwohl die Steigerung der Durchschnittsmieten gegenüber 2019 mit 7,3 Prozent so hoch ausgefallen ist wie seit mindestens 25 Jahren nicht mehr, lautet die Überschrift der Senats-Pressemitteilung vom 13. Dezember – als wenn nichts geschehen wäre – „Mietenspiegel 2021 ist erschienen. Hamburg setzt Kurs des konsequenten Mieterschutzes fort“. Dazu passt, dass der Senat die Vorstellung des Mietenspiegels so weit wie möglich nach hinten verschoben hat – wohl um den vermeintlich guten Ruf der hamburgischen Wohnungspolitik und die Regierungsbildung auf Bundesebene nicht zu gefährden – und diese quasi in einer handverlesenen Journalist:innenrunde vorgenommen hat. Umso wichtiger sind die Daten, die von der BSW bisher nicht geliefert wurden.*

*Ich frage den Senat:*

**Einleitung für die Antworten:**

Der Hamburger Mietenspiegel wird üblicherweise im 4. Quartal des Jahres veröffentlicht, sobald die erforderlichen Daten vorliegen und ausgewertet sind. Der Senat und die Fachbehörden nutzen regelmäßig unterschiedliche Wege, um die Öffentlichkeit über aktuelle Themen zu informieren. Neben der Landespressekonferenz sind Pressegespräche der einzelnen Behörden eines der gängigen Instrumente. Welche Möglichkeit genutzt wird, wird unter anderem auf Basis des für ein Thema zu erwartenden Zeitbedarfs und zu vermeidender Themenballungen innerhalb der Landespressekonferenz entschieden. Im Pressegespräch zum Mietenspiegel 2021 wurde genauso detailliert über die Ergebnisse der Erhebung informiert wie in zurückliegenden Jahren.

Das Ergebnis der Mietenspiegelerhebung 2021 bestätigt, was der Senat in den letzten Jahren bereits wiederholt festgestellt hat: Aufgrund der anhaltend hohen Nachfrage ist der Hamburger Wohnungsmarkt angespannt. Der Senat wird daher weiterhin alle Möglichkeiten und Mittel nutzen, um den Wohnungsmarkt zu entspannen. Der Wohnungsneubau ist das einzige Element, um das Wohnungsangebot zu vergrößern und darüber zur Entspannung des Wohnungsmarktes beizutragen. Aus diesem Grund setzt der Senat sein intensives Wohnungsbauprogramm und die kooperative Wohnungsbaupolitik im Bündnis für das Wohnen in Hamburg fort. Auch 2021 ist es gelungen, mehr als 10.000 (genau: 10.207) neue Wohnungen zu genehmigen. Seit 2011 konnten beinahe 116.500 Wohnungen per Genehmigung auf den Weg gebracht werden. Etwa 77.000 Wohnungen wurden von 2011 bis 2020 fertiggestellt, mehr als ein Viertel davon als geförderter Wohnraum mit günstigen Eingangsmieten. Zudem setzt der Senat alle zur Verfügung stehenden mietrechtlichen Instrumente ein, um die Mietenentwicklung zu bremsen. Durch die Kappungsgrenzenverordnung werden Mieterhöhungen bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete auf 15 Prozent in drei Jahren begrenzt. Dank der Miet-

preisbegrenzungsverordnung greift die Mietpreisbremse, welche die Höhe von Neuvertragsmieten auf 10 Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete beschränkt. Dies sind wichtige Instrumente für den Schutz der Mieterinnen und Mieter vor überhöhten Mieten.

Zugleich weist der Senat in Anbetracht des Anstiegs der durchschnittlichen Nettokaltmiete im aktuellen Mietenspiegel darauf hin, dass es in Hamburg auch viele bezahlbare Wohnungen gibt: Der mietenspiegelrelevante Wohnungsbestand in den mittleren Baujahrsklassen (Baujahre 1948 bis 1977) beläuft sich auf rund 331.000 Wohnungen. Die gewichtete Durchschnittsmiete liegt in diesem Wohnungsbestand bei 8,29 Euro/Quadratmeter. Das sind fast 60 Prozent des mietenspiegelrelevanten Wohnungsbestands von insgesamt rund 563.000 Wohnungen. Die SAGA und die Genossenschaften verfügen über einen Mietwohnungsbestand von insgesamt rund 270.000 Wohnungen mit durchschnittlichen Nettokaltmieten von 6,90 Euro (SAGA, Stand 31.12.2021) beziehungsweise 7,03 Euro (Genossenschaften, Stand 2020). Das sind rund 37 Prozent aller Mietwohnungen in Hamburg, also jede dritte Mietwohnung.

Dies vorausgeschickt, beantwortet der Senat die Fragen wie folgt:

**Frage 1:** *Seit wann lagen die Daten aus der Mietenspiegel-Erhebung vom Frühjahr 2021 der BSW vor?*

**Frage 2:** *Wann wurde mit der Auswertung begonnen, wann war sie abgeschlossen?*

**Antwort zu Fragen 1 und 2:**

Die Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen (BSW) hat die Daten aus der Mietenspiegel-Erhebung zwischen dem 16. November 2021 und 1. Dezember 2021 sukzessive von dem erstellenden Institut ALP Institut für Wohnen und Stadtentwicklung GmbH (ALP) erhalten. Die Auswertung erfolgte ab dem 16. November 2021 und war am 8. Dezember 2021 abgeschlossen.

**Frage 3:** *Für wie viele frei finanzierte Mietwohnungen in Hamburg kann der Mietenspiegel angewandt werden?*

**Antwort zu Frage 3:**

Der mietenspiegelrelevante Bestand der Hamburger Wohnungen ohne Mietpreisbindungen in Mehrfamilienhäusern (mit mindestens drei Wohneinheiten), die bis zum 31.12.2020 fertiggestellt wurden, beläuft sich auf rund 563.000 Wohnungen. Auf diese Wohnungen kann der Mietenspiegel angewandt werden, sofern es sich nicht um Wohnungen ohne WC, Bad oder Sammelheizung, Wohnungen in Kellergeschossen, möblierten oder zum vorübergehenden Gebrauch vermieteten Wohnraum handelt. Zur Gesamtzahl der Wohnungen beziehungsweise Mietverhältnisse, welche die vorgenannten Merkmale aufweisen, liegen keine Daten vor.

**Frage 4:** *Wie viele Miethaushalte wurden im Rahmen der letztjährigen Erstellung des Mietenspiegels angeschrieben, wie viele Rückläufe gab es, wie viele veränderte Mietverhältnisse wurden berücksichtigt und wie viele blieben warum unberücksichtigt?*

**Antwort zu Frage 4:**

Die Mietenspiegel-Erhebung 2021 erfolgte als kombinierte Mieter-Vermieter-Befragung: 54.450 Miethaushalte und Vermieterinnen und Vermieter von 56.400 Wohnungen wurden zu insgesamt rund 71.000 Wohnungen angeschrieben. Bei Wohnungen, zu denen die Mieterinnen und Mieter nicht geantwortet oder unplausible Angaben gemacht haben, erfolgte die Befragung auch aufseiten der Vermieterinnen und Vermieter.

Die Befragung brachte insgesamt 27.655 Datensätze, davon 431 Kontrollinterviews (die lediglich zur Überprüfung anderer Datensätze dienen und nicht für die weitere Auswertung verwendet werden). 13.301 Datensätze wurden aussortiert, 13.923 Datensätze bei der Auswertung für den Mietenspiegel berücksichtigt. Die Aussortierung erfolgte aus folgenden Gründen:

- Filterfragen (zum Beispiel selbstnutzende Eigentümer): 4.887,
- keine Mieterhöhung im Betrachtungszeitraum (April 2015 bis April 2021): 3.704,

- fehlende oder unplausible Angaben: 939,
- Wohnungen unter 25 m<sup>2</sup>: 64,
- überrepräsentierte Vermietertypen (feldbezogen): 3.707.

(Für jedes Tabellenfeld wurde sichergestellt, dass die drei Vermietertypen „kommunale Wohnungsunternehmen“, „Genossenschaften“ und „Andere“ nur so stark im Feld vertreten sind, wie sie tatsächlich im mietenspiegelrelevanten Wohnungsbestand vorkommen.)

Die 13.923 Datensätze, die für die Auswertung berücksichtigt wurden, reduzierten sich noch um die statistischen Ausreißer (Extremwerte außerhalb des 99-Prozent-Vertrauensintervalls) (254) sowie Fälle in zu gering besetzten Feldern mit weniger als zehn Mietwerten (113). 13.556 Datensätze sind in die Mietenspiegeltablette 2021 eingeflossen.

**Frage 5:** *Wie hoch war der Anteil der Neuvertragsmieten bei den Mietenspiegeln seit 2011? Bitte für die jeweiligen Jahre einzeln sowie den Durchschnitt über die zehn Jahre angeben.*

**Antwort zu Frage 5:**

Tabelle 1

Mietenspiegel	Anteil Neuvertragsmieten
2011	42 %
2013	38 %
2015	44 %
2017	43 %
2019	32 %
2021	46 %
Durchschnitt 2011 – 2021	40,83 %

Quellen: Auswertungen GEWOS Institut für Stadt-, Regional- und Wohnforschung GmbH (GEWOS) (2011, 2013), F+B Forschung und Beratung für Wohnen, Immobilien und Umwelt GmbH (F+B) (2015, 2017, 2019), ALP (2021)

**Frage 6:** *Erfolgt eine Gewichtung der Neuvertragsmieten entsprechend des Anteils der realen Neuvermietungen bei den laut Pressemitteilung des Senats vom 13.12.21 mietenspiegelrelevanten rund 563.000 Wohnungen?*

*Wenn ja, wie?*

*Wenn nein, weshalb nicht?*

**Frage 7:** *Erfolgt eine Unterscheidung der Neuvertragsmieten zwischen kleinen Wohnungen, die vermutlich einen häufigeren Mieter:innenwechsel haben, und größeren Wohnungen?*

*Wenn ja, wie?*

*Wenn nein, weshalb nicht?*

**Antwort zu Fragen 6 und 7:**

Zum Anteil der Neuvermietungen von mietenspiegelrelevanten Wohnungen im Betrachtungszeitraum an der Gesamtzahl der mietenspiegelrelevanten Wohnungen oder am mietenspiegelrelevanten Wohnungsbestand je Größenklasse liegen keine Erkenntnisse vor. Daher erfolgen keine Gewichtung entsprechend des Anteils und keine Unterscheidung nach Größenklassen.

**Frage 8:** *Werden Mieten, die erkennbar gegen die Mietpreisbremse verstoßen, bei der Berechnung des Mietenspiegels berücksichtigt?*

*Falls ja, warum?*

*Falls nein, wie erfolgt der Ausschluss entsprechender Werte?*

**Antwort zu Frage 8:**

Auf Basis der erhobenen Daten lässt sich nicht zweifelsfrei ermitteln, ob Mieten unter Verstoß gegen die sogenannte Mietpreisbremse vereinbart wurden oder die Miethöhen aufgrund der Regelungen gemäß §§ 556e folgende Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) zulässig sind, weil beispielsweise eine Modernisierung erfolgt ist oder die Vormiete bereits höher als die nach § 556d Absatz 1 BGB zulässige Miete war. Daher kann im Rahmen der Mietenspiegel-Erstellung kein Ausschluss von Mieten erfolgen, die gegen die Mietpreisbremse verstoßen.

Um sicherzustellen, dass der Mietenspiegel auf marktüblichen Mieten beruht, wird feldbezogen eine Ausreißerbereinigung vorgenommen. Mietwerte, die nicht als marktüblich anzusehen sind beziehungsweise signifikant von den anderen Mietwerten eines Tabellenfeldes abweichen, werden bei der Berechnung der Mietwerte der Tabellenfelder nicht berücksichtigt. Weiterhin wird die ortsübliche Vergleichsmiete in der Form der durchschnittlichen Miethöhe und einer Zwei-Drittel-Spanne beschrieben. Die Zwei-Drittel-Spanne bedeutet, dass besonders hohe und besonders niedrige Mieten, die im oberen oder unteren Sechstel liegen, von den Spannenwerten der Felder nicht umfasst sind.

**Frage 9:** *Erfolgt eine Bereinigung des Mietenspiegels um Extremwerte?  
Wenn ja, wie und mit Blick auf welche Werte?*

**Antwort zu Frage 9:**

Vor Ermittlung der Feldbesetzung für die einzelnen Tabellenfelder der Mietenspiegeltabelle und der Berechnung der Mietkennwerte erfolgt für jedes Tabellenfeld eine Bereinigung um sogenannte Ausreißerwerte. In Abstimmung mit dem Arbeitskreis Mietenspiegel wurde für den Hamburger Mietenspiegel 2021 das gleiche statistische Verfahren zur Ausreißerbereinigung wie bei den vorherigen Mietenspiegeln angewendet. Es wurde folglich ein 99-Prozent-Vertrauensintervall festgelegt. Bei diesem statistischen Verfahren werden nicht pauschal 1 Prozent der Mietwerte bereinigt, sondern nur solche Mietwerte als Ausreißerwerte gekennzeichnet, die außerhalb des festgelegten Vertrauensintervalls liegen. Diese Bereinigung wurde für jedes Mietenspiegelfeld getrennt berechnet. Durch dieses Verfahren ergibt sich nicht zwangsläufig in jedem Tabellenfeld eine Ausreißerbereinigung, zum Beispiel wenn bei einer Verteilung die erhobenen Mietwerte eng um den Mittelwert liegen, werden in der Regel keine Mietwerte als Ausreißerwerte gekennzeichnet.

**Frage 10:** *Wie viele Fälle mit Extremwertbereinigung wurden bei den Mietenspiegeln seit 2011 herausgefiltert? Bitte die jeweiligen jährlichen Zahlen auflisten.*

**Antwort zu Frage 10:**

Tabelle 2

Jahr	Bereinigte Mietwerte
2011	239
2013	118
2015	209
2017	211
2019	91
2021	254

Quellen: Auswertungen GEWOS (2011, 2013), F+B (2015, 2017, 2019), ALP (2021)

**Frage 11:** *Wie hoch war der Anteil von Modernisierungen beziehungsweise Mieterhöhungen aufgrund von Modernisierungen bei den Mietenspiegeln seit 2011? Bitte die jeweiligen jährlichen Zahlen auflisten.*

**Antwort zu Frage 11:**

Tabelle 3

Jahr	Mieterhöhungen mit der Begründung der Modernisierung
2011	7,0 %
2013	5,9 %
2015	4,7 %
2017	3,3 %
2019	3,0 %
2021	4,5 %

Quellen: Auswertungen GEWOS (2011, 2013), F+B (2015, 2017, 2019), ALP (2021)

**Frage 12:** *Wie hoch ist der Anteil der frei finanzierten Mietwohnungen laut Mieterspiegel 2021 mit Blick auf Wohnungen mit einem Quadratmeterpreis unter*

- a) 5,00 Euro,
- b) 6,00 Euro,
- c) 6,80 Euro,
- d) 7,00 Euro,
- e) 8,00 Euro,
- f) 8,90 Euro,
- g) 9,00 Euro,
- h) 9,29 Euro?

*Bitte jeweils die absolute Zahl und den prozentualen Anteil an den betreffenden frei finanzierten Mietwohnungen nennen.*

**Antwort zu Fragen 12 a) bis 12 h):**

Tabelle 4

Mietwert	Anteil der Mieten im Mieterspiegel 2021 kleiner als der Mietwert	Anzahl Wohnungen des mieterspiegelrelevanten Wohnungsbestands*
5,00 €	0,55 %	3.100
6,00 €	6,32 %	35.600
6,80 €	20,11 %	113.200
7,00 €	22,95 %	129.200
8,00 €	40,43 %	227.600
8,90 €	52,19 %	293.800
9,00 €	53,17 %	299.300
9,29 €	56,92 %	320.400

Quelle: Auswertung ALP

\* Anwendung der Ergebnisse der Mieterspiegelerhebung 2021 auf den mieterspiegelrelevanten Wohnungsbestand von 563.000 Wohnungen.

**Frage 13:** *Wie hoch ist der Anteil der frei finanzierten Mietwohnungen laut Mieterspiegel 2021 mit Blick auf Wohnungen mit einem Quadratmeterpreis über*

- a) 9,29 Euro,
- b) 10,00 Euro,
- c) 11,00 Euro,

- d) 12,00 Euro,
- e) 13,00 Euro,
- f) 14,00 Euro,
- g) 15,00 Euro,
- h) 16,00 Euro,
- i) 17,00 Euro,
- j) 18,00 Euro,
- k) 19,00 Euro,
- l) 20,00 Euro,
- m) 25,00 Euro?

Bitte jeweils die absolute Zahl und den prozentualen Anteil an den betreffenden frei finanzierten Mietwohnungen nennen.

**Antwort zu Fragen 13 a) bis 13 m):**

Tabelle 5

Mietwert	Anteil der Mieten im Mietenspiegel 2021 größer als der Mietwert	Anzahl Wohnungen des mietenspiegelrelevanten Wohnungsbestands*
9,29 €	43,04 %	242.300
10,00 €	34,04 %	191.700
11,00 €	24,58 %	138.400
12,00 €	17,45 %	98.200
13,00 €	11,68 %	65.700
14,00 €	7,30 %	41.100
15,00 €	4,12 %	23.200
16,00 €	2,29 %	12.900
17,00 €	1,15 %	6.500
18,00 €	0,54 %	3.000
19,00 €	0,23 %	1.300
20,00 €	0,07 %	400
25,00 €	0,01 %	< 100

Quelle: Auswertung ALP

\* Anwendung der Ergebnisse der Mietenspiegelerhebung 2021 auf den mietenspiegelrelevanten Wohnungsbestand von 563.000 Wohnungen.

**Frage 14:** *Wie viele Wohnungen und Wohnhäuser wurden beziehungsweise werden in den Wohnlagenverzeichnissen seit 2011 abgebildet und wie viele davon wurden beziehungsweise werden in der normalen beziehungsweise guten Wohnlage eingeordnet? Bitte jährliche Angaben machen, gesondert auch nach der Anzahl der Wohnungen und Wohnhäuser.*

**Antwort zu Frage 14:**

Im Hamburger Wohnlagenverzeichnis werden Straßenabschnitte beziehungsweise „Blockseiten“ abgebildet. Die Zahl der dahinterliegenden Wohnungen oder Wohnhäuser kann nicht beziffert werden.

Tabelle 6

Jahr	Anzahl der Blockseiten gesamt	Anzahl der Blockseiten in normaler Wohnlage	Anzahl der Blockseiten in guter Wohnlage
2011	23.270	15.432	7.838
2013	23.315	15.509	7.806

Jahr	Anzahl der Blockseiten gesamt	Anzahl der Blockseiten in normaler Wohnlage	Anzahl der Blockseiten in guter Wohnlage
2015	24.073	16.151	7.922
2017	23.163	15.380	7.783
2019	23.284	15.460	7.824
2021	23.421	15.163	8.258

Quelle: Berechnung ANALYSE & KONZEPTE immo.consult GmbH

**Frage 15:** *Für wie viele Wohneinheiten mit welchen Adressen (Straßenzügen) hat es im Wohnlagenverzeichnis 2021 gegenüber seinem Vorläufer Änderungen in der Einordnung normale oder gute Wohnlage gegeben und welche Adressen sind das jeweils?*

**Antwort zu Frage 15:**

Die umgestuften Blockseiten werden unter folgendem Link aufgeführt: <https://www.hamburg.de/contentblob/15799756/ba4bcf5ea3f8833ab0d8c68bb9caadd0/data/d-um-und-neueinstufungen-von-blockseiten-zum-wohnlagenverzeichnis-2021.pdf>. Angaben zur Zahl der Wohneinheiten je Blockseite liegen nicht vor.

**Frage 16:** *Welche Änderungen an der Erhebung beziehungsweise Ausgestaltung des Mietenspiegels hat der Senat seit 2011 im Einzelnen und in welchem Jahr vorgenommen?*

**Antwort zu Frage 16:**

Der Hamburger Mietenspiegel wird seit Jahren als qualifizierter Tabellenmietenspiegel auf Basis einer kombinierten Mieter-Vermieter-Befragung in Zusammenarbeit mit dem Arbeitskreis Mietenspiegel erstellt. Wesentliche methodische Ansätze der Erhebung und Auswertung sind dabei konstant geblieben. Folgende Änderungen haben sich seit 2011 ergeben:

Im Rahmen der Mietenspiegelerhebung 2013 erfolgte erstmals eine Erfassung und Abbildung energetischer Verbrauchskennwerte im Hamburger Mietenspiegel, um die Beurteilung der energetischen Beschaffenheit einer Wohnung zu erleichtern. 2021 ist eine Neuerhebung vorgenommen worden. Dabei wurden erstmalig Verbrauchs- und Bedarfskennwerte erhoben und abgebildet.

Im Jahr 2015 sind folgende Änderungen der Mietenspiegel-Tabelle vorgenommen worden: Die Spalten A (Baualter bis 31.12.1918 ohne Bad und ohne Sammelheizung), E (Baualter 1.1.1919 bis 20.6.1948 mit Bad oder Sammelheizung) und G (Baualter 21.6.1948 bis 1960 mit Bad oder Sammelheizung) sind entfallen. Spalte M, die bis dahin jüngste Baualtersklasse, die im Mietenspiegel 2013 von 1994 bis 2012 reichte, wurde auf 1994 bis 2010 begrenzt und die Tabelle um Spalte N, Baualter 2011 bis 2014, erweitert. Spalte N wuchs in den Folgejahren auf, bis sie im Mietenspiegel 2021 auf die Baujahre 2011 bis 2015 beschränkt und eine neue Spalte O für die Baujahre 2016 bis 2020 eingeführt worden ist. Zum Mietenspiegel 2021 ist außerdem die Spalte B (Baualter bis 31.12.1918 mit Bad oder Sammelheizung) entfallen.

Mit der Erstellung des Hamburger Wohnlagenverzeichnisses 2017 wurden erstmals seit 1995 eine weitreichende Überprüfung und Erweiterung des zugrunde liegenden Indikatorenkatalogs, eine Aktualisierung der Datenbasis sowie eine komplette Neuberechnung für alle Blockseiten in Hamburg vorgenommen. Bis dahin waren zwar regelmäßige Überprüfungen und Aktualisierungen des Wohnlagenverzeichnisses erfolgt, jeweils aber nur bezogen auf neue oder erstmals bewertete Straßen beziehungsweise Straßenabschnitte, bei denen Einwendungen gegen die Einstufung vorgebracht wurden. Ein besonderer Fokus bei der Neuberechnung 2017 lag dabei auch auf einer größeren Transparenz in Bezug auf die Datengrundlagen und die Berechnungsmethodik der Wohnlagen. Die Wohnlageneinstufung erfolgt nach diesem datenbasierten Berechnungssystem einheitlich für alle Straßenabschnitte in Hamburg. Zusätzliche Begehungen vor Ort erfolgen seither nicht mehr. Für jede Blockseite wird ein Wohnlagenkennwert ausgewiesen. Parallel zu den Neuerhebungen des Mietenspiegels werden nun alle vier Jahre sämtliche rund 23.000 Straßenabschnitte anhand des aktualisierten Systems

neu bewertet. Bei Fortschreibungen des Mietenspiegels werden weiterhin nur solche Wohnlagen überprüft, zu denen Eingaben vorliegen. Weiterhin wurde 2021 erstmals eine Skalierung des Wohnlagenkennwertes vorgenommen, sodass die Wohnlagenkennwerte durchweg im positiven Bereich liegen (zwischen 1 und 1.000).

Mit der Mietenspiegel-Erhebung 2017 wurde das Verfahren der Stichprobenziehung dahin gehend optimiert, dass Wohnungen, zu denen im Rahmen der Mieterbefragung keine Rückläufe erfolgten, auch vermietetseitig abgefragt werden. Anstelle von zwei getrennten Stichproben für Mieter- und Vermieterbefragung wird die Befragung aus einer gemeinsamen Bruttostichprobe durchgeführt. Die unbeantworteten Stichprobenfälle erhalten eine zweite Chance, erhoben zu werden, sodass sich die Ausschöpfung der Gesamtstichprobe und damit die Repräsentativität der Ergebnisse verbessern.

Seit 2019 wird auf Basis der Erkenntnisse aus der Gebäude- und Wohnungszählung feldbezogen darauf geachtet, dass die Wohnungen der SAGA im Hamburger Mietenspiegel nicht überrepräsentiert sind – bis dahin erfolgte die Berücksichtigung für den Mietenspiegel insgesamt. Seit 2021 werden auch die Anteile der Genossenschaften in den einzelnen Feldern berücksichtigt.

2021 wurde aufgrund der pandemischen Situation auf eine persönliche Befragung von Mieterinnen und Mietern durch Interviewerinnen und Interviewer verzichtet und die Befragung stattdessen schriftlich (postalisch und online) durchgeführt mit der Möglichkeit, dem beauftragten Institut telefonisch Rückfragen zu stellen.

Im Übrigen wird auf die Methodenberichte zum Mietenspiegel und zum Wohnlagenverzeichnis verwiesen, die online unter <https://www.hamburg.de/mietenspiegel> oder auf Anfrage bei der BSW bezogen werden können. Die aktuellen Methodenberichte zum Mietenspiegel 2021 und zum Wohnlagenverzeichnis 2021 werden derzeit erstellt.

**Frage 17:** *Welche weiteren Möglichkeiten hat Hamburg bei der Ausgestaltung des Mietenspiegels und welche sind für die weitere Zukunft zumindest im Gespräch?*

**Antwort zu Frage 17:**

Der Entscheidungsspielraum bei der Ausgestaltung des Hamburger Mietenspiegels ergibt sich insbesondere aus den gesetzlichen Vorgaben des BGB (§§ 558 Absatz 2 fortfolgende, 558c folgende BGB) und ab 1. Juli 2022 zudem aus der Mietspiegelverordnung der Bundesregierung sowie für qualifizierte Mietspiegel auch aus den sogenannten anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen (vergleiche § 558d BGB). Grundzüge der Anforderungen und Ausgestaltungsmöglichkeiten von Mietspiegeln werden in den „Hinweisen zur Erstellung von Mietspiegeln“ des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR: [https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/veroeffentlichungen/sonderveroeffentlichungen/2014/DL\\_HinweiseErstellungMietspiegel\\_neu.pdf?\\_\\_blob=publicationFile&v=3](https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/veroeffentlichungen/sonderveroeffentlichungen/2014/DL_HinweiseErstellungMietspiegel_neu.pdf?__blob=publicationFile&v=3)) dargestellt, welche derzeit überarbeitet werden.

Die BSW berät alle wesentlichen Aspekte der Ausgestaltung des Hamburger Mietenspiegels, bei denen Entscheidungsspielräume bestehen, konsensorientiert mit dem „Arbeitskreis Mietenspiegel“, dem Vertreterinnen und Vertreter der wohnungswirtschaftlichen Verbände, der Mietervereine, der Amtsgerichte und des Landgerichts sowie der Öffentlichen Rechtsauskunft- und Vergleichsstelle (ÖRA) angehören. Dazu gehören unter anderem der Zuschnitt der Baualtersklassen, die Erhebung der energetischen Beschaffenheit, die Methodik der Befragung und der Fragebogen, die Methodik der Datenbereinigung, die Art der Ausweisung der ortsüblichen Vergleichsmieten (Mittelwert und die Spanne), die Merkmale normaler und gehobener Ausstattungen und der Broschürentext. Derzeit sind keine konkreten Änderungen bei der Ausgestaltung des Hamburger Mietenspiegels geplant. Änderungen können sich aus der zum 1. Juli 2022 geänderten Rechtslage sowie den Beratungen im Arbeitskreis Mietenspiegel ergeben.

**Frage 18:** *Welche Schlussfolgerungen zieht der Senat aus der desaströsen Entwicklung, die zu einer massiven Mietpreissteigerung um 7,3 Prozent seit 2019 geführt hat?*

**Antwort zu Frage 18:**

Siehe Vorbemerkung.

**Vorbemerkung:** *Am 13. Dezember 2021 hatte ich in der BSW wegen einer Teilnahme an der Vorstellung des Mietenspiegels nachgefragt. Mir wurde damals von der Pressesprecherin geantwortet, dass es sich um ein Pressegespräch handeln würde und von daher ausschließlich Pressevertreter:innen zugegen sein dürften. Mein Hinweis, dass es in der Vergangenheit anders gehandhabt worden sei, blieb leider fruchtlos.*

**Frage 19:** *Weshalb hat der Senat die Vorstellung des Mietenspiegels 2021 nicht wie üblich in einer Landespressekonferenz realisiert?*

**Frage 20:** *Warum hat es dieses Mal, anders als in den vergangenen Jahren, keine Pressemappe mit detaillierten Angaben aus der Mietenspiegel-Erhebung gegeben?*

**Antwort zu Fragen 19 und 20:**

Siehe Vorbemerkung.