

# Schriftliche Kleine Anfrage

des Abgeordneten Dr. Kurt Duwe (FDP) vom 29.05.2012

## und Antwort des Senats

- Drucksache 20/4297 -

### **Betr.: Wohnlagenverzeichnis – fundierte Bewertung oder vage Vermutung**

*Das Wohnlagenverzeichnis ist die Grundlage für die Erstellung des Hamburger Mietenspiegels und dient somit der sachgerechten Einteilung in die beiden festgelegten Wohnlagenkategorien „gut“ und „normal“. Eine parzellenscharfe Bewertung soll in dem Hamburger Wohnlagenverzeichnisses nicht vorgenommen werden, da hiermit lediglich eine grobe Orientierung vermittelt werden soll. Eine weitere Differenzierung findet erst durch die Verwendung zusätzlicher Daten während der Erstellung des Mietenspiegels statt. Welche Berechnungs- und Bewertungsmethoden für die Erstellung des Wohnlagenverzeichnisses Verwendung finden, wird jedoch nicht öffentlich dargestellt.*

*Vor diesem Hintergrund frage ich den Senat:*

- 1. Welche Indikatoren werden für die Einteilung in die beiden Wohnlagekategorien untersucht?*

Siehe Drs. 19/4978.

- 2. Hält der Senat die Einteilung in zwei Wohnlagekategorien („normal“ und „gut“) für ausreichend, um ein hinreichende Differenzierung vorzunehmen?*

Ja. Die Einteilung in die beiden Wohnlagen „normal“ und „gut“ hat sich bewährt. Unterschiede innerhalb der beiden Wohnlagen finden ihren Ausdruck in den Spannen der einzelnen Mietenspiegelfelder.

- 3. Aus welchen wissenschaftlichen Untersuchungen wurden die verwendeten Indikatoren abgeleitet und wie begründet sich diese Auswahl?*

Die derzeitigen Merkmale zur Bewertung von Wohnlagen wurden 1995 von einem beauftragten Institut in einem aufwändigen Verfahren statistisch ermittelt.

Zur Bestimmung einer Wohnlagenzuordnung beziehungsweise zur Umfeldqualität eines Wohnstandorts werden seitdem Merkmale aus vier übergeordneten Kategorien herangezogen:

- Merkmale, die die Bebauungs- und Nutzungsart von Gebieten widerspiegeln,
- Merkmale, durch die Struktur und Verdichtung der Bevölkerung charakterisiert werden,
- Merkmale zur Beschreibung der physikalisch-ökologischen Belastungen und
- Merkmale, durch die die „Wertschätzung“ von Wohngebieten dargestellt werden kann.

- 4. In wie vielen Fällen wurde mittels einer Vor-Ort-Begehung die Wohnlageneinstufung geprüft?*

Im Rahmen der Erstellung des Wohnlagenverzeichnisses 2011 haben 149 Begehungen stattgefunden.

5. *Welche Berechnungs- und Bewertungsmethoden finden bei der Erstellung des Wohnlagenverzeichnisses Anwendung? (Bitte die angewandten Methoden ausführliche beschreiben.)*

Siehe Antwort zu 1.

6. *Besteht für Eigentümer bzw. Mieter von Immobilien die Möglichkeit eine Veränderung der Wohnlageeinstufung zu beantragen? Wenn ja:*

Ja.

- a) *Wie läuft das Verfahren in einem solchen Fall?*  
 b) *Welche Unterlagen muss der Antragsteller einreichen?*

Betroffene wenden sich formlos an die Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt und nennen ihren Wunsch auf Umbewertung ihrer Wohnlage.

Die im Zeitraum zwischen dem Erscheinen zweier Mietenspiegel eingegangenen Anträge auf Umbewertung werden im Rahmen der Erstellung des nächsten Wohnlagenverzeichnisses vom beauftragten Institut überprüft.

Der Petent erhält Nachricht über das Ergebnis.

- c) *Wie viele Anträge wurden im Rahmen der Erstellung des aktuellen Mietenspiegels gestellt? (Bitte Differenzierung nach Eigentümer und Mieter als Antragsteller vornehmen.)*

Zum Wohnlagenverzeichnis / Mietenspiegel 2011 gab es 33 Eingaben auf Wohnlagenüberprüfung. Zwölf hatten eine Aufwertung und 21 eine Abwertung zum Ziel. Die Wünsche nach Aufwertungen gingen von Vermietern aus, die nach Abstufungen von Mietern.

- d) *Wie viele Anträge wurden im Rahmen der Erstellung des aktuellen Mietenspiegels bewilligt? (Bitte Differenzierung nach Eigentümer und Mieter als Antragsteller vornehmen.)  
 Wenn nein, warum nicht?*

Die Neuberechnungen der Wohnlageeinstufungen unter Berücksichtigung der Begehungsergebnisse und der Aktualisierung der statistischen Grundlagendaten haben bei sieben Antragstellern zu der gewünschten Abstufung und bei sechs Antragstellern zu der gewünschten Aufwertung geführt.

7. *Sind dem Senat andere Verfahren zur Bewertung von Wohnlagekategorien bekannt? Wenn ja, welche Verfahren kennt der Senat, wie bewertet er diese und wo finden diese Anwendung?*

Neben rein quantitativen Verfahren, die auf der Grundlage ausgewählter Indikatoren rein rechnerisch (ohne subjektive Einschätzungen) vorgehen (zum Beispiel Hamburg), gibt es auch sogenannte qualitative Verfahren.

Diese basieren auf Expertenwissen und werden in gemeinsamen Entscheidungsrunden entwickelt. Grundlagen hierfür bildet häufig die sogenannte „mehrstufige Delphimethode“. Es handelt sich um ein systematisches, mehrstufiges Befragungsverfahren mit Rückkoppelung. Es ist eine Schätzmethode, die dazu dient, zukünftige Ergebnisse, Trends, technische Entwicklungen und dergleichen einschätzen zu können.

Der Einsatz derartiger Verfahren beschränkt sich auf übersichtliche Grundgesamtheiten, da möglichst viele Experten die fraglichen Gebiete einschätzen sollten. Diese Methode wurde beispielsweise in Frankfurt an der Oder sowie in Jena eingesetzt.

Hamburg ist zu groß für die Anwendung qualitativer Verfahren, da hier die Anhörung einer dementsprechend großen Anzahl von Experten die Folge wäre; der Senat hält daher am jetzigen Verfahren fest.

8. *Wird für jede Aktualisierung des Mietenspiegels das gesamte Wohnlagenverzeichnis geprüft oder lediglich bereits bekannte Änderungen eingearbeitet?*

Aktualisierungen der Wohnlagenverzeichnisse beinhalten die Untersuchungen von Änderungswünschen, die Erstbewertungen neuer Straßen, die Erstbewertung vorhandener Straßen mit hinreichender Besiedelung sowie gegebenenfalls die nähere Umgebung angezweifelter Bewertungen, falls sich aufgrund von Einspruchsballungen Fragestellungen herauskristallisieren.

Regelmäßige Überprüfungen des gesamten Wohnlagenverzeichnisses finden nicht statt.