



Freie und Hansestadt Hamburg

Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen

Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen, WSB, Neuenfelder Straße 19,
21109 Hamburg

Einwohnerverein St. Georg von 1987 e.V.
z. Hdn. Herrn Joho
Stadtteilbüro St. Georg
Hansaplatz 9

20099 Hamburg

Amt für Wohnen, Stadterneuerung und
Bodenordnung
WSB 140

Neuenfelder Straße 19
D - 21109 Hamburg
Telefon 040 - 428 40 - 2330 Zentrale 428 28 - 0
Telefax 040 - 428 40 - 2266

Ansprechpartner Fr. Dröscher

Zimmer E.05.440

E-Mail Wohnungsbestandspolitik@bsw.hamburg.de

18.05.2016

Ihr Schreiben an Herrn Staatsrat Kock vom 24.3.2016

Sehr geehrter Herr Joho,

vielen Dank für Ihr Schreiben an Herrn Staatsrat Kock, das mir als zuständige Referentin zur Beantwortung übergeben wurde.

In Ergänzung zu den mündlichen Vorträgen von Vertretern der Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen (BSW) im Stadtteilbeirat St. Georg am 27. Januar 2016 und der Veranstaltung des Einwohnervereins St. Georg am 17. Februar 2016 nehme ich zu Ihrem Schreiben gerne Stellung:

Im Rahmen von Wohnlagenuntersuchungen ist es üblich, auch die jeweils benachbarten Straßenabschnitte in die Untersuchungen miteinzubeziehen. Ziel ist es, mögliche großflächige Veränderungen realitätsnah abzubilden und isolierte, wenig plausible „Inselbewertungen“ zu vermeiden. Zum Mietenspiegel 2015 erfolgte eine Eingabe mit dem Wunsch, die Wohnlagenbewertungen in der St. Georgstraße von „normal“ auf „gut“ abzuändern. Im Rahmen der Überprüfung der Eingabe hat das Institut Analyse und Konzepte auch die umgebenden Straßen mituntersucht. Ergebnis der Untersuchung war eine Aufwertung der St. Georgstraße sowie der umgebenden Straßenzüge Rautenbergstraße, Holzdamm und des oberen Teils der Koppel auf „gut“.

Die Einstufung des oberen Teils der Koppel, der Rautenbergstraße und der St. Georgstraße

in „normale Wohnlage“ im Wohnlagenverzeichnis 2013 erfolgte vor dem Hintergrund richterlicher Entscheidungen aus den Jahren 2011 und 2012, welche die zuständige Fachbehörde mit der entsprechenden Einstufung nachvollzogen hat.

Für Gerichtsurteile gilt, dass diese Einzelfallentscheidungen darstellen und nur zwischen den den Rechtsstreit tragenden Parteien gelten. Die BSW war nicht Partei der erwähnten Gerichtsverfahren. Urteile, bei denen die BSW nicht Partei des Rechtsstreits ist, haben daher auch keinen automatischen Einfluss auf das Wohnlagenverzeichnis, die BSW kann jedoch Richtersprüche nachvollziehen, wenn tragende Erwägungen überzeugen. Das ist aufgrund der Urteile aus den Jahren 2011 und 2012 geschehen und die Bewertung ist von „gut“ auf „normal“ angepasst worden. Aufgrund der Eingabe zur St. Georgstraße hat eine erneute Überprüfung stattgefunden. Die Überprüfung in 2015 führte im Berechnungsergebnis für die o.g. Straßenzüge wieder zur Einstufung „gut“.

Grundlage für die Einstufung bilden sechs Merkmale (Indikatoren) mit unterschiedlichen Gewichtungen. Folgende sechs Indikatoren beeinflussen nach der zugrundeliegenden Methode die Wohnlageneinordnung:

- Gebietsstatus: 0,88
(Bodenrichtwert, Bevölkerungsstruktur, Wohnlagenniveau im Statistischen Gebiet)
- Verdichtung: 0,40
(Anzahl der Stockwerke, Bebauungsdichte, Einwohnerdichte)
- Grünflächenanteil: 0,30
(Grünflächenanteil in 800 Metern)
- ÖPNV-Anbindung 0,26
(Entfernung zu U-, S-, AKN-Bahnen)
- Belastung durch Lärmquellen: 0,14
(Gewerbe, Bahn, Schulen, usw.)
- Verkehrsbelastung: 0,10
(Art der Straße)

Die Werte der Korrelationskoeffizienten sind so zu interpretieren, dass die Höhe des Korrelationskoeffizienten die Stärke des Einflusses widerspiegelt. Je näher dieser Wert bei 1 liegt, desto größer ist der Zusammenhang mit der Wohnlageeinstufung.

Der Gebietsstatus hat somit mit einer Gewichtung von 0,88 im Vergleich zu den übrigen Korrelationskoeffizienten den stärksten Einfluss auf die Wohnlageneinstufung. Dennoch ist der Gebietsstatus nicht allein für die jeweilige Einstufung ausschlaggebend. Ein gutes Beispiel ist in diesem Zusammenhang der Anfang des Mühlenkamps, der einen höheren Gebietsstatus als der obere Teil der Koppel aufweist, dennoch in „normale Wohnlage“ eingestuft ist. Gründe für diesen Unterschied in der Einstufung gegenüber der Koppel (oberer Teil) sind eine deutlich schlechtere ÖPNV-Anbindung des Mühlenkamps, eine stärkere Verkehrs- und Lärmbelastung sowie eine höhere Verdichtung.

Diese indikatorenbasierte Berechnungsmethode kommt überall in Hamburg gleichwertig zur Anwendung. Die Erstellung des Wohnlagenverzeichnisses dient der sachgerechten Einstufung von Mietwohnungen in die Wohnlagenkategorien „normal“ und „gut“ als Vorbereitung für die Erstellung des Hamburger Mietenspiegels. Für die Bewertung von einzelnen Mietwohnungen kann das Wohnlagenverzeichnis nur eine grobe Orientierung geben. Örtlich enger begrenzten Lagekriterien, die in dieser allgemeinen Wohnlagenbewertung nicht erfasst sind, kann über die Einordnung innerhalb der Mietenspiegelspanne Rechnung getragen werden. Bei einer in „gute Wohnlage“ eingestuften Wohnung kann ein konkreter Lagenachteil zu einer Einstufung im unteren Bereich der Spanne führen. Das kann im Ergebnis bedeuten, dass die ortsübliche Vergleichsmiete (gute Wohnlage) grob dem Mittelwert des einschlägigen Mietenspiegelmittelwertes in normaler Wohnlage entspricht (z.B. B 3 (Mittelwert: **6,99**; Spanne 5,04 – 9,13 gegenüber B 7 (Mittelwert: 8,15; Spanne **6,91** – 9,71)).

Angesichts Ihrer Kritik an der Mietenpolitik von SAGA GWG möchte ich darauf hinweisen, dass die durchschnittliche Netto-Kalt-Miete bei SAGA GWG seit Jahren mehr als 20 % unterhalb des gewichteten Mittelwertes des Mietenspiegels liegt. Als gängige Praxis orientiert sich SAGA GWG im nicht mietpreisgebundenen Wohnungsbestand grundsätzlich an den Mittelwerten des jeweils einschlägigen Rasterfeldes des Hamburger Mietenspiegels, bleibt vielfach sogar darunter. Durch diese sozialverträgliche Mietenpolitik war es SAGA GWG während der letzten Jahre möglich, die Mieten moderat zu entwickeln und mietpreisdämpfend auf den Wohnungsmarkt zu wirken. Eine gänzliche Abkopplung des Unternehmens von der Entwicklung des Wohnungsmarktes würde SAGA GWG auf Dauer unrentabel machen. Dies liegt nicht im Interesse der Stadt.

Ihre Aufforderung zur Rückstufung der St. Georgstraße, der Rautenbergstraße und Teile der Koppel in „normale Wohnlage“ werde ich als Eingabe und nehme sie zum Anlass zu einer Überprüfung der betroffenen Straßenabschnitte zum Wohnlagenverzeichnis 2017. Bitte

haben Sie Verständnis, dass eine unterjährige Prüfung und Änderung des Wohnlagenverzeichnisses nicht möglich ist.

Mit freundlichen Grüßen

Gez. Nele Dröscher