Drucks. Nr. 15-1647/2015



Bündnis 90/Die Grünen im Stadtbezirksrat Linden-Limmer

Steffen Mallast Fröbelstraße 5 30451 Hannover

An den Stadtbezirksrat Linden/Limmer - über den Bezirksbürgermeister und über den Fachbereich Zentrale Dienste Bereich Rats- und Bezirksratsangelegenheiten OE 18.62.10-Trammplatz 2, Rathaus 30159 Hannover

01. Juli 2015

Anfrage zur nächsten Sitzung des Bezirksrates am 15.07.2015

Berechnungsgrundlage des Mietspiegels und der Berechnung anderer Durchschnittsmieten

Der Mietspiegel ist zu einem wichtigen Bestandteil auf Hannovers Mietmarkt geworden.

Im Bürgerlichen Gesetzbuch (BGB) sind die Grundlegenden Bedingungen für Mietspiegel geregelt. In §558 Abs. 2 BGB heißt es: "Die ortsübliche Vergleichsmiete wird gebildet aus den üblichen Entgelten, die in der Gemeinde […] für Wohnraum vergleichbarer Art […] in den letzten vier Jahren vereinbart oder […] geändert worden sind." Und weiter in §558d Abs. 1 BGB: "Ein qualifizierter Mietspiegel ist ein Mietspiegel, der nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt und von der Gemeinde oder von Interessenvertretern der Vermieter und der Mieter anerkannt worden ist."

Die genannten wissenschaftlichen Grundsätze sind allerdings nicht näher definiert. Da die Berechnungsmethode der durchschnittlichen Miete offen bleibt, stehen zwei wissenschaftlich sinnvolle Methoden zur Berechnung zur Verfügung:

- 1. Das **arithmetische Mittel** wird als Quotient aus der Summe aller beobachteten Werte und der Anzahl der Werte berechnet.
- 2. Der **Median** einer Auflistung von Zahlenwerten ist der Wert, der an der mittleren Stelle steht, wenn man die Werte der Größe nach sortiert.

Welche Berechnungsmethode gewählt wird bleibt den Kommunen überlassen.

Die Stadt Hannover verwendet für ihren Mietspiegel das aritmetisches Mittel:

"Der Mietspiegel gibt in jedem Mietspiegelfeld für die erhobenen Mietewerte den Mittelwert (das arithmetische Mittel) und eine Mietenspanne an, die sich aus den inneren vier Fünfteln der gemessenen Mietenverteilungen ergibt. " (LHH Mietspiegel 2015 S. 6)

In Dortmund beispielsweise wird der Median verwendet:

"Als Orientierungshilfe wird ein Mittelwert (Median) der Mietspannen ausgewiesen. Der Median ist der Wert, der in der Mitte aller der Höhe nach geordneten Mietwerte des jeweiligen Feldes liegt." (Mietspiegel Dortmund S. 2)

Die LHH gibt zusätzlich zum Mietspiegel in wiederkehrenden Abständen Zahlen zur durchschnittlichen Höhe der Angebotsmieten bekannt. In diesem Fall wird allerdings der Median verwendet.

Dazu teilte der Fachbereich Planen und Stadtentwicklung im August letzten Jahres per eMail mit: "dass die Landeshauptstadt Hannover schon immer den Median, der weniger anfällig gegenüber Ausreißern sei, verwendet hat und lediglich bei der Darstellung von Entwicklungen teilweise auf das arithmetische Mittel als Durchschnittswert zurückgreife."

Der Anbieter empirica verwendete bei der Darstellung von Angebotsmieten früher das arithmetische Mittel, seit Mitte 2012 den Median.

Immobilienportale wie Immobilienscout24 benutzen hingegen nach wie vor das arithmetische Mittel. Ein Vergleich zwischen diesen beiden Anbietern zeigt, dass sich die Ergebnisse, je nach Berechnungsmethode teilweise erheblich unterscheiden.

Wir fragen die Verwaltung:

- 1. Warum verwendet die Verwaltung zur Ermittlung der Durchschnittsmieten, beim gerichtsfesten Mietspiegel das arithmetische Mittel, und bei der Darstellung der Angebotsmieten den vermeintlich weniger ausreißeranfälligen Median?
- 2. Welche Auswirkungen auf die rechnerischen durchschnittlichen Miethöhen haben die jeweiligen Verfahren aus Sicht der Verwaltung?
- 3. Gibt es Überlegungen die statistischen Berechnungsmethoden zu vereinheitlichen, falls nicht welche Gründe sprechen dagegen?

(Steffen Mallast)