

Bezirksrathsherr Dr. Christopher Nils Carlson
(Anfrage Nr. 15-0025/2019)

Eingereicht am 07.01.2019 um 11:15 Uhr.

Mietspiegel Hannover 2019 (Teil 2)

Wie die ARD berichtete, zählen bei der Berechnung der Vergleichsmieten meist nur neue Verträge oder Mieterhöhungen aus den letzten vier Jahren. Also in der Regel nur die teuersten. Die große Masse der oft viel günstigeren laufenden Bestands- und Sozialmieten bleibt außen vor. Das treibt vor allem in den Metropolen die Zahlen noch steiler nach oben als sie es ohnehin schon tun.

Der Streit über die Mietpreisbremse lässt uns mitunter vergessen, dass die Mietspiegel auf die Explosion der Wohnkosten schon seit mehr als zwanzig Jahren einen mindestens ebenso starken Einfluss hatten. Dabei gäbe es eine Möglichkeit, die Steigerungen in den Ballungsgebieten zu mindern. Würde der Berechnungszeitraum im Mietspiegel von vier auf zehn Jahre erweitert, hätte dies starke Auswirkungen – zugunsten der Mieter*innen. Vor allem in den Städten würden die Vergleichsmieten deutlich sinken. Die Zahlen stammen kurioserweise aus der Branche selbst. Der Wirtschaftswissenschaftler Prof. Dr. Marco Wölfle von der Steinbeis-Hochschule in Freiburg hat die Folgen einer Mietspiegel-Reform im Auftrag des Immobilienverbandes Deutschland untersucht. Seine Ergebnisse sind eindeutig: "Wenn wir jetzt den Mietspiegelzeitraum von vier auf zehn Jahre verlängern, reduzieren wir die Vergleichsmiete in den Großstädten in vielen Fällen um einen zweistelligen Prozentbereich. Sprich: Mehr als zehn Prozent geht die Vergleichsmiete zurück." (Zitiert nach ARD Online)

Nach einer entsprechenden Analyse des vorliegenden hannover'schen Mietspiegels ergeben sich einige Fragen zur angewandten Methodologie.

Ich frage daher die Verwaltung:

1. Bei Abschnitt 4.2.5 Wohnlage (S. 7) wird gesagt, die Wohnlagequalität sei nach wissenschaftlichen Grundlagen ermittelt worden. Welche waren das?
2. Von 64 möglichen Kategorien in der Tab. 5.1 (S. 9) sind 7 wegen geringer Zahl (< 10) nicht belegt, 11 weitere sind als nur bedingt aussagekräftig kodiert (wegen 10 bis 29 Mietwerte). Liegt das an dem tatsächlichen geringen Vorkommen von Wohnungen dieser 18 Baualtersklassen/Wohnlagen oder wurden diese nur nicht ausreichend durch die Datenerhebung erfasst?

18.62.04 BRB
Hannover / 07.01.2019