

Antrag

**der Abgeordneten Dr. Anke Frieling, Richard Seelmaecker, Prof. Dr. Götz Wiese,
David Erkalp, Stephan Gamm (CDU) und Fraktion**

Betr.: Repräsentativität des Mietenspiegels steigern!

Hamburg hat ein Problem mit hohen Mieten: Laut dem aktuellen „Hamburger Mietenspiegel 2021“, von der Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen (BSW) am 13. Dezember 2021 veröffentlicht, lag die durchschnittliche Nettokaltmiete in Hamburg zum Stichtag 1. April 2021 bei 9,29 Euro pro Quadratmeter, obwohl der Erhebungszeitraum von vier auf nunmehr sechs Jahre ausgeweitet worden ist. Das sind 63 Cent (oder 7,3 Prozent) mehr als 2019. Zum Vergleich: Von 2017 bis 2019 verteuerte sich die Nettokaltmiete moderat um 0,22 Euro auf 8,66 Euro pro Quadratmeter (oder 2,6 Prozent). Von 2015 bis 2017 verzeichnete die Stadtentwicklungsbehörde einen Anstieg von 5,2 Prozent. Der im „Hamburger Mietenspiegel 2021“ abgebildete Anstieg ist der höchste in diesem Jahrtausend. Alleine der beschriebene Anstieg sollte bereits Anlass zu großer Sorge bereiten.

Ziel muss es daher sein, alle Mietverhältnisse im Mietenspiegel repräsentativ abzubilden. Derzeit werden die „ortsübliche Vergleichsmiete“ und somit die Lebensrealität Tausender Mieter durch zahlreiche Ausnahmeregelungen im Mietenspiegel nicht akkurat aufgezeigt und es kommt zu einer Verzerrung der Darstellung des realen Mietniveaus. Hier bedarf es einer Veränderung der rechtlichen Voraussetzungen auf Bundesebene, auf die seitens des Senats hinzuwirken ist. Diese Veränderungen müssen anschließend umgehend auf der Landesebene implementiert und überwacht werden.

Zusätzlich geht aus dem „Hamburger Mietenspiegel 2021“ auch nicht hervor, wie die diskutierten Faktoren (die Größe, die Ausstattung mit Bad und Sammelheizung, die Beschaffenheit und die Wohnlage) die Spanneneinordnung beeinflussen. Auch hier muss nachgebessert werden, wie es beispielsweise in Berlin bereits praktiziert wird, wo die wohnwerterhöhenden oder wohnwertmindernden Merkmale klar aufgezeigt und miteinander ins Verhältnis gesetzt werden. Ebenfalls bedarf es – wie in anderen Städten bereits erfolgreich angewandt – einer umfassenderen, mindestens dreigliedrigen, Lagedifferenzierung.

Die Bürgerschaft möge daher beschließen:

Der Senat wird ersucht,

1. die Lagedifferenzierung mindestens dreigliedrig zu gestalten, um die Repräsentativität des Mietenspiegels zu erhöhen;
2. einen Bericht zu methodischen und wissenschaftlichen Grundlagen (Methodenbericht) zeitgleich mit der Veröffentlichung des Mietenspiegels sowie des Wohnlagenverzeichnisses zu publizieren;
3. auf Bundesebene darauf hinzuwirken, dass die Überarbeitung der „Hinweise zur Erstellung von Mietspiegeln“ möglichst frühzeitig abgeschlossen wird;

4. die Bedeutung von wohnwerterhöhenden oder wohnwertmindernden Merkmale für die Spanneneinordnung klar aufzuzeigen;
5. sicherzustellen, dass die Vergleichsmieten der einzelnen Vermietergruppen möglichst im Verhältnis zu ihrem entsprechenden Marktanteil im frei finanzierten Mietgeschosswohnungsbau in den Mietenspiegel einfließen;
6. sicherzustellen, dass Veränderungen im Anteil an Neuvertragsmieten/Bestandsmieten klar dokumentieren werden, sodass eine Vergleichbarkeit der einzelnen aufeinanderfolgenden Mietenspiegel ermöglicht wird;
7. den Hamburger Mietenspiegel eigentumsgruppendifferenziert abzubilden (städtische Gesellschaften/Wohnungsgenossenschaften/freie Wohnungsunternehmen/Privatvermieter), um die entsprechenden Wettbewerbsvor- beziehungsweise -nachteile auszugleichen, da insbesondere der Privatvermieter eine wesentlich höhere Steuerlast und auch allgemein eine höhere Kostenstruktur bei der Fremdkapitalbeschaffung, bei den Instandhaltungskosten sowie den Verwaltungskosten zu tragen hat;
8. der Bürgerschaft über den Umsetzungsstand erstmalig bis zum 30. Juni 2022 zu berichten.