

Hansestadt Hamburg
Behörde für Stadtentwicklung und
Wohnen - Amt WSB -

**Aktualisierung des
Hamburger
Wohnlagenverzeichnisses
2017**

Bericht vom Mai 2018



ANALYSE &
KONZEPTE

Beratungsgesellschaft für Wohnen,
Immobilien, Stadtentwicklung mbH
Gasstraße 10 | 22761 Hamburg

phone +49 (0)40 4850 098-0
fax +49 (0)40 4850 098-98
mail info@analyse-konzepte.de

Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung	1
2	Konzeption.....	3
3	Aufbau der Basisdatenbank.....	5
4	Das Indikatorenset	6
4.1	Indikatorenset zur Wohnlagenbestimmung	6
4.2	Geprüfte, aber nicht ins Set aufgenommene Indikatoren	12
4.3	Berechnung der Indikatorenwerte für die Blockseiten	12
5	Bestimmung von Referenzgebieten.....	14
6	Ermittlung der Formel für die Wohnlagenzuordnung	15
6.1	Grenzwert der Wohnlagen und Binnendifferenzierung.....	17
7	Ergebnisse der Aktualisierung der Wohnlagenbewertung	22
7.1	Einwendungen zur Wohnlageneinstufung.....	23

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1	Einstufungsverfahren Wohnlagenverzeichnis 1995.....	3
Abb. 2	Beispielkarte zur Ausbreitung der Lärmtypen	10
Abb. 3	Auswirkungen der Lagebestimmung	13
Abb. 4	Karte Referenzgebiete mit Wohnlage 2015	14
Abb. 5	Verteilung der Wohnlagenbewertungen nach Blockseiten.....	17
Abb. 6	Verteilung der normalen Wohnlagenbewertungen	20
Abb. 7	Verteilung der guten Wohnlagenbewertungen.....	20

Tabellenverzeichnis

Tab. 1	Indikatorenset zur Wohnlagenbestimmung	7
Tab. 2	Indikatoren der Wohnlagenberechnung	16
Tab. 3	Einwendungen gegen bestehende Wohnlageneinstufungen	23

1 Einleitung

Analyse & Konzepte wurde vom Amt für Wohnen, Stadterneuerung und Bodenordnung (WSB) der Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen (BSW) beauftragt, das Wohnlagenverzeichnis für den Hamburger Mietenspiegel 2017 einer grundlegenden Überprüfung und Aktualisierung zu unterziehen und in diesem Zusammenhang auch die angewandte Methodik weiterzuentwickeln. Hierzu gehörte insbesondere eine Prüfung und gegebenenfalls Ergänzung des Katalogs an wohnlagerelevanten Merkmalen, auf dem die Einstufung der rd. 23.000 bewerteten Blockseiten in die beiden Wohnlagekategorien "normal" und "gut" basiert. Dabei sollte weiterhin von zwei Wohnlagekategorien ausgegangen werden.

Die Einstufung der Wohnlagen erfolgte seit der letzten größeren methodischen Aktualisierung im Jahr 1995 auf Basis eines mathematisch-statistischen Verfahrens, das subjektive Faktoren bei der Wohnlagenbewertung ausschließen und die Zuordnung auf objektiv mess- und überprüfbare Merkmale gründen sollte. Insgesamt beruhte die Einstufung auf einem Set von sechs Indikatoren, von denen sich einzelne wiederum aus mehreren Merkmalen zusammensetzten.

Dieses System zur Wohnlageneinstufung hat sich in der Vergangenheit gut bewährt, die Zuordnung der einzelnen Blockseiten zu den beiden Wohnlagekategorien "normal" oder "gut" ist in den meisten Fällen plausibel und nachvollziehbar. Dieses spiegelt sich auch in der Anzahl der Einwendungen wider, die über die Jahre hinweg auf einem sehr niedrigen Niveau lagen (jeweils weniger als 100 Einwendungen bei rund 23.000 eingestuften Blockseiten).

Seit 1995 erfolgen zwar regelmäßige Überprüfungen und Aktualisierungen des Wohnlagenverzeichnisses, jeweils aber nur auf neue Straßen sowie Straßen(abschnitte) bezogen, bei denen Einwendungen gegen die Einstufung vorgebracht wurden. Etwa 90 % der Einstufungen basieren daher noch auf Daten aus dem Jahr 1995.

Zum anderen gab es insbesondere in den letzten Jahren Kritik an der Nachvollziehbarkeit sowie der Komplexität des zugrundeliegenden mathematisch-statistischen Modells und auch an einzelnen Indikatoren. Dies betraf den Gebietsstatus, durch den Image und Wertschätzung einer Wohnlage operationalisiert werden und der eine große Bedeutung bei der Einstufung besitzt, sowie die Aktualität der Lärmerfassung.

Vor diesem Hintergrund wurde mit der Erstellung des Hamburger Wohnlagenverzeichnisses 2017 nun erstmals seit 1995 eine weitreichende Überprüfung und Erweiterung des zugrunde liegenden Indikatorenkatalogs, eine Aktualisierung der Datenbasis sowie eine komplette Neuberechnung für alle Blockseiten in Hamburg vorgenommen. Dabei ist auch das Indikatorensystem den heutigen Möglichkeiten hinsichtlich einer wesentlich verbesserten Verfügbarkeit kleinräumiger Strukturdaten angepasst worden. Ein besonderer Fokus lag dabei auch auf einer größeren Transparenz in Bezug auf die Datengrundlagen und die Berechnungsmethodik der Wohnlagen.

Die Wohnlageneinstufung erfolgt nach diesem datenbasierten Berechnungssystem einheitlich für alle Straßenabschnitte in Hamburg. Zusätzliche Begehungen vor Ort erfolgen nicht mehr. Sämtliche rund 23.000 Straßenabschnitte sind anhand des aktualisierten Systems neu bewertet worden.

Erstmals wird für jeden Straßenabschnitt das errechnete Ergebnis veröffentlicht, das neben der Einordnung in die Wohnlagenkategorien "normal" und "gut" auch Aussagen darüber zulässt, ob sich der Straßenabschnitt im unteren, mittleren oder oberen Bereich der jeweiligen Kategorie befindet und damit eine differenziertere Berücksichtigung des Wohnwertmerkmals Lage für die Einordnung innerhalb der Spanne in den einzelnen Mietenspiegelfeldern ermöglicht.

Aufgrund der kompletten Neuberechnung der Wohnlageneinstufung für alle Hamburger Blockseiten erfolgte keine gesonderte Untersuchung der seit dem Mietenspiegel 2015 eingegangenen Einwendungen, da für die betroffenen Blockseiten ohnehin eine Neuberechnung stattgefunden hat. Die Ergebnisse der Wohnlagenberechnung sind für die Blockseiten mit Einwendungen dennoch im Kapitel 7.2 gesondert aufgelistet.

Die Ergebnisse der methodischen Überarbeitung sowie der Berechnungsergebnisse zur Wohnlageneinstufung wurden im begleitenden Arbeitskreis "Mietenspiegel" im Rahmen der Sitzungen vorgestellt und diskutiert, um weiterhin einen breiten Konsens aller Beteiligten hinsichtlich des Hamburger Wohnlagenverzeichnisses zu erhalten.

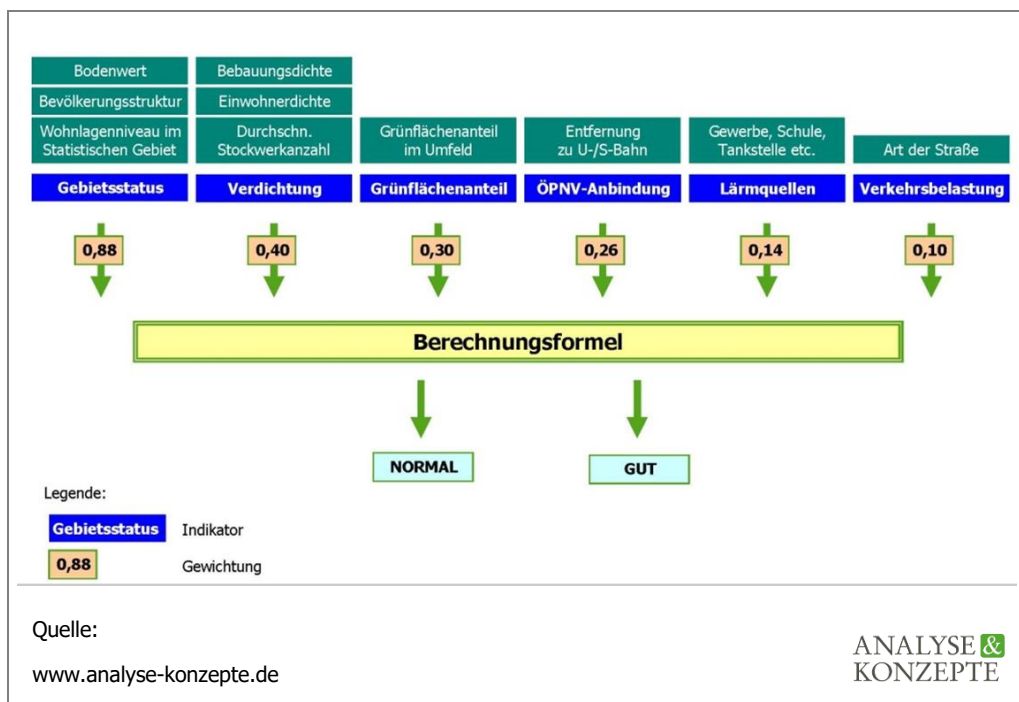
2 Konzeption

Das bisherige methodische Konzept der Wohnlagenzuordnung wurde 1995 entwickelt. Im Rahmen der damaligen umfassenden Aktualisierung wurde mithilfe multivariater statistischer Analysen untersucht, welchen Einfluss einzelne Merkmale und Indikatoren (teilweise bilden mehrere Einzelmerkmale einen Indikator) auf die Wohnlageneinstufung besitzen und wie groß dieser Einfluss jeweils ist.

Die Bestimmung wohnlagerelevanter Indikatoren und deren Gewichtungen basierten auf Analysen mit einer Vielzahl von möglichen Indikatoren, deren Einflüsse anhand von Referenzgebieten ermittelt und überprüft wurden, die jeweils beispielhaft "normale" bzw. "gute" Wohnlagen repräsentierten. Der methodische Ansatz wurde insbesondere 1997 fortgeschrieben.

Im Rahmen der Untersuchungen wurden folgende Indikatoren als erklärende Variablen zur Wohnlageneinstufung ermittelt:

Abb. 1 Einstufungsverfahren Wohnlagenverzeichnis 1995



Dieses System der Wohnlagenzuordnung hat sich in den letzten Jahren grundsätzlich bewährt. Entsprechend sollte für die Aktualisierung des Wohnlagenverzeichnisses kein komplett neuer Ansatz entwickelt werden. Es ging vielmehr darum, die bisherige methodische Vorgehensweise - eine datenbasierte Einstufung der Blockseiten - weiterzuentwickeln und noch differenzierter und aussagekräftiger zu gestalten.

Die methodische Konzeption zur Neuberechnung aller Blockseiten unterlag daher folgenden Prämissen:

- Die bestehende Wohnlageneinstufung ist für den weit überwiegenden Teil der Blockseiten richtig und akzeptiert. Eine hohe Übereinstimmung mit der bisherigen Einstufung wird daher angestrebt.
- Die Ermittlung der Wohnlagen erfolgt über ein Indikatorensystem auf Basis von objektiven Daten aus der amtlichen Statistik bzw. amtlichen Datenquellen. Dabei wird eine weitgehende Kontinuität hinsichtlich der angewandten Indikatorenauswahl angestrebt, da es sonst in größerem Umfang zu Umstufungen allein aufgrund des veränderten Indikatorensatzes kommen könnte.
- Es gibt weiterhin zwei Wohnlagen in Hamburg, die als "normal" und "gut" bezeichnet werden. Zugleich soll aber der Berechnungswert der einzelnen Blockseite ersichtlich sein, um eine Blockseite im Gefüge aller Blockseiten besser verorten zu können.
- Es wird eine höchstmögliche Transparenz und Nachvollziehbarkeit hinsichtlich der Quellen, der Methode und der Berechnung der Indikatoren gewährleistet.

Vor diesem Hintergrund wurden für die Neuberechnung der Hamburger Wohnlagen die folgenden Arbeitsschritte ausgeführt, die in den Folgekapiteln ausführlich dargestellt werden:

- Aufbau einer Basisdatenbank mit allen zu bewertenden Adressen und Blockseiten
- Modifikation und Ergänzung des bestehenden Indikatorenkataloges; Prüfung weiterer Indikatoren
- Ermittlung der aktuellen Indikatorenwerte für alle Blockseiten
- Ermittlung von Referenzgebieten auf Grundlage der Wohnlageneinstufung 2015
- Berechnung der Wirkungsfaktoren anhand der Referenzgebiete mittels logistischer Regression
- Berechnung der Wohnlagen für alle Blockseiten

Aufgrund der verbesserten Datenlage konnte auf eine Begehung aller Blockseiten, die bei der Neuberechnung der Wohnlagen 1995 noch notwendig war, verzichtet werden. Aus den Begehungen wurden bisher Informationen zur Art der Straße und zu möglichen Lärmquellen gewonnen, um die Verkehrsbelastung und den Lärm als Lagefaktor in die Wohnlagenberechnung einbeziehen zu können. Als Ersatz hierfür dienen insbesondere die nun zur Verfügung stehenden amtlichen Lärmkarten sowie das Straßennetz der Hamburger Straßeninformationsbank (siehe Kapitel 4.1).

3 Aufbau der Basisdatenbank

Die Basis-Datenbank dient der Sammlung der Indikatorenwerte und bildet die Grundlage für die Berechnung der Wohnlagen. Als kleinste Betrachtungsebene sind in der Datenbank die Hauseingänge bzw. Adressen in Hamburg hinterlegt. Die Wohnlagenzuordnung erfolgt weiterhin auf der Ebene der Blockseite, eine adressscharfe Datenbank bietet aber die Möglichkeit, unterschiedliche Merkmalsausprägungen innerhalb einer Blockseite zu berücksichtigen und Durchschnittswerte zu bilden, die den tatsächlichen Lageeigenschaften entsprechen (siehe Kapitel 4.2).

Als Grundlage für die Datenbank wurde vom Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung (LGV) ein Auszug aus dem ALKIS® (Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem) bereitgestellt. Dieser enthält neben den Adressinformationen und den Geokoordinaten auch Angaben zur Nutzung des jeweiligen Gebäudes. Dadurch konnte sichergestellt werden, dass nur Gebäude mit Wohnfunktion in die Wohnlageneinstufung einbezogen wurden.

Alle Indikatorenwerte wurden auf Ebene der Adressen ermittelt bzw. gesammelt. Um ein Aggregieren der adressscharfen Daten auf räumlich höheren Ebenen sowie eine Übernahme der Daten räumlich höherer Ebenen auf die Straßenabschnittebene zu ermöglichen, die für einige Indikatoren notwendig sind (siehe Kap. 4), wird jede Adresse den jeweils übergeordneten Bezugsebenen zugeordnet. Dies sind:

- Baublockseiten
- Baublock
- Statistisches Gebiet
- Stadtteil

Für die abschließende Wohnlagenberechnung wurden die Daten auf Blockseitenebene aggregiert und bildeten die Grundlage für die Wohnlagenberechnung der einzelnen Blockseiten.

4 Das Indikatorenset

Das bisherige Indikatorenset für die Wohnlagenermittlung hat sich bei den Neubewertungen und Überprüfungen von Wohnlagen grundsätzlich bewährt. Vom Arbeitskreis Mietenspiegel wurde zudem eine hohe Kontinuität hinsichtlich der zu berücksichtigenden Indikatoren als wichtig erachtet, um die bisher hohe Akzeptanz des Wohnlagenverzeichnisses in Hamburg zu erhalten. Zugleich sollten aber die Möglichkeiten genutzt werden, die sich durch eine verbesserte Verfügbarkeit von Daten in den letzten Jahren ergeben haben. Entsprechend wurde das Indikatorenset überprüft und angepasst. Dabei wurde von folgenden Prämissen für die Indikatorenentwicklung ausgegangen:

- Nutzung objektiver messbarer, datenbasierter Merkmale
- Nutzung von Daten aus amtlichen Quellen, die eine hohe Datenqualität aufweisen
- Datensätze mit regelmäßiger Aktualisierung, um zukünftig auch in kürzeren Intervallen Überprüfungen und komplette Neuberechnungen vornehmen zu können.

Um die Transparenz der Datengrundlagen zu erhöhen, sollte zudem weitgehend auf Mischindikatoren aus verschiedenen Merkmalen verzichtet werden, deren Berechnung bisher nicht klar nachzuvollziehen ist. Dies bezieht sich zum Beispiel auf den Indikator "Gebietsstatus", der bisher als Mischindikator aus Bodenwert, Bevölkerungsstruktur und Wohnlagenniveau im statistischen Gebiet gebildet wurde.

4.1 Indikatorenset zur Wohnlagenbestimmung

In der folgenden Tabelle sind die Indikatoren, die der Neuberechnung der Wohnlagen zugrunde liegen, mit ihrer Quelle, dem Bezugsraum und dem Datenstand aufgelistet. Grundsätzlich wurden dabei die kleinste verfügbare Raumeinheit und der jeweils zum Untersuchungszeitraum aktuellste Datenstand herangezogen.

Tab. 1 Indikatorenset zur Wohnlagenbestimmung			
Indikator	Raumebene	Datenstand	Quelle
Statusindex	Statistisches Gebiet	2015	Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen (BSW), Sozialmonitoring
Bodenrichtwert	Bodenrichtwertzone	Mittelwert der Jahre 2013-2015	Gutachterausschuss für Grundstückswerte
Grünflächenanteil	800 m Radius um die Adresse	2016	Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung (LGV)
Einwohnerdichte	Statistisches Gebiet	2015	Statistikamt Nord, LGV
Art der Straße (4+ Spuren)	Blockseite	2015	Behörde für Wirtschaft, Verkehr und Innovation (BWVI)
Entfernung zu U-/S-Bahn/AKN	Adresse	2016	HVV
Lärmbelastung	Adresse	2012/2014	Behörde für Umwelt und Energie (BUE); Eisenbahnbundesamt (EBA)
Entfernung zu Metrobusstation	Adresse	2016	HVV
Entfernung zum Einzelhandel	Adresse	2016	Handelsketten, Open Streetmap (OSM)
ANALYSE & KONZEPTE			

Statusindex

Der Statusindex misst die sozio-ökonomische Struktur einer Gebietseinheit. Er wird dem offiziellen Sozialmonitoring der Stadt Hamburg entnommen, das jährlich von der Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen fortgeschrieben wird. Mit Hilfe des Sozialmonitorings werden die räumlichen Unterschiede der Sozialstruktur innerhalb der Stadt auf Ebene der statistischen Gebiete abgebildet. Grundlage des Statusindex bilden die Anteile

- der Kinder und Jugendlichen mit Migrationshintergrund,
- der Kinder von Alleinerziehenden,
- der SGB-II-Empfänger/-innen,
- der Arbeitslosen an der Bevölkerung zwischen 15 und 65 Jahren,
- der Kinder (unter 15 Jahren) in Mindestsicherung,
- der Empfänger/-innen von Mindestsicherung im Alter und
- der Schüler/-innen ohne Schulabschluss.

Zur Bildung des Index werden die Ausgangswerte mittels z-Transformation standardisiert. Unterschiedliche Maßeinheiten und Verteilungen werden damit auf eine vergleichbare Skala gebracht.

Anders als die Ausgangswerte gibt der Statusindex entsprechend keinen prozentualen Anteil an, sondern ist dimensionslos.¹ Für die Wohnlagenberechnung wurde jeder Adresse zunächst der Statuswert des statistischen Gebietes zugespielt, in dem die Adresse liegt. Um die Grenzbereiche der statistischen Gebiete zu glätten und die sog. "Grenzproblematik" zu reduzieren, wurde für den Indikator "Statusindex" der Berechnungswert für die Adresse aus dem Mittel der umliegenden zehn Adressen ermittelt. Durch den Zuschnitt der statistischen Gebiete käme es sonst in Grenzlagen zu teilweise deutlichen Unterschieden der Statuswerte bei gegenüberliegenden Blockseiten, die nicht der Realität entsprächen. Der Statusindex war bisher nicht Bestandteil der Wohnlagenberechnung, allerdings flossen Daten zur Bevölkerungsstruktur in den Mischindikator "Gebietsstatus" ein.

Bodenrichtwert

Der Bodenrichtwert erfasst den Normschichtwert "Wohnen" (Bodenrichtwert für Wohnnutzung, umgerechnet auf eine WGFZ von 1,0) in Euro pro Quadratmeter Grundstücksfläche auf Ebene der Bodenrichtwertzonen, die weitgehend mit den Blockseiten übereinstimmen. Die Berechnung bzw. Ermittlung der Bodenrichtwerte erfolgt im jährlichen Turnus durch den Gutachterausschuss der Hansestadt Hamburg. Um die auf der kleinräumigen Ebene der Bodenrichtwertzonen teilweise bestehenden hohen Volatilitäten zu verringern, werden die Bodenrichtwerte der letzten drei verfügbaren Jahre gemittelt. Zur Übernahme der Werte der Bodenrichtwertzonen in die Adressdatenbank erfolgt eine räumliche Verschneidung der Datensätze mittels eines Geoinformationssystems (Gis). Der Bodenrichtwert floss bisher auf Ebene der statistischen Gebiete im Rahmen des Indikators "Gebietsstatus" in die Berechnung ein. Der Bodenrichtwert wird in der Neufassung somit direkter und kleinräumiger berücksichtigt. Er bildet einen eigenständigen Indikator.

Grünflächenanteil

Der Grünflächenanteil wurde weitgehend analog zum bisherigen Verfahren ermittelt. Ausgangspunkt war, anders als bisher, aber nicht der gesamte Baublock, sondern die einzelne Adresse. Von dieser ausgehend wurde in einem fußläufigen Einzugsbereich von 800 m der Anteil der öffentlichen Grünflächen in Prozent bestimmt. Die zugrundeliegenden Grünflächen werden dem Grünplan der Stadt Hamburg entnommen und mittels eines Geoinformationssystems zugeordnet. Auf Basis der einzelnen Adressen wurde dann für jede Blockseite ein Mittelwert berechnet.

Einwohnerdichte

Die Einwohnerdichte wurde über die Maßzahl "Einwohner pro Wohngebäude" in die Berechnungen einbezogen. Dabei wurde auf Ebene des statistischen Gebietes die Zahl der jeweiligen Einwohner ins Verhältnis gesetzt zur Anzahl der Gebäude mit Wohnnutzung. Eine reine Betrachtung der Einwohnerzahl ist aufgrund der unterschiedlichen Zuschnitte der statistischen Gebiete nicht sinnvoll. Auch das Verhältnis der Einwohner zur Fläche des statistischen Gebiets kann, durch Kombinationen

¹ Eine detaillierte Beschreibung der Berechnung des Statusindex ist dem Pilotbericht zum Sozialmonitoring 2010 der BSW zu entnehmen (Download: <http://www.hamburg.de/sozialmonitoring/4603308/rise-pilotbericht-2010/>)

von größeren Grünflächen mit kleineren, aber hochverdichteten Bebauungsflächen, zu Fehlinterpretationen führen. Datenquellen sind das Statistikamt Nord und der Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung (LGV), die jeweils den aktuellen Datensatz zur Verfügung stellen. Wie beim Statusindex wird jeder Adresse zunächst der Wert des statistischen Gebietes zugespielt, in dem die Adresse liegt, und anschließend eine Glättung über die umliegenden zehn Adressen vollzogen. Die Einwohnerdichte wurde bisher - als Einwohnerzahl in Bezug zur Fläche - unter dem Mischindikator "Verdichtung" berücksichtigt.

Art der Straße (4+ Spuren)

Der Indikator Art der Straße berücksichtigt die über den Lärm hinausgehenden möglichen Beeinträchtigungen durch große Straßen. Hierzu gehört insbesondere die Wirkung dieser Straßen als Barriere im Raum. Der Indikator zeigt an, ob eine Blockseite an einer Straße mit mindestens vier Fahrspuren liegt. Bisher wurde unter dem Indikator "Verkehrsbelastung" die Art der Straße berücksichtigt, die im Rahmen von Begehungen ermittelt wurde. Mit dem Straßennetz der Hamburger Straßeninformationsbank (HH-SIB) liegt nun eine städtische Datengrundlage vor, die Angaben zur Anzahl der Fahrspuren einzelner Straßenabschnitte enthält. Damit kann jeder Adresse die Zahl der an dieser Stelle bestehenden Fahrspuren zugespielt werden. Für die Wohnlagenberechnung werden alle Blockseiten, die vier und mehr Fahrspuren aufweisen, mit "1" und alle Blockseiten mit weniger Fahrspuren mit "0" bewertet.

Entfernung zu U-Bahn, S-Bahn oder AKN

Die Entfernung einer Adresse zu U-Bahn, S-Bahn oder AKN wird über das GIS ermittelt. Dabei wird jeder Adresslage die nächstgelegene Haltestelle zugeordnet und die Entfernung in Metern bestimmt. Dieses Vorgehen gleicht weitgehend dem bisherigen Vorgehen, wobei die Bezugsebene nicht mehr der Block ist, sondern die einzelne Adresse. Für jede Blockseite wurde dann ein Mittelwert für die durchschnittliche Entfernung der einzelnen Adressen zur nächsten Haltestelle errechnet.

Lärmbelastung

Die Lärmbelastung wurde bisher im Rahmen von Begehungen für jede Blockseite ermittelt. Erfasst wurden dabei der Straßenverkehrslärm über die Art der Straße sowie das Vorhandensein möglicher sonstiger Lärmquellen (u. a. Gewerbebetriebe, Tankstellen, Sportplätze). Damit war die Lärmfeststellung von individuellen Rahmenbedingungen, etwa dem Lärmempfinden des Erhebers sowie dem Erhebungszeitpunkt, abhängig. Zudem wurde der tatsächliche Lärmpegel nicht berücksichtigt.

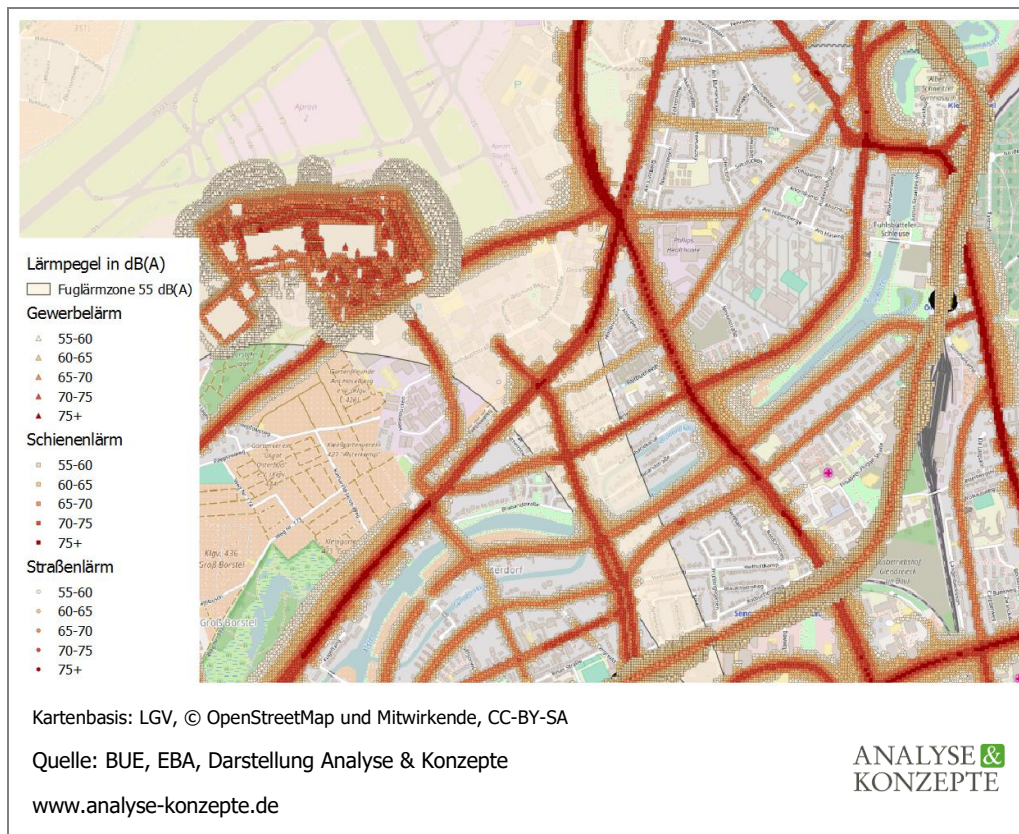
Durch die inzwischen zur Verfügung stehenden strategischen Lärmkartierungen besteht jetzt flächendeckend die Möglichkeit, die zentralen Lärmquellen in ihrer tatsächlichen Ausbreitung und Lautstärke zu berücksichtigen.

Es wurden nunmehr die folgenden Lärmarten berücksichtigt:

- **Fluglärm:** Hier wurden die nach Lärmpegelstufen differenzierten Fluglärmzonen des Hamburger Flughafens der Behörde für Umwelt und Energie (BUE) berücksichtigt.
- **Schienenlärm:** Der Lärmpegel und die Lärmausbreitung des Schienenverkehrs werden von der BUE für die Strecken der U-Bahn und der Hafenbahn sowie vom Eisenbahn-Bundesamt (EBA) für die Fernbahn- und die S-Bahnstrecken bereitgestellt. Die Lärmdaten geben den konkreten Lärmpegel in einem 10-Meter-Raster in dB(A) an.
- **Gewerbelärm:** Die Gewerbelärmkartierung der BUE berücksichtigt die Lärmemission bestimmter Gewerbeanlagentypen im Hamburger Stadtgebiet sowie den gesamten Hafenbereich. Die Lärmdaten geben den konkreten Lärmpegel in einem 10-Meter-Raster in dB(A) an.
- **Straßenverkehrslärm:** Die Grundlage zum Straßenlärm wurde ebenfalls von der BUE bezogen. Lärmwerte liegen hier für alle Straßen mit durchschnittlicher täglicher Verkehrsmenge ab 8.000 Fahrzeugen vor. Die Lärmdaten geben den konkreten Lärmpegel in einem 10-Meter-Raster in dB(A) an.

Alle Lärmdaten wurden in eine einheitliche Skalierung überführt. Pegel unterhalb von 55 dB(A) wurden als nicht lärmbelastend eingestuft, darüber wurden Lärmstufen je 5 dB(A) gebildet.

Abb. 2 Beispielkarte zur Ausbreitung der Lärmtypen



Mittels Geoinformationssystem wurden jeder Adresse die Lärmstufen der verschiedenen Lärmquellen zugespielt. Für die Wohnlagenberechnung wurde aus allen Lärmquellen die höchste Lärmstufe herangezogen.

Nicht berücksichtigt wurden als Lärmquellen Kindergärten, Schulen, Sportplätze und einzelne kleinere Gewerbebetriebe. Zum einen ist der von diesen Einrichtungen ausgehende Lärm gemäß den aktuellen rechtlichen Rahmenbedingungen als hinnehmbar einzustufen (Kindergärten, Schulen), zum anderen sind von derartigen Lärmquellen oftmals nur einzelne Bereiche einer Blockseite betroffen (z. B. Tankstellen, Handwerksbetriebe im Hinterhof, Zufahrten). Wenn einzelne Wohnungen, ein Wohngebäude oder ein Teil einer Blockseite besondere Belastungen durch Lärmquellen erfährt, die nicht in den Indikator "Lärmbelastung" einfließen, kann dieses im Rahmen der individuellen Spanneinordnung einer Wohnung berücksichtigt werden (siehe Exkurs S. 20 sowie Mietspiegelbrochure, Download: www.hamburg.de/mietenspiegel).

Entfernung zum Metrobus

Die Entfernung zur nächsten Metrobusstation wurde als neuer Indikator aufgenommen. Die Metrobusse gewährleisten, insbesondere in von den U-Bahnen und S-Bahnen weniger erschlossenen Gebieten, mit ihrer hohen Taktfrequenz und den teilweise vorhandenen eigenen Busspuren eine schnelle Anbindung. Eine Metrobusstation erreicht damit zwar nicht die Qualität einer U-oder S-Bahn-Anbindung, ist aber deutlich leistungsfähiger als normale Buslinien. Die Lagedaten der Metrobus-Haltestellen wurden vom Hamburger Verkehrsverbund (HVV) bereitgestellt. Mittels GIS wurde für jede Adresse die Entfernung zur nächstgelegenen Station in Metern bestimmt.

Entfernung zum Einzelhandel

Mit der Entfernung zum Einzelhandel werden die Versorgungsmöglichkeiten und -qualitäten im näheren Umfeld bestimmt. Dieser Aspekt wurde bisher bei der Wohnlagenzuordnung nicht berücksichtigt. Um nicht nur eine Grundversorgung, sondern eine gewisse Differenzierung des Angebotes als wohnwerterhöhend sicherzustellen, werden die jeweils nächstgelegenen drei Supermärkte in die Betrachtung einbezogen. Die Datengrundlage bildeten die Adressangaben der großen Handelsketten zu ihren Supermarktstandorten, ergänzt um eine Auswertung der Supermarktstandorte aus der Openstreetmap-Datenbank². Mittels GIS wurde die durchschnittliche Entfernung jeder Adresse zu den nächstgelegenen drei Supermärkten in Metern ermittelt.

² © OpenStreetMap-Mitwirkende (ODbL)

4.2 Geprüfte, aber nicht ins Set aufgenommene Indikatoren

Zentralität

Die Zentralität einer Adresse bzw. Blockseite wurde ebenfalls als neuer Indikator in die Betrachtungen einbezogen. Als Bezugsgröße wurde hier sowohl die Entfernung jeder Adresse zur City als auch zu einem der Bezirkszentren in Metern ermittelt. Durch den Indikator sollte die auch die Verfügbarkeit von gastronomischen, kulturellen und anderen Dienstleistungen für die Wohnlagen berücksichtigt werden. Die Datengrundlage bildete das Zentrensystem der Stadt Hamburg.

Die Berechnungen zur Wohnlageneinstufung zeigten, dass weder die Entfernung zur City noch die Entfernungen zu den Bezirkszentren einen signifikanten Einfluss auf die Wohnlage haben. Aspekte der Zentralität, insbesondere im Sinne von Urbanität, können im Rahmen der individuellen Spanneneinordnung einer Wohnung berücksichtigt werden (siehe Exkurs S. 20 sowie Mietspiegelbrochure, Download: www.hamburg.de/mietspiegel), sind aber nicht im Rechenmodell abbildbar.

Baumbestand

Der Baumbestand wurde bereits 2007 als möglicher zusätzlicher Indikator getestet, aber nicht in den Indikatorenkatalog aufgenommen. Entsprechend war nun zu prüfen, inwieweit sich die Datenbasis verändert hat und ob der Baumbestand in der Berechnung zu berücksichtigen ist. Die Datengrundlage bildete das Baumkataster der Stadt Hamburg, in dem alle Bäume auf öffentlichem Grund verzeichnet sind. Nicht einbezogen sind allerdings Bäume auf privaten Grundstücken. Für jede Adresse wurde mittels Geoinformationssystem die Anzahl der Bäume im Umkreis von 50 m ermittelt.

Wie beim Indikator Zentralität konnte auch für den Indikator Baumbestand mit den vorliegenden Daten keine signifikante Wirkung auf die Wohnlageneinstufung ermittelt werden. Dies ist vor allem darauf zurückzuführen, dass das Baumkataster den privaten Baumbestand nicht erfasst.

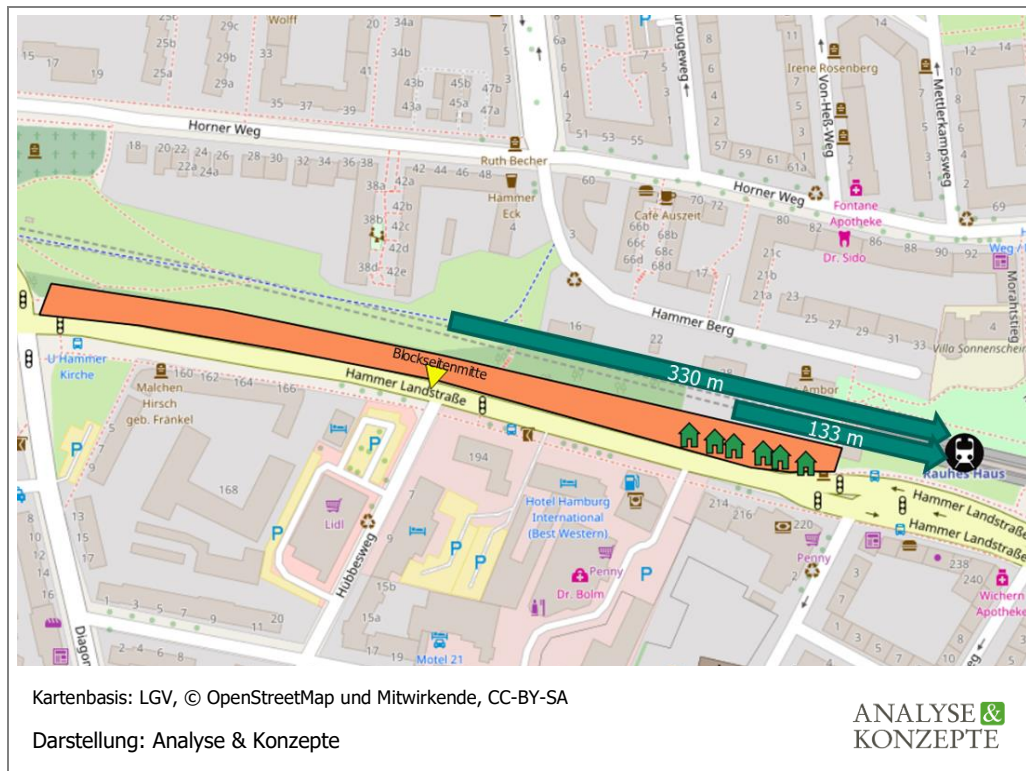
4.3 Berechnung der Indikatorenwerte für die Blockseiten

Die Wohnlageneinstufung erfolgte auf Ebene der Blockseiten. Entsprechend mussten alle auf Adressebene ermittelten Werte zu Blockseitenwerten zusammengeführt werden. Hierzu wurde für jeden Indikator der Mittelwert aus zur Blockseite gehörenden Adressen gebildet. Durch dieses Vorgehen wird die tatsächliche Lageverteilung der Adressen innerhalb der Blockseiten in der Berechnung berücksichtigt. Bisher wurde für die Entfernungs- und Umfeldbetrachtung der Mittelpunkt des Baublocks oder der Blockseite herangezogen. Bei Baublockseiten, die nur am Anfang bebaut waren, führte dies zu Unschärfen, die durch die neue Berechnung vermieden werden.

In folgender Karte sind die Auswirkungen der unterschiedlichen Bezugspunkte am Beispiel der Entfernung zur U-Bahn von Adressen in der Hammer Landstraße dargestellt. Die Blockseite (orange Fläche) ist nur am östlichen Ende bebaut (grüne Gebäude). Die östlich der Blockseite gelegene Bahnstation ist von den Gebäuden der Blockseite im Mittel nur 133 Meter entfernt. Bezogen auf die Blockseitenmitte (gelbes Dreieck) ist die Bahnstation allerdings 330 Meter entfernt. Die Blocksei-

tenmitte ist damit fast 200 Meter weiter von der Bahnstation entfernt, als es real für die Bewohner der Blockseite der Fall ist, was sich entsprechend negativ auf die Bewertung ausgewirkt hätte. Dies wird durch die Aggregation über den Mittelwert verhindert.

Abb. 3 Auswirkungen der Lagebestimmung



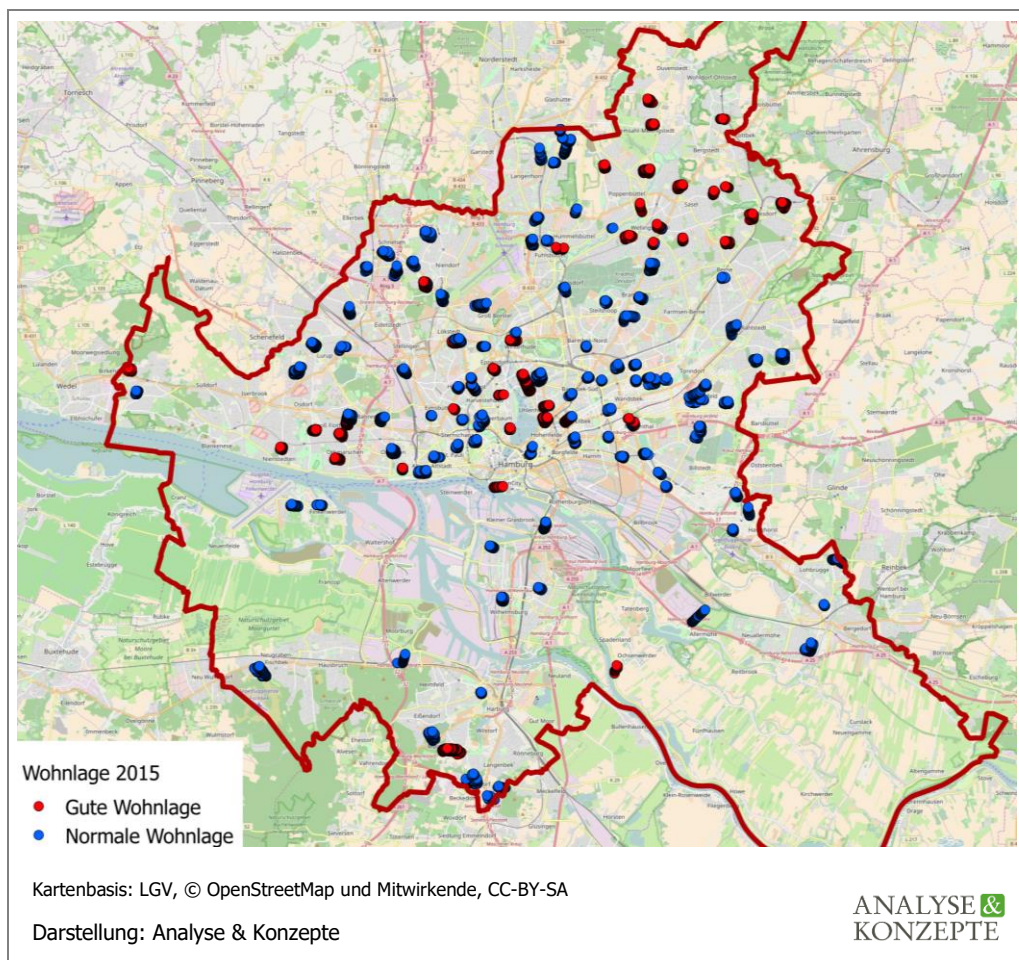
5 Bestimmung von Referenzgebieten

Um die einzelnen Indikatoren auf ihre Eignung und Bedeutung für die Wohnlagenberechnung zu testen und daraus die Berechnungsformel abzuleiten, wurden sogenannte Referenzgebiete bestimmt. Diese Gebiete bilden quasi den "Maßstab" für die Berechnungsformel und sollten sich über das gesamte Stadtgebiet verteilen und damit die Vielfalt der Hamburger Mikrolagen widerspiegeln.

Zur Identifikation der Referenzgebiete wurde eine Zufallsstichprobe aus den Hamburger Baublöcken mit Wohnbebauung gezogen. Die Auswahl der Referenzgebiete erfolgte somit ohne vorherige Bedingungen, die eine Beeinflussung der resultierenden Berechnungen für die Wohnlagen bewirken könnten. Einzige Voraussetzung war, dass die gewählten Blockseiten eine bisher eindeutige Wohnlageneinstufung in "normal" oder "gut" aufweisen, also gewissermaßen als idealtypische Vertreter für eine der beiden Wohnlagenkategorien stehen.

Die Referenzgebiete umfassen insgesamt 137 Baublöcke mit zusammen 477 Blockseiten. Davon weisen 131 Blockseiten (27 %) eine gute und 346 (73 %) eine normale Wohnlage auf (s. Abb. 4).

Abb. 4 Karte Referenzgebiete mit Wohnlage 2015



6 Ermittlung der Formel für die Wohnlagenzuordnung

Die Ermittlung der Wohnlagenformel erfolgte unter der Prämisse, dass die bisherige Wohnlagenzuordnung der Blockseiten insgesamt einer konsistenten Systematik unterliegt und grundsätzlich zutreffend ist. Die abschließende Berechnungsformel soll daher im Ergebnis für die Referenzgebiete eine hohe Übereinstimmung mit der bisherigen Einstufung aufweisen.

Die Wohnlagenformel wurde über das statistische Verfahren der logistischen Regression ermittelt (s. Exkurs S. 17). Diese Vorgehensweise hat gegenüber der bisher eingesetzten Diskriminanzanalyse zwei Vorteile:

- Zum einen steht am Ende der Berechnungen nur eine Formel für den Wohnlagenwert. Die bisherige Diskriminanzanalyse beruhte hingegen auf zwei Formeln, deren Ergebnis für jede Adresse ins Verhältnis zueinander gesetzt wurde. Damit konnte zwar zielsicher die Wohnlage bestimmt werden, die Nachvollziehbarkeit für Dritte war aber geringer und eine weitere Einordnung innerhalb der Wohnlagen aufgrund der Berechnungsergebnisse war nicht möglich.
- Zum anderen kann über den berechneten Wohnlagenwert auch innerhalb der Wohnlagen noch eine weitere Ausdifferenzierung der Wohnlagequalitäten erfolgen, da eine Hierarchisierung der einzelnen Blockseiten möglich ist.

In die Regressionsanalyse zur Ermittlung der Wohnlagenformel 2017 gingen als abhängige Variable die bestehende Wohnlagenkategorie in den Ausprägungen "Gut" und "Normal" für die Referenzgebiete ein. Die unabhängigen Variablen sind die in Kapitel 4.1 vorgestellten Merkmale bzw. Indikatoren.

Nach Überprüfung von zahlreichen Merkmalskombinationen zeigte sich, dass neun der geprüften elf Indikatoren für die Wohnlagenberechnung geeignet waren und zusammen zu plausiblen Ergebnissen führten. Nicht weiter berücksichtigt wurden die Indikatoren "Zentralität" und "Baumbestand". Beide Indikatoren wiesen auf Basis der für die Berechnungen verfügbaren Daten keinen nennenswerten Einfluss auf und brachten somit keinen zusätzlichen Nutzen im Rahmen der Wohnlagenformel.

In die abschließende Fassung der Regressionsanalyse wurden somit neun Indikatoren einbezogen, die in der folgenden Tabelle mit ihrem Anteil an der Wohnlagenbewertung aufgeführt werden. Der Anteil an der Wohnlagenbewertung zeigt die Bedeutung des jeweiligen Indikators für die Wohnlagenbewertung.

Tab. 2 Indikatoren der Wohnlagenberechnung	
Indikator	Anteil an der Wohnlagenbewertung
Statusindex	26 %
Bodenrichtwert	20 %
Grünflächenanteil	16 %
Einwohnerdichte	13 %
Art der Straße (4+ Spuren)	11 %
Entfernung zu U-/S-Bahn/AKN	6 %
Lärmbelastung	5 %
Entfernung zu Metrobusstation	3 %
Entfernung zum Einzelhandel	1 %
ANALYSE & KONZEPTE	

Exkurs: Die Wohnlagenformel

Die Wohnlagenformel wurde über eine logistische Regression ermittelt. Bei der logistischen Regression werden die Einflüsse unabhängiger Variablen (die Indikatoren der Wohnlagenberechnung) auf die abhängige Variable (die Wohnlage) bestimmt, wobei die abhängige Variable nur zwei Ausprägungen aufweist ("normal" und "gut").

Im Ergebnis der Regressionsanalyse ergibt sich die folgende Formel für die Wohnlagenberechnung der einzelnen Blockseiten:

$$\begin{aligned} \text{Wohnlagenwert} = & -6.4767 + 0.005508278 * \text{Bodenrichtwert} + 0.66670757 * \text{Statusindex} \\ & - 0.32665725 * \text{Einwohnerdichte} + 9.5424252 * \text{Grünflächenanteil} \\ & - 0.000249609 * \text{Entfernung zu U-/S-Bahn/AKN} \\ & - 0.000356267 * \text{Entfernung Metrobus} - 0.211552763 * \text{Lärmbelastung} \\ & - 3.79760281 * \text{Art der Straße} - 0.000804315 * \text{Entfernung Einzelhandel} \end{aligned}$$

Neben dem Basiswert (-6,4767) ist für jeden Indikator ein Steigungskoeffizient ermittelt worden. Der Steigungskoeffizient gibt an, um welchen Betrag sich der Wohnlagenwert verändert, wenn sich der dazugehörige Indikatorwert um den Betrag "1" ändert. So erhöht sich zum Beispiel mit jedem Euro beim Bodenrichtwert der Wohnlagenwert um 0,005508278 Punkte. Die Größe des Steigungskoeffizienten hat dabei keinen Zusammenhang mit der Bedeutung des Indikators für die Wohnlagenberechnung. Die Bedeutung der Indikatoren ist in obiger Tabelle 2 dargestellt.

Für die konkrete Wohnlagenberechnung müssen für die einzelnen Indikatoren die Beträge entsprechend der Erläuterungen in Kapitel 4.1 in die Formel eingetragen werden.

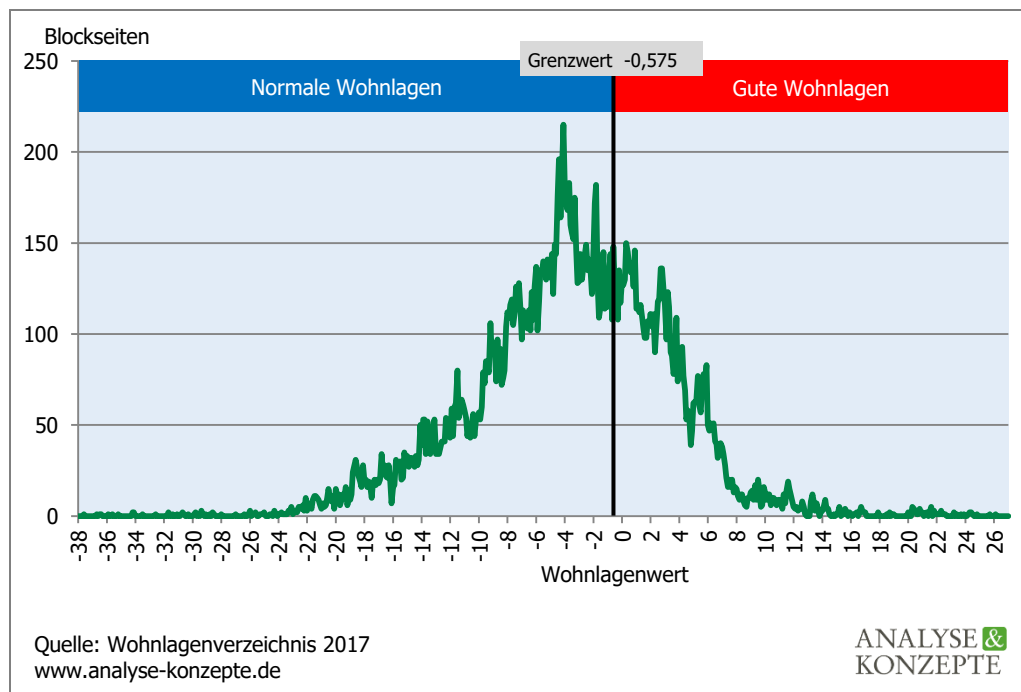
6.1 Grenzwert der Wohnlagen und Binnendifferenzierung

Im Rahmen der Regressionsanalysen wurde für jede Blockseite ein Ergebniswert berechnet. In einem nächsten Schritt musste nun ein Grenzwert ermittelt werden: Blockseiten, die eine Ausprägung unterhalb dieses Grenzwertes aufweisen, erhalten die Wohnlagenzuordnung "normal", Blockseiten oberhalb des Grenzwertes werden als "gut" eingestuft.

Der Grenzwert, ab dem eine gute Wohnlage vorliegt, wurde so gewählt, dass bezogen auf die Referenzgebiete die Abweichungen zur Wohnlageneinstufung 2015 möglichst gering sind und zugleich die Vorhersagegenauigkeit für die guten Wohnlagen genau so groß ist wie die Vorhersagegenauigkeit für die normalen Wohnlagen.

Die ermittelten Wohnlagenwerte liegen zwischen -37,666 und +26,087, der Grenzwert zwischen normaler und guter Wohnlage liegt bei -0,575. Über den ermittelten Wohnlagenwert je Blockseite ist es außerdem möglich, auch innerhalb der beiden Wohnlagen "normal" und "gut" eine Abschätzung vorzunehmen, ob sich die Blockseite im unteren, mittleren oder oberen Bereich der jeweiligen Wohnlage befindet. Die Verteilung aller bewerteten Blockseiten ist in Abbildung 5 ersichtlich.

Abb. 5 Verteilung der Wohnlagenbewertungen nach Blockseiten



Die Qualität der Regressionsanalyse zeigt sich in der "Trefferquote" der neuen Wohnlagenformel in Bezug auf die bisherige Wohnlageneinstufung in den Referenzgebieten. Insgesamt erhalten 93,7 % der Referenzblockseiten wieder die bisherige Einstufung. Lediglich 6,3 % der Blockseiten wurden in die jeweils andere Wohnlage umgestuft. Hierbei muss berücksichtigt werden, dass der weitaus überwiegende Anteil der Blockseiten bisher noch auf Indikatorenwerten eingestuft war, die aus den 1980er Jahren stammten. Denn eine Aktualisierung der Indikatorenwerte hatte bisher nur stattge-

funden, wenn es zu einer Einwendung gekommen war oder einzelne Gebiete von Amts wegen überprüft worden waren.

Bei der Anwendung der ermittelten Wohnlagenformel auf alle Blockseiten zeigt sich, dass insgesamt rd. 86,4 % aller bisher bewerteten Blockseiten hinsichtlich der Wohnlageneinstufung unverändert bleiben. Rd. 7,0 % der Blockseiten werden abgestuft und rd. 6,6 % der Blockseiten werden aufgestuft. Bezogen auf den langen Zeitraum, in dem keine grundlegende Aktualisierung aller Wohnlageneinstufungen vorgenommen wurde, halten sich die Umstufungen damit in einem überschaubaren Rahmen.

Insgesamt stellen der überarbeitete Indikatorenkatalog und die angewandte logistische Regression damit eine sehr gute Weiterentwicklung der bisherigen Wohnlagenberechnung dar. Neben der hohen Zielgenauigkeit der Berechnungsformel ist der geringere Erhebungsaufwand bei gleichzeitigem qualitativen Gewinn hinsichtlich der Indikatoren zu nennen. Insbesondere der Ersatz des bisherigen Begehungsbedarfes durch amtliche Daten, schafft die Möglichkeit, zukünftig in kürzeren Intervallen eine komplette Neuberechnung aller Wohnlagen vorzunehmen.

Exkurs: Berücksichtigung der Wohnlageneinordnung im Mietenspiegel

Die Einstufung der Straßenabschnitte (Blockseiten) in die Wohnlagenkategorien "normal" und "gut" ist eine Vorbereitungshandlung für die Erstellung des Mietenspiegels. Sie erfolgt in Hamburg weit anhand eines festgelegten Indikatorenkatalogs. Dabei finden folgende Indikatoren Berücksichtigung: Statusindex (26 %), Bodenrichtwert (20 %), Grünflächenanteil (16 %), Einwohnerdichte (13 %), Art der Straße (4+ Spuren) (11 %), Entfernung U-/S-Bahn/AKN (6 %), Lärmbelastung (5 %), Entfernung zum Metrobus (3 %), Entfernung zum Einzelhandel (1 %). Bei der Einstufung handelt es sich um eine grobe Bewertung, die örtliche Besonderheiten, soweit sie nicht über die genannten Indikatoren abgebildet werden, außer Acht lässt.

Örtliche Besonderheiten in Form konkreter Lagevor- und -nachteile, die in der allgemeinen Einstufung nicht berücksichtigt sind, können über die ausgewiesene Spanne des jeweiligen Mietenspiegelfeldes berücksichtigt werden. Insbesondere folgende Kriterien können im Einzelfall herangezogen werden:

- Lage des Wohnquartiers innerhalb des Stadtgebietes (Zentralität),
- Erreichbarkeit und Auswahl u.a. kultureller und gastronomischer Angebote, auch verbunden mit einer Mischung von Wohnen, Kultur, Handel und eingestreutem Gewerbe (Urbanität),
- umgebende Nutzung,
- Bauweise und Bauform der Gebäude,
- baulicher Zustand,
- Naherholungsmöglichkeiten,
- landschaftlicher Charakter,
- Beeinträchtigungen durch Staub, Geruch (Immissionen),
- Lärmbeeinträchtigungen durch Kleingewerbe (z. B. im Hinterhof, in den Erdgeschosszonen),
- Versorgung mit kleinen Läden, Kitas, Schulen, Sportstätten und sonstigen Infrastruktureinrichtungen,
- gepflegtes Straßenbild ("Anmutung der Straße"),
- straßenbildprägendes Grün / Straßenbäume.

Auch kann der für jede Wohnlage im Wohnlagenverzeichnis ausgewiesene Berechnungswert bei der Begründung der Miethöhe innerhalb der Spanne des Mietenspiegelfeldes berücksichtigt werden. Insbesondere Einstufungen nah am Grenzwert (siehe Abbildung 5) können als obere normale Wohnlage beziehungsweise untere gute Wohnlage herangezogen werden. Die folgenden Abbildungen geben einen Überblick über die Verteilung der Wohnlagenbewertungen nach Blockseiten innerhalb der Wohnlagenkategorien "normal" und "gut" und weisen den jeweiligen Median aus. Eine Wohnlageneinstufung am Median ist jeweils als durchschnittliche normale (siehe Abbildung 6) bzw. durchschnittliche gute Wohnlage (siehe Abbildung 7) zu werten.

Die Wohnlagenbewertung der Kategorien "normal" und "gut" schließt nicht aus, dass eine sachverständige Einschätzung durch Vermieter/innen, Mieter/innen oder Gericht zu einem anderen Ergebnis kommt.

Abb. 6 Verteilung der normalen Wohnlagenbewertungen

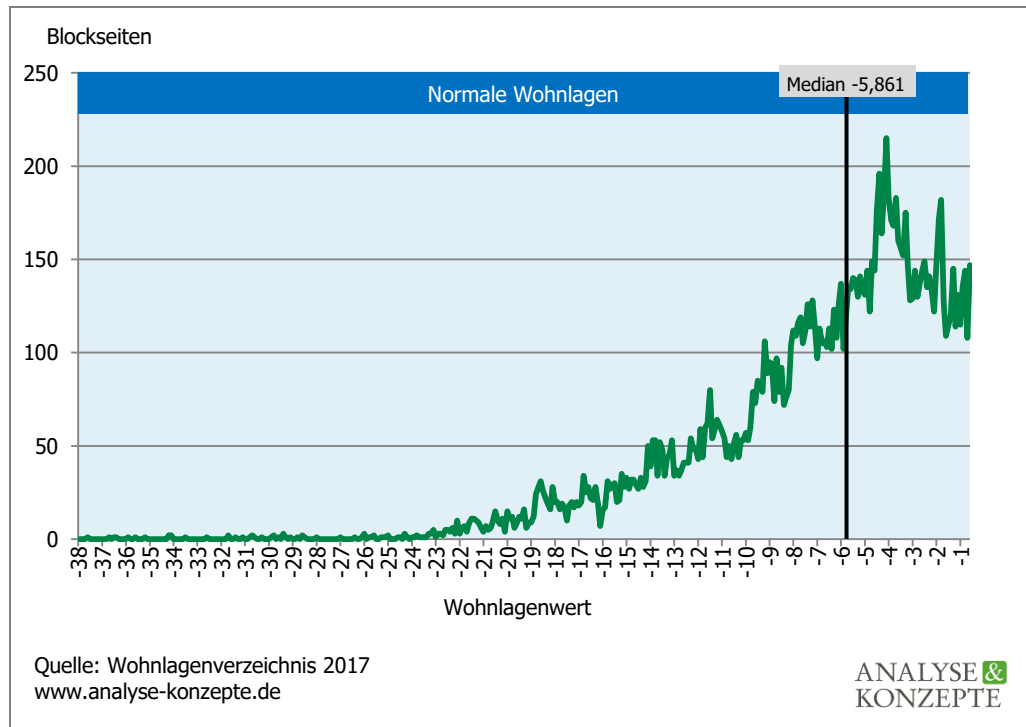
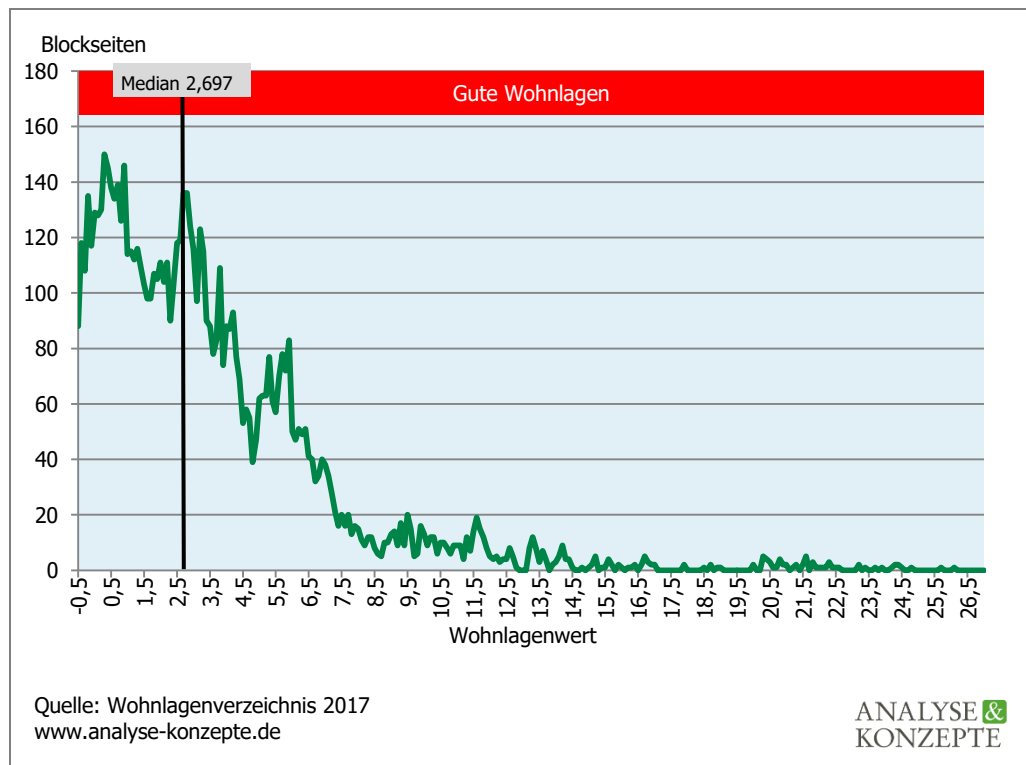


Abb. 7 Verteilung der guten Wohnlagenbewertungen



Exkurs: Adresswohnlagen

Neben den Wohnlagekategorien "normal" und "gut" wird im Zusammenhang mit Mieterhöhungsverlangen teilweise auch der Begriff der "Adresswohnlage" herangezogen. Auch von den Gerichten ist dieser Terminus aufgegriffen worden, ohne dass bisher eine einheitliche Verwendung gefunden wäre.

Unter "Adresswohnlagen" sind einzelne Straßen oder Straßenabschnitte zu verstehen, bei denen der konkrete Straßenname (die "Adresse") für eine sehr begrenzte, kaufkräftige Nachfragergruppe ein zusätzliches Kriterium für die positive Bewertung der Wohnlage bildet. Das Prestige dieser Wohnlagen geht weit über das der Wohnlagenkategorie "gut" hinaus, auch wenn einzelne andere Lagemerkmale, insbesondere die Verkehrsbelastung, eine negative Ausprägung aufweisen können.

Das Kriterium der Adresswohnlage bildet also ein zusätzliches, sehr positiv bewertetes Merkmal der Wohnlage für spezielle Nachfragergruppen. Es kann einen Adressenzuschlag rechtfertigen, überlagert jedoch nicht unbedingt alle anderen mietwertbestimmenden Merkmale der Wohnung, des Gebäudes oder des Wohnumfeldes, sondern tritt ergänzend hinzu.

7 Ergebnisse der Aktualisierung der Wohnlagenbewertung

Im Rahmen der Erstellung des Hamburger Wohnlagenverzeichnisses 2017 wurden 23.163 Straßenabschnitte in Hamburg aktualisiert oder erstmals eingestuft. Die Blockseiten verteilen sich danach auf

- 15.380 Blockseiten mit normaler Wohnlageneinstufung und
- 7.783 Blockseiten mit guter Wohnlageneinstufung.

Bezogen auf alle bewerteten Blockseiten (einschließlich der erstmals bewerteten Blockseiten) erfolgte bei rd. 12,5 % eine Umstufung der Wohnlage, wobei

- mit 1.491 Blockseiten rd. 6,4 % von gut auf normal abgewertet und
- mit 1.422 Blockseiten rd. 6,1 % von normal auf gut aufgewertet wurden.

Obgleich sich die Wohnlagenumstufungen über das gesamte Stadtgebiet verteilen, gibt es Stadtteile bzw. Quartiere mit höheren Anteilen an Umstufungen. Hierzu gehören insbesondere:

- Eimsbüttel mit Aufstufungen im Generalsviertel
- Hoheluft-Ost mit Aufstufungen im Bereich Falkenried und Abendrothsweg
- Rotherbaum mit Aufstufungen im Grindelviertel
- Lokstedt mit Abstufungen im Bereich Rimbartweg/Lohkoppelweg/Lohkoppelsieg
- Marienthal mit Abstufungen im Bereich westliches Marienthal

In den Bereichen St. Pauli, Karolinenviertel und Sternschanze gab es dagegen keine Veränderungen zur bisherigen Einstufung.

Im Wohnlagenverzeichnis 2017 sind 1.766 Blockseiten erstmals bewertet worden. Hierbei handelt es sich zum einen um Neubauten und zum anderen um Blockseiten, die bisher nicht in die Wohnlagenberechnung eingezogen wurden.³ Von den erstmalig bewerteten Blockseiten wurden

- 1.175 als normale Wohnlage eingestuft und
- 591 als gute Wohnlage eingestuft.

³ Bisher wurden nur Blockseiten berücksichtigt, die eine Mindestzahl an Bewohnern aufwiesen, eine solche Einschränkung besteht mit dieser Aktualisierung nicht mehr.

7.1 Einwendungen zur Wohnlageneinstufung

Bei den Einwendungen handelt es sich um Fälle, bei denen Mieter oder Vermieter mit der bisherigen Wohnlagenbewertung nicht (mehr) einverstanden sind oder in denen keine Bewertung vorliegt.

Von den bis zum 31.12.2016 vorliegenden Einwendungen hatten

- 13 eine Aufwertung,
- 17 eine Abwertung und
- 12 eine Erstbewertung

zum Ziel. Eine weitere Einwendung wünschte eine einheitliche Bewertung zweier Straßen.

Im Rahmen der Aktualisierung des Wohnlagenverzeichnisses 2017 wurde für alle Blockseiten in Hamburg eine Neuberechnung der Wohnlagen vorgenommen. Dies umfasste auch die von den Einwendungen betroffenen Adressen und Gebiete. Eine gesonderte Betrachtung der Einwendungen fand somit nicht statt. Im Ergebnis erfolgen bezogen auf die Einwendungen

- in 10 Fällen Aufwertungen,
- in 16 Fällen Bestätigungen der bisherigen Einstufung,
- in 7 Fällen eine Abwertung,
- in 5 Fällen eine Ersteinstufung in die gute Wohnlage und
- in 4 Fällen eine Ersteinstufung in die normale Wohnlage.

Die Ergebnisse der Neuberechnung für die Blockseiten mit Einwendungen sind in folgender Tabelle aufgelistet.

Tab. 3 Einwendungen gegen bestehende Wohnlageneinstufungen (Stand 31.12.2016)			
Adresse/Gebiete mit Einwendung	Wohnlage 2015	Wohnlage 2017	Wohnlagenwert
Am Klein-Flottbeker Bahnhof komplett, 22609 Hamburg	nicht bewertet	gut	9,988
Baumschulenweg 28, 22609 Hamburg	gut	gut	9,004
Bebelallee 23-23e, 22299 Hamburg	gut	gut	-0,051
Bismarckstraße komplett, 20259 Hamburg	normal	gut	0,202 - 6,964
Borsteler Chaussee 301, 22453 Hamburg	normal	normal	-8,432
Bramfelder Drift 15, 22175 Hamburg	gut	normal	-4,687
Brockdorffstraße 54-58, 22149 Hamburg	normal	gut	-0,387
Bülowstraße, Bülowstieg, Lisztstraße, 22763 Hamburg	normal	normal normal normal	-1,662 - -1,241 -1,662 -4,074 - -2,422

Adresse/Gebiete mit Einwendung	Wohnlage 2015	Wohnlage 2017	Wohnlagenwert
Carl-Cohn-Straße 60, 22297 Hamburg	gut	gut	0,778
Eichenstraße 10, 20259 Hamburg	normal	gut	0,497
Elbberg 5, Große Elbstraße 262, 22767 Hamburg	nicht bewertet normal	gut gut	7,190 2,637
Fersenweg 1-87, Fersenweg 2-196, Fersenweg 202-220, Fersenweg 211, Fersenweg 230-506, Fersenweg 491-493, Fersenweg 511-537, Fersenweg 520-536, Fersenweg 538-550, Fersenweg 541-561, Fersenweg 550d-564, 21037 Hamburg	nicht bewertet	gut gut gut gut gut normal normal normal normal normal normal normal	0,168 0,247 1,901 1,912 0,844 -1,128 -1,990 -1,988 -1,290 -1,898 -1,377
Gothaer Weg komplett, 22119 Hamburg	normal	normal	-6,487 - -5,756
Große Elbstraße 57, 22767 Hamburg	normal	normal	-3,616
Große Wiese 14, 22159 Hamburg	normal	gut	0,954
Gustav-Falke-Straße 48-70, Gustav-Falke-Straße 5-13, Schlankreye 30-32, Helene-Lange-Straße 6-10, Garberstraße 3-12, Bundesstraße 87-93, 20144 Hamburg	normal	gut normal gut gut normal normal	0,185 -5,126 -0,445 0,016 -1,434 -1,309
Harkensee, 22307 Hamburg	nicht bewertet	normal	-1,146
Heimgarten 030-054a, Haubenlerchenweg 001-009a, 22399 Hamburg	normal gut	gut gut	1,727 1,750
Herrenhausallee komplett, 22397 Hamburg	nicht bewertet	gut	4,851 – 5,186
Herzog-Bruno-Weg 32, 22459 Hamburg	gut	gut	0,755
Hummelsbütteler Landstraße 102, 22339 Hamburg	gut	gut	0,742
Hummelsbütteler Landstraße 23, 22339 Hamburg	normal	normal	-1,961
In der alten Forst 001a-001e, 21077 Hamburg	normal	normal	-4,686
Kellinghusenstraße 20, 20249 Hamburg	gut	normal	-2,392
Kieler Straße 594, 22769 Hamburg	nicht bewertet	normal	-3,749
Koppel 32, 20099 Hamburg	gut	normal	-3,897
Kronsaalsweg 65, 22525 Hamburg	nicht bewertet	normal	-9,595
Kurvenstraße 2, 22043 Hamburg	gut	normal	-2,758
Kurvenstraße 38, 22043 Hamburg	gut	normal	-1,167
Lohbekstieg 16, 22529 Hamburg	gut	normal	-2,665
Löwenstraße 65, 20251 Hamburg	normal	gut	1,153

Adresse/Gebiete mit Einwendung	Wohnlage 2015	Wohnlage 2017	Wohnlagenwert
Lutterothstraße 3-5/4-6, Restliche Lutterothstraße, Lastropsweg 1-21/2-20, Lastropsweg 25-37/22-32, 20255 Hamburg	normal normal gut gut	gut normal gut normal	-0,486/-0,521 -7,435 - -0,980 -0,406/-0,354 -0,751/-0,688
Meenkweise 39, Bebelallee 23, 20251 Hamburg	gut gut	gut gut	0,659 -0,051
Meenkweise 39-39b, 20249 Hamburg	gut	gut	0,659
Robert-Koch-Stieg 8, 20249 Hamburg	normal	gut	2,168
Schopenstehl 32, 20095 Hamburg	nicht bewertet	nicht bewertet	Bürogebäude
Seesrein 3, 5, 7, 9, 22459 Hamburg	normal	gut	0,493
Siemssenstraße 6, 20251 Hamburg	gut	gut	2,275
Tatenberger Damm, 21037 Hamburg	nicht bewertet	gut	3,197 – 3,781
Wesenbergallee 9-13, 22143 Hamburg	gut	gut	0,681
Wildenbruchstraße 10, 22587 Hamburg	gut	gut	2,028
Wilhelm-Drexelius-Weg 1a-f, 5a-f, 7, 22307 Hamburg	nicht bewertet	normal	-0,984
Quelle: Wohnlagenverzeichnis 2017			ANALYSE & KONZEPTE