

Rheinstraße 65
64295 Darmstadt
Germany

Fon: +49(0)6151/2904-0
Fax: +49(0)6151/2904-97

info@iwu.de
www.iwu.de

Feststellung von Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten im Sinne des §556d Abs. 1 BGB anhand geeigneter Indikatoren im Land Hessen

Eine Untersuchung im Auftrag des Hessischen Ministeriums für Umwelt,
Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz

Darmstadt, 30.6.2015

Martin Vaché, Dipl.-Ing., M. Sc., MRICS

Feststellung von Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten im Sinne des §556d Abs. 1 BGB anhand geeigneter Indikatoren im Land Hessen

Autor: Martin Vaché, Dipl.-Ing., M. Sc., MRICS

Datenstichtag: 31.3.2015

INSTITUT WOHNEN UND UMWELT GMBH
Rheinstraße 65
64295 Darmstadt
Germany

Telefon: +49(0)6151/2904-0 / Fax: -97
Internet: www.iwu.de

Inhalt

1	Gegenstand der Untersuchung.....	5
1.1	Anlass und Untersuchungsziel.....	5
1.2	Methodische Vorgehensweise	6
1.2.1	Untersuchungsgegenstand.....	6
1.2.2	Zeitbezug	6
2	Analyse.....	8
2.1	Teilbedingung 1: „Überdurchschnittlich stark steigende Mieten“.....	8
2.2	Teilbedingung 2: „Überdurchschnittliche Mietbelastung der Haushalte“	16
2.3	Teilbedingung 3: „unzureichende Neubautätigkeit bei wachsender Wohnbevölkerung“	20
2.4	Teilbedingung 4 und 5: „geringer Leerstand bei großer Nachfrage“	27
2.4.1	Teilbedingung 4: niedriger Leerstand.....	27
2.4.2	Teilbedingung 5: „Große Nachfrage“	31
3	Auswahl betroffener Gemeinden	35
3.1	Auswahlregeln	37
3.2	Identifikation der Gemeinden	41
3.3	Fazit	43
4	Ausnahmen für Gemeindeteile	44
4.1	Methodik	44
4.1.1	Indikatoren	44
4.1.2	Schwellenwerte	46
4.2	Untersuchung von Gemeindeteilen	48
4.2.1	Darmstadt.....	48
4.2.2	Frankfurt am Main.....	49
4.2.3	Offenbach am Main	52
4.2.4	Wiesbaden.....	53
4.2.5	Kassel.....	55
4.2.6	Bad Homburg v. d. Höhe	57
4.3	Fazit der Untersuchung von Gemeindeteilen.....	58
	Anhang: Gemeindetabelle.....	61

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Mietpreisverläufe in Abhängigkeit von der Kenngröße	12
Abbildung 2: Wachstumsrate der Nettokaltmietindizes 2009-2014	14
Abbildung 3: Histogramm des Indikators Mietpreiswachstum	15
Abbildung 4: Mietbelastungsquoten von Mieterhaushalten nach Mietenstufen, 2008	16
Abbildung 5: Histogramm des Indikators Standardangebotsmiete	19
Abbildung 6: Zustände der Neubauintensität im Immobilienzyklus	21
Abbildung 7: Histogramm des Indikators Neubauintensität	26
Abbildung 8: Histogramm des Indikators Leerstandsrate 2013	30
Abbildung 9: Histogramm des Indikators relatives Wohnungsdefizit 2013	34
Abbildung 10: Hessische Gemeinden nach der Anzahl erfüllter Teilbedingungen	36
Abbildung 11: Gemeindezahl nach der Summe der kumulativ erfüllten Bedingungen	40
Abbildung 12: Identifizierte Gemeinden mit angespannten Wohnungsmärkten	42
Abbildung 13: Gemeinden mit divergierender Preisdynamik	59
Abbildung 14: Gemeinden mit unklarer oder konvergierender Preisdynamik	60

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Behandlung von Angebotsmietendaten	10
Tabelle 2: Lageparameter des Indikators 1 „mittleres Mietpreiswachstum 2009 - 2014“	14
Tabelle 3: Lageparameter des Indikators 2 „Standardangebotsmiete 2009 - 2014“	19
Tabelle 4: Lageparameter des Indikators 3 „mittlere Neubauintensität 2008 - 2013“	25
Tabelle 5: Lageparameter des Indikators 4 „Leerstandsrate 2013“	29
Tabelle 6: Lageparameter des Indikators 5 „relatives Wohnungsdefizit 2013“	33
Tabelle 7: Korrelationen zwischen den Bedingungen	38
Tabelle 8: (Kumulierte) Häufigkeitsverteilung der Erfüllung der Bedingungen	39
Tabelle 9: Gemeinden mit mindestens vier erfüllten Teilbedingungen	41
Tabelle 10: Behandlung von Angebotsmietendaten für die Untersuchung von Gemeindeteilen	44
Tabelle 11: Datenverfügbarkeit für Gemeindeteile	45
Tabelle 12: Untersuchung von Gemeindeteilen – Darmstadt	48
Tabelle 13: Untersuchung von Gemeindeteilen – Frankfurt am Main	49
Tabelle 14: Untersuchung von Gemeindeteilen – Offenbach am Main	52
Tabelle 15: Untersuchung von Gemeindeteilen – Wiesbaden	54
Tabelle 16: Untersuchung von Gemeindeteilen – Kassel	55
Tabelle 17: Untersuchung von Gemeindeteilen – Bad Homburg v. d. Höhe	57
Tabelle 18: Vollständige Gemeindetabelle	61

1 Gegenstand der Untersuchung

1.1 Anlass und Untersuchungsziel

Seit Mitte der letzten Dekade steigt die Wohnraumknappheit in den verstärkerten Regionen Deutschlands zunehmend an. Ursächlich hierfür sind nachfrageseitig neben der weiter fortschreitenden Verkleinerung der Haushaltszahlen deutliche Binnenmigrationsgewinne, die durch zahlenmäßig stärker besetzte jüngere Alterskohorten, höhere Studierendenquoten und eine positive Arbeitsnachfrageentwicklung in den letzten Jahren ausgelöst wurden.

Angebotsseitig hat das in Folge der intensiven Neubautätigkeit in der zweiten Hälfte der 1990er-Jahre entstandene Überangebot zu einer stagnierenden bis real rückläufigen Mietentwicklung in der ersten Hälfte des letzten Jahrzehnts beigetragen, mit der Folge einer äußerst geringen Neubautätigkeit

Durch das Zusammenspiel zunehmender Nachfrage bei kurz- und mittelfristig geringem Angebotszuwachs konnte sich in vielen deutschen Wohnungsmärkten ein deutliches Angebotsdefizit aufbauen, das in der jüngeren Entwicklung zu deutlich steigenden Marktmieten führte. Aufgrund dieser Entwicklung wurde in dem am 1. Juni 2015 in Kraft getretenen § 556d BGB den Ländern die Möglichkeit gegeben, durch Rechtsverordnung Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten auszuweisen, in denen die Miete bei Neuabschlüssen, abgesehen von Ausnahmen, nur 10 % über der ortsüblichen Miete liegen darf. Als Voraussetzung für das Wesensmerkmal „angespannte Wohnungsmärkte“ wurde die Bedingung aufgestellt, dass in den betroffenen Gebieten „die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen in einer Gemeinde oder einem Teil einer Gemeinde besonders gefährdet ist“. Diese Definition ist gleichlautend mit der bereits 2013 eingeführten Regelung des §558 Abs. 3 BGB (Kappungsgrenze der Erhöhung von Bestandsmietverhältnissen).

Nach Wortlaut des § 556d Abs. 2 BGB liegen „ Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten (...) vor, wenn die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen in einer Gemeinde oder einem Teil der Gemeinde zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist. Dies kann insbesondere dann der Fall sein, wenn

1. die Mieten deutlich stärker steigen als im bundesweiten Durchschnitt,
2. die durchschnittliche Mietbelastung der Haushalte den bundesweiten Durchschnitt deutlich übersteigt,
3. die Wohnbevölkerung wächst, ohne dass durch Neubautätigkeit insoweit erforderlicher Wohnraum geschaffen wird, oder
4. geringer Leerstand bei großer Nachfrage besteht.“

Ein Gebiet mit angespannten Wohnungsmärkten liegt demnach dann vor, wenn zwei Tatbestände erfüllt sind, die Gefährdung der ausreichenden Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen und die Angemessenheit der Bedingungen dieser Versorgung, wobei sich aus ökonomischer Sicht unter den Bedingungen eines marktnahen Vermietungsgeschehens die zweite Bedingung als Kausalfolge der ersten interpretieren lässt, da eine unzureichende Versorgungslage in diesem Fall unmittelbar zu steigenden Marktmieten führen muss.

Die Konkretisierung dieser abstrakten und daher nicht direkt feststellbaren Tatbestände erfordert die hilfsweise Heranziehung von beobachtbaren, konkreten Bedingungen, die vorliegen sollten, um den Tatbestand unter Ausnutzung der gegebenen Beurteilungsspielräume als gegeben annehmen zu können. Anders als bei dem vorbenannten § 558 Abs. 3 BGB hat der Gesetzgeber in den §556d BGB einen exemplarischen Katalog an Indikatoren (Indizien) integriert, an denen sich der Versorgungsstatus eines Gebiets orientieren könnte. Die Präzisierung, welche Datenquellen in welcher Form zur Operationalisierung herangezogen werden können und unter welchen Bedingungen die beiden Tatbestände als erfüllt gelten sollten, obliegen den Ländern, da sich sowohl die Wohnungsmarktlage als auch die Untersuchungsmöglichkeiten bundesweit unter-

schiedlich darstellen. Daraus entsteht die Notwendigkeit, ein Verfahren zu entwickeln, mit dessen Hilfe die Gebiete in Hessen identifiziert werden können, in denen die Tatbestände § 556d Abs. 2 BGB als erfüllt gelten können.

Zur Festlegung betroffener Gebiete müssen

1. geeignete Indikatoren gefunden werden, die den Sachverhalt, auf den sich die jeweilige Teilbedingung stützt, in einer messbaren und damit beurteilbaren Größe ausdrücken,
2. geeignete Schwellenwerte gewählt werden, bei deren Über- oder Unterschreiten die im Gesetz genannte Teilbedingung als erfüllt gelten kann, und
3. Mindestanforderungen an den Umfang erfüllter Teilbedingungen definiert werden, damit die Tatbestandsmerkmale besondere Versorgungsgefährdung und angemessene Bedingung mit hinreichender Sicherheit als erfüllt gelten kann.

Die Durchführung dieser drei Arbeitsschritte sowie die anschließende Bestimmung der betroffenen Gebiete ist Gegenstand dieser Untersuchung, mit der das Hessische Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz das Institut Wohnen und Umwelt beauftragt hat.

1.2 Methodische Vorgehensweise

1.2.1 Untersuchungsgegenstand

Dem Wortlaut des § 556d Abs. 2 BGB zufolge können „Gebiete“ Gemeinden oder Teile von Gemeinden darstellen. Der Gesetzgeber lässt damit die Möglichkeit zu, in Gemeinden mit sehr heterogenen Mietwohnungsmärkten nur solche in die Verordnung aufzunehmen, in denen tatsächlich von einer besonderen Gefährdung auszugehen ist. Andererseits ist eine Untersuchung einzelner Mietwohnungsteilmärkte explizit nicht vorgesehen, die Gefährdung bezieht sich ganz allgemein auf die Versorgung mit Mietwohnungen.

In der Untersuchung wird deshalb ein zweistufiges Verfahren gewählt:

- Landesweite Untersuchung auf Gemeindeebene und Festlegung betroffener Gemeinden anhand einer geeigneten Kombination aus Einzelbedingungen anhand von Indikatoren, die alle vier im Gesetz genannten Teilbedingungen abdecken (Positivprüfung). Für diese Positivprüfung stehen neben Marktdaten privater Anbieter vor allem amtliche Statistikdaten in flächendeckend vergleichbarer Qualität zur Verfügung, so dass die Auswahl der Gemeinden auf einer breiten Indizienbasis vorgenommen werden kann.
- Eine Untersuchung von Ortsteilen derjenigen Gemeinden, die in Stufe 1 als Gebiet mit besonderer Gefährdung der ausreichenden Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen identifiziert worden sind, anhand der für Gemeindeteile verfügbaren Indikatoren, mit dem Ziel, Ortsteile zu identifizieren, in denen im Gegensatz zur Gesamtgemeinde die Versorgungslage offensichtlich nicht ausreichend gefährdet ist (Negativprüfung). Hierfür stehen ausschließlich Marktmietendaten in der notwendigen räumlichen Auflösung zur Verfügung. Mit dieser Vorgehensweise ist es möglich, ungefährdete Gemeindeteile in ansonsten gefährdeten Gemeinden sachlich angemessen zu identifizieren.¹

1.2.2 Zeitbezug

Die Untersuchung angespannter Wohnungsmärkte kann sich nicht nur auf einen bestimmten Zeitpunkt beziehen, sondern muss zusätzlich einen Zeitraumbezug besitzen. Zwar bezieht sich das Gesetz hinsichtlich

¹ Im umgekehrten Fall eines Gemeindeteiles, dessen Versorgungslage im Gegenzug zur Gesamtgemeinde gefährdet ist, ist davon auszugehen, dass eine Versorgung in nicht gefährdeten Gemeindeteilen zumutbar ist.

der Tatsachenfeststellung auf die Gegenwart („gefährdet ist“), andererseits kann aus dem Wort „gefährdet“ auch auf einen mit einiger Wahrscheinlichkeit in der Zukunft zu erwartenden Zustand geschlossen werden. Eine solche Zukunftserwartung muss mangels gesicherter Kenntnisse über zukünftige Entwicklungen notwendigerweise aus Prozessen abgeleitet werden, die in der Vergangenheit abliefen und deren Fortführung unter den gegenwärtigen Umständen erwartet wird.

Auf eine derartige Prozessdynamik sich graduell gegenüber einem vergangenen Zustand verschlechternden Versorgungsbedingungen stellen z.B. die im Gesetz genannten Bedingungen nach Nr. 1 und Nr. 3 ab, steigende Marktmieten und unzureichende Neubautätigkeit.

Zur quantitativen Untersuchung sollte daher einerseits auf den aktuellsten verfügbaren Zeitpunkt Bezug genommen werden. Dieser war hinsichtlich der Daten der amtlichen hessischen Gemeindestatistik zum Datenstichtag das abgeschlossene Jahr 2013 (31.12.2013), hinsichtlich der Daten des Zensus 2011 das Jahr 2011 (genauer Mai 2011). Die in der Untersuchung verwendeten nicht amtlichen Datenbestände (Angebotsmieten) sind für wesentlich aktuellere Zeiträume verfügbar (am Datenstichtag bis zum 15.2.2015). Da sich die einzelnen untersuchten Indikatoren auf eigene Sachverhalte stützen und sich die daraus abgeleiteten Teilbedingungen lediglich zu einem stimmigen Gesamtbild verdichten sollen, um das Vorliegen der Tatbestände zu konkretisieren, ist es nicht erforderlich, bei Vorliegen aktuellerer Daten für bestimmte Teiluntersuchungen insgesamt nur auf den älteren Zeitpunkt 2013 Bezug zu nehmen, solange sich die Zeitpunkte nicht allzu sehr voneinander unterscheiden.

Hinsichtlich des Zeitintervalls, das zur Konkretisierung der Prozessdynamik untersucht werden soll, ist einerseits darauf zu achten, dass der Zeitraum nicht zu kurz bemessen wird, um nicht durch Zufallseinflüsse zu einer Falschaussage verleitet zu werden, andererseits nicht so lange angesetzt wird, dass die zu untersuchende Prozessdynamik nicht mehr mit dem gesamten Zeitraum in Verbindung gebracht werden kann. Dies wäre z.B. dann der Fall, wenn sich während des Betrachtungszeitraums aufwärtsgewandte und abwärtsgewandte Nachfragetrends auf dem Wohnungsmarkt gegenseitig neutralisieren würden, so dass der Trend, der für die zeitpunktbezogene Gefährdungslage maßgeblich ist, nicht mehr erkennbar wäre. Nimmt man den letzten nachfragegetriebenen Hochpreiszyklus am Wohnungsmarkt, der etwa um die Jahre 2000 bis 2003 stattfand, und den letzten Tiefpunkt der Marktmietenentwicklung (je nach Gemeinde zwischen ca. 2005 und 2008) als Bezugspunkte, so ergibt sich als geeignetes Zeitintervall die Zeitspanne eines halben Zyklus, also ca. fünf Jahre, der früheste Zeitbeginn des Untersuchungszeitraums das Jahr 2008. Der Zeitraum von 2008 bis 2013 für Daten der amtlichen Statistik, bzw. 2009 bis 2014 für Angebotsmietendaten erfüllt daher beide Bedingungen, Aktualität und Sachgerechtigkeit am besten.

2 Analyse

2.1 Teilbedingung 1: „Überdurchschnittlich stark steigende Mieten“

Aussagefähigkeit

Die Marktpreisentwicklung am Mietwohnungsmarkt ist generell ein guter Indikator für die Veränderung des mengenmäßigen Verhältnisses zwischen Wohnungsangebot und Wohnungsnachfrage. Um steigende Marktmieten als Indikator für eine Versorgungsgefährdung heranziehen zu können, ist jedoch auf zwei Sachverhalte achtzugeben:

- Eine Preisänderung kann nicht nur marktbedingte Ursachen (Änderung der Nachfrage bei kurz- und mittelfristig fixiertem Wohnungsangebot) besitzen, sondern auch durch qualitative Änderungen der Beschaffenheit von Wohnungen verursacht werden. Neubauwohnungen sind z.B. in der Regel höherpreisig als Bestandswohnungen. Eine qualitative Preisänderungskomponente ist daher kein Ausdruck einer sich verschlechternden Versorgungslage, wenn diese vor allem durch eine Erhöhung des Anteils an Neubauten am Wohnungsangebot hervorgerufen wird.
- Marktbedingte Preisänderungen werden nicht in jedem Fall ausschließlich von den aktuellen lokalen Marktbedingungen verursacht. Aufgrund der geringen Liquidität und Intransparenz von Wohnungsmärkten ist nicht davon auszugehen, dass sich Marktmieten ohne zeitliche Verzögerung einer verändernden Nachfrage anpassen. Vermieter beobachten vielmehr das Preisgefüge in vergleichbaren Teilmärkten und passen ihre Preisvorstellungen graduell der Markttendenz an. Daher kommt es auch auf Mietwohnungsmärkten, die aktuell kaum von Anspannungen betroffen sind, zeitweise zu nachholenden Preisanpassungsprozessen, in Folge derer bestehende Abweichungen vom gleichgewichtigen Marktpreis beseitigt werden. Dabei sind überschießende Reaktionen nicht ausgeschlossen. Alleine betrachtet stellt die Teilbedingung 1 daher noch keine hinreichende Bedingung für das Vorliegen einer außergewöhnlichen Versorgungsgefährdung zu angemessenen Bedingung dar. Das Vorliegen örtlicher Versorgungsengpässe als Ursache für den Mietpreisanstieg müssen durch zusätzliche Bedingungen nachgewiesen werden.

Zu klären ist daher, ob beobachtbare Preissteigerungen einen geeigneten Indikator für eine Gefährdung der Angemessenheit darstellen. Der in der Literatur z.T. vertretenen Meinung (Lehmann-Richter 2015²), dass die ortsübliche Vergleichsmiete als „Soll-Miete“ den Angemessenheitsmaßstab darstellt, eine Abweichung von 10 % darüber also den vom Gesetzgeber intendierten Schwellenwert einer maximal zumutbaren Abweichung darstellt, ist aus Sicht des Verfassers nicht zuzustimmen. Bei der Vergleichsmiete handelt es sich nicht um einen Mietwert, der sich unter einer bestimmten angemessenen Versorgungsnorm einstellt, sondern lediglich um den gleitenden Durchschnitt der Neuvertragsmieten und der erhöhten Bestandsmieten der letzten vier Jahre (§558 BGB). Auch die Vergleichsmiete kann daher bereits durch bestehende Versorgungsdefizite geprägt sein. Wenn aber bereits die Vergleichsmiete einem zeitlichen Entwicklungspfad folgt, ist ein relativer Abstand der durchschnittlichen Marktmiete von der ortsüblichen Miete als Angemessenheitsnorm nicht geeignet, da dieser Abstand auf jedem möglichen Mietpreisniveau existieren wird. Der Wert von 10 % über der ortsüblichen Miete ist daher lediglich als Maßstab der vom Gesetzgeber gewünschten Verzögerung bestehender Mietpreisdynamiken („Mietpreisbremse“, nicht „Mietpreisbegrenzung“) zu verstehen.

Eine Angemessenheit der Bedingungen liegt dagegen nur dann vor, wenn sich die Preise über längere Zeit nur soweit geändert haben, wie dies durch die Marktteilnehmern bei ihrer Anmietentscheidung antizipierbar war. Dies ist z.B. dann der Fall, wenn sich die Mietpreisentwicklung in Höhe der allgemeinen Preis- und Einkommensentwicklung bewegen würde. Unter diesem Gesichtspunkt bedeutet Angemessen-

² Lehmann-Richter, Arnold: Voraussetzungen und Kontrolle einer Gebietsverordnung zur Mietpreisbremse. Wohnungswirtschaft und Mietrecht 4/2015, S. 204-212

heit die Existenz weitgehend ausgeglichener Märkte und eine daraus resultierende gleichgewichtige Miethöhe. Der Angemessenheit unterliegt daher eine bestimmte Versorgungsnorm oder ein Marktgleichgewicht (z.B. ausgeglichener Markt zuzügl. Fluktuationsreserve). Stark über der allgemeinen Preis- oder Lohnentwicklung liegende Mietpreissteigerungen sind dann in jedem Fall, auch ohne Kenntnis des angemessenen Mietniveaus, Ausdruck einer sich verschlechternden Versorgungslage, wenn sie nicht auf einen der oben beschriebenen anderen Einflussfaktoren zurückzuführen sind.

Definition

Die Mietpreisänderungsrate $\Delta M_{t_0 t_1}^G$ zwischen zwei den Zeitpunkten t_0 und t_1 berechnet sich wie folgt:

(1)

$$\Delta M_{t_0 t_1}^G = \frac{M_{t_1}^G - M_{t_0}^G}{M_{t_0}^G} = \frac{M_{t_1}^G}{M_{t_0}^G} - 1$$

Dabei steht $M_{t_1}^G$ für die mittlere Miete pro m² Wohnfläche im Jahr t=1.

Operationalisierung

Bei Wohnungsmietpreisen ist zwischen Mieten in bestehenden Mietverhältnissen (Bestandsmieten oder Vertragsmieten) und Mietpreisen für Neuvermietungen (Marktmieten oder Neuvertragsmieten) zu unterscheiden. Mittlere Bestandsmietpreise zeigen im Zeitverlauf relativ geringe Volatilitäten, was auf die vorherrschenden Mechanismen der Mietpreisanpassung in Wohnungsmietverträgen zurückzuführen ist. Neuvertragsmieten sind dagegen eher geeignet, kurzfristige Preisanstiege auf einem Wohnungsmarkt abzubilden. Angesichts der gesetzlichen Regelungszintention von Neuvertragsmieten erscheint der sachliche Bezug bei letzteren eher gegeben. Dabei stellt sich allerdings das Problem, dass amtliche Mietpreisinformationen in erforderlicher zeitlicher Aktualität und regionaler Auflösung nicht zur Verfügung stehen. Im Mikrozensus werden Daten zu Mietpreisen nur im Vierjahresrhythmus erhoben; der Stichprobenumfang lässt eine Auswertung auf Kreis- oder Gemeindeebene in Hessen nicht zu. Eine statistische Berechnung von durchschnittlichen Mietpreisen für Wohnungen, die in einem bestimmten Jahr in einer bestimmten Gemeinde angemietet wurden, ist anhand der Mikrozensusdaten nicht möglich.

Ersatzweise muss daher auf Daten privater Anbieter zurückgegriffen werden, die Mietangebote aus Print- und Onlinemedien auswerten. Dem IWU stand hierfür ein Vollzugang für alle hessischen Gemeinden des Datenanbieters IDN Immodaten zur Verfügung. Der Vorteil dieser Daten liegt in der kleinräumigen Verfügbarkeit, die für größere Städte auch eine Auswertung für Gemeindeteile zulässt, und in der im Vergleich zu amtlichen Daten oder dem Mikrozensus höheren Aktualität. Die Datenqualität ist jedoch nicht mit einer erwartungstreuen oder repräsentativen Erhebung vergleichbar. Insbesondere Wohnungen, die selten oder gar nicht am freien Markt angeboten werden, sind über derartige Datenquellen nicht ausreichend zu erfassen. Dies gilt insbesondere für mietgebundene Wohnungen, die durch Anbieterportale selbst vermarktet werden, oder für Wohnungen, die in privaten, informellen Märkten oftmals im Bekanntenkreis vergeben werden. Dazu kommt, dass die Daten im Rohzustand von einem gewissen Anteil an Falschangaben und vor allem Doppeleinträgen geprägt sind. Vor Verwendung müssen die Angaben daher umfangreichen Kontroll- und Anpassungsrechnungen unterzogen werden. Tabelle 1 enthält eine Übersicht wesentlicher problematischer Merkmale von Angebotsmietendaten und die gewählten Lösungsansätze.

Ein Teil der möglicherweise vorkommenden Probleme ist nicht mit Hilfe von rechnerischen Hilfsmitteln zu lösen. Dies betrifft z.B. die Tatsache, dass Angebotsmieten nicht immer auch den Vertragsmieten entsprechen. In der Praxis kommt es beim Abschluss von Mietverträgen jedoch seltener zu Preisspielräumen bei den Vertragsverhandlungen als beim Immobilienerwerb, so dass die ersatzweise Verwendung von Angebotsmieten eher unproblematisch ist. Grundsätzlich gilt: Solange Datenprobleme, die zu Aussageverzerrungen führen können, als zeitkonstant angenommen werden können, sich also in der Berechnung nach For-

mel (1) durch Differenzenbildung neutralisieren, wirken sie sich nicht verzerrend auf die Ergebnisse aus. Zwei Eigenschaften, die einer gesonderten Beachtung bedürfen, sind Mehrfachinserate und Dubletten und Qualitätsunterschiede (bei zunehmender Neubauaktivität nimmt der Anteil der im Mittel teureren Neubauten unter den Angeboten überproportional zu, mit der Folge, dass die tatsächliche Marktpreissteigerung durch einen höheren Anteil an Neubauten überschätzt wird). Beide Probleme lassen sich jedoch mit Hilfe rechnerischer Verfahren weitgehend eliminieren.

Tabelle 1: Behandlung von Angebotsmietendaten

Problem	Lösungsansatz
Mehrfachinserate	Filterung von Mehrfachinseraten/Dubletten durch mehrstufiges, wahrscheinlichkeitsbasiertes Scoringverfahren
keine Kontrollmöglichkeit der Datenqualität hinsichtlich Orts- Wohnflächen- und Ausstattungsangaben	statistische Ausreißerbereinigung offensichtlicher Fehler (unrealistische Mieten und Wohnflächenangaben), ansonsten Annahme zeitlich und räumlicher konstanter Fehler
keine Kontrollmöglichkeit hinsichtlich eventueller Bruttokaltmieten anstelle von Nettomieten	Annahme zeitlich und räumlicher konstanter Fehler
Angebotsmieten anstelle von Neuvertragsmieten	Annahme zeitlich und räumlicher konstanter Fehler
Nur Teile des gesamten Marktangebots	Annahme zeitlich und räumlicher konstanter Fehler
Über die Jahre variables Qualitätsniveau (Neubauten)	Kontrolle von Größenunterschieden (Wohnfläche) und baualtersbedingten Qualitätsverschiebungen (vor allem durch Neubauten) durch hedonische Regression
kaum Mietwohnungen in kleineren Gemeinden	Forderung von Mindestfallzahlen (15 Fälle pro Jahr) zur Berechnung von Mietmittelwerten, Bedingung der statistischen Signifikanz der berechneten Mietpreissteigerungen ($p=0,1$)

Quelle: Eigene Angaben

Mit den zur Verfügung stehenden Angebotsmietendaten lässt sich eine Rangordnung der hessischen Gemeinden hinsichtlich des Mietpreisniveaus und Mietpreiswachstums I methodisch hinreichend valide erstellen, was eine Voraussetzung für den Einsatz als Indikator darstellt. Es können jedoch nicht alle Gemeinden untersucht werden, da die zur Verfügung stehenden Fallzahlen in kleineren Gemeinden nicht ausreichen, um verlässliche Mittelwerte zu berechnen. Als Zeitraum für die Berechnung von Mietpreissteigerungen wurde, wie oben beschrieben, die Fünfjahresperiode von 2009 bis 2014 herangezogen.

Zur Entfernung von Mehrfachinseraten (wiederholtes Einstellen der Anzeige für eine Wohnung in engem zeitlichem Zusammenhang) und Dubletten (mehrere Anzeigen, die sich auf eine Wohnung beziehen) wurde ein sechsstufiges Scoringverfahren angewandt, das solche Inserate aus der Datenbank ausfilterte, die mit hinreichender Wahrscheinlichkeit das gleiche Vermietungsangebot zum Gegenstand hatten. Nach diesem Bearbeitungsschritt blieben ca. 67 % der Inserate als gültig im Datensatz. Im nächsten Schritt wurden möblierte Wohnungen, Ein- und Mehrfamilienhäuser ausgeschlossen, da nur unmöblierte Wohnungen in Geschosswohnbauten eine ausreichende Vergleichbarkeit erlauben. Deshalb wurden zusätzlich Wohnungen bis 20 m² Wohnfläche und ab 200 m² Wohnfläche ausgeschlossen, da in derartigen Sonderwohnformen in der Regel andere Preisbildungsmechanismen vorherrschen. Die Ausreißerbereinigung unrealistisch hoher oder niedriger Mietwerte pro m² Wohnfläche konnte dagegen nicht auf der Grundlage von Kappungsgrenzwerten durchgeführt werden, da sich der Grenzwert einer unrealistischen Miethöhe je nach Gemein-

desituation anders gestaltet. Es wurde daher eine Einzelfallprüfung vorgenommen. Insgesamt verblieben für die Berechnung von mittleren Miethöhen der Jahre 2009 bis 2014 nach Durchführung der vorbeschriebenen Datenbereinigung 418.294 auswertbare Fälle als Datensatz übrig.

Zur Kontrolle qualitätsbedingter Veränderungen der Mietangebote im Zeitablauf wurde ein hedonisches Preisbereinigungsverfahren verwendet. Hedonische Preisbereinigungsverfahren dienen zur Herstellung der Vergleichbarkeit heterogener Güter, wobei mit Hilfe regressionsanalytischer Verfahren der Gesamtpreis eines Gutes (hier: Marktmiete) in einzelne preisbeeinflussende Faktoren zerlegt wird, die die sog. Schattenpreise der jeweiligen Eigenschaften (hier: Wohnwertmerkmale) des Gesamtgutes widerspiegeln. Das Verfahren entspricht allgemeinen wissenschaftlichen Grundsätzen und wird z.B. bei der Berechnung von Verbraucherpreisindizes des statistischen Bundesamtes (vgl. zur Vorgehensweise in einem Immobilienkontext die Kurzdokumentation des Statistischen Bundesamtes von Behrmann/Kathe 2004³ zum Häuserpreisindex des Statistischen Bundesamtes) und zur Erstellung von Mietspiegeln verwendet.

Anders als bei der Erstellung von Mietspiegeln enthielt der Angebotsmietendatsatz nur wenige Hinweise auf Ausstattungs- und Beschaffenheitsmerkmale, noch wurden derartige Merkmale qualitativ eindeutig beschrieben. Es wurden daher lediglich die Wohnwertmerkmale Größe (Wohnfläche), Baualter, die Ausstattungsmerkmale Balkon und Küche, sowie das Beschaffenheitsmerkmal „renoviert“ (definiert als erfolgte Renovierung im Jahr 2002 oder später im Inserat) operationalisiert. Fehlende Baualtersangabe wurde mit Hilfe einer Mittelwertimputation (mittleres Baualter aller Inserate mit Baualtersangaben) statistisch neutral ergänzt. Die Baualtersangaben wurden anschließend zu den Baualtersklassen „bis 1918“, „1919 bis 1948“, „1949 bis 1978“, „1979 bis 1994“ und „ab 1995“ zusammengefasst. Zusätzlich wurde das nicht wohnwertbezogene, in diesem Kontext jedoch relevante Merkmal „mietpreisgebunden“ in das hedonische Schätzmodell integriert.

Als Schätzmodell wurde ein zweistufiges hedonisches Regressionsmodell verwendet, das in vergleichbarer Form bei der Erstellung qualifizierter Mietspiegel weit verbreitet ist. Im ersten Schritt wurde für jede Gemeinde die Absolutmiete auf die Wohnflächenfunktion regressiert, um den Einfluss unterschiedlicher Wohnflächen auf die Quadratmetermiete zu kontrollieren. Um dem nicht linearen Verlauf der wohnflächenbezogenen Mietpreisfunktion gerecht zu werden, wurde die Wohnflächenfunktion als Polynom dritten Grades geschätzt. Die geschätzte Absolutmiete dieses Modells ergibt sich wie folgt:

(2)

$$\widehat{M}_A^G = \beta_0 Wfl + \beta_1 Wfl^2 + \beta_2 Wfl^3$$

Durch Division mit der Wohnfläche $\beta_0 Wfl$ wurde die mittlere geschätzte Quadratmetermiete ermittelt:

$$\widehat{M}^G = \frac{\widehat{M}_A^G}{Wfl}$$

Die Abweichung zwischen geschätzter Quadratmetermiete und tatsächlicher Miete $M_R^G = M^G - \widehat{M}^G$ (Residuum) wurde dann im zweiten Schritt auf die folgenden Merkmale regressiert:

- Inseratsjahr (Basis ist 2009, 2010 bis 2014 als Dummyvariablen J_i)
- Baualtersklassen (Basis ist 1949 bis 1978, alle anderen als Dummyvariablen BA_j)
- Ausstattungsmerkmale Küche (K), Balkon (B/k) als Dummyvariablen
- Mietgebundene Wohnung als Dummyvariable (MB)

³https://www.destatis.de/DE/ZahlenFakten/GesamtwirtschaftUmwelt/Preise/Verbraucherpreisindizes/Methoden/Downloads/HedonischeMethodenHaeuserpreisindexWista05_2004.pdf;jsessionid=83E9E50E13942E721F88BF86A0C0DF82.cae4?__blob=publicationFile

(3)

$$\widehat{M}_R^G = \alpha_0 + \sum_{i=1}^5 \gamma_i J_i + \sum_{j=1}^4 \delta_j BA_j + \alpha_1 K + \alpha_2 Blk + \alpha_3 MB$$

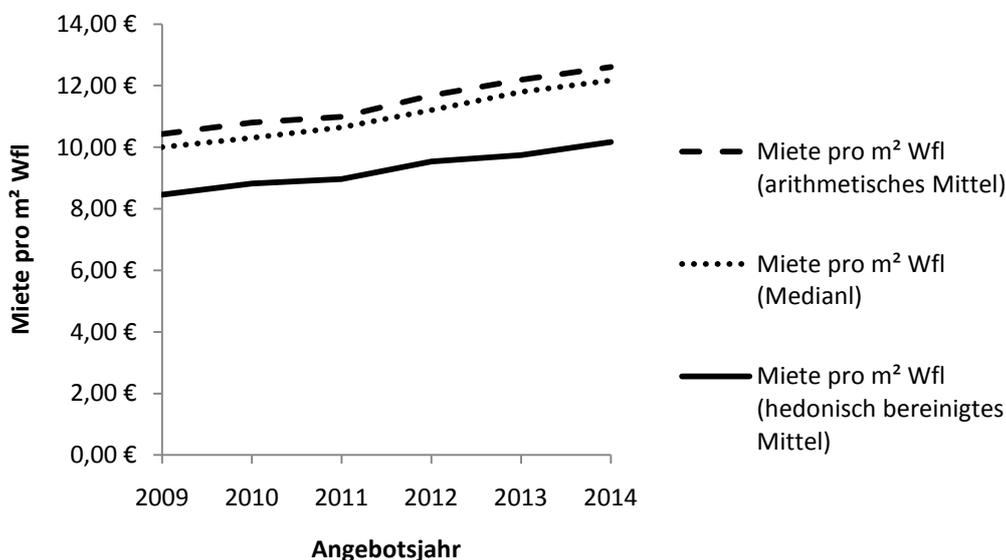
Aus den Koeffizientenschätzern wurde im letzten Schritt für jede Gemeinde und jedes der Jahre 2009 bis 2014 anhand der Regressionskoeffizienten die mittlere rechnerische Quadratmetermiete M_t^G für eine Standardwohnung (Baualterklasse 1949 bis 1978 mit 75 m² Wohnfläche ohne Balkon und Küche, nicht mietgebunden) berechnet:

(4)

$$M_t^G = \alpha_0 + \frac{\beta_0(75m^2) + \beta_1(75m^2)^2 + \beta_2(75m^2)^3}{75m^2} + \gamma_t$$

Abbildung 1 zeigt exemplarisch den Unterschied zwischen unbereinigten Angebotsmietenmittelwerten, unbereinigten Medianmieten und hedonisch bereinigten Mieten für eine Standardwohnung. Deutlich wird, dass unbereinigte Mittelwerte stärker durch teure und kleine Wohneinheiten nach oben verschoben werden. Diese Tatsache allein wäre unkritisch, da sich Verschiebungen im Mietniveau durch die Differenzbildung im Zuge der Ermittlung der relativen Mietpreiswachstumsrate eliminieren. Im Zeitablauf ist bei unbereinigten Mieten aber auch eine etwas stärkere Mietdynamik zu beobachten, die durch den höheren Anteil an Neubauten an der Stichprobe entsteht. Die tatsächliche marktbezogene, d.h. nicht durch Qualitätserhöhungen verursachte Mietpreisdynamik würde bei Verwendung des unbereinigten Mittelwerts daher in Gemeinden mit hoher Neubauaktivität überschätzt werden.

Abbildung 1: Mietpreisverläufe in Abhängigkeit von der Kenngröße



Quelle: Eigene Berechnungen

Aus Gleichung (4) ergibt sich das Berechnungsergebnis für den Indikator „Mietpreissteigerung 2009 bis 2014“ als prozentuale Differenz zwischen den hedonisch bereinigten Mietmittelwerten der Jahre 2009 und 2014, bezogen auf das Basisjahr 2009:

(5)

$$\Delta M_{2009-2014}^G = \frac{\ln(M_{2014}^G) - \ln(M_{2009}^G)}{2014 - 2009}$$

Dabei entspricht das arithmetische Mittel der Differenz der logarithmierten Mietwerte der beiden Jahre 2009 und 2014 dem geometrischen Mittel der Gleichung (1) bei stetiger anstelle von jährlicher Verzinsung. Um sicherzustellen, dass eine beobachtbare Mietpreissteigerung nicht durch zu große Streuung in der Stichprobe verursacht wurde, wurden mit Hilfe eines t-Tests geprüft, ob die Unterschiede zwischen der Miete M_{2014}^G und der Miete M_{2009}^G signifikant waren (Signifikanzniveau 0,1). Da die Tatsachen „keine beobachtbare Mietpreissteigerung“ und „keine Signifikanz der beobachteten Mietpreissteigerung“ den gleichen Sachverhalt ausdrücken, bestand die Aufgabe darin, tatsächliche Mietpreissteigerungen auf ihre statistische Signifikanz hin abzusichern. Die Prüfung ergab, dass Mietpreissteigerungen von 2 % und mehr in 91 % aller Fälle signifikant waren, solche mit 3 % und mehr in allen Fällen. Somit konnte sichergestellt werden, dass die empirisch ermittelten Mietpreissteigerungen in den für die Bedingung „deutlicher Mietpreisanstieg“ relevanten Größenordnungen nicht durch Streueffekte verursacht wurden.

Ergebnisse

Insgesamt konnte für 265 der 426 hessischen Gemeinden, für die die vorbeschriebene Mindestfallzahl von 15 Stichprobenfällen pro Jahr vorlag, der Indikator Mietpreissteigerung berechnet werden. Im Mittel ergab sich für die Fünfjahresperiode zwischen 2009 und 2014 eine jährliche Mietpreissteigerung von 2,0 %. Ca. 10% der Gemeinden verfügen über eine Preissteigerungsrate von weniger als 0,6 % p.a., ebenfalls 10 % von jedoch über eine Preissteigerungsrate von 3,2 % und mehr p.a.

In den 161 Gemeinden, für die die Datenlage nicht ausreichte, um die Untersuchung durchzuführen, wird vermutet, dass keine Mietpreissteigerungen aufgetreten sind, wenn nicht bereits aufgrund des faktischen Fehlens eines Mietwohnungsmarktes ohnehin bereits von vornherein von einer fehlenden Gefährdungslage bei der Versorgung mit Mietwohnungen auszugehen ist.

Festlegung eines Schwellenwertes für die Teilbedingung 1

Zur Verwendung als Indikator für die Bedingung „Mietpreissteigerung deutlich über dem bundesdeutschen Schnitt“ musste abschließend ein Schwellenwert definiert werden, bei dessen Überschreiten die Bedingung hinreichend gesichert als erfüllt gelten kann. Betrachtet man die im Vergleichszeitraum aufgetretenen Wachstumsraten der Nettokaltmietpreisindizes⁴ des Statistischen Bundesamtes für die deutschen Bundesländer, ergibt sich im Mittel der 14 berichtenden Länder (Daten für Hamburg und Schleswig-Holstein sind nicht verfügbar) eine Wachstumsrate von ca. 1,1 % p.a. im Zeitraum von 2009 bis 2014 (siehe Abbildung 2. Nimmt man die westdeutschen Flächenländer, die ein vergleichbares Preiswachstum aufwiesen (Baden-Württemberg, Bayern Hessen, Niedersachsen, Nordrhein-Westfalen und Rheinland-Pfalz), ergibt sich im Mittel eine Wachstumsrate von ca. 1,3 % p.a., wobei Hessen mit 1,35 % in etwa die Mitte markiert.

Die Festlegung eines geeigneten Schwellenwertes erfordert eine normative Entscheidung, da es für den subjektiven Wertmaßstab eines „deutlich“ über dem Schnitt liegenden Preisanstiegs kein objektives Abgrenzungskriterium gibt. Nimmt man den hessischen Wert des Kaltmietenindex von 1,35 % als Referenzniveau und interpretiert man „deutlich“ mit „doppelt so stark“, so ergibt sich ein Schwellenwert von ca. 2,7 %. Dies entspricht in etwa dem 80 %-Perzentil der hessischen Gemeinden aus Tabelle 2, wobei zu beachten ist, dass dort nur 265 von 426 Gemeinden vertreten sind, der Bezug also nicht das gesamte Land ist.

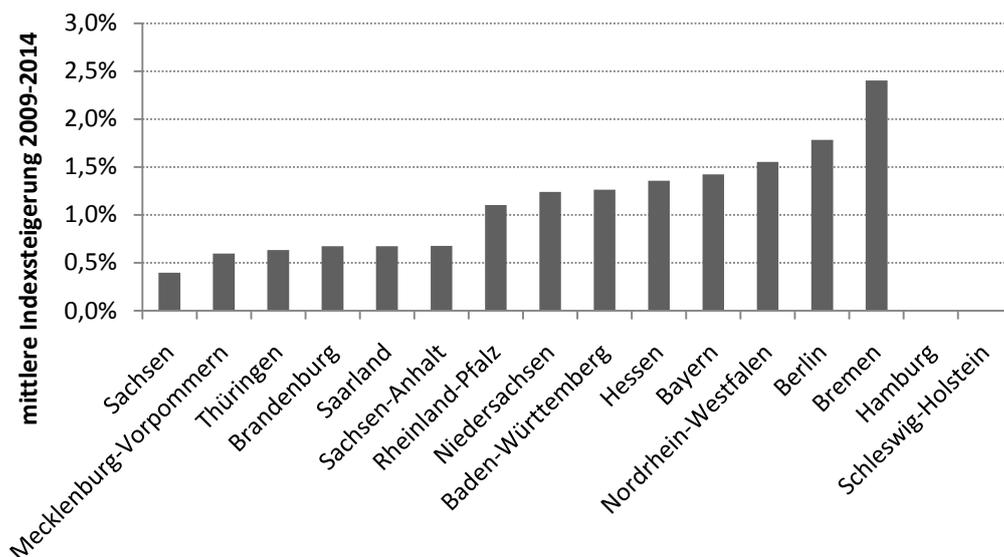
⁴ Mietpreisindizes der amtlichen Statistik beziehen sich vorwiegend auf Bestandsmietverhältnisse. Eine Bezugnahme ist dennoch sachlogisch richtig, da sich langfristig Marktmieten und Bestandsmieten parallel bewegen müssen, Marktmieten jedoch kurzfristig volatil sind. Eine Spreizung zwischen beiden Werten ist daher nur ein temporäres Phänomen.

Tabelle 2: Lageparameter des Indikators 1 „mittleres Mietpreiswachstum 2009 - 2014“

		Indikator 1 mittleres Mietpreiswachstum 2009 - 2014
N	Gültig	265
	Fehlend	165
Mittelwert		2,0%
Median		2,0%
Standardabweichung		1,2%
Varianz		0,0% (gerundet)
Minimum		-1,4%
Maximum		7,5%
Perzentile	10	0,6%
	20	1,1%
	30	1,4%
	40	1,7%
	50	2,0%
	60	2,2%
	70	2,5%
	80	2,8%
	90	3,2%

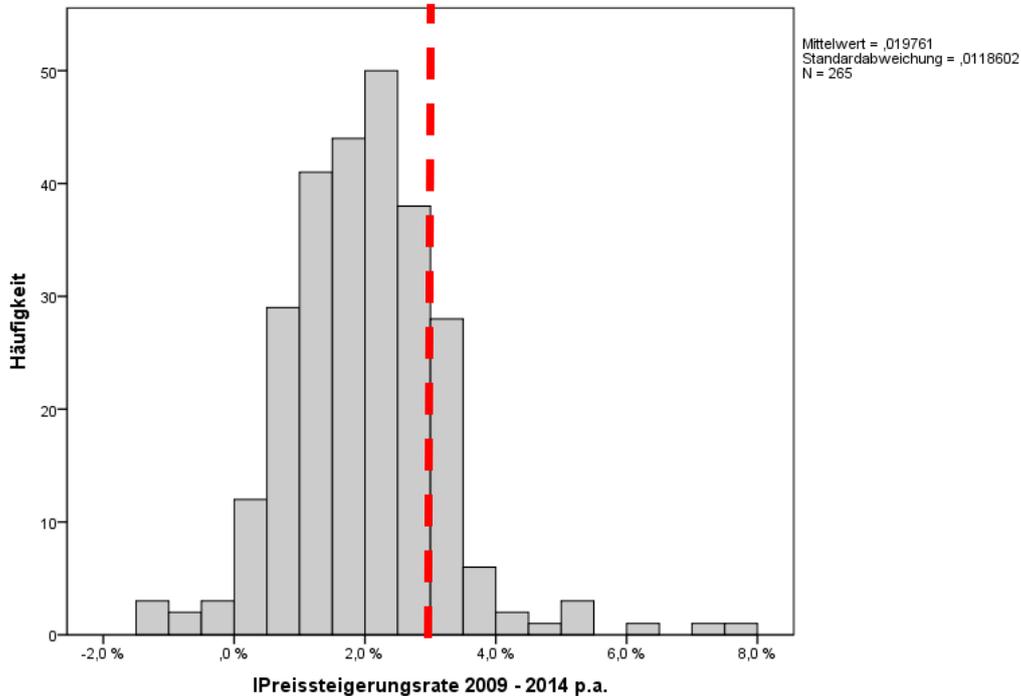
Quelle: Eigene Berechnung, Datenbasis: IDN Immodaten GmbH

Abbildung 2: Wachstumsrate der Nettokaltmietindizes 2009-2014



Quelle: Eigene Darstellung,
Datenbasis: Statistisches Bundesamt, GENESIS-Tabelle: 61111-0020 (Index der Nettokaltmieten: Bundesländer, Jahre)

Abbildung 3: Histogramm des Indikators Mietpreiswachstum



Quelle: Eigene Darstellung (Werte außerhalb des Skalenbereichs -5,0 bis +5,0 werden nicht dargestellt)

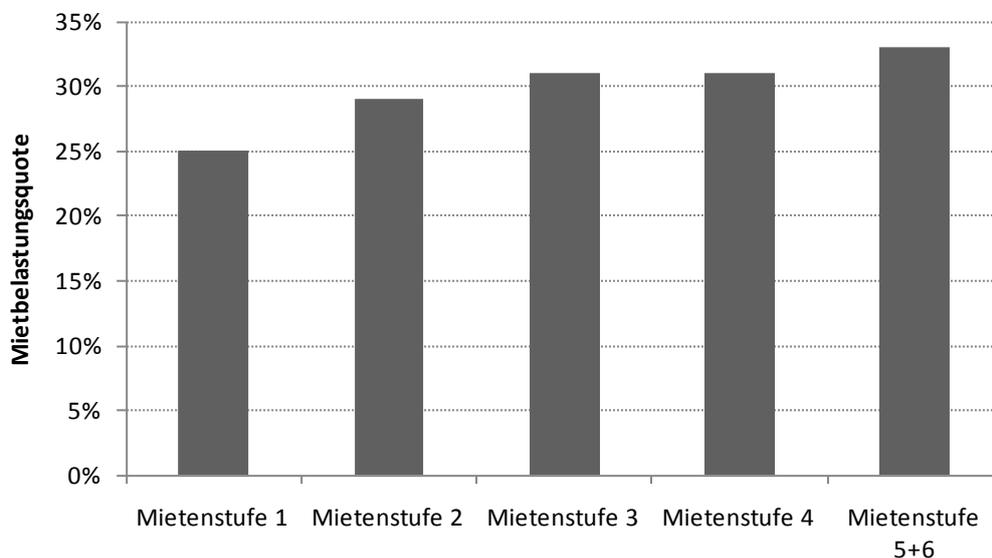
Setzt man die Preissteigerungsrate aller Gemeinden, die in Tabelle 2 aufgrund der unzureichenden Datenlage nicht vertreten sind, ersatzweise mit 0,0 % an, entsprechen die genannten 2,7 % in etwa dem 85 %-Perzentil, ein Schwellenwert von 3,0 % in etwa dem 90 %-Perzentil aller hessischen Gemeinden. Geht man zusätzlich davon aus, dass die von der Datenlage bedingte Untererfassung von Transaktionen in informellen und geförderten Wohnungsmärkten vermutlich dazu führt, dass die tatsächliche Preissteigerung etwas überschätzt wird, andererseits die Preissteigerungen in Teilmärkten innerhalb der Gemeinden teilweise deutlich über den Mittelwerten der gesamten Gemeinde liegen können, erscheint ein Schwellenwert von 3,0% angemessen weit über dem langfristigen Preissteigerungstrend des Mietpreisindex auf Landesebene angesiedelt, um die Bedingung einer „deutlich“ über dem Schnitt liegenden Mietpreissteigerung zu erfüllen, zumal diese Preissteigerung über einen Zeitraum von fünf Jahren im Mittel jährlich auftreten musste, also in der Summe einer Preissteigerung von ca. 16 % entspricht.

2.2 Teilbedingung 2: „Überdurchschnittliche Mietbelastung der Haushalte“

Aussagefähigkeit

Eine überdurchschnittliche Mietbelastung der Haushalte kann durch ein überdurchschnittlich hohes Mietniveau oder durch unterdurchschnittliche Einkommen verursacht werden. Zwar ist in der Regel die Einkommenssituation in teuren Wohnungsmärkten im Mittel besser als in niedrigpreisigen Märkten, bestehende Inkongruenzen zwischen Wohn- und Arbeitsort sowie starre Tarifstrukturen in vielen Branchen reduzieren jedoch die Anpassungsmöglichkeiten des Einkommensniveaus an die Wohnkosten. Wie Untersuchungen des IWU für das BBSR⁵ gezeigt haben, nimmt die mittlere Mietbelastung der Haushalte daher mit dem Mietniveau der Gemeinde zu (vgl. Abbildung 4), wobei es erhebliche Unterschiede zwischen Niedrig-einkommensbeziehern, der Gesamtzahl aller Mieterhaushalte und Beziehern von Transfereinkommen gibt.

Abbildung 4: Mietbelastungsquoten von Mieterhaushalten nach Mietstufen, 2008



Quelle: Statistisches Bundesamt, EVS 2008, eigene Berechnungen

Wie bereits die Ausführungen im Abschnitt 2.1 zeigten, ist es vorzuziehen, unter der Angemessenheit auf den abstrakten Zustand ausgeglichener Märkte, also einer annähernd ausgeglichenen Zahl geeigneter Wohnungen und nachfragender Haushalte abzustellen. Unter diesem Gleichgewichtszustand sind dennoch strukturelle Versorgungsmängel möglich, d.h. das Bestehen einer langfristigen, wenig veränderlichen o Mangelsituation in einem Teilraum oder einem Teilmarkt. Strukturelle Wohnungsdefizite sorgen z.B. dadurch, dass ein bestimmter Anteil der Haushalte mangels ausreichender Wohnkaufkraft auf eine eigene Wohnung verzichtet (unterlassene Haushaltsbildung) oder seinen Wohnkonsum einschränkt. Ein strukturelles Defizit für bestimmte Haushaltsgruppen ist daher in der Regel zu jedem Zeitpunkt in hochpreisigen Wohnungsmärkten vorhanden.

Temporäre Versorgungsmängel entstehen dagegen nur dann, wenn eine nicht antizipierte Veränderung auf der Angebots- oder Nachfrageseite zu Versorgungsengpässen führt. In der Regel ist diese Veränderung nachfrageseitig, z.B. wenn eine starke zuwanderungsbedingte Nachfrage auf ein starres Wohnungsangebot

⁵ Soziale Absicherung des Wohnens. Studie im Auftrag des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (in Veröffentlichung)

trifft. Dieser Tatbestand kann unabhängig von der strukturellen Versorgungslage und unabhängig vom Mietpreisniveau auftreten und wird von der Teilbedingung 1, Mietpreissteigerungsrate erfasst.

Fraglich ist in diesem Zusammenhang daher, auf welchen Tatbestand die Teilbedingung 2 des § 556d (2) Satz 3 Nr. 2 BGB abstellt, wenn mit der Einführung des Gesetzes nicht ein allgemeiner Schutz einkommensschwacher Haushalte in strukturell hochpreisigen Wohnungsmärkten bezweckt werden soll. Hierbei sind zwei Hypothesen vorstellbar:

- Eine überdurchschnittliche Mietbelastungsquote einer Vielzahl von Haushalten kann z.B. das Resultat einer länger andauernden temporären Unterversorgung darstellen, die aufgrund der geringen Anpassungsgeschwindigkeit der Wohnungsmärkte über einige Jahre Bestand haben kann, ohne tatsächlich strukturell zu sein.
- Denkbar ist auch, dass damit auf die größere Vulnerabilität der Wohnbevölkerung mit höherer Mietwohnkostenbelastung gegenüber einer weiteren Verschlechterung der Versorgungslage Bezug genommen werden sollte. Haushalte in hochpreisigen Wohnungsmärkten mit überdurchschnittlichen Wohnkostenbelastungen sind üblicherweise besonders von Versorgungsgefährdungen betroffen, da eine hohe Wohnkostenbelastung meist mit einer überdurchschnittlichen Haushaltsgröße oder einem sehr geringen Einkommen einhergeht. In beiden Fällen ist eine Anpassung des Wohnkonsums kaum möglich⁶. Unter diesem Aspekt ist der Indikator Wohnkostenbelastung als Maßstab für die Intensität einer möglichen Versorgungsgefährdung zu sehen.

Die Mietbelastungshöhe allein ist daher nicht als hinreichende Bedingung für das Vorliegen einer Unangemessenheit oder einer Versorgungsgefährdung zu betrachten. Erst im Zusammenspiel mit anderen Bedingungen, die das Vorliegen einer außergewöhnlichen Marktanspannung präzisieren können, erfährt die Mietbelastungshöhe u. U. eine entsprechende Bedeutung.

Definition

Setzt man die Mietbelastung der Haushalte in Relation zum Einkommen (je nach Definition verfügbares Einkommen, Äquivalenzeinkommen o.ä.), so erhält man die Mietbelastungsquote des Haushalts i zum Zeitpunkt t in Gemeinde G , MQ_{ti}^G :

(6)

$$MQ_{ti}^G = \frac{M_{ti}^G}{EK_{ti}^G}$$

M_{ti}^G repräsentiert dabei nicht die gesamte Miete, sondern nur den um Zuschüsse oder Subventionen reduzierten Mietanteil des Haushalts. Steigt die Mietbelastung eines Haushalts durch Mietpreissteigerungen bei kurz- und mittelfristig starrem Einkommen, steigt die Mietbelastungsquote des Haushalts an. Nach gebräuchlichen Normen (OECD, EU-SILC⁷) wird eine Mietbelastungsquote (Mieten abzüglich Mietsubventionen, „housing cost burden rate“) von 40% als Zumutbarkeitsgrenze angesehen („housing cost overburden“).

⁶ Die Wohnkosten steigen üblicherweise unterproportional mit dem Einkommen (geringe Einkommenselastizität des Wohnens).

⁷ EUROSTAT, Unit F-3: Living conditions and social protection, Doc. LC-ILC/39/09/EN-rev.1. Working group meeting „Statistics on Living Conditions“, 10-12 MAY 2010 Eurostat-Luxembourg. Algorithms to compute Social Inclusion Indicators based on EU-SILC and adopted under the Open Method of Coordination (OMC), S. 75.

Operationalisierung

Die Kenngröße Mietbelastungsquote ist aufgrund der notwendigen Differenzierung nach Haushaltstypen und der Komplexität der zu berücksichtigenden Transfereinkommen und Mietsubventionen bei der Miet- und Einkommensberechnung nicht für eine Untersuchung auf Gemeindeebene für ein Flächenland wie Hessen geeignet, da wesentliche Daten wie das Einkommen und die Vertragsmiethöhe, nicht in notwendiger Aktualität und gemeindegerecht zur Verfügung stehen, um eine Berechnung durchführen zu können.

Zur Operationalisierung der Bedingung muss deshalb in dieser Untersuchung ersatzweise auf die Miethöhe an sich als Hilfsgröße für die Mietkostenbelastung abgestellt werden, wobei die Gültigkeit des oben beschriebenen positiven Zusammenhangs zwischen Miethöhe und mittlerer Mietbelastungsquote unterstellt wird. Die Miethöhe wird analog zum Vorgehen unter Bedingung 1, Mietpreiswachstum, im Abschnitt 2.1 berechnet. Zur Verbreiterung der Datenbasis und zur Reduktion von zufallsbedingtem Streuungen wird als relevante Miethöhe nicht ein einzelnes Bezugsjahr, sondern das arithmetische Mittel \overline{M}^G der durchschnittlichen hedonisch bereinigten Quadratmetermieten der Standardwohnung wie unter Abschnitt 2.1 beschrieben über die Jahre 2009 bis 2014 verwendet:

(7)

$$\overline{M}^G = \frac{1}{6} \sum_{t=2009}^{2014} M_t^G$$

Ergebnisse

Tabelle 4 enthält die statistischen Eigenschaften des Indikators „Standardangebotsmiete 2009 - 2014“. Auch hier konnten Werte für 265 der 426 Gemeinden ermittelt werden.

Der hessenweite Mittelwert auf Gemeindeebene liegt bei 5,91 € pro m², der Median bei 5,78 € pro m². Die 10% der Gemeinden mit den niedrigsten Werten liegen unter 4,45 € pro m², die 10% der Gemeinden mit den höchsten Werten bei 7,47 € pro m² und darüber.

Festlegung eines Schwellenwertes für die Teilbedingung 2

Zur Verwendung als Indikator für die Teilbedingung „überdurchschnittliche Mietbelastung“ musste auch hier ein geeigneter Schwellenwert definiert werden, ab dem die Bedingung als erfüllt gelten kann. Dabei gilt grundsätzlich das unter 2.1 Gesagte. Mangels einer objektiven oder technisch bedingten Größe, die als Schwellenwert dienen kann, muss der Schwellenwert aus der Datenverteilung selbst ermittelt werden.

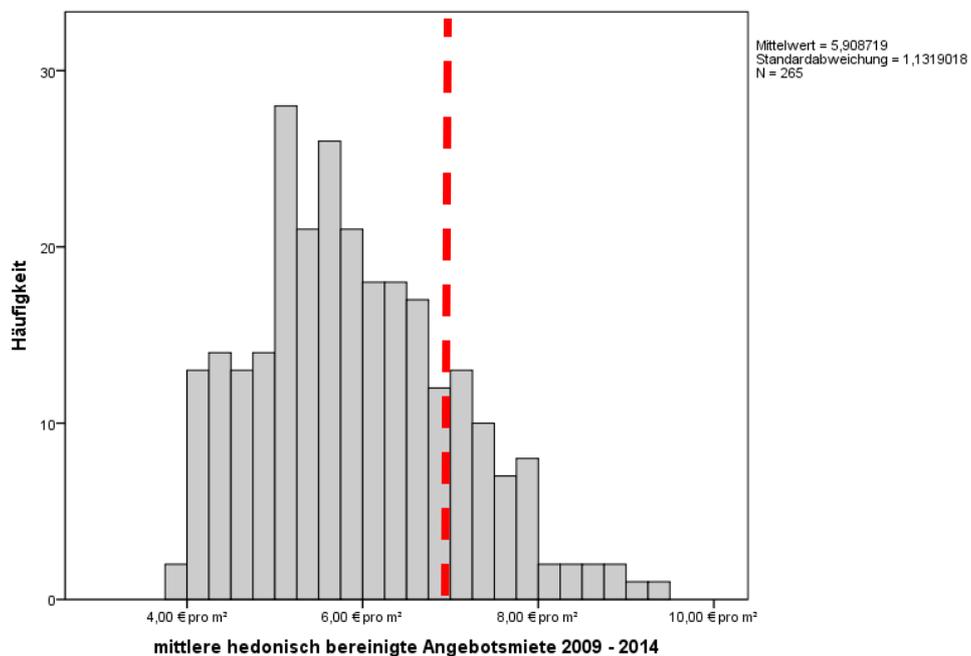
Ein Schwellenwert von 7,00 € pro m² entspricht in etwa dem 82 %-Perzentil aller hessischen Gemeinden, für die Werte vorliegen, d.h. ca. 18% der 265 Gemeinden oder 48 Gemeinden insgesamt liegen darüber (ein Gleichsetzen mit 0 der Gemeinden, für die keine Werte vorliegen, wäre methodisch unzulässig, da die Miete, auch wenn sie mangels Vermietungsaktivität nicht beobachtet werden konnte, in jedem Fall einen positiven Wert besitzt). Diese Häufigkeit entspräche in etwa der Zuordnungshäufigkeit hessischer Gemeinden zur Mietstufe V und VI nach § 12 Wohngeldgesetz (48 Gemeinden in der Entwurfsfassung der Tabelle für die Wohngeldnovelle 2016). Mietstufe V entspricht nach § 12 Abs. 5 Wohngeldgesetz einem mittleren Mietniveau von 15 % und mehr über dem Bundesmittel aller durch die Wohngeldstatistik ermittelten Mietwerte. Dieser Abstand zum bundesweiten Mittelwert erscheint als Bezugsmaßstab für einen Schwellenwert zur Erfüllung der Bedingung „überdurchschnittliche Mietbelastung“ geeignet.

Tabelle 3: Lageparameter des Indikators 2 „Standardangebotsmiete 2009 - 2014“

		Indikator 2 Standardangebotsmiete 2009 - 2014
N	Gültig	265
	Fehlend	165
Mittelwert		5,91 € pro m ² Wfl.
Median		5,78 € pro m ² Wfl.
Standardabweichung		1,13 € pro m ² Wfl.
Varianz		1,28 € pro m ² Wfl.
Minimum		3,80 € pro m ² Wfl.
Maximum		9,28 € pro m ² Wfl.
Perzentile	10	4,45 € pro m ² Wfl.
	20	4,94 € pro m ² Wfl.
	30	5,19 € pro m ² Wfl.
	40	5,51 € pro m ² Wfl.
	50	5,78 € pro m ² Wfl.
	60	6,09 € pro m ² Wfl.
	70	6,48 € pro m ² Wfl.
	80	6,91 € pro m ² Wfl.
	90	7,47 € pro m ² Wfl.

Quelle: Eigene Berechnung, Datenbasis: IDN Immodaten GmbH

Abbildung 5: Histogramm des Indikators Standardangebotsmiete



Quelle: Eigene Darstellung

2.3 Teilbedingung 3: „unzureichende Neubautätigkeit bei wachsender Wohnbevölkerung“

Aussagefähigkeit

Wohnungsmangel ist unter anderem die Folge einer verzögerten Anpassungsreaktion des Wohnungsbestands durch Neubautätigkeit an eine gestiegene Nachfrage (zyklisches Defizit). Werden in einem bestimmten Zeitraum im Mittel jährlich weniger Wohnungen errichtet als zusätzliche Haushalte nachfrageseitig am Markt auftreten (durch Zuwanderung oder Haushaltsneubildungen), führt dies zu einer Vergrößerung des Wohnraummangels. Diese Teilbedingung stellt, analog zur Teilbedingung 1, nicht auf einen Zustand ab, sondern auf einen Prozess, nämlich des wachsenden Missverhältnisses zwischen Angebot und Wohnungsnachfrage. Während steigende Mieten die Folge dieses Prozesses sein können, beschreibt Teilbedingung 3 direkt den ursächlichen Prozess. Auch diese Teilbedingung allein stellt jedoch keine hinreichende Voraussetzung für das Vorliegen der gesetzlich geforderten Tatbestände dar. Liegen im Wohnungsbestand ausreichende Leerstandsreserven vor, kann eine wachsende Wohnbevölkerung in gewissen Umfang auch ohne Neubautätigkeit auskommen. Es müssen daher neben der Teilbedingung 3 noch weitere Voraussetzungen vorliegen, um den Tatbestand einer besonderen Versorgungsgefährdung zu angemessenen Bedingungen zu rechtfertigen. In welchem Marktsegment die Neubautätigkeit stattfindet, ist hingegen nur von untergeordneter Bedeutung, da auch Neubautätigkeit im Form selbstgenutzter Wohnimmobilien geeignet ist, die Zusatznachfrage – entweder direkt oder über Filterketten – zu absorbieren.

Definition

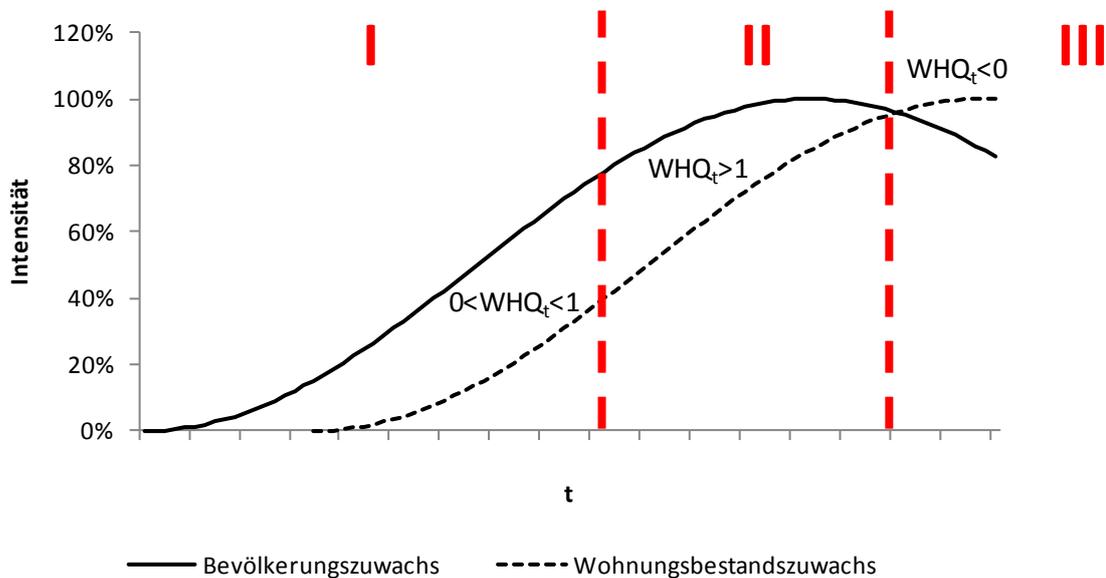
Das Verhältnis aus der Neubautätigkeit bzw. der Differenz des Wohnungsbestands in einer Gemeinde und der Differenz der Haushaltszahlen zwischen den Zeitpunkten t_0 und t_1 in einer Gemeinde G wird als Neubauintensität bezeichnet. Die Neubauintensität $WHQ_{t_1}^G$ berechnet sich damit wie folgt:

(8)

$$WHQ_{t_1}^G = \frac{W_{t_1}^G - W_{t_0}^G}{PHH_{t_1}^G - PHH_{t_0}^G}$$

Je nach Größe und Vorzeichen kann die Neubauintensität damit drei Phasen in Folge eines Nachfrageschocks am Wohnungsmarkt verdeutlichen: In Phase I nimmt die Nachfrage durch Zuwanderung stetig zu, der Wohnungsneubau folgt erst mit Phasenverzögerung in Folge von Informations-, Entscheidungs- und Umsetzungszeitbedarf. Die Neubauintensität ist positiv und liegt zwischen 0 und 1, Marktanspannung baut sich auf. In Phase II schwächt sich die Zuwanderung ab, die Neubautätigkeit hält aufgrund der verzögerten Fertigstellung weiter an. $WHQ_{t_1}^G$ ist positiv und größer als 1. In Phase III beginnt sich die Nachfrage wieder abzuschwächen, aufgrund der Informationsverzögerung kommt es aber noch zu zyklischem Überschießen der Angebotsseite. $WHQ_{t_1}^G$ ist negativ.

Abbildung 6: Zustände der Neubauintensität im Immobilienzyklus



Quelle: Eigene Darstellung

Operationalisierung

Die Bezugnahme auf Haushalte in der Formel (8) verursacht in der praktischen Umsetzung das Problem, dass die Zahl der zuwandernden Haushalte nicht bekannt ist. Da sich die mittlere Haushaltsgröße zuwandernder Haushalte vermutlich von der durchschnittlichen Haushaltsgröße der Wohnbevölkerung unterscheidet, könnte eine Bezugnahme auf letztere zu einer Unterschätzung des zuwanderungsbedingten Mehrbedarfs führen, wenn zuwandernde Haushalte (wie angesichts des Wanderungsverhaltens bestimmter Alterskohorten in die von Marktanspannung betroffenen Städte zu vermuten ist) im Mittel kleiner sind. Da sich die durch den demographischen Wandel ausgelöste langfristige Veränderung der mittleren Haushaltsgröße der Wohnbevölkerung in den für die Berechnung der Kennzahl Neubauintensität angemessenen relativ kurzen Zeiträumen von wenigen Jahren kaum auf das Ergebnis auswirkt, ist es vorzuziehen, anstelle von Haushalten als nachfragerrelevante Größe auf Personen abzustellen. Es wird daher eine vereinfachte Neubauintensität $WHMQ_t^G$ berechnet, bei der an Stelle von Haushalten mit der Größe „Haushaltsmitglieder in Privathaushalten“ PHM_t^G , operiert wird.

Die Neubauintensität bezieht sich in Gleichung (9) nur noch auf den wanderungsbedingten Zuwachs der Personen in Privathaushalten, d.h. den effektiven Zuzug in die Gemeinde im Betrachtungszeitraum:

(9)

$$WHMQ_{t_1}^G = \frac{W_{t_1}^G - W_{t_0}^G}{PHM_{t_1}^G - PHM_{t_0}^G}$$

Dafür wird zunächst die Zahl der Haushaltsmitglieder in Privathaushalten PHM_t^G in der Gemeinde G ermittelt. Da Privathaushalte nicht nur aus der Bevölkerung am Ort des Hauptwohnsitzes bestehen, sondern auch Nebenwohnsitzinhaber umfassen, ist die Bevölkerungszahl in Privathaushalten in der Regel nicht mit

der Bevölkerungszahl am Ort des Hauptwohnsitzes identisch. Die Berechnung erfolgt anhand eines Anpassungsfaktors Q , der das Verhältnis beider Bevölkerungsgruppen widerspiegelt:

(10)

$$PHM_t^G = BHW_t^G Q_t^G$$

Dabei steht BHW_t^G für die Bevölkerung am Ort der Hauptwohnung in der Gemeinde G zum Zeitpunkt t .

Der Betrachtungszeitraum wird auf den Fünfjahreszeitraum 2008 bis 2013 festgelegt. Dieser Zeitraum entspricht in etwa der Hälfte der Zeitspanne zwischen der aktuellen zyklischen Anspannungsphase und der letzten derartigen Phase Anfang der 2000er-Jahre. Er ist damit hinreichend lang, um die seit ca. Mitte der 2000er-Jahre in den Städten, bzw. die mit einigen Jahren Verzögerung auch in den stadtnahen Umlandgemeinden gestiegene Wohnungsnachfrage zu berücksichtigen.

In diese Zeitspanne fällt jedoch die Zensuserhebung 2011, die bestehende Fortschreibungsfehler in den zur Berechnung notwendigen Datensätzen Bevölkerungsstand und Wohnungsbestand aus der Hessischen Gemeindestatistik offenlegte. Gleichzeitig erlaubte die Zensuserhebung jedoch auch die Neuberechnung des nicht aus der Landesstatistik ermittelbaren Anpassungsfaktors Q_t^G für das Jahr 2011, was die Berechnungsgenauigkeit wieder erhöht.

Zur Neutralisierung von Fortschreibungsfehlern der Datengrundlagen wurde grundsätzlich folgendes Verfahren angewandt:

- Im ersten Schritt wurde der Fortschreibungsfehler für das Stichjahr 2011 ermittelt. Dieser ergibt sich aus der Differenz der Ergebnissen der Fortschreibung der Hessischen Gemeindestatistik für das Jahr 2011 und den Ergebnissen der Rückrechnung nach erfolgter Neuberechnung der Werte der Gemeindestatistik in Folge der Rückspiegelung der Zensusergebnisse in die Landesstatistik.
- Im zweiten Schritt wurde der Fortschreibungsfehler proportional auf die gesamte Periode zwischen den Jahren 1987, dem Jahr der vorhergehenden Zensuserhebung, und dem Jahr 2011 aufgeteilt. Es wurde damit vereinfachend angenommen, dass der kumulierte Fortschreibungsfehler anteilig in jedem dazwischenliegenden Jahr um den gleichen Anteil vermehrt worden ist.
- Für die Werte der Jahre 2012 und 2013 wurden die Ergebnisse der Landesstatistik übernommen. Dabei ist zu beachten, dass die Ergebnisse der Gebäude und Wohnungszählung (GWZ) des Zensus 2011 einer Revision im Jahr 2014 unterlagen. Die im Jahr 2013 in die hessische Gemeindestatistik 2012 übernommenen Werte wiesen daher in einigen Gemeinden nur vorläufige Werte auf. Mit Veröffentlichung der Gemeindestatistik 2014 wurden die revidierten Ergebnisse der GWZ in die Gemeindestatistik 2013 übernommen.

Für die Berechnung der korrigierten Personenzahl in Privathaushalten BHW_K^G für das Stichjahr $t=2008$ wurden damit konkret folgende zwei Anpassungsrechnungen vorgenommen:

1. Korrektur des Fortschreibungsfehlers der Bevölkerungszahlen

(11)

$$BHW_K^G = BHW_F^G + \frac{\Delta_{2011-1987}^{BHW}}{2011 - 1987} (t - 1987)$$

Dabei steht BHW_F^G für die fortgeschriebene Bevölkerungszahl.

Der Fortschreibungsfehler $\Delta_{2011-1987}^{BHW}$ ergibt sich aus der Differenz der fortgeschriebenen Bevölkerungszahlen der Hessischen Gemeindestatistik im Jahr 2012 BHW_F^{G2012} und der anhand des Zensus 1987 festgestell-

ten Bevölkerungszahlen der Gemeindestatistik 1987 BHW_Z^G 1987, abzüglich des Bevölkerungssaldos der Jahre 2012 und 2011, $S_{2012-2011}^{BHW}$:

(12)

$$\Delta_{2011-1987}^{BHW} = BHW_F^G 2012 - BHW_Z^G 1987 - S_{2012-2011}^{BHW}$$

2. Korrektur des Fortschreibungsfehlers der Nebenwohnsitzquoten:

(13)

$$PHM_t^G = BHW_{Kt}^G Q_{1987}^G + \frac{\Delta_{2011-1987}^Q}{2011 - 1987} (t - 1987)$$

Die Zahl der Bevölkerung in Privathaushalten ergibt sich demnach aus der um Fortschreibungsfehler korrigierten Bevölkerungszahl am Hauptwohnsitz im Jahr $t=2008$, korrigiert um den Faktor Q_{1987}^G , der dem Verhältnis aus der Bevölkerungszahl in Privathaushalten und am Hauptwohnsitz nach dem Zensus 1987 entspricht (Nebenwohnsitzquote), zuzüglich des auf die Periode 1987 bis 2011 aufgeteilten Fortschreibungsfehlers, der sich aus der Differenz der Bevölkerungszahl in Privathaushalten im Jahr 2011 mal der neuen Nebenwohnsitzquote Q_{2011}^G abzüglich der alten Nebenwohnsitzquote Q_{1987}^G ergibt.

(14)

$$\Delta_{2011-1987}^Q = (BHW_F^G 2012 - S_{2012-2011}^{BHW})(Q_{2011}^G - Q_{1987}^G)$$

Mit

$$Q_{1987}^G = \frac{PHM_Z^G 1987}{BHW_Z^G 1987}, \quad Q_{2011}^G = \frac{PHM_Z^G 2011}{BHW_Z^G 2011}$$

Analog wurden zwei Anpassungsrechnungen beim Wohnungsbestand vorgenommen:

1. Korrektur des Fortschreibungsfehlers der Wohnungszahlen

(15)

$$W_{Kt}^G = W_{Ft}^G + \frac{\Delta_{2011-1987}^W}{2011 - 1987} (t - 1987)$$

Dabei steht W_{Ft}^G für die fortgeschriebene Wohnungszahl der Hessischen Gemeindestatistik. Der Fortschreibungsfehler $\Delta_{2011-1987}^W$ ergibt sich analog zu oben aus der Differenz der fortgeschriebenen Wohnungszahlen der Hessischen Gemeindestatistik, wobei aufgrund der oben erwähnten Revision die Werte des Jahres 2013 $W_{F 2013}^G$ maßgeblich waren, und der Werte der zensuskorrigierten Gemeindestatistik 1987 $W_Z^G 1987$ abzüglich der Wohnungsfertigstellungszahlen der Jahre 2011 und 2012, $FW_{2011,2012}^G$:

(16)

$$\Delta_{2011-1987}^W = W_{F 2013}^G - W_Z^G 1987 - (FW_{2011}^G + FW_{2012}^G)$$

2. Korrektur des Fortschreibungsfehlers der Freizeitwohnungen:

(17)

$$W_t^G = W_{Kt}^G - W_{WFreizeit}^G Z 1987 - \frac{\Delta_{2011-1987}^{WFreizeit}}{2011 - 1987} (t - 1987)$$

Da Ferien- und Freizeitwohnungen nicht der Versorgung der Wohnbevölkerung zur Verfügung stehen, musste der Wohnungsbestand um die Zahl der Freizeitwohnungen korrigiert werden. Auch hierfür standen Angaben aus der GWZ 1987 und 2011 zur Verfügung, aus denen ein Fortschreibungsfehler berechnet wurde, der sich aus dem Unterschied der Zahl der Freizeitwohnungen in einer Gemeinde im Jahr 2011 und im Jahr 1987 errechnet und analog zur vorbeschriebenen Vorgehensweise proportional auf die Jahre 1987 bis 2011 verteilt wurde. Die Zahl der zur Verfügung stehenden Wohnungen W_t^G ergibt sich demnach aus der um Fortschreibungsfehler korrigierten W_{Kt}^G im Jahr $t=2008$, abzüglich der Zahl der Freizeitwohnungen im Jahr 1987, abzüglich des auf die Periode 1987 bis 2011 aufgeteilten Fortschreibungsfehlers, der sich aus der Differenz der Freizeitwohnungen in den Jahren 2011 und 1987 ergibt.

(18)

$$\Delta_{2011-1987}^{W_{\text{Freizeit}}} = (W_{W_{\text{Freizeit}} 2011}^G - W_{W_{\text{Freizeit}} 1987}^G)$$

Daraus ergibt sich schlussendlich der Indikator Neubauintensität 2008-2013 wie folgt:

(19)

$$WHMQ_{2008-2013}^G = \frac{W_{2013}^G - W_{2008}^G}{PHM_{2013}^G - PHM_{2008}^G}$$

Zu beachten ist, dass aufgrund der vorgenommenen Korrekturen von rückbezogenen Fortschreibungsfehlern auch negative Saldi bei den Wohnungsbeständen auftreten können. Ist gleichzeitig ein negativer Bevölkerungstrend – ob durch Rückrechnung oder tatsächliche Gegebenheiten – zu beobachten, ergibt sich rechnerisch bei negativen Werten im Zähler und im Nenner eine positive Neubauintensität. Diese darf jedoch in diesem Fall nicht als Anspannungsindikator verstanden werden. Die Aussage des Indikators Neubauintensität ist daher nur unter gleichzeitiger Erfüllung der Bedingung „zunehmende Bevölkerungszahl“ gültig. Für die Berechnung wird der Indikator als absolute Größe auf zwei Nachkommastellen gerundet verwendet (z.B. 1,00 oder 0,35).

Ergebnisse

Tabelle 4 enthält die statistischen Eigenschaften des Indikators „mittlere Neubauintensität 2008 - 2013“. Der hessenweite Mittelwert auf Gemeindeebene liegt bei -0,26, das heißt, im Mittel werden trotz abnehmender Bevölkerungszahl Zuwächse bei der Wohnungszahl verzeichnet. Aufgrund der Quotientenbildung bei der Indikatorberechnung kann bei sehr geringen Veränderungen der Bevölkerungszahl in einer Gemeinde der Indikator in Einzelfällen relativ hohe Werte annehmen. Die Standardabweichung liegt demnach auch bei 7,36. In der Mehrheit der Gemeinden liegt die Neubauintensität jedoch in einem Bereich von -1,11 (10 % der Gemeinden mit den niedrigsten Werten) bis 0,85 (10 % der Gemeinden mit den höchsten Werten, 90 %-Perzentil).

Festlegung eines Schwellenwertes für die Teilbedingung 3

Zur Verwendung als Indikator für die Teilbedingung „unzureichende Neubautätigkeit“ muss abschließend ein geeigneter Schwellenwert definiert werden, ab dem die Bedingung als erfüllt gelten kann. Wird fiktiv z.B. eine mittlere Haushaltsgröße der zuwandernden Haushalte von 1,5 Personen unterstellt, würde eine Neubauintensität von 0,67 genau der Zusatznachfrage entsprechen. Eine Marktanspannung läge daher dann vor, wenn die Neubauintensität bei positiver Einwohnerentwicklung zwischen 0,00 und 0,67 läge. Wie Abbildung 7 in Verbindung mit Tabelle 4 zeigt, ist im Mittel der hessischen Gemeinden aber auch dann eine positive Veränderung des Wohnungsbestands zwischen den Jahren 2008 und 2013 zu beobachten gewesen, wenn die Einwohnerzahlen rechnerisch abnahmen. Diese Abweichung lässt sich zum einen mit dem zur Deckung expansiver Wohnbedürfnisse der Wohnbevölkerung erforderlichen Wohnungsbau erklären, andererseits ist aufgrund der erheblichen zeitlichen Verzögerung des Wohnungsbaus in Folge von Nachfra-

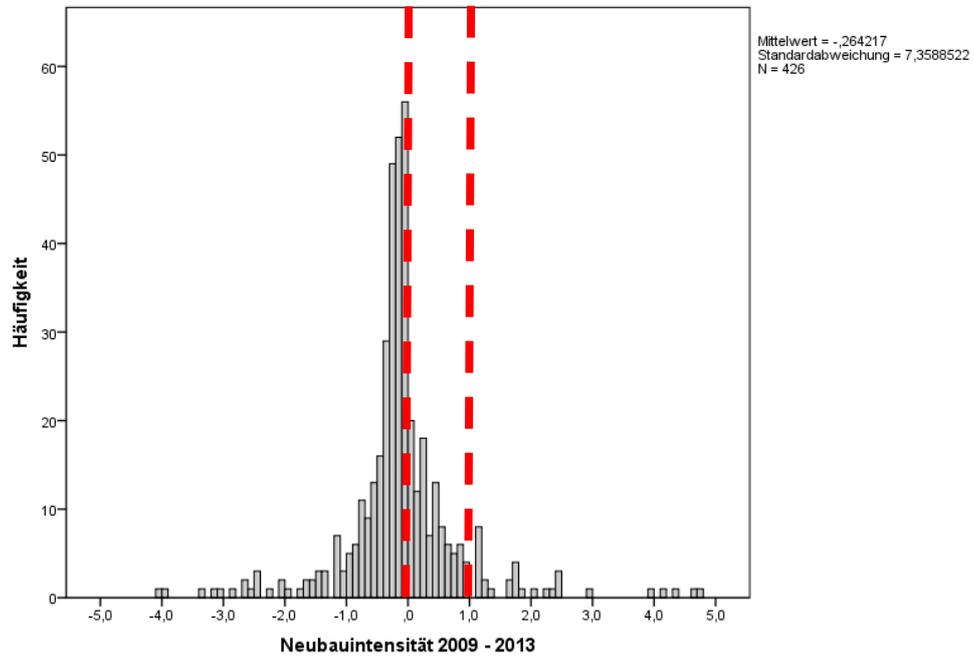
geschocks in der Regel nicht davon auszugehen, dass das Verhältnis zwischen Zuwanderung und Neubautätigkeit in der gleichen Periode ausgeglichen werden kann. Es ist daher sachlogisch angemessen, den Schwellenwert zur Erfüllung der Bedingung „Anspannung“ etwas weiter zu setzen. Erhöht man den o.g. Beispielwert von 0,67 um die mittlere Neubautätigkeit aller Gemeinden (-0,26), um der Zusatznachfrage der bestehenden Bevölkerung und lokal abweichenden Zuwanderungsmustern (mittlere Haushaltsgröße der zuwandernden Haushalte) Rechnung zu tragen, erscheint ein Schwellenwert von 1,00 als angemessen. In Gemeinden, in denen die Neubautätigkeit im Mittel der Jahre 2008 bis 2013 über der Grenze von im jährlichen Mittel einer Wohneinheit pro zusätzlicher Person der Wohnbevölkerung lag, ist dann nicht von einer angespannten Versorgungslage auszugehen, da sich die Angebotssituation im Zeitablauf eher entspannt hat. In Gemeinden, in denen positive Neubautätigkeit auf rückläufige Einwohnerzahlen treffen, ist ebenfalls nicht von einer angespannten Marktlage auszugehen.

Tabelle 4: Lageparameter des Indikators 3 „mittlere Neubautätigkeit 2008 - 2013“

		Indikator 3 mittlere Neubautätigkeit 2008 - 2013
N	Gültig	426
	Fehlend	4
Mittelwert		-0,26
Median		-,015
Standardabweichung		7,36
Varianz		54,15
Minimum		-107,42
Maximum		59,96
Perzentile	10	-1,11
	20	-0,52
	30	-0,32
	40	-0,23
	50	-0,15
	60	-0,07
	70	0,02
	80	0,30
	90	0,85

Quelle: Eigene Berechnung, Datenbasis: Zensus 1987, Zensus 2011, Hessische Gemeindestatistik

Abbildung 7: Histogramm des Indikators Neubauintensität



Quelle: Eigene Darstellung (Werte außerhalb des Skalenbereichs -5,0 bis +5,0 werden nicht dargestellt)

2.4 Teilbedingung 4 und 5: „geringer Leerstand bei großer Nachfrage“

Aussagefähigkeit

Leerstand, bzw. Nachfrageüberhänge beschreiben, genauso wie die Bedingung 2, Mietbelastung, einen Zustand. Anders als bei der Mietbelastungsquote besteht bei den beiden Komponenten der im Gesetz aufgeführten Teilbedingung 4 jedoch ein objektivierbares Angemessenheitsniveau, nämlich das Vorliegen ausgeglichener Märkte, d.h. ein quantitativ ausgeglichenes Verhältnis zwischen Wohnungsangebot und Wohnungsnachfrage, unter Berücksichtigung der zur Aufrechterhaltung des Marktes notwendigen Fluktuationsreserve (sog. natürliche Leerstandsrate).

Unter diesen Voraussetzungen ist das Vorliegen eines „geringen Leerstands“ bereits eine hinreichende Bedingung, wenn sichergestellt werden kann, dass der Leerstand nicht Folge fehlender Marktfähigkeit der betroffenen Wohnungsbestände ist, da ein Unterschreiten der natürlichen Leerstandsrate bei Vorliegen einer weitgehend marktgebundenen Preisbildung automatisch zu deutlichen Preissteigerungen führt⁸ und eine entsprechend hohen Nachfragedruck voraussetzt.

Die zusätzliche Formulierung „bei großer Nachfrage“ ist jedoch dennoch ökonomisch begründet, da sich unter suchtheoretischen Erwägungen auf Märkten mit heterogener Nachfrage und Angebotssituation, Intransparenz und hohen Suchkosten immer eine gewisse Zahl zur Verfügung stehender Angebote (hier: Leerstand) und nachfragender Wirtschaftssubjekte (hier: nicht mit Wohnraum versorgter Haushalte) gegenübersteht, d.h. Leerstand gleichzeitig mit unbefriedigter Nachfrage existieren kann. Eine „große Nachfrage“, d.h. der Grad unbefriedigter Wohnungsnachfrage wird daher in der Regel mit einem geringen Leerstand einhergehen. Die beiden Sachverhalte sind jedoch nicht kongruent, solange Teile des leer stehenden Wohnungsangebots nicht marktfähig sind. Die separate Berücksichtigung nachfrageseitiger Wohnungsdefizite erlaubt daher in gewissen Umfang eine Präzisierung der angebotsseitigen Leerstandssituation hinsichtlich der Marktfähigkeit des Angebots.

2.4.1 Teilbedingung 4: niedriger Leerstand

Definition

Die Leerstandsquote auf einem Wohnungsmarkt stellt den Anteil der in einer Periode t nicht zu Wohnzwecken genutzten Wohneinheiten dar.

(20)

$$LQ_t^G = \frac{W_{\text{leer } t}^G}{W_t^G + W_{\text{leer } t}^G}$$

Operationalisierung

Leerstandsquoten lassen sich für das Jahr 2011 aus der GWZ wie folgt berechnen:

(21)

$$LQ_Z^G 2011 = \frac{W_{\text{leer } 2011}^G}{W_Z^G \text{ Miet } 2011 + W_Z^G \text{ Eig } 2011 + W_Z^G \text{ leer } 2011}$$

⁸ Anders bei Lehmann-Richter (S. 209), der (irrtümlich) davon ausgeht, dass ein geringer Leerstand allein keine kausalen Auswirkungen auf die Angebotskonditionen, also die Marktmieten besitzt.

Wie Gleichung (21) zeigt, ist in der GWZ des Zensus 2011 Leerstand als Nutzungskategorie (neben vermietet oder durch den Eigentümer selbst genutzt) definiert. Eine definitorische Trennung zwischen strukturellem und natürlichem Leerstand ist nicht möglich, da die natürliche Leerstandsquote von den orts- und teilmarktüblichen Wiedervermietungszeiträumen abhängt. In engen Märkten ist davon auszugehen, dass marktübliche Wohnungen schnell ohne zwischenzeitlichen Leerstand wiedervermietet werden können, die natürliche Leerstandsquote ist daher gering.

Für die Fortschreibung auf das Jahr 2013, das zum Berichtslegungszeitpunkt das aktuellste verfügbare Jahr der amtlichen Gemeindestatistik darstellte, stehen keine amtlichen Daten in ausreichender, d.h. gemeinde- oder kreisscharfer räumlicher Tiefe zur Verfügung. Die Fortschreibung der Daten des Jahres 2011 wird daher anhand von Leerstandsdaten eines privaten Datenanbieters (empirica-CBRE-Leerstandsindex) auf Kreisebene vorgenommen. Die Leerstandsdefinition dieses Index unterscheidet sich prinzipiell von der Leerstandsdefinition nach der GWZ 2011 (Braun u.a. 2014⁹, S. 13ff), da vorwiegend der marktaktive Leerstand ermittelt wird. Die Datenbestände sind jedoch regional weitgehend proportional zu den Leerstandsquoten nach Zensusdefinition (Proportionalitätsfaktor ca. 0,6 – 0,7, ebd.), so dass sich der genannte Leerstandsindex zumindest für eine bestimmte Zeitspanne nach dem Jahr 2011 für eine proportionale Fortschreibung der gemeindespezifischen Leerstandsquote eignet. Die gemeindespezifische Leerstandsrate für das Jahr 2013 wird daher wie folgt berechnet:

(22)

$$LQ_{2013}^G = LQ_{2011}^G \frac{LQ_{CBRE\ 2013}^G}{LQ_{CBRE\ 2011}^G}$$

Für die Berechnung wird der Kennwert als prozentuale Größe (von Hundert) auf eine Nachkommastellen gerundet verwendet (z.B. 1,0 % oder 0,4 %).

Ergebnisse

Tabelle 5 enthält die statistischen Eigenschaften der Kennzahl „Leerstandsquote 2013“. Der hessenweite Mittelwert auf Gemeindeebene liegt bei 4,5 %, der Median bei 4,2 %, die Standardabweichung bei 1,6 %. Ca. 10% der Gemeinden verfügen über eine Leerstandsquote von weniger als 2,6 %, 20 % von weniger als 3,1 %.

Festlegung eines Schwellenwertes für die Teilbedingung 4

Zur Verwendung als Indikator für die Bedingung „geringer Leerstand“ wurde abschließend ein geeigneter Schwellenwert definiert, ab dem die Bedingung als erfüllt gelten kann. Die Festlegung des Grenzwertes sollte einerseits nach sachlogischen Kriterien erfolgen, andererseits die Verteilungseigenschaften des Kennwerts im Auge behalten, um tatsächlich nur die Gemeinden mit deutlich über dem Mittel liegenden Defizitquoten zu berücksichtigen. Wie Abbildung 8 zeigt, liegt das rechnerische Wohnungsdefizit des überwiegenden Teils der Gemeinden in einer Dichteverteilung zwischen den Werten 1,5 % und + 8,5 %. Jede Gemeinde verfügt damit über eine positive Leerstandsrate. Da ein Leerstand von 0%, also eine Vollbelegung technisch bedeuten würde, dass keinerlei Umzugstätigkeit mehr stattfinden kann, ist ein bestimmter Leerstand, der als natürlicher oder gleichgewichtiger Leerstand bezeichnet wird (Gabriel und Nothaft,

⁹ Braun, Reiner, Heising, Petra, Schwede, Philipp: Aktuelle und zukünftige Entwicklung von Wohnungsleerständen in den Teilräumen Deutschlands. Datengrundlagen, Erfassungsmethoden und Abschätzungen. Bericht im Rahmen des Forschungsprogramms „Allgemeine Ressortforschung“ des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit (BMUB) betreut vom Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR).

2001¹⁰) für die Funktion von Wohnungsmärkten erforderlich. Als Grenzwerte für den natürlichen Leerstand wird in der Praxis meist ein Wert von 3 % angesetzt, der sich auch gut mit empirischen Untersuchungen deckt (Bischoff 2011¹¹), BBR 2004¹²). Dieser Wert wird deshalb als sachlich und technisch begründeter Indikator zur Feststellung des Sachverhalts „geringer Leerstand“ angesetzt.

Tabelle 5: Lageparameter des Indikators 4 „Leerstandsrate 2013“

		Indikator 4 Leerstandsrate 2013
N	Gültig	426
	Fehlend	4
Mittelwert		4,5%
Median		4,2%
Standardabweichung		1,6%
Varianz		0,0% (gerundet)
Minimum		1,6%
Maximum		11,4%
Perzentile	10	2,6%
	20	3,1%
	30	3,5%
	40	3,9%
	50	4,2%
	60	4,7%
	70	5,3%
	80	5,8%
	90	6,6%

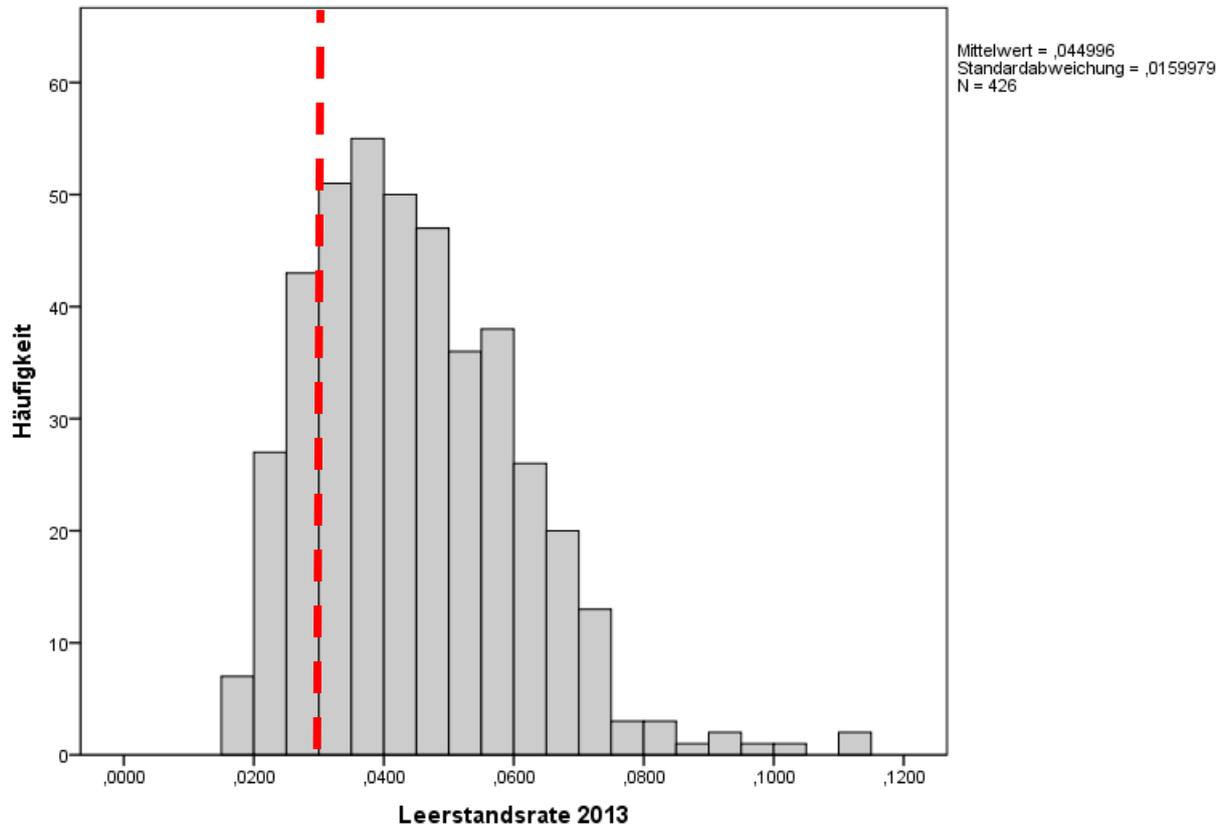
Quelle: Eigene Berechnung, Datenbasis: Zensus 2011, empirica-CBRE-Leerstandsindex (hessische Kreise und kreisfreie Städte)

¹⁰ Gabriel, S. A., & Nothaft, F. E. (2001). Rental Housing Markets, the Incidence and Duration of Vacancy, and the Natural Vacancy Rate. *Journal of Urban Economics*, 49(1), 121–149.

¹¹ Bischoff, O. (2011). On the Turnaround of Vacancy Stocks: The Stock Flow Model for the German Residential Rental Market. *International Real Estate Review*, 14(2), 159–183.

¹² Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung: Wohnungsmärkte in Deutschland. Bonn, 2004, S. 70.

Abbildung 8: Histogramm des Indikators Leerstandsrate 2013



Quelle: Eigene Darstellung

2.4.2 Teilbedingung 5: „Große Nachfrage“

Definition

Der Versorgungsgrad der Privathaushalte mit Wohnungen wird in der öffentlichen Bedarfsplanung in der Regel anhand der Kennzahl Wohnraumversorgungsquote berechnet. Diese wird als Verhältnis aus der Zahl der Privathaushalte und der Zahl der verfügbaren Wohnungen gebildet und drückt somit den relativen Anteil der Privathaushalte aus, die über eine eigene Wohnung (als Hauptmieter oder selbstnutzender Eigentümer) verfügen. Eine Quote von weniger als 100% bedeutet, dass nicht alle Haushalte über eine Wohnung verfügen, also eine Übernachtung nach Wohnungen besteht. Das relative Wohnungsdefizit D_t^G in einem Jahr t in Gemeinde G berechnet sich daher wie folgt:

(23)

$$D_t^G = \frac{PHH_t^G - W_t^G}{W_t^G} = \frac{PHH_t^G}{W_t^G} - 1$$

Dabei stehen W_t^G für den Wohnungsbestand in der Gemeinde G im Jahr t und PHH_t^G für die Zahl der Privathaushalte in Gemeinde G im Jahr t .

Operationalisierung

Der Wohnungsbestand entstammt der hessischen Gemeindestatistik 2013 als dem jüngsten zur Verfügung stehenden Berichtsjahr. Die Werte wurden für die Berechnung um den in der GWZ 2011 ausgewiesenen Bestand der als Ferien- oder Freizeitwohnung genutzten Wohnungen in Wohngebäuden reduziert, da diese der Wohnbevölkerung nicht zur Verfügung stehen. Entsprechende Angaben sind für die Folgejahre nicht verfügbar. Es musste daher angenommen werden, dass der Anteil der Freizeit- und Ferienwohnungen ggü. dem Jahr 2011 konstant geblieben ist. Der zur Verfügung stehende Wohnungsbestand ergibt sich aus der Summe aller Wohnungen in Wohngebäuden und sonstigen Gebäuden (ohne Wohnungen in Wohnheimen) im Jahr 2013, abzüglich der Freizeitwohnungen im Jahr 2011:

(24)

$$W_{2013}^G = W_{WoGeb}^G 2013 + W_{SoGeb}^G 2013 - W_{WFreizeit}^G 2011$$

Nachfrageseitig war die Zahl der Privathaushalte zu ermitteln. Da Haushaltszahlen von der amtlichen Statistik nicht in regelmäßigen Abständen gemeindescharf erhoben werden, wurde die Zahl der Privathaushalte anhand der mittleren Haushaltsgröße und der Bevölkerungszahl am Haupt- und Nebenwohnsitz ermittelt. Das verwendete Verfahren basiert auf einer Fortschreibung mittlerer gemeindespezifischer Haushaltsgrößen auf Basis der Zensuserhebungen, wobei die Fortschreibungsdynamik mangels fortlaufender gemeindespezifischer Erhebungen auf der hessenweiten Entwicklung der mittleren Haushaltsgrößen aus dem Mikrozensus basiert. Die Berechnung erfolgt in drei Schritten. Im ersten Schritt wird die Zahl der Haushaltsmitglieder in Privathaushalten PHM_{2013}^G in der Gemeinde G ermittelt. Dieser Berechnungsschritt erfolgt analog zur Vorgehensweise in Abschnitt 2.3.

(25)

$$PHM_{2013}^G = BHW_t^G Q_{2011}^G$$

$$Q_{2011}^G = \frac{PHM_Z 2011^G}{BHW_Z 2011^G}$$

Dabei steht $PHM_Z 2011^G$ für die Haushaltsmitglieder in Privathaushalten im Zensus 2011, $BHW_Z 2011^G$ für die Bevölkerung am Ort der Hauptwohnung im Zensus 2011.

Im zweiten Schritt wird die mittlere Haushaltsgröße \overline{PHH}_t^G in der Gemeinde G im Jahr t errechnet. Als Ausgangsgröße dient die mittlere Haushaltsgröße in der Gemeinde aus dem Zensus 2011, die als Quotient aus der Zahl der Bevölkerung in Privathaushalten und der Zahl der Privathaushalte berechnet wird. Aufgrund der, wie anzunehmen ist, von der üblichen Wohnbevölkerung in Privathaushalten abweichenden typischen Haushaltsgröße der Wohnheimbevölkerung in Privathaushalten wird die mittlere Haushaltsgröße nur für Haushalte in Wohnungen in Wohngebäuden und sonstigen Gebäuden mit Wohnraum berechnet.

Problematisch stellt sich jedoch die im Zensus 2011 verwendete Haushaltsdefinition dar. Abweichend zur üblichen Definition des Haushalts als Wirtschaftsgemeinschaft, wie sie z.B. im Mikrozensus verwendet wird, bilden nach Zensusdefinition alle in einer Wohnung wohnenden Personen einen Privathaushalt. Diese Definition ist zur Ermittlung von Wohnungsfehlbedarfen problematisch, da sie unterlassene Haushaltsbildung, also das Bilden von Wohngemeinschaften und Untermietverhältnissen in Folge von Wohnraummangel nicht erkennbar macht und daher den tatsächlichen Wohnraumbedarf unterschätzt. Um zu einer konsistenten Abschätzung der unterlassenen Haushaltsbildung zu gelangen, wird hilfsweise angenommen, dass die Haushaltsmitglieder des Haushaltstyp „Mehrpersonenhaushalte ohne Kernfamilie“, die in Wohnungen in Wohngebäuden und sonstigen Gebäuden mit Wohnraum wohnen, nach der üblichen Definition eines Haushalts als Wirtschaftsgemeinschaft eigentlich separate Einpersonenhaushalte darstellen. Durch diese vereinfachte Annahme vergrößert sich die rechnerische Haushaltszahl um die Zahl der Haushaltsmitglieder in den benannten Mehrpersonenhaushalten („Untermieter“), abzüglich des ersten Haushaltsmitglieds („Hauptmieter“). Die Summe aller Privathaushalte in der Gemeinde G im Jahr 2011 ergibt sich also aus der Zahl der Privathaushalte in Wohnungen in Wohngebäuden, der Zahl der Privathaushalte in Wohnungen in sonstigen Gebäuden und der Zahl der angenommenen „Untermieter“:

(26)

$$\overline{PHH}_Z^{G 2011} = \frac{PHM_Z^G 2011}{PHH_Z^{G WoGeb 2011} + PHH_Z^{G SoGeb 2011} + (PHM_Z^{G MP 2011} - PHH_Z^{G MP 2011})}$$

Freiwillige Zusammenschlüsse von Personen zu Mehrpersonenhaushalten werden durch diese hilfsweise Vorgehensweise mangels verfügbarer Informationen zum Anteil der freiwilligen Mehrpersonenhaushalte nicht berücksichtigt. Durch das verwendete Verfahren kann also die Zahl der wohnungssuchenden Privathaushalte etwas überschätzt werden.

Die mittlere Haushaltsgröße für das Jahr 2011 wird dann auf das Jahr 2013 fortgeschrieben. Mangels gemeindescharfer Fortschreibungen der Haushaltsdaten wird die mittlere gemeindespezifische Haushaltsgröße mit einem Anpassungsfaktor fortgeschrieben, der sich aus der Veränderungsrate der mittleren Haushaltsgröße im Land Hessen aus den Mikrozensususerhebungen 2011 und 2013 ergibt. Es wird also hilfsweise angenommen, dass die demografische Veränderung in jeder Gemeinde dem landesweiten Trend entspricht. Da demographische Trends sehr langsam ablaufende Phänomene sind, dürfte die Verfahrensweise angesichts der relativ kurzen Zeitspanne zwischen den Jahren 2011 und 2013 kaum zu merklichen Verzerrungen führen:

(27)

$$\overline{PHH}_{2013}^G = \overline{PHH}_Z^G 2011 \frac{\overline{PHH}_{MZ 2013}^{\text{Hessen}}}{\overline{PHH}_{MZ 2011}^{\text{Hessen}}}$$

Dabei steht $\overline{PHH}_{MZ x}^{\text{Hessen}}$ für die mittlere Haushaltsgröße des Mikrozensus im Jahr x ergibt.

Im letzten Schritt errechnet sich hieraus die Zahl der Privathaushalte in der Gemeinde G im Jahr 2013:

(28)

$$PHH_{2013}^G = \frac{PHM_{2013}^G}{PHH_{2013}^G}$$

Daraus ergibt sich nach Einsetzen in Gleichung (23) das relative rechnerische Wohnungsdefizit. Für die Berechnung wird der Kennwert als prozentuale Größe (von Hundert) auf eine Nachkommastellen gerundet verwendet (z.B. -4,0 % oder 0,4 %).

Ergebnisse

Tabelle 6 enthält die statistischen Eigenschaften der Kennzahl „relatives Wohnungsdefizit“. Der hessenweite Mittelwert des Wohnungsdefizits auf Gemeindeebene liegt bei -5,5 %, die Standardabweichung bei 3,8 %. Mittelwert und Median sind annähernd gleich, so dass die Verteilung der Kennzahl keine ausgeprägte Schiefe aufweist. Der überwiegende Teil der Gemeinden besitzt daher nach dieser Berechnungsmethode einen leichten Überhang an Wohnungen, äquivalent zur angebotsseitigen Fluktuationsreserve. Das 90%-Perzentil der Kenngröße liegt bei -0,8 %, d.h. nur in weniger als 10% der Gemeinden ist rechnerisch ein positives Wohnungsdefizit vorhanden. Dieser Sachverhalt wird auch durch Abbildung 9 verdeutlicht, die die Häufigkeitsdichteverteilung als Histogrammdarstellung enthält.

Tabelle 6: Lageparameter des Indikators 5 „relatives Wohnungsdefizit 2013“

		Indikator 5 relatives Wohnungsdefizit 2013
N	Gültig	426
	Fehlend	4
Mittelwert		-5,5
Median		-5,5
Standardabweichung		3,8
Varianz		14,1
Minimum		-18,5
Maximum		6,9
Perzentile	10	-9,8
	20	-8,5
	30	-7,4
	40	-6,4
	50	-5,5
	60	-4,5
	70	-3,5
	80	-2,5
	90	-0,8

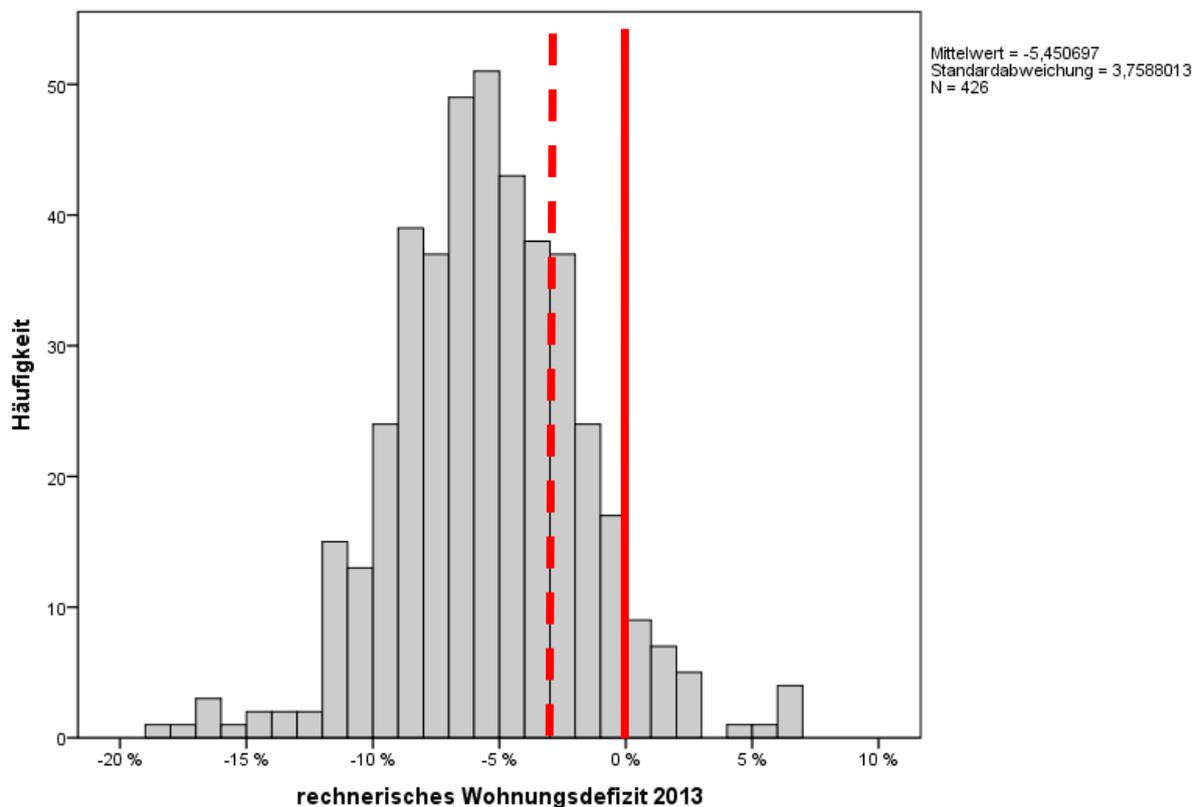
Quelle: Eigene Berechnung, Datenbasis: Zensus 2011, Mikrozensus 2011, 2013, Hessische Gemeindestatistik

Festlegung eines Schwellenwertes für die Teilbedingung 5

Zur Verwendung als Indikator für die Bedingung „große Nachfrage“ wird ein geeigneter Schwellenwert benötigt, bei dessen Überschreitung die Bedingung als erfüllt gelten kann. Die Festlegung des Grenzwertes sollte einerseits nach sachlogischen Kriterien erfolgen, andererseits die Verteilungseigenschaften des Kennwerts im Auge behalten, um tatsächlich nur die Gemeinden mit deutlich über dem Mittel liegenden Defizitquoten zu berücksichtigen. Wie Abbildung 9 zeigt, liegt das rechnerische Wohnungsdefizit des überwiegenden Teils der Gemeinden in einer Dichteverteilung zwischen den Werten - 12 % und + 7 %.

Die Festlegung des Schwellenwertes bei einem rechnerischen Defizit von 0,0 % (durchgezogene Linie in Abbildung 9) entspräche etwa dem 95 %-Perzentil aller Gemeinden. Dieser Schwellenwert erscheint angesichts der notwendigerweise vorhandenen rechnerischen Unschärfen etwas zu hoch gegriffen. Auch aus sachlogischen Erwägungen heraus sollte das relative Wohnungsdefizit als nachfrageseitiges Äquivalent zur angebotsseitigen Leerstandsrate strukturelle Mismatchsituationen, d.h. die Parallelität von Leerstand und Nachfrageüberhang am Wohnungsmarkt sowie fluktuationsbedingte Leerstandsreserven berücksichtigen. Da das Wohnungsdefizit prinzipiell das inverse Reziprok zur Leerstandsrate darstellt, wird eine äquivalente Setzung zur Fluktuationsreserve beim Leerstand als sachlogisch begründet angesehen. Als Schwellenwert wird deshalb ein relatives Wohnungsdefizit von - 3,0 % angesetzt (gestrichelte Linie in Abbildung 9). Dieser Wert entspricht etwa dem 75 %-Perzentil, d.h. 25 % der hessischen Gemeinden liegt über diesem Wert.

Abbildung 9: Histogramm des Indikators relatives Wohnungsdefizit 2013



Quelle: Eigene Darstellung

3 Auswahl betroffener Gemeinden

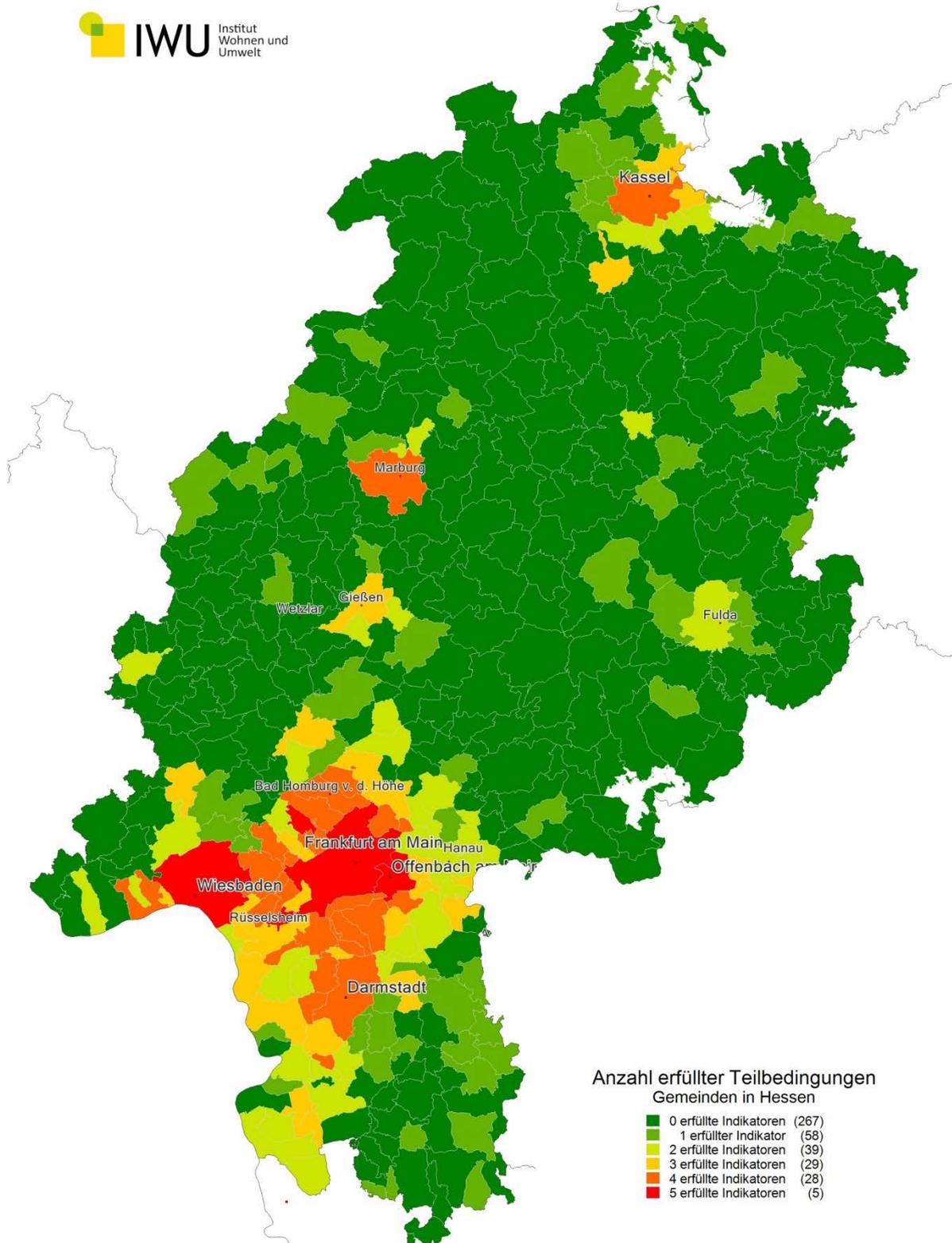
Wie in den Ausführungen zur Eignung in den Abschnitten 2.1 bis 2.4 dargelegt wurde, sind die fünf aus dem Gesetzeskatalog abzuleitenden Teilbedingungen, von denen drei bereits in der hessischen Verordnung zum § 558 (3) BGB (Kappungsgrenzenverordnung) Verwendung gefunden haben, aus ökonomischer Sicht geeignet, jeweils bestimmte Aspekte angespannter Wohnungsmärkte zu verdeutlichen und für das Land Hessen mit der verfügbaren Datenlage unter den vorbeschriebenen Operationalisierungsmethoden entsprechend zu quantifizieren. Es bestand daher kein Anlass, für die landesweite vergleichende Untersuchung der Voraussetzungen andere Indikatoren einzubeziehen.

Wie ebenfalls in der Diskussion verdeutlicht wurde, sind die im Gesetz genannten Teilbedingungen einzeln betrachtet nicht hinreichend, um die Tatbestände gesichert zu begründen, die im Sinne einer Versorgungsgefährdung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen zu interpretieren sind. Zunächst ist nicht davon auszugehen, dass die Indikatoren den gleichen Sachverhalt ausdrücken, also vollständig substituierbar sind. Zwar ist eine gewisse Überdeckung der Aussage einzelner Indikatoren nachvollziehbar (z.B. Leerstand und Wohndefizit) und, angesichts der Zielsetzung, einen bestimmten Tatbestand zu konkretisieren, auch sachlogisch gefordert. Angesichts der unterschiedlichen räumlichen Ausprägungen und zeitlichen Stellung der Gemeinden im Wohnungsmarktzyklus ist eine volle Austauschbarkeit einzelner Indikatoren, also die Möglichkeit, den gleichen Sachverhalt durch wahlweise verschiedene Indikatoren in gleicher Weise ausdrücken zu können, jedoch nicht gegeben. Die Stützung auf eine einzelne Bedingung ist daher nicht ausreichend, um den Tatbestand zu begründen. Ein strukturell hohes Mietpreinsniveau ist beispielsweise wesentypisch für verstädterte Wohnungsmärkte, verursacht durch Standortvorteile und produktivitätsbedingt höhere Einkommen. Erst im Zusammenspiel der verschiedenen, teilweise auf Niveaus (Leerstand, Mietbelastung), teilweise auf Prozesse (Mietpreissteigerung, Neubautätigkeit) abstellenden Teilbedingungen kann das Vorliegen der geforderten Tatbestände hinreichend genau konkretisiert werden. Die Auswahl betroffener Gemeinden muss daher auf der Erfüllung kumulativer Teilbedingungen beruhen.

Die Choroplethenkarte in Abbildung 10 zeigt die geographische Verteilung der Gemeinden nach der Anzahl der erfüllten Teilbedingungen. Je mehr Teilbedingungen kumulativ erfüllt sind, desto stärker tendiert die Farbgebung zum gelb/roten Bereich des Farbspektrums. Die deutlich sichtbare Kongruenz zwischen der Anzahl kumulativ erfüllter Teilbedingungen und der räumlichen Lage der Gemeinde im Bezug auf die verstädterten Räume (Metropolregion Rhein-Main, Marburg, Kassel, in schwächerer Form auch im Stadtraum Gießen und Fulda) Hessens verdeutlicht die Notwendigkeit einer kumulativen Betrachtung der zu erfüllenden Teilbedingungen.

Darüber hinaus stellt eine Auswahl der Gemeinden auf Grundlage mehrerer erfüllter Bedingungen sicher, dass die tatsächlich in gewissen Umfang graduellen Übergänge zwischen „besonderer Versorgungsgefährdung“ und „keiner besonderen Versorgungsgefährdung“ nicht durch eine einzige harte Grenzziehung ersetzt werden. Dies ist auch angesichts der Tatsache wichtig, dass für die Festlegung von Schwellenwerte zwar möglichst objektivierbare Tatsachen herangezogen wurden, dabei aber notwendigerweise Beurteilungsspielräume bestehen.

Abbildung 10: Hessische Gemeinden nach der Anzahl erfüllter Teilbedingungen



Quelle: Eigene Darstellung

3.1 Auswahlregeln

Um anhand der Teilbedingungen eine Auswahl von Gemeinden treffen zu können, muss eine Auswahlregel festgelegt werden, in welcher Form die kumulierten Voraussetzungen erfüllt sein müssen. Als Regeln kommen in Frage¹³:

- Schnittmenge: Alle fünf Teilbedingungen müssen erfüllt sein.
- Teilmenge: Eine Mindestanzahl Teilbedingungen muss erfüllt sein.
- Hierarchie: Eine bestimmte Anzahl primärer Teilbedingungen müssen zwingend erfüllt sein, die übrigen sind optional.

Um eine geeignete Auswahlregel festlegen zu können, sind zunächst die statistischen Eigenschaften der fünf berechneten Teilbedingungen zu untersuchen, die zur Operationalisierung der vier Bedingungen herangezogen wurden. Zunächst wird das Maß an Kongruenz zwischen den Bedingungen untersucht. Der Kontingenzkoeffizient zeigt, in wie weit die einzelnen Bedingungen miteinander korrelieren. Je höher das paarweise Korrelationsmaß, desto eher sind zwei Bedingungen gleichzeitig erfüllt, bzw. desto stärker sind beide Bedingungen austauschbar.

Tabelle 7 verdeutlicht, dass die Bedingung „Wohndefizit - 3,0 % u. höher“ mit der Bedingung „rechnerische Leerstandsrate 2013 3,0 % und niedriger“ einen positiven Korrelationskoeffizienten von 0,567 aufweist, mit der Bedingung „Neubauintensität zwischen 0 und 1 WE/ Person Bevölkerungszuwachs zwischen 2008 und 2013“ einen Korrelationskoeffizienten von 0,657 und mit der Bedingung „Mittelwert der rechnerischen Angebotsbasismiete für eine Standardwohnung im Zeitraum 2009 bis 2014 7,00 €/m² und mehr“ einen Korrelationskoeffizienten von 0,508. Vergleichbare Dimensionen besitzt auch der Korrelationskoeffizient zwischen den Bedingungen Leerstandsrate und Neubauintensität, bzw. Leerstandsrate und Miethöhe. Dies bedeutet, dass die genannten vier Bedingungen verschiedene sich überlappende, aber nicht deckungsgleiche Sachverhalte angespannter Wohnungsmärkte repräsentieren.

Etwas anders verhält es sich mit dem Indikator „mittlere rechnerische Preissteigerungsrate der Angebotsbasismiete für eine Standardwohnung im Zeitraum 2009 bis 2014 3,0 % p.a. und mehr“. Diese Bedingung korreliert mit keinem der anderen vier genannten auf signifikantem Niveau und Richtung. Dies lässt die Vermutung zu, dass diese Bedingung in vielen Gemeinden andere, von den übrigen vier Bedingungen abweichende Ursachen besitzt bzw. einen anderen wohnungsmarktspezifischen Sachverhalt repräsentiert. Wie bereits unter 2.1 diskutiert, können Preissteigerungen z.T. Folge allgemeiner nachholender Markttrends sein und daher temporär nur teilweise von der tatsächlichen Lage vor Ort verursacht werden.

Das Korrelationsverhalten der Teilbedingungen legt insgesamt die Verwendung der Auswahlregel Teilmenge nahe:

- Vier der Teilbedingungen korrelieren relativ deutlich, aber nicht so stark, um Substitute darstellen zu können. Die Teilbedingungen überlappen sich lediglich. Die fünfte Teilbedingung besitzt nur in einigen Gemeinden Schnittmengen mit den übrigen Teilbedingungen. Die Auswahlregel Schnittmenge wäre daher sachlogisch nicht begründet, da die gemeinsame Erfüllung aller Teilbedingungen die Koexistenz verschiedener Sachverhalte, die nicht in jedem Fall aus der örtlichen Lage auf dem Wohnungsmarkt abzuleiten sind, zwingend voraussetzen würde.
- Die paarweisen Korrelationskoeffizienten der Teilbedingungen 1 bis 4 sind in vergleichbarer Höhe. Eine Hierarchiebildung im Sinne einer Basisbedingung, die immer zu erfüllen ist, und die durch weitere Teilbedingungen konkretisiert wird, ist als Regel daher nicht aus der Datenlage abzuleiten.

¹³ Die Verwendung eines Scoringverfahrens, also die Zuweisung von Gewichtungen an einzelne Bedingungen, die z.B. an den skalaren Wert des jeder Bedingung zugrundeliegenden Indikators geknüpft werden, mit anschließender Summierung und Schwellenwertbildung wäre alternativ denkbar. Allerdings steht diese Vorgehensweise vor dem Problem, einzelne Teilbedingungen angemessen zu gewichten. Mangels hinreichend objektivierbarer Gewichte wird auf dieses Verfahren nicht näher eingegangen.

Tabelle 7: Korrelationen zwischen den Bedingungen

	Nr.	5	4	3	2	1
		Wohndefizit -3,0 % u. höher	rechnerische Leerstands- rate 2013 3,0 % und niedriger	Neubauin- tensität zwi- schen 0 und 1 WE/ Person Bevölke- rungszuwachs zwischen 2008 und 2013	Mittelwert der rechneri- schen Ange- botsbasismie- te für eine Std.-Whg. im Zeitraum 2009 bis 2014 7,00 €/m ² und mehr	mittlere rechnerische Preissteige- rungsrate der Angebotsba- sismiete für eine Std.Whg. im Zeitraum 2009 bis 2014 3,0 % p.a. und mehr
Wohndefizit -3,0 % u. höher	Korrelations- koeffizient	1,000	0,567**	0,657**	0,508**	0,012
	Sig. (2-seitig)		0,000	0,000	0,000	0,849
	N	426	426	426	265	265
rechnerische Leerstandsrate 2013 3,0 % und niedriger	Korrelations- koeffizient		1,000	0,502**	0,519**	-0,018
	Sig. (2-seitig)			0,000	0,000	0,776
	N		426	426	265	265
Neubauintensität zwischen 0 und 1 WE/ Per- son Bevölke- rungszuwachs zwischen 2008 und 2013	Korrelations- koeffizient			1,000	0,513**	-0,043
	Sig. (2-seitig)				0,000	0,482
	N			426	265	265
Mittelwert der rechnerischen Angebotsbasis- miete für eine Standardwoh- nung im Zeit- raum 2009 bis 2014 7,00 €/m ² und mehr	Korrelations- koeffizient				1,000	0,001
	Sig. (2-seitig)					0,990
	N				265	265
mittlere rechne- rische Preisstei- gerungsrate der Angebotsbasis- miete für eine Standardwoh- nung im Zeit- raum 2009 bis 2014 3,0 % p.a. und mehr	Korrelations- koeffizient					1,000
	Sig. (2-seitig)					
	N					265

Quelle: Eigene Berechnungen. ** steht für Signifikanz auf dem 1 %-Niveau

Tabelle 8: (Kumulierte) Häufigkeitsverteilung der Erfüllung der Bedingungen

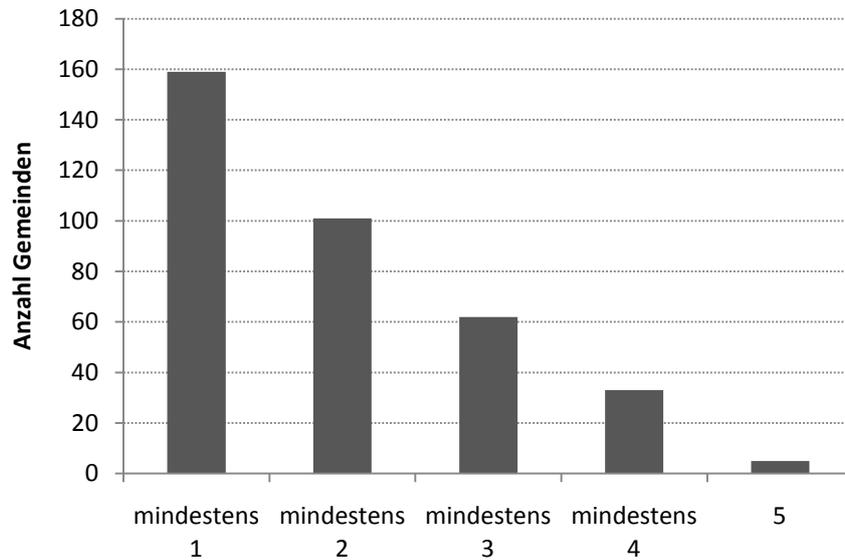
Nr.	Erfüllung bestimmter Bedingungen			Erfüllung einer bestimmten Zahl an Bedingungen			Erfüllung einer bestimmten Mindestzahl an Bedingungen		
	Bedingung	Häufigkeit	Prozent	Bedingung	Häufigkeit	Prozent	Bedingung	Häufigkeit	Prozent
				genau 0	267	63%	mindestens 0	426	100%
5	Wohndefizit -3,0 % u. höher	107	25%	genau 1	58	14%	mindestens 1	159	37%
4	rechnerische Leerstandsrate 2013 3,0 % und niedriger	80	19%	genau 2	39	9%	mindestens 2	101	24%
3	Neubauintensität zwischen 0 und 1 WE/ Person Bevölkerungszuwachs zwischen 2008 und 2013	81	19%	genau 3	29	7%	mindestens 3	62	15%
2	Mittelwert der rechnerischen Angebotsbasismiete für eine Standardwohnung im Zeitraum 2009 bis 2014 7,00 €/m ² und mehr	48	11%	genau 4	28	7%	mindestens 4	33	8%
1	mittlere rechnerische Preissteigerungsrate der Angebotsbasismiete für eine Standardwohnung im Zeitraum 2009 bis 2014 3,0 % p.a. und mehr	44	10%	genau 5	5	1%	genau 5	5	1%

Quelle: Eigene Berechnungen

Betrachtet man die Häufigkeitsverteilung der fünf Teilbedingungen in Tabelle 8, so lassen sich drei Gruppen bilden: Ein Wohndefizit über dem festgelegten Schwellenwert wird von insgesamt 107 oder 25 % der 426 hessischen Gemeinden erreicht. Etwas seltener treten die Bedingungen Leerstandsrate unter 3 % und unzureichende Neubauintensität auf (81, bzw. 80 Gemeinden oder 19 % aller hessischen Gemeinden). Die dritte Gruppe bilden die zwei Bedingungen hohes Preisniveau und eine überdurchschnittlich hohe Preissteigerungsrate. Diese werden von 48, bzw. 44 Gemeinden, entsprechend 10 bzw. 11 % aller Gemeinden in Hessen, überschritten.

267 Gemeinden erfüllen keine Bedingung. Genau eine Teilbedingung wird von 58 Gemeinden erfüllt, zwei Teilbedingungen von 39, drei Teilbedingungen von 29, vier Teilbedingungen von 28 und fünf Teilbedingungen von 5 Gemeinden. Daraus wird die oben genannte Tatsache ersichtlich, dass die fünfte Teilbedingung kaum Schnittmengen mit den übrigen aufweist.

Abbildung 11: Gemeindezahl nach der Summe der kumulativ erfüllten Bedingungen



Quelle: Eigene Darstellung

Angehts der mittelstarken positiven Korrelation zwischen den Teilbedingungen 1 bis 4 und der offensichtlich weitgehend unabhängig davon auftretenden Teilbedingung 5 sollte die Mindestzahl der kumulativ erfüllten Teilbedingungen nicht zu niedrig angesetzt werden, um eine hinreichend gesicherte Feststellung einer besonderen Gefährdung sicherzustellen. Die Anforderung, mindestens vier aus fünf Teilbedingungen zu erfüllen, erscheint sachlich angemessen. Diese Anforderung wird von insgesamt 33 oder 8 % der hessischen Gemeinden erfüllt.

3.2 Identifikation der Gemeinden

Auf Grundlage der fünf analytisch begründeten Teilbedingungen, die die vier im Gesetz genannten Voraussetzungen präzisieren, wurden anhand der vorbeschriebenen Auswahlregel die in Tabelle 9 aufgeführten Gemeinden als Gebiete identifiziert, in denen die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen in zu angemessenen Bedingungen als besonders gefährdet anzusehen ist. Abbildung 12 enthält eine kartographische Darstellung der betroffenen Gemeinden.

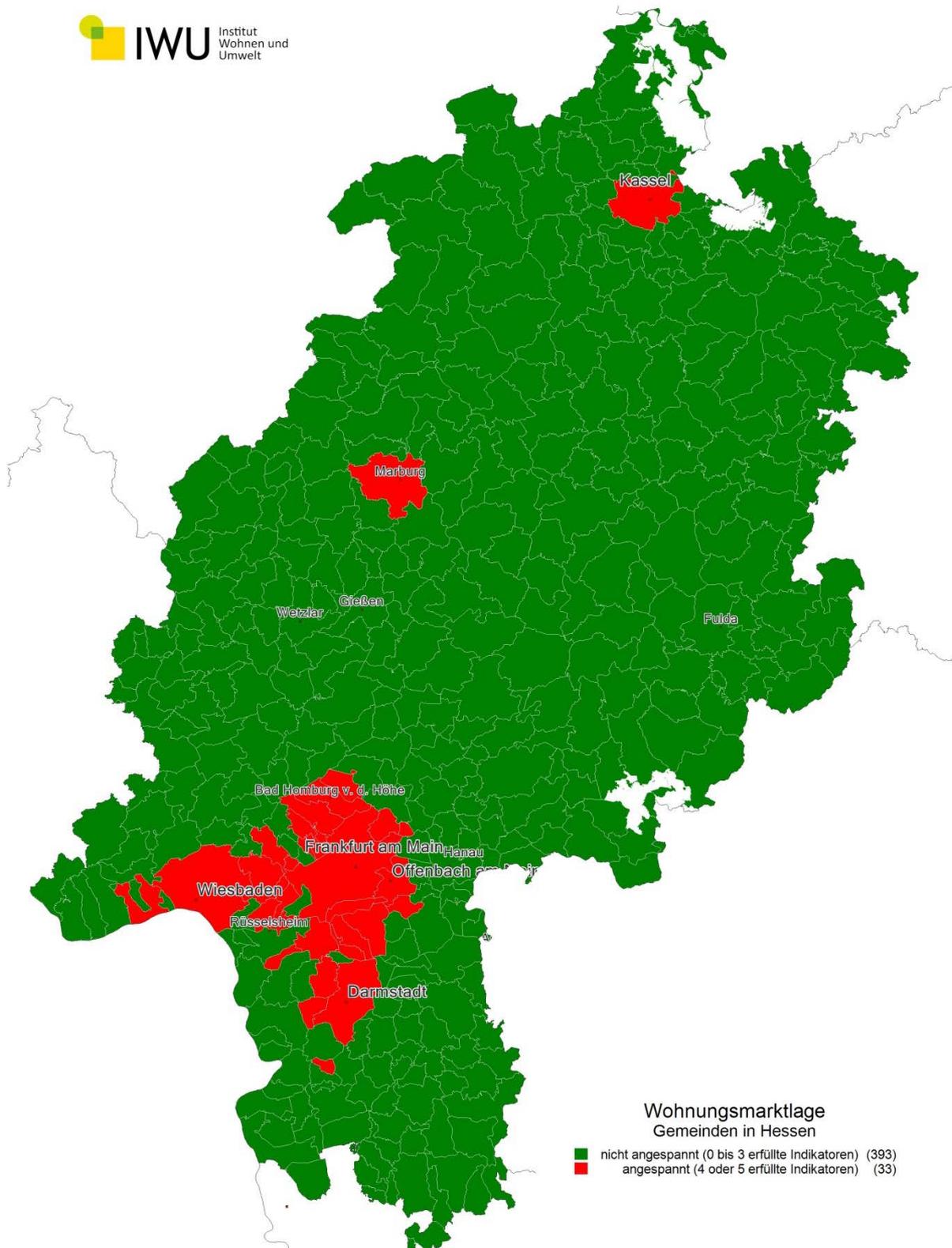
Tabelle 9: Gemeinden mit mindestens vier erfüllten Teilbedingungen

GKZ	Name	Anzahl erfüllter Teilbedingungen	GKZ	Name	Anzahl erfüllter Teilbedingungen
6411000	Darmstadt	4	6436003	Eschborn	4
6412000	Frankfurt am Main	5	6436004	Flörsheim	4
6413000	Offenbach am Main	5	6436005	Hattersheim	4
6414000	Wiesbaden	5	6436007	Hofheim	4
6432003	Bickenbach	4	6436008	Kelkheim	4
6432008	Griesheim	4	6436009	Kriftel	4
6432023	Weierstadt	4	6436010	Liederbach	4
6433008	Mörfelden-Walldorf	4	6436011	Schwalbach	4
6433009	Nauheim	4	6438002	Dreieich	4
6433010	Raunheim	5	6438003	Egelsbach	4
6434001	Bad Homburg v. d. Höhe	4	6438005	Heusenstamm	4
6434002	Friedrichsdorf	4	6438006	Langen	4
6434006	Kronberg	5	6438009	Neu-Isenburg	4
6434008	Oberursel	4	6439003	Eltville	4
6434010	Steinbach	4	6440003	Bad Vilbel	4
6435022	Niederdorfelden	4	6534014	Marburg	4
			6611000	Kassel	4

Quelle: Eigene Berechnungen

Für die vollständige Gemeindefliste mit den der Auswahl zugrundeliegenden Indikatorwerten wird auf Tabelle 18 im Anhang verwiesen.

Abbildung 12: Identifizierte Gemeinden mit angespannten Wohnungsmärkten



Quelle: Eigene Darstellung

3.3 Fazit

Im vorliegenden Gutachten wurde ein indikatorengestütztes Verfahren benutzt, um für die im Gesetz geforderten Tatbestände „besondere Gefährdung der ausreichenden Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen“ fünf Teilbedingungen zu formulieren, die sich unmittelbar aus dem ebenfalls im Gesetz aufgeführten Katalog möglicher Voraussetzungen ableiten lassen. Dieser Katalog erscheint aus sachlicher Sicht erschöpfend, d.h. es besteht zwar die Möglichkeit, andere oder weitere Indikatoren heranzuziehen, unter den gegebenen Randbedingungen (zeitliche und räumliche Verfügbarkeit von vergleichbaren Daten) ist jedoch nicht zu erwarten, dass sich die Aussagequalität dadurch verbessern würde.

Die Erfüllung jeder der fünf Teilbedingungen wurde dann an einen möglichst objektivierten Schwellenwert geknüpft, bei dessen Über- bzw. Unterschreiten die Tatbestände als erfüllt gelten können. Die Teilbedingungen repräsentieren jeweils verschiedene Dimensionen der Tatbestände „besondere Gefährdung“ und „angemessene Bedingungen“ wodurch der unterschiedlichen Charakteristik von strukturellen und zyklisch bedingten Wohnungsdefiziten angemessen Rechnung getragen werden kann. Gleichzeitig wird durch ein mehrstufiges Verfahren auch der Einfluss methodisch bedingter Abbildungsunschärfen der einzelnen Indikatoren verringert.

Dennoch bedingt das Verfahren auch die Notwendigkeit eines sachverständigen Ausschöpfens von Beurteilungsspielräumen:

- Die verwendeten Schwellenwerte sind zwar, so weit möglich, sachlogisch auf Grundlage einer Versorgungsnorm (quantitativ für die Nachfrage ausreichendes Wohnungsangebot) begründet worden, müssen aber letztlich nach sachverständigen Maßstäben festgelegt werden. Gerade bei Kennwerten, die hessenweit nur eine geringe Verteilungsbreite aufweisen wie z.B. der Leerstandsquote oder der Mietpreissteigerungsrate, ist die Auswahl sensitiv gegenüber einer Erhöhung oder Verringerung des Schwellenwertes.
- Die verwendeten amtlichen Daten besitzen eine zeitliche Verzögerung von mindestens zwei Jahren (Datenstand 2013), und sind daher nur in gegebener Unschärfe in der Lage, die aktuelle Situation widerzuspiegeln. Dieser Sacherhalt wird durch die Verwendung aktuellerer Marktdaten (Angebotsmieten bis zum Jahr 2014) teilweise kompensiert.
- Durch die Korrektur der Datengrundlagen der amtlichen Statistik durch den Zensus 2011 wurden die benutzten amtlichen Statistikdaten um Fortschreibungsfehler bereinigt. Die Verwendung von Daten aus der Zeit vor und nach der Korrektur durch den Zensus 2011 im Indikator Neubauintensität machte jedoch zusätzlich eine Rückrechnung des korrigierten Datenstands auf das Jahr 2008 erforderlich. Das hierbei verwendete und im Gutachten dokumentierte Verfahren basiert mangels anderer vorliegender Erkenntnisse über Zeitraum und Umstände, unter denen Fortschreibungsfehler tatsächlich entstanden waren, auf stilisierten Annahmen (zeitlich proportionales Anwachsen von Fortschreibungsfehlern zwischen zwei Zensuserhebungen). Auch dadurch kann es zu Unschärfen bei der Ermittlung der tatsächlichen Marktentwicklung gekommen sein.

Es sollte daher bei der Einführung der Verordnung neben der analytischen Indikation zusätzlich örtliche Erkenntnisse der Gemeinden berücksichtigt werden, wenn abweichende oder zusätzliche Erkenntnisse vorliegen. Dies erscheint vorrangig dann sinnvoll, wenn die Gemeinde in mehreren Indikatoren den Schwellenwert nur sehr knapp verfehlt, oder wenn durch zusätzliche Begründungsmerkmale die hier verwendeten Sachverhalte präzisiert oder relativiert werden können.

4 Ausnahmen für Gemeindeteile

In diesem Abschnitt wurde abschließend untersucht, ob es innerhalb von Gemeinden, die anhand der fünf untersuchten Indikatoren als Gebiete mit besonderer Gefährdung der ausreichenden Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen in zu angemessenen Bedingungen identifiziert worden sind, Gemeindeteile gibt, für die diese besondere Gefährdung begründet als nicht gegeben angenommen werden kann. Unter „Gemeindeteil“ wird in der Untersuchung ein Teilraum verstanden, der von der Gemeinde als solcher üblich geführt wird. Die Gebietsausweisung kann sich dabei auf § 81 HGO stützen (Ortsbezirke) oder Benennungen nach § 12 HGO darstellen, die zu statistischen Zwecken oder aufgrund historischer Gegebenheiten (Eingemeindungen) als solche gebräuchlich verwendet werden.

4.1 Methodik

4.1.1 Indikatoren

Für die Untersuchung räumlicher Gebietskulissen innerhalb von Gemeinden (Gemeindeteile) stehen aufgrund der Datenverfügbarkeit ausschließlich die in den Abschnitten 2.1 und 2.2 vorgestellten Indikatoren Mietpreiswachstum und Miethöhe zur Verfügung. Die dort beschriebene Datengrundlage erlaubt unter Berücksichtigung der verfügbaren Fallzahlen eine Untersuchung für Gemeindeteile größerer Gemeinden. Dies sind in der Regel alle Kreisfreien Städte sowie ausgewählte Sonderstatusstädte, die über ausreichend Fallzahlen in Gemeindeteilen verfügen. Da die Anzahl der Teilräume in einer Gemeinde von der jeweiligen Gemeinde selbst festgelegt wird, stehen in Gemeinden, die eine feingliedrigere Einteilung vornehmen, pro Teilraum weniger Fälle zur Verfügung. Dies kann in Einzelfällen zu einer Nichtberücksichtigung von Teilräumen aufgrund einer zu geringen Datengrundlage führen. Die Anforderungen an die Mindestfallzahlen entsprachen den im Abschnitt 2.1 beschriebenen. Die Gemeindeteilgebietsbezeichnung wird der Mietangebotsdatenbank entnommen. Eventuelle durch Anbieter oder den Datenbankbetreiber vorgenommene Falschbezeichnungen konnten nur in den in Tabelle 10 entsprechend beschriebenen Fällen berichtigt werden.

Tabelle 10: Behandlung von Angebotsmietendaten für die Untersuchung von Gemeindeteilen

Problem	Lösungsansatz
Falsche Zuordnung zu Gemeindeteilen in der Datenbasis	Kann nicht überprüft werden. Annahme zeitlich und räumlicher konstanter Fehler
Nicht existente oder nicht eindeutige Gemeindeteilbezeichnung	Verwendung, wenn Fälle einem existierenden Gemeindeteil eindeutig zuzuordnen sind, ansonsten wurden Fälle nicht zur Auswertung herangezogen
Nicht mehr existente Gemeindeteilbezeichnung	Verwendung, wenn Fälle einem existierenden Gemeindeteil eindeutig zuzuordnen waren, z.B. durch Zusammenlegung, ansonsten wurden Fälle nicht zur Auswertung herangezogen
Fehlende Gemeindeteile in der Stichprobe oder kaum Vermietungsangebote in Gemeindeteilen	Forderung von Mindestfallzahlen (15 Fälle pro Jahr) zur Berechnung von Mietmittelwerten, Prüfung der statistischen Signifikanz der berechneten Mietpreissteigerungen ($p=0,1$)
Kein separater Ausweis von Kernstadtgebieten in Vermietungsangeboten	Nur Vergleich zwischen Ortsteillagen und Gesamtstadt möglich, kein Vergleich zwischen Ortsteillagen und Innenstadt

Quelle: Eigene Darstellung

Tabelle 11: Datenverfügbarkeit für Gemeindeteile

GKZ	Name	Anzahl Gemeindeteile	Kein separater Ausweis des Gemeindeteils	Gemeindeteile ohne Fälle in der Stichprobe	Gemeindeteile mit unzureichender Fallzahl (<15 Fälle in mind. einem Jahr zwischen 2009 und 2014)
6412000	Frankfurt	46	-	-	Flughafen, Riederwald
6411000	Darmstadt	9	-	-	-
6413000	Offenbach	9	-	Kaiserlei	Tempelsee Waldheim
6414000	Wiesbaden	26	Kernstadtteile (Mitte, Südost, Nordost, Rheingauviertel, Westend)	Klarenthal Mainz-Amöneburg	Delkenheim Kloppenheim
6611000	Kassel	23	-	Philippinenhof / Warteberg	Forstfeld Jungfernkopf Südstadt Süsterfeld / Helleböhn
6434001	Bad Homburg v. d. Höhe	5+ Kernstadt	Kernstadt Bad Homburg	-	-
6534014	Marburg	18+ Kernstadt	Kernstadt Marburg		Bauerbach Bortshausen Cyriaxweimar Dagobertshausen Dilschhausen Einhausen Ginseldorf Gisselberg Haddamshausen Hermershausen Michelbach Moischt Ronhausen Schröck Wehrshausen

Quelle: Eigene Darstellung

Je nach Größe und Gebräuchlichkeit von Gemeindeteilbezeichnungen im Wohnungsvermietungsverkehr erlaubt die Datengrundlage verschiedene Fallkonstellationen einer vergleichenden Betrachtung von Gemeindeteilen:

- Fallkonstellation 1: Eindeutige Identifikation aller Gemeindeteile. Mietpreishöhe und Mietpreissteigerung der Gemeindeteile können relativ zueinander verglichen werden (z.B. Vergleich eingemeindete Stadtteile-Kernstadt)
- Fallkonstellation 2: Keine Identifikation der Kernstadt. Mietpreishöhe und Mietpreissteigerung der benannten Gemeindeteile können nur relativ zur Gesamtstadt verglichen werden.

Wie Tabelle 11 zeigt, war die Kernstadtzugehörigkeit in Wiesbaden, Bad Homburg und Marburg nicht identifizierbar. Es kam dabei nur die Fallkonstellation 2, also ein Vergleich der Miethöhe und Mietpreisdynamik eines Gemeindeteils mit der Miethöhe und Mietpreisdynamik der Gesamtstadt, infrage.

Während in den kreisfreien Städten die überwiegende Mehrheit der Stadtteile mit ausreichenden Fallzahlen unterlegt ist, erlaubte in Marburg die Datenlage in 15 von 18 Stadtteilen außerhalb der Kernstadt keine Untersuchung. Eine Untersuchung einzelner Gemeindeteile auf eine begründete Ausnahme von der stadtweiten Einordnung als angespannter Wohnungsmarkt war daher nur in Frankfurt, Darmstadt, Offenbach, Wiesbaden, Kassel und Bad Homburg v. d. Höhe zielführend möglich.

4.1.2 Schwellenwerte

Aufgrund des gewählten zweistufigen Untersuchungsverfahrens waren für die Abgrenzung von Gemeindeteilen Schwellenwerte so zu wählen, dass davon auszugehen ist, dass sich die Bedingungen in den räumlichen Teilmärkten, die den Gemeindeteil prägen, so weit von den gesamtstädtischen Bedingungen unterscheiden, dass, auch unter Ausnutzung der gegebenen Beurteilungsspielräume, eine besondere Gefährdung der Wohnungsversorgung nicht als gegeben angenommen werden kann. Abweichend zur gesamten Gemeinde müssen dafür die folgenden Bedingungen erfüllt sein:

- Ein geringes Mietpreiswachstum und
- eine niedrige Miethöhe.

Auch diese Bedingungen müssen an bestimmte Schwellenwerte gekoppelt werden. Da es gesamtstädtische Mittelwerte einzelner Indikatoren mathematisch erforderlich machen, dass bestimmte Teilgebiete darunter, andere darüber liegen, ist eine einfache Unterschreitung des Schwellenwerts aus den Abschnitten 2.1 und 2.2 jedoch nicht als ausreichende Definition eines Schwellenwerts anzusehen. Vielmehr sollte ein eigener unterer Schwellenwert angesetzt werden, der weit genug vom gesamtgemeindlichen Mittel entfernt liegt, um bei einer Unterschreitung die besondere Gefährdung hinreichend sicher ablehnen zu können.

Für den Indikator Mietpreiswachstum kann der im Abschnitt 2.1 empirisch ermittelte Wert des mittleren Mietpreiswachstums für die definierte Standardwohnung in hessischen Gemeinden von 2,0% abgestellt werden. Gemeindeteile, in denen das mittlere Preiswachstum im Bezugszeitraum 2009 bis 2014 die mittlere Wachstumsrate aller hessischen Gemeinden im Vergleichszeitraum nicht überschritt, erfüllen damit die notwendige Voraussetzung für eine Ausnahme von der Gültigkeit der Verordnung.

Bezüglich der Miethöhe ist ein solcher empirisch ermittelbarer und sachlich begründbarer Schwellenwert nicht verfügbar. Es kann zwar angenommen werden, dass Gemeindeteile mit weit unterdurchschnittlichem Mietpreiswachstum und Miethöhe eine im gesamtstädtischen Vergleich geringere Versorgungsgefährdung aufweisen, es kann jedoch kein einheitlicher „Abstand“ von der mittleren Miethöhe in der Gesamtgemeinde definiert werden, der das Nichtvorliegen einer besonderen Versorgungsgefährdung objektiv untermauern können. Genauso wenig kann, wie unter 2.2 dargestellt, aus der Verteilung der Miethöhe über die Gemeindeteile ein Rückschluss auf eine hinreichend niedrige Miethöhe als unterer Schwellenwert gezogen werden, da die geringe Anzahl an Vergleichswerten pro Gemeinde die Berechnung einer empirischen Verteilungsfunktion oder von aussagefähigen Perzentilwerten nicht zulässt. Der Indikator Miethöhe sollte daher nur in qualitativer Form als zusätzliche Bedingung angesehen werden. Liegt nur geringfügiges Unterschreiten des

gemeindeweiten Mittelwerts der Miethöhe vor, sind daher u.U. zusätzliche örtliche Erkenntnisse heranzuziehen. Dies ist vor allem deshalb wichtig, da bestimmte Tatsachen auch dann einen Einbezug von Gemeindeteilen unter die gesamtstädtische Gültigkeit der Verordnung rechtfertigen können, wenn davon auszugehen ist, dass Versorgungsengpässe auf räumlich benachbarte Teilmärkte übergreifen können.

In den in Tabelle 11 aufgeführten Fällen, in denen die Fallzahl in den Gemeindeteilen nicht ausreichte, um einen Indikator berechnen zu können, ist die Gefährdungslage ebenfalls nur durch Hinzuziehen sonstiger, örtlich verfügbarer Markterkenntnisse zu beurteilen, da es für das Fehlen von beobachtbaren Mietangeboten verschiedene Ursachen geben kann:

- Es gibt in dem Gemeindeteil keinen nennenswerten Wohnungsbestand, da er vorwiegend gewerblich (z.B. Offenbach-Kaiserlei, Frankfurt-Flughafen) oder von selbstnutzenden Eigentümern geprägt ist.
- Es gibt in dem Gemeindeteil zwar Mietwohnungen, diese werden aber nicht an öffentlichen Märkten vermittelt, da es sich vorwiegend um Wohnungen öffentlicher Wohnungsunternehmen handelt (z.B. Wiesbaden-Klarenthal) oder um Wohnungen, die vorwiegend an privaten, informellen Märkten gehandelt werden (z.B. Wohnungen in Einfamilienhäusern in Umlandgemeindeteilen Marburgs).

Während im ersten Fall der Einbezug auch ohne Vorliegen besonderer Erkenntnisse unproblematisch wäre, da in der Rechtsverordnung Nichtwohngebiete nicht explizit außer Acht gelassen werden müssen, ist im zweiten Fall eine gesonderte Beurteilung der Situation vor Ort erforderlich, da die hessenweit verfügbaren Indikatoren aufgrund der Datenlage keine Entscheidung erlauben.

Generell ist zu festzustellen, dass der Einbezug eines Gemeindeteils, in dem der Mietwohnungsmarkt für die Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum kaum eine Rolle spielt, in den Geltungsbereich der Verordnung insofern unschädlich ist, als diese Verordnung faktisch keine Bindungswirkung für die Mietpreisfestsetzung entfalten dürfte.

4.2 Untersuchung von Gemeindeteilen

4.2.1 Darmstadt

In Darmstadt weicht das Mietpreiswachstum im Gemeindeteil Eberstadt mit 1,5 % am weitesten vom gesamtstädtischen Mittel nach unten ab. Mit 1,9 % ebenfalls knapp unter dem Schwellenwert von 2,0 % liegen die Gemeindeteile Arheilgen, Bessungen, Kranichstein und Darmstadt-Mitte. Ebenfalls in fünf Gemeindeteilen liegt auch das Mietpreinsniveau unter dem gesamtstädtischen Mittelwert. Beide Bedingungen kumulativ werden nur von den drei Gemeindeteilen Arheilgen, Eberstadt und Kranichstein erfüllt. Der Gemeindeteil Darmstadt-Eberstadt verfügt allerdings über sehr verschiedene Wohnungsteilmärkte, deren unterschiedliche Gefährdungslage durch den gemeinsamen Mittelwert bei der Indikatorenbildung vermutlich nicht angemessen differenziert werden kann. Ob ein Ausschluss aus dem Geltungsbereich der Verordnung zu rechtfertigen ist, sollte daher zusätzlich anhand örtlich verfügbarer Tatsachenerkenntnisse begründet werden.

Tabelle 12: Untersuchung von Gemeindeteilen – Darmstadt

Darmstadt	Anzahl Fälle in der Stichprobe						Mittelwert der Standardangebotsmiete in € pro m ² Wfl.						Mittelwert Preissteigerung 2009-2014	Mittelwert Preis 2009-2014	Preiswachstum der Standardangebotsmiete 2,0% oder weniger	Mittelwert der Standardangebotsmiete unter gesamtstädtischen Mittelwert	Ausnahme nach Indikatoren gerechtfertigt
	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2009	2010	2011	2012	2013	2014					
Gesamtstadt	2018	1867	1871	1650	1650	1978	7,67 €	7,98 €	7,93 €	8,32 €	8,34 €	8,53 €	2,1%	8,13 €			
Arheilgen	122	101	135	85	103	102	7,33 €	7,51 €	7,54 €	7,71 €	7,56 €	8,06 €	1,9%	7,62 €	ja	ja	ja
Bessungen	454	429	413	367	320	356	8,35 €	8,67 €	8,66 €	8,92 €	8,96 €	9,18 €	1,9%	8,79 €	ja		
Eberstadt	218	226	210	193	229	252	7,25 €	7,60 €	7,71 €	7,73 €	7,75 €	7,80 €	1,5%	7,64 €	ja	ja	ja
Kranichstein	228	231	210	191	173	234	7,33 €	7,75 €	7,55 €	8,12 €	7,87 €	8,07 €	1,9%	7,78 €	ja	ja	ja
Mitte	180	180	194	181	128	191	8,13 €	8,42 €	8,41 €	8,71 €	8,79 €	8,92 €	1,9%	8,56 €	ja		
Nord	98	116	130	155	147	157	7,08 €	7,63 €	7,57 €	7,83 €	8,27 €	8,57 €	3,8%	7,83 €		ja	
Ost	157	187	156	175	192	183	8,14 €	8,46 €	8,82 €	9,16 €	9,10 €	9,08 €	2,2%	8,79 €			
West	168	242	221	177	181	191	7,40 €	7,45 €	7,73 €	7,97 €	7,83 €	8,26 €	2,2%	7,77 €		ja	
Wixhausen	64	67	62	50	35	59	6,85 €	6,97 €	7,07 €	7,45 €	7,73 €	7,78 €	2,5%	7,31 €			

Quelle: Eigene Berechnung, Datenbasis: IDN Immodaten GmbH

4.2.2 Frankfurt am Main

In Frankfurt weicht das Mietpreiswachstum in vier Gemeindeteilen (Berkersheim, Eckenheim, Harheim, Unterliederbach) relativ deutlich nach unten vom gesamtstädtischen Mittel ab und liegt unter dem Schwellenwert von 2,0 %. In allen vier genannten Gebieten liegt auch das Mietpreisniveau unter dem gesamtstädtischen Mittel. Ein Ausschlussgrund liegt daher anhand der Datenlage für alle vier oben genannten Gemeindeteile vor. Ob die in einigen der genannten Gemeindeteile verstärkt stattfindende Neubautätigkeit zur Gefahr eines Übergreifens der unbefriedigten Mietwohnungsnachfrage aus dem übrigen Stadtgebiet führen kann, ist anhand zusätzlicher örtlich verfügbarer Tatsachenerkenntnisse zu substantzieren. Zur Beurteilung einer Gefahr des Übergreifens der gemeindeweit unbefriedigten Nachfrage auf die genannten Stadtteile siehe auch Abschnitt 4.3.

Keine ausreichenden Fallzahlen standen für die Untersuchung der Gemeindeteile Flughafen (keine Relevanz für den Mietwohnungsmarkt) und Riederwald (Siedlungswohnungsbau mit großteils nicht öffentlicher Vermarktung) zur Verfügung. Ein Ausschlussgrund müsste dort anhand örtlich vorhandener Tatsachenerkenntnisse begründet werden.

Tabelle 13: Untersuchung von Gemeindeteilen – Frankfurt am Main

Frankfurt am Main	Anzahl Fälle in der Stichprobe						Mittelwert der Standardangebotsmiete in € pro m ² Wfl.						Mittelwert Preissteigerung 2009-2014	Mittelwert Preis 2009-2014	Preiswachstum der Standardangebotsmiete 2,0% oder weniger	Mittelwert der Standardangebotsmiete unter gesamtstädtischem Mittelwert	Ausnahme nach Indikatoren gerechtfertigt
	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2009	2010	2011	2012	2013	2014					
Gesamtstadt	14723	17340	14940	13281	11822	12398	8,46 €	8,82 €	8,97 €	9,53 €	9,74 €	10,17 €	3,7%	9,28 €			
Altstadt	331	615	420	447	383	545	10,07 €	10,44 €	10,70 €	11,26 €	11,06 €	11,77 €	3,1%	10,88 €			
Bahnhofsviertel	163	183	249	237	155	162	9,21 €	9,06 €	10,25 €	11,23 €	11,98 €	11,95 €	5,2%	10,62 €			
Bergen-Enkheim	267	381	328	292	194	250	8,10 €	8,42 €	8,39 €	8,82 €	9,04 €	9,30 €	2,8%	8,68 €		ja	
Berkersheim	50	53	38	37	40	23	8,45 €	8,35 €	8,37 €	8,71 €	8,67 €	9,26 €	1,8%	8,64 €	ja	ja	ja
Bockenheim	831	1036	853	730	703	860	9,39 €	9,80 €	10,07 €	10,39 €	10,50 €	10,86 €	2,9%	10,17 €			
Bonames	90	126	69	58	54	43	7,20 €	7,47 €	7,70 €	7,55 €	7,45 €	8,14 €	2,5%	7,58 €		ja	
Bornheim	487	558	471	333	352	342	9,64 €	9,95 €	10,22 €	10,61 €	10,96 €	11,92 €	4,2%	10,55 €			
Dornbusch	333	364	288	353	278	313	9,05 €	9,37 €	9,79 €	10,19 €	10,48 €	11,32 €	4,5%	10,03 €			
Eckenheim	134	143	99	92	101	54	8,65 €	8,59 €	8,59 €	9,33 €	9,80 €	9,32 €	1,5%	9,05 €	ja	ja	ja
Eschersheim	250	360	213	155	160	122	8,17 €	8,39 €	8,79 €	9,17 €	9,16 €	9,79 €	3,6%	8,91 €		ja	
Fechenheim	208	253	217	166	132	136	7,70 €	7,80 €	7,97 €	8,10 €	8,63 €	9,07 €	3,3%	8,21 €		ja	
Flughafen	14	12	6	6	4	6											

Frankfurt am Main	Anzahl Fälle in der Stichprobe						Mittelwert der Standardangebotsmiete in € pro m² Wfl.						Mittelwert Preissteigerung 2009-2014	Mittelwert Preis 2009-2014	Preiswachstum der Standardangebotsmiete 2,0% oder weniger	Mittelwert der Standardangebotsmiete unter gesamtstädtischem Mittelwert	Ausnahme nach Indikatoren gerechtfertigt
	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2009	2010	2011	2012	2013	2014					
Gesamtstadt	14723	17340	14940	13281	11822	12398	8,46 €	8,82 €	8,97 €	9,53 €	9,74 €	10,17 €	3,7%	9,28 €			
Frankfurter Berg	129	347	204	191	158	261	8,04 €	8,39 €	8,69 €	9,12 €	9,21 €	9,97 €	4,3%	8,90 €		ja	
Gallusviertel	330	419	485	339	345	553	8,66 €	8,81 €	9,09 €	9,62 €	9,39 €	9,94 €	2,7%	9,25 €		ja	
Ginnheim	251	303	249	235	217	258	8,39 €	8,65 €	8,96 €	9,31 €	9,56 €	9,77 €	3,0%	9,11 €		ja	
Griesheim	247	232	221	186	143	283	7,46 €	7,88 €	7,88 €	8,78 €	8,34 €	9,34 €	4,5%	8,28 €		ja	
Gutleutviertel	362	504	422	361	296	420	8,87 €	9,33 €	9,58 €	10,65 €	10,25 €	10,96 €	4,2%	9,94 €			
Harheim	76	84	82	43	34	36	7,69 €	7,52 €	7,61 €	7,37 €	7,49 €	7,63 €	-0,2%	7,55 €	ja	ja	ja
Hausen	81	79	89	60	47	31	8,16 €	8,07 €	8,43 €	9,09 €	9,36 €	9,73 €	3,5%	8,81 €		ja	
Heddernheim	94	96	87	77	56	34	8,36 €	8,97 €	9,16 €	9,71 €	9,51 €	9,93 €	3,4%	9,27 €		ja	
Höchst	317	351	340	247	222	263	7,62 €	7,95 €	8,19 €	8,42 €	8,98 €	9,50 €	4,4%	8,44 €		ja	
Innenstadt	229	217	148	146	110	107	9,34 €	10,14 €	9,63 €	10,95 €	11,19 €	12,44 €	5,7%	10,61 €			
Kalbach-Riedberg	139	218	98	170	124	76	7,64 €	8,36 €	8,49 €	8,45 €	9,03 €	8,81 €	2,9%	8,46 €		ja	
Nied	200	227	181	134	139	140	7,84 €	7,94 €	8,31 €	8,49 €	9,12 €	9,22 €	3,3%	8,49 €		ja	
Nieder-Erlenbach	41	49	48	43	28	23	7,81 €	8,15 €	8,03 €	8,33 €	8,34 €	8,72 €	2,2%	8,23 €		ja	
Nieder-Eschbach	239	346	269	232	206	280	7,93 €	8,00 €	8,03 €	8,29 €	8,47 €	8,80 €	2,1%	8,26 €		ja	
Niederrad	311	298	249	265	218	178	8,68 €	9,27 €	9,21 €	9,35 €	10,03 €	10,16 €	3,1%	9,45 €			
Niederursel	214	243	189	204	181	179	8,08 €	8,13 €	8,64 €	8,70 €	9,14 €	9,35 €	2,9%	8,67 €		ja	
Nordend-Ost	441	535	445	416	421	440	10,09 €	10,32 €	10,96 €	11,50 €	11,88 €	12,36 €	4,1%	11,18 €			
Nordend-West	323	342	278	269	332	225	9,43 €	9,69 €	9,87 €	10,93 €	10,74 €	11,24 €	3,5%	10,32 €			
Oberrad	935	1119	940	783	617	676	7,36 €	7,52 €	7,91 €	8,10 €	8,37 €	9,03 €	4,1%	8,05 €		ja	
Ostend	317	417	417	328	319	425	9,09 €	9,91 €	10,14 €	10,64 €	11,05 €	11,75 €	5,1%	10,43 €			
Praunheim	199	239	205	147	121	189	8,53 €	8,48 €	8,65 €	8,93 €	9,46 €	9,64 €	2,4%	8,95 €		ja	
Preungesheim	296	375	303	279	282	209	8,79 €	8,71 €	9,03 €	9,58 €	9,80 €	9,94 €	2,5%	9,31 €			
Riederwald	11	22	19	6	6	4											
Rödelheim	351	420	387	287	233	243	8,80 €	8,82 €	9,15 €	9,02 €	9,14 €	9,94 €	2,4%	9,15 €		ja	

Feststellung von Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten im Sinne des §556d BGB anhand geeigneter Indikatoren im Land Hessen

	Anzahl Fälle in der Stichprobe						Mittelwert der Standardangebotsmiete in € pro m ² Wfl						Mittelwert Preissteigerung 2009-2014	Mittelwert Preis 2009-2014	Preiswachstum der Standardan- gebotsmiete 2,0% oder weniger	Mittelwert der Standardange- botsmiete unter gesamtstädti- schem Mittelwert	Ausnahme nach Indikatoren gerechtfertigt
	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2009	2010	2011	2012	2013	2014					
Frankfurt am Main																	
Gesamtstadt	14723	17340	14940	13281	11822	12398	8,46 €	8,82 €	8,97 €	9,53 €	9,74 €	10,17 €	3,7%	9,28 €			
Sachsenh.-Nord	268	306	244	215	214	285	9,75 €	10,22 €	10,14 €	10,75 €	10,32 €	11,31 €	3,0%	10,42 €			
Sachsenh.-Süd	378	498	444	402	399	588	10,38 €	10,09 €	10,85 €	11,35 €	11,28 €	11,88 €	2,7%	10,97 €			
Schwanheim	145	190	125	154	117	155	7,49 €	8,02 €	8,05 €	8,14 €	8,63 €	8,91 €	3,5%	8,21 €		ja	
Seckbach	170	225	184	185	153	188	8,49 €	9,19 €	9,29 €	9,99 €	10,74 €	10,89 €	5,0%	9,76 €			
Sindlingen	90	82	102	78	49	69	7,31 €	7,91 €	8,11 €	8,14 €	8,31 €	8,72 €	3,5%	8,08 €		ja	
Sossenheim	197	234	211	177	136	141	6,99 €	7,21 €	7,36 €	7,55 €	7,29 €	8,41 €	3,7%	7,47 €		ja	
Unterliederbach	137	124	131	105	80	87	7,66 €	7,53 €	7,85 €	8,30 €	8,32 €	8,20 €	1,4%	7,98 €	ja	ja	ja
Westend-Nord	353	576	444	387	431	410	10,07 €	10,44 €	11,10 €	12,12 €	12,38 €	12,23 €	3,9%	11,39 €			
Westend-Süd	625	891	743	606	549	514	11,22 €	11,60 €	11,74 €	12,45 €	13,25 €	12,88 €	2,8%	12,19 €			
Zeilsheim	79	81	73	54	50	40	7,68 €	7,73 €	7,74 €	7,93 €	8,37 €	8,79 €	2,7%	8,04 €		ja	

Quelle: Eigene Berechnung, Datenbasis: IDN Immodaten GmbH

4.2.3 Offenbach am Main

In Offenbach liegt das Mietniveau in vier Gemeindeteilen unter dem städtischen Mittelwert. Jedoch weisen alle vier Gemeindeteile, für die ausreichend Fälle zur Verfügung standen, ein Mietpreiswachstum auf, das nur unwesentlich von gesamtstädtischen Mittel abweicht. Ein Ausschlussgrund ist daher aus der Datenlage nicht abzuleiten.

Nicht ausreichend Fälle zur Untersuchung waren in den Gemeindeteilen Kaiserlei sowie Tempelsee und Waldheim verfügbar, wobei diese letzten beiden jeweils baulich relativ homogene Siedlungsstrukturen verschiedener Epochen des 20. Jahrhunderts darstellen, der erstgenannte vorwiegend gewerbliche bauliche Nutzungen beinhaltet. In den letzten beiden Fällen dürfte aufgrund der offensichtlich geringen Bedeutung als Mietwohnungsteilmarkt ein Einbezug unter die Verordnung vermutlich ohne faktische Bindungswirkung auf den Wohnungsmarkt bleiben. Ob ein Ausschluss aus dem Geltungsbereich der Verordnung zu rechtfertigen ist, ist allenfalls anhand zusätzlicher örtlich verfügbarer Tatsachenerkenntnisse zu begründen.

Tabelle 14: Untersuchung von Gemeindeteilen – Offenbach am Main

Offenbach am Main	Anzahl Fälle in der Stichprobe						Mittelwert der Standardangebotsmiete in € pro m ² Wfl.						Mittelwert Preissteigerung 2009-2014	Mittelwert Preis 2009-2014	Preiswachstum der Standardangebotsmiete 2,0% oder weniger	Mittelwert der Standardangebotsmiete unter gesamtstädtischem Mittelwert	Ausnahme nach Indikatoren gerechtfertigt
	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2009	2010	2011	2012	2013	2014					
Gesamtstadt	1838	2090	1639	1298	1142	1623	6,67 €	6,89 €	7,01 €	7,24 €	7,45 €	7,90 €	3,4%	7,19 €			
Bieber	471	651	563	409	316	449	6,64 €	6,73 €	6,80 €	7,13 €	7,32 €	7,63 €	2,8%	7,04 €		ja	
Bürgel	613	805	526	453	367	486	6,67 €	6,77 €	7,04 €	7,35 €	7,47 €	7,95 €	3,5%	7,21 €			
Innenstadt	262	235	271	200	164	227	6,70 €	6,92 €	7,12 €	7,02 €	7,36 €	7,75 €	2,9%	7,15 €		ja	
Kaiserlei	0	0	0	0	0	0											
Lauterborn	124	143	80	63	50	78	6,28 €	6,60 €	6,57 €	6,86 €	6,45 €	7,26 €	2,9%	6,67 €		ja	
Rosenhöhe	47	47	34	26	23	24	6,37 €	6,80 €	6,82 €	7,26 €	7,29 €	7,87 €	4,2%	7,07 €		ja	
Rumpenheim	52	64	74	66	48	53	7,02 €	7,27 €	7,85 €	7,76 €	7,83 €	8,24 €	3,2%	7,66 €			
Tempelsee	33	34	14	23	23	22											
Waldheim	12	14	22	21	37	42											

Quelle: Eigene Berechnung, Datenbasis: IDN Immodaten GmbH

4.2.4 Wiesbaden

In Wiesbaden weicht die mittlere Preissteigerungsrate in den Gemeindeteilen Igstadt, Medenbach und Naurod deutlich vom städtischen Mittelwert nach unten ab und liegt in allen drei Fällen höchsten beim angesetzten Schwellenwert von 2,0 %. In allen drei Gemeindeteilen liegt das rechnerische Mietpreisniveau auch unter dem städtischen Mittel. Bei den genannten Gemeindeteilen handelt es sich um Wohnlagen mit ursprünglich dörflichem Siedlungscharakter an der Peripherie des Gemeindegebiets, deren Siedlungsgebiet keinen baulichen Zusammenhang mit dem übrigen Gemeindegebiet herstellt und in denen nur sehr wenige Mietangebote beobachtet werden konnten.

Ob sich die für die genannten Gemeindeteile unter Berufung auf die Indikatorenlage ergebende Ausnahme unter Hinzuziehen anderer Tatsachenerkenntnisse relativieren lässt, bzw. ob andersherum die strukturell vergleichbaren Gemeindeteile Delkenheim und Kloppenheim, die aufgrund der unzureichenden Fallzahl nicht ausgewertet werden konnten, ebenfalls einen Ausschluss rechtfertigen würden, bedarf einer zusätzlichen örtlichen Beurteilung. Aufgrund der offensichtlich geringen Bedeutung als Mietwohnungsteilmarkt dürfte ein Einbezug unter die Verordnung vermutlich ohne faktische Bindungswirkung auf den Wohnungsmarkt in den genannten Gemeindeteilen bleiben. Gleiches gilt für den vorwiegend gewerblich geprägten Gemeindeteil Mainz-Amöneburg. Eine Überprüfung der Gefährdungslage anhand zusätzlicher örtlich verfügbarer Tatsachenerkenntnisse im Gemeindeteil Klarenthal, für den die Datenlage ebenfalls keine Auswertung zuließ, erscheint aufgrund der großen Bedeutung als Mietwohnungsstandort vorrangig.

Tabelle 15: Untersuchung von Gemeindeteilen – Wiesbaden

Wiesbaden	Anzahl Fälle in der Stichprobe						Mittelwert der Standardangebotsmiete in € pro m ² Wfl.						Mittelwert Preissteigerung 2009-2014	Mittelwert Preis 2009-2014	Preiswachstum der Standardangebotsmiete 2,0% oder weniger	Mittelwert der Standardangebotsmiete unter gesamstädtischem Mittelwert	Ausnahme nach Indikatoren gerechtfertigt
	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2009	2010	2011	2012	2013	2014					
Gesamtstadt	6085	6739	5892	4949	4031	6278	7,20 €	7,50 €	7,79 €	7,87 €	8,24 €	8,43 €	3,1%	7,84 €			
Auringen	51	39	30	21	26	33	6,36 €	6,76 €	7,06 €	6,93 €	7,55 €	7,84 €	4,2%	7,08 €		ja	
Biebrich	1355	1756	1472	1224	904	1358	7,18 €	7,36 €	7,76 €	7,78 €	8,07 €	8,42 €	3,2%	7,76 €		ja	
Bierstadt	548	696	678	534	510	707	7,27 €	7,70 €	7,83 €	8,09 €	8,43 €	8,41 €	2,9%	7,95 €			
Breckenheim	38	46	40	29	19	29	8,76 €	8,67 €	8,96 €	9,23 €	9,21 €	10,78 €	4,2%	9,27 €			
Delkenheim	29	25	29	30	13	28											
Dotzheim	1334	1472	1286	1059	765	1224	7,10 €	7,38 €	7,57 €	7,60 €	8,00 €	8,20 €	2,9%	7,64 €		ja	
Erbenheim	236	213	193	178	138	196	7,14 €	7,57 €	7,48 €	7,82 €	8,21 €	8,19 €	2,7%	7,73 €		ja	
Frauenstein	89	89	122	90	45	130	7,59 €	7,82 €	7,58 €	8,13 €	8,57 €	8,50 €	2,3%	8,03 €			
Hessloch	134	149	83	92	99	121	6,67 €	6,92 €	7,24 €	7,16 €	7,53 €	7,69 €	2,8%	7,20 €		ja	
Igstadt	23	16	30	24	18	22	7,45 €	7,10 €	7,55 €	7,66 €	7,44 €	7,95 €	1,3%	7,52 €	ja	ja	ja
Klarenthal	0	0	0	0	0	0											
Kloppenheim	12	14	21	16	5	14											
M.-Amöneburg	0	0	0	0	0	0											
Mainz-Kastel	169	243	194	145	150	226	6,61 €	6,97 €	7,72 €	7,62 €	7,78 €	8,41 €	4,8%	7,52 €		ja	
Mainz-Kostheim	95	137	108	72	89	148	6,39 €	6,65 €	6,85 €	7,20 €	7,29 €	7,70 €	3,7%	7,01 €		ja	
Medenbach	57	65	52	46	31	45	6,38 €	6,34 €	6,49 €	7,04 €	6,91 €	7,05 €	2,0%	6,70 €	ja	ja	ja
Naurod	64	68	49	62	54	62	7,11 €	7,19 €	7,09 €	7,43 €	7,36 €	7,75 €	1,7%	7,32 €	ja	ja	ja
Nordenstadt	84	98	86	74	62	80	7,79 €	8,37 €	8,43 €	8,65 €	8,90 €	9,00 €	2,9%	8,52 €			
Rambach	20	40	28	24	27	32	7,34 €	8,23 €	7,85 €	8,88 €	8,71 €	8,73 €	3,5%	8,29 €			
Schierstein	57	86	85	74	44	82	7,34 €	8,01 €	7,88 €	8,13 €	8,41 €	8,61 €	3,2%	8,06 €			
Sonnenberg	1065	1254	1145	958	707	1000	7,08 €	7,40 €	7,81 €	7,75 €	8,28 €	8,34 €	3,3%	7,78 €		ja	

Quelle: Eigene Berechnung, Datenbasis: IDN Immodaten GmbH

4.2.5 Kassel

In Kassel weicht die mittlere Preissteigerungsrate in den Gemeindeteilen Brasselsberg, Nordshausen und Wolfsanger/Hasenhecke vergleichsweise weit vom (hohen) städtischen Mittelwert nach unten ab, liegt jedoch nur im letztgenannten Fall unter dem angesetzten Schwellenwert von 2,0 %. In zehn Fällen liegt die Miethöhe im Gemeindeteil unter dem städtischen Mittelwert. Beide Bedingungen zusammen werden nach Indikatorenlage nur im Gemeindeteil Wolfsanger/Hasenhecke erfüllt, der größere Mietwohnungsbestände sowie Neubaugebiete umfasst, die allerdings vorwiegend dem Eigenheimbau dienen. Die Frage, ob bei anhaltend angespannter Marktlage die Gefahr einer Verlagerung der Versorgungsgefährdung auch auf diesen Gemeindeteil besteht, bedarf daher einer Prüfung anhand zusätzlicher, örtlich verfügbarer Erkenntnisse. Eine Einschätzung der Gefährdungslage in den Stadtteilen Forstfeld, Jungfernkopf, Südstadt, Süsterfeld/Helleböhn und Philippinenhof/Warteberg bedarf mangels ausreichender Unterlegung mit Daten ebenfalls einer örtlichen Beurteilung, ob ein Ausschluss aus dem Geltungsbereich zu begründen ist.

Tabelle 16: Untersuchung von Gemeindeteilen – Kassel

Kassel	Anzahl Fälle in der Stichprobe						Mittelwert der Standardangebotsmiete in € pro m ² Wfl.						Mittelwert Preissteigerung 2009-2014	Mittelwert Preis 2009-2014	Preiswachstum der Standardangebotsmiete 2,0% oder weniger	Mittelwert der Standardangebotsmiete unter gesamtstädtischem Mittelwert	Ausnahme nach Indikatoren gerechtfertigt
	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2009	2010	2011	2012	2013	2014					
Gesamtstadt	2238	2428	1580	2312	2533	3468	4,70 €	4,79 €	5,15 €	5,43 €	5,74 €	6,06 €	5,1%	5,31 €			
Bad Wilhelmshöhe	160	137	112	138	167	235	5,44 €	5,94 €	6,45 €	6,31 €	6,74 €	7,01 €	5,1%	6,32 €			
Bettenhausen	61	102	48	70	113	120	4,35 €	4,67 €	4,56 €	4,77 €	5,16 €	5,69 €	5,4%	4,87 €		ja	
Brasselsberg	33	55	25	38	57	75	5,80 €	5,75 €	6,92 €	6,42 €	6,90 €	6,70 €	2,9%	6,42 €			
Fasanenhof	81	65	35	78	54	90	4,58 €	4,57 €	5,20 €	5,27 €	5,19 €	5,64 €	4,2%	5,08 €		ja	
Forstfeld	30	39	14	34	31	28											
Harleshausen	114	144	128	145	187	269	4,71 €	4,66 €	4,62 €	5,49 €	5,77 €	6,44 €	6,3%	5,28 €		ja	

Kassel	Anzahl Fälle in der Stichprobe						Mittelwert der Standardangebotsmiete in € pro m ² Wfl.						Mittelwert Preissteigerung 2009-2014	Mittelwert Preis 2009-2014	Preiswachstum der Standardangebotsmiete 2,0% oder weniger	Mittelwert der Standardangebotsmiete unter gesamtstädtischem Mittelwert	Ausnahme nach Indikatoren gerechtfertigt
	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2009	2010	2011	2012	2013	2014					
Gesamtstadt	2238	2428	1580	2312	2533	3468	4,70 €	4,79 €	5,15 €	5,43 €	5,74 €	6,06 €	5,1%	5,31 €			
Jungfernkopf	9	14	7	15	19	29											
Kirchditmold	185	207	165	144	159	235	5,11 €	4,95 €	5,28 €	5,81 €	6,09 €	6,48 €	4,7%	5,62 €			
Mitte	186	218	102	218	219	377	5,07 €	5,09 €	5,67 €	6,11 €	6,17 €	6,48 €	4,9%	5,77 €			
Niederzwehren	100	121	97	133	132	180	4,98 €	5,14 €	5,24 €	5,82 €	6,06 €	6,14 €	4,2%	5,56 €			
Nord-Holland	144	175	117	134	144	144	4,06 €	4,19 €	4,48 €	4,79 €	5,16 €	5,31 €	5,4%	4,66 €		ja	
Nordshausen	36	44	35	30	64	101	4,87 €	5,30 €	5,51 €	5,33 €	5,87 €	5,47 €	2,3%	5,39 €			
Oberzwehren	66	104	42	53	64	110	4,41 €	4,32 €	4,44 €	4,81 €	5,27 €	5,33 €	3,8%	4,77 €		ja	
Rothenditmold	158	246	133	310	186	205	4,18 €	4,13 €	4,35 €	4,80 €	4,97 €	5,29 €	4,7%	4,62 €		ja	
Südstadt	3	4	1	3	4	2											
Süsterfeld / Helleböhn	45	26	13	16	11	24											
Unterneustadt	36	27	17	23	55	66	4,35 €	4,60 €	5,06 €	5,40 €	5,75 €	5,81 €	5,8%	5,17 €		ja	
Vorderer Westen	148	163	103	227	217	331	5,09 €	5,09 €	5,68 €	6,03 €	6,32 €	6,77 €	5,7%	5,83 €			
Waldau	31	46	45	47	94	93	4,80 €	4,70 €	5,22 €	5,32 €	5,33 €	5,83 €	3,9%	5,20 €		ja	
Wehlheiden	273	272	194	285	336	490	4,84 €	5,02 €	5,41 €	5,71 €	6,01 €	6,23 €	5,1%	5,54 €			
Wesertor	84	119	77	100	99	147	4,09 €	4,59 €	4,88 €	5,27 €	5,48 €	5,62 €	6,4%	4,99 €		ja	
Wolfsanger / Hasenhecke	78	85	65	67	116	108	4,87 €	4,60 €	4,79 €	5,13 €	5,12 €	5,29 €	1,6%	4,97 €	ja	ja	ja
Philippinenhof / Warteberg	0	0	0	0	0	0											

Quelle: Eigene Berechnung, Datenbasis: IDN Immodaten GmbH

4.2.6 Bad Homburg v. d. Höhe

Ergebnisse

In Bad Homburg ist in allen Stadtteilen mit Ausnahme von Ober-Erlenbach eine mittlere Preissteigerungsrate zu beobachten, die kaum vom gesamtstädtischen Mittelwert abweicht. Die nicht signifikante Preissteigerung von 0,8 % p.a. in Ober-Erlenbach ist daher ein deutliches Zeichen für eine strukturell andere Wohnungsmarktlage. Zwar ist das Mietpreisniveau aufgrund des regional hochpreisigen Umgriffs am Rande der Stadt Frankfurt in Ober-Erlenbach nur geringfügig niedriger als im Mittel der Gesamtstadt, die räumlich vom Hauptort durch die Bundesautobahn 5 separierte Gemeindeteillage, das Fehlen eines kontinuierlich bebauten Gebietszusammenhangs mit der Kernstadt und das Fehlen eines Haltepunkts im schienengebundenen Nahverkehr sprechen jedoch für das Vorliegen einer geringeren Gefährdungslage der Bevölkerung in Mietwohnungen. Ein Ausschluss aus dem Gültigkeitsbereich der Verordnung ist daher nach vorliegender Faktenlage vertretbar, andererseits dürfte die Bindungswirkung einer Neuvertragsmietbegrenzung im genannten Gemeindeteil ohnehin gering sein.

Tabelle 17: Untersuchung von Gemeindeteilen – Bad Homburg v. d. Höhe

	Anzahl Fälle in der Stichprobe						Mittelwert der Standardangebotsmiete in € pro m ² Wfl.						Mittelwert Preissteigerung 2009-2014	Mittelwert Preis 2009-2014	Preiswachstum der Standardangebotsmiete 2,0% oder weniger	Mittelwert der Standardangebotsmiete unter gesamtstädtischem Mittelwert	Ausnahme nach Indikatoren gerechtfertigt
	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2009	2010	2011	2012	2013	2014					
Bad Homburg																	
Gesamtstadt	1305	1522	1241	1006	832	1100	8,09 €	8,48 €	8,57 €	8,82 €	8,89 €	9,31 €	2,8%	8,69 €			
Dornholzhausen	284	328	302	224	164	201	7,86 €	8,68 €	8,59 €	8,66 €	8,59 €	9,03 €	2,8%	8,57 €		ja	
Gonzenheim	184	68	46	43	79	181	8,71 €	8,75 €	10,05 €	9,14 €	9,66 €	10,44 €	3,6%	9,46 €			
Kirdorf	115	114	109	109	66	69	7,58 €	7,43 €	7,93 €	8,64 €	8,21 €	8,62 €	2,6%	8,07 €		ja	
Ober-Erlenbach	27	39	43	28	33	65	8,31 €	8,11 €	8,39 €	8,38 €	8,59 €	8,65 €	0,8%	8,41 €	ja	ja	ja
Ober-Eschbach	245	353	274	193	167	221	7,96 €	8,29 €	8,34 €	8,71 €	8,94 €	9,00 €	2,5%	8,54 €		ja	

Quelle: Eigene Berechnung, Datenbasis: IDN Immodaten GmbH

4.3 Fazit der Untersuchung von Gemeindeteilen

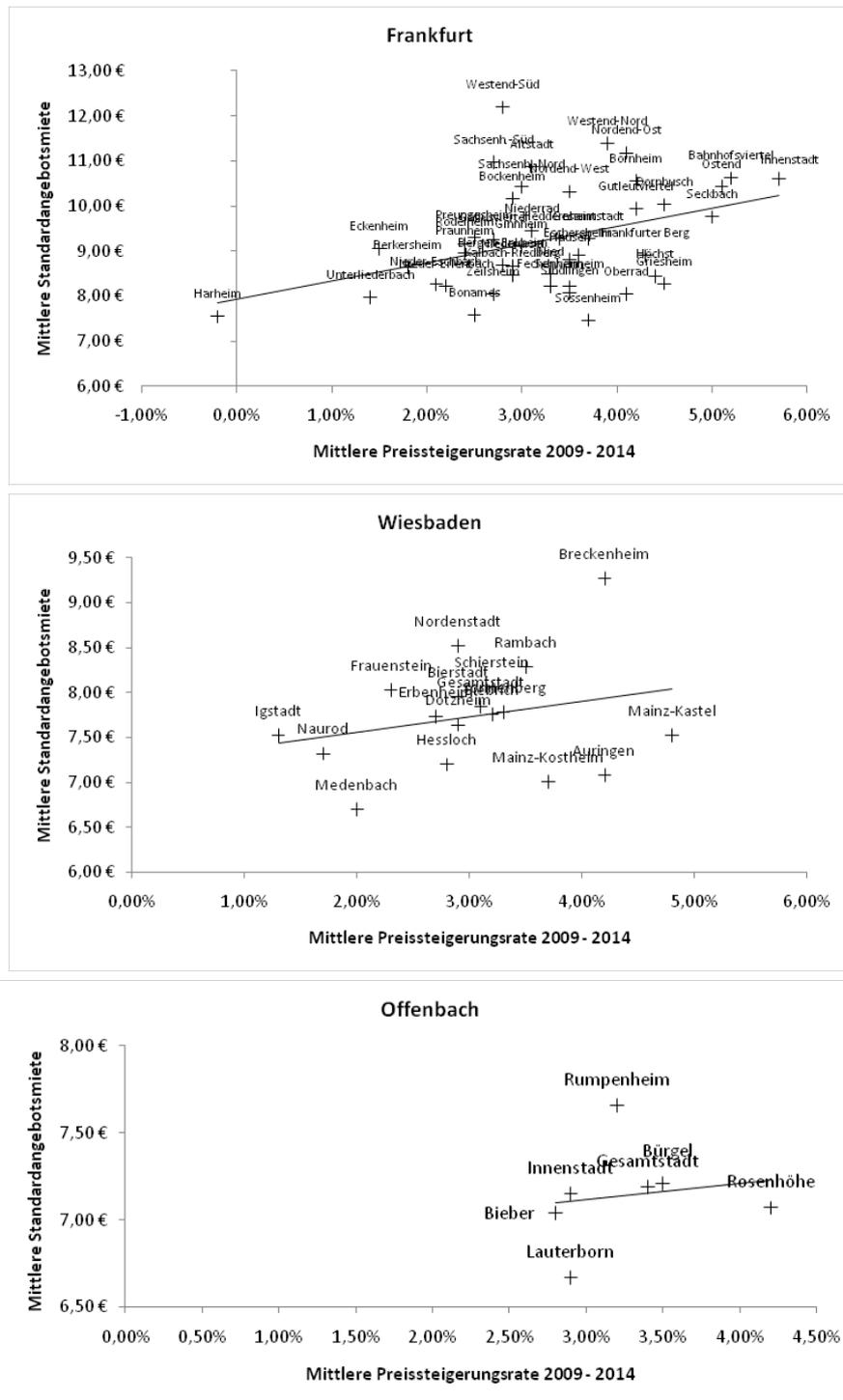
Die Einzelfallprüfung in den Städten Darmstadt, Frankfurt, Offenbach, Wiesbaden und Bad Homburg hat nur in wenigen Gemeindeteilen Verdachtsmomente aufgezeigt, die darauf hindeuten lassen, dass der Gemeindeteil von der Gültigkeit einer Verordnung im Sinne des § 556d BGB im Gemeindegebiet ausgenommen werden sollte. In den genannten Fällen handelt es sich durchwegs um Gemeindeteile, deren Funktion für die Versorgung der Wohnbevölkerung mit Mietwohnungen von vergleichsweise untergeordneter Bedeutung ist. Ein Einbezug in die Gültigkeit der Verordnung ist daher vermutlich unschädlich und sollte vom Ordnungsgeber in Erwägung gezogen werden.

Darüber hinaus standen in einigen Gemeindegebieten keine oder eine nicht ausreichende Zahl an auswertbaren Fällen zur Verfügung, um die beiden Indikatoren Mietpreiswachstum und Mietpreisniveau genau genug berechnen zu können. In den in den Unterabschnitten 4.2.1 bis 4.2.6 diskutierten Fällen ist daher für eine Entscheidung über einen Ausschluss eine zusätzliche Bewertung der Sachlage durch Ortskundige zu empfehlen. Da eine Entscheidung anhand der im Abschnitt 4.1.2 diskutierten Schwellenwerte auch vor dem Hintergrund der Möglichkeit, dass eine drohende Gefährdung durch Nachhol- oder Übersprüngeffekte aus benachbarten Gemeindeteilen entstehen kann, ist bei dieser erweiterten Prüfung auch auf diese Möglichkeit einer zukünftig drohenden Gefährdung abzustellen. Ein möglicher Hinweis auf eine zukünftige Gefährdungslage kann unter anderem aus der Mietpreisdynamik in den Gemeindeteilen abgeleitet werden. Grundsätzlich zeigen sich bei der Untersuchung von mittleren Preissteigerungsraten in Gemeindeteilen innerhalb der untersuchten Gemeinden zwei Muster der Preisdynamik:

- Divergierende Dynamik, d.h. höherpreisige, weil zentralere Gemeindeteile, weisen ein überdurchschnittliches Preiswachstum auf. Zu diesem Typ gehören die Städte Frankfurt, Offenbach, Wiesbaden und Bad Homburg (vgl. Abbildung 13). In Gemeindeteilen dieses Typs konzentriert sich die unbefriedigte Nachfrage offenbar auf bestimmte zentrale hochpreisige Wohnlagen, während periphere und/oder schlechter angebundene Gemeindeteile deutlich geringere Preiswachstumsraten bei gleichzeitig unterdurchschnittlichen Mietpreisniveaus aufweisen. Typischerweise sind diese Gemeindeteile ehemals selbständige Gemeinden mit dörflichem Siedlungscharakter und einer nur untergeordneten Bedeutung als Mietwohnungsmarkt. In diesen Fällen dürfte die Gefahr eines Übergreifens der Wohnungsnachfrage aus den zentraleren Wohnlagen nur in den Fällen gegeben sein, in denen die Wohnungsknappheit im gesamten Gemeindegebiet absehbar für längere Zeit anhalten oder noch zunehmen wird; bzw. in den Fällen, in denen bestehende Flächenreserven in dem jeweiligen Gemeindeteil zu einer gewissen Konzentration der Neubauaktivität führen, die zu einer generellen Aufwertung des Gemeindeteils, z.B. durch bessere Verkehrserschließung oder neu errichtete öffentliche Einrichtungen beitragen kann.
- Unklare oder konvergierende Dynamik, d.h. niedrigpreisige Gemeindeteile weisen eine überdurchschnittliche Preissteigerung auf. Zu diesem Typ gehören Darmstadt und Kassel, wobei in beiden Fällen die Konvergenz sehr gering ausgeprägt ist. In Kassel kann quasi von einem preisniveauunabhängigen Preiswachstum gesprochen werden (vgl. Abbildung 14). In diesen Gemeindetypen sind besonders starke Preiswachstumsraten in den niedrigpreisigeren Gemeindeteilen zu beobachten, bzw. eine annähernd gleich starke Preisdynamik im gesamten Gemeindegebiet. Dies ist im Falle Kassels ebenfalls Ausdruck eines Zentrum-Peripheriegefälles der Wohnungsneunachfrage, wobei im Gegensatz zu den Gemeinden des Wachstumsmusters 1 (Divergenz) die preiswerten Lagen mit dem höchsten Preiswachstum eher im Stadtzentrum liegen. Dieser Unterschied zu beispielsweise Frankfurt am Main dürfte durch Abschläge bei der Wohnlage und Gebäudequalität in Kasseler zentrennahen Lagen zu erklären sein. Angesichts der geringen Unterschiede in der Höhe des Mietpreiswachstums in Abhängigkeit von der Miethöhe ist ohne weitere Erkenntnisse eine Gefahr des Übergreifens der Nachfrage auf die benachbarten Gemeindeteile eher zu bejahen. In Falle Darmstadts ist eine Zuweisung eines Wachstumsmusters aufgrund der relativ großen Zuschnitte der dadurch hinsichtlich des Wohnungsmarkts zwangsläufig heterogenen Gemeindegebiete schwierig. Eberstadt-Süd als Wohnstandort des niedrigpreisigen Mietwohnungssegmentes ist z.B. statistisch nicht aus dem mittel- bis hochpreisigen Wohnstandort des übr-

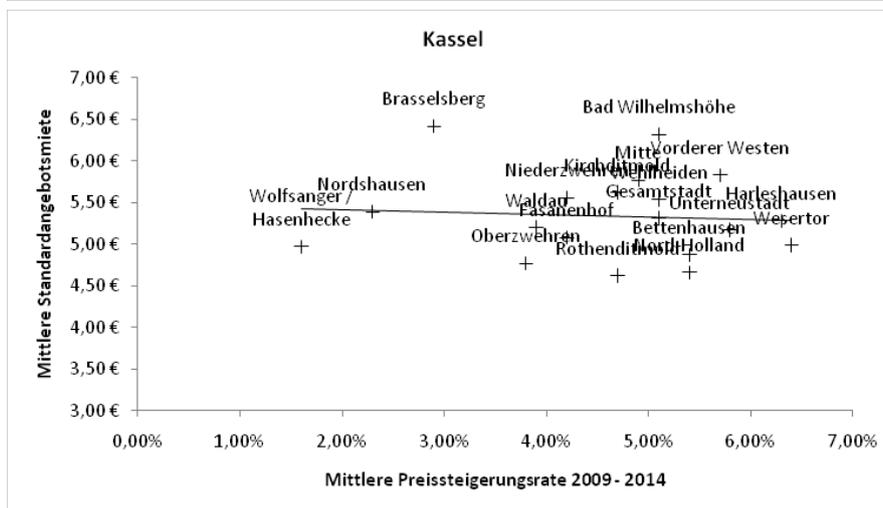
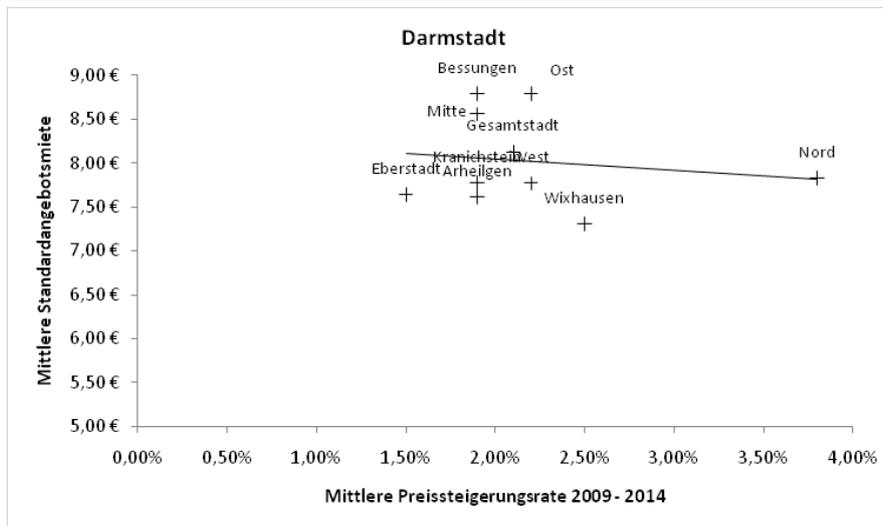
gen Gemeindeteils Eberstadt zu isolieren. Grundsätzlich ist ein Einbezug unter die stadtweite Gültigkeit der Verordnung angesichts des Wachstumsmusters zu vertreten. Eine Abschätzung, ob sich die Gefährdungslage im Vergleich zur Gesamtstadt tatsächlich deutlich geringer darstellt, muss sich auf zusätzlichen örtlichen Sachverstand stützen.

Abbildung 13: Gemeinden mit divergierender Preisdynamik



Quelle: Eigene Berechnung, Datenbasis: IDN Immodaten GmbH

Abbildung 14: Gemeinden mit unklarer oder konvergierender Preisdynamik



Quelle: Eigene Berechnung, Datenbasis: IDN Immodaten GmbH

Anhang: Gemeindetabelle

Tabelle 18: Vollständige Gemeindetabelle

GKZ	Name	Relatives Wohndefizit (Schwellenwert: -3,0 % u. höher)	rechnerische Leerstandsrate 2013 (Schwellenwert: 3,0 % und niedriger)	Neubauintensität zwischen 2008 und 2013 (Schwellenwert: zwischen 0 und 1 WE/ Person Bevölkerungszuwachs)	Mittelwert der rechnerischen Angebotsbasismiete für eine Standardwohnung im Zeitraum 2009 bis 2014 (Schwellenwert: 7,00 €/m ² und mehr)	mittlere rechnerische Preissteigerungsrate der Angebotsbasismiete für eine Standardwohnung im Zeitraum 2009 bis 2014 (Schwellenwert: 3,0 % p.a. und mehr)	Anzahl erfüllter Bedingungen	Erfüllung des Tatbestands „besondere Gefährdung zu angemessenen Bedingungen“
6411000	Darmstadt	5,3%	1,6 %	0,22 Whg. pro Pers.	8,13 €	2,1 %	4	erfüllt
6412000	Frankfurt	6,2%	1,9 %	0,24 Whg. pro Pers.	9,28 €	3,7 %	5	erfüllt
6413000	Offenbach	4,1%	2,3 %	0,09 Whg. pro Pers.	7,19 €	3,4 %	5	erfüllt
6414000	Wiesbaden	-0,1%	2,7 %	0,48 Whg. pro Pers.	7,84 €	3,1 %	5	erfüllt
6431001	Abtsteinach	-3,0%	5,1 %	-0,43 Whg. pro Pers.	-	-	1	
6431002	Bensheim	-2,0%	2,7 %	4,19 Whg. pro Pers.	6,88 €	2,2 %	2	
6431003	Biblis	-6,4%	4,2 %	-0,72 Whg. pro Pers.	5,67 €	1,3 %	0	
6431004	Birkenau	-7,5%	4,8 %	-0,39 Whg. pro Pers.	5,97 €	2,8 %	0	
6431005	Bürstadt	-2,0%	3,7 %	0,59 Whg. pro Pers.	5,70 €	0,7 %	2	
6431006	Einhausen	-1,9%	2,4 %	0,64 Whg. pro Pers.	6,19 €	2,7 %	3	
6431007	Fürth	-5,1%	5,3 %	-0,46 Whg. pro Pers.	5,61 €	-0,1 %	0	
6431008	Gorxheimertal	-5,1%	5,0 %	0,97 Whg. pro Pers.	5,73 €	0,1 %	1	
6431009	Grasellenbach	-4,2%	7,3 %	0,34 Whg. pro Pers.	-	-	1	
6431010	Groß-Rohrheim	-0,4%	4,4 %	1,77 Whg. pro Pers.	5,97 €	2,2 %	1	
6431011	Heppenheim	-4,1%	3,8 %	-2,61 Whg. pro Pers.	6,47 €	2,0 %	0	
6431012	Hirschhorn	-11,1%	6,9 %	-0,02 Whg. pro Pers.	-	-	0	
6431013	Lampertheim	-2,2%	3,1 %	0,52 Whg. pro Pers.	6,37 €	0,9 %	2	
6431014	Lautertal	-5,3%	3,9 %	-0,54 Whg. pro Pers.	5,64 €	2,4 %	0	
6431015	Lindenfels	-7,1%	5,7 %	-0,24 Whg. pro Pers.	5,38 €	2,5 %	0	
6431016	Lorsch	1,2%	2,5 %	0,46 Whg. pro Pers.	6,37 €	1,6 %	3	
6431017	Mörlenbach	-6,7%	5,7 %	-0,35 Whg. pro Pers.	5,48 €	2,3 %	0	
6431018	Neckarsteinach	-8,6%	6,2 %	-0,21 Whg. pro Pers.	6,23 €	1,9 %	0	
6431019	Rimbach	-9,2%	4,6 %	-0,56 Whg. pro Pers.	5,39 €	1,6 %	0	

GKZ	Name	Relatives Wohndefizit (Schwellenwert: -3,0 % u. höher)	rechnerische Leerstandsrate 2013 (Schwellenwert: 3,0 % und niedriger)	Neubauintensität zwischen 2008 und 2013 (Schwellenwert: zwischen 0 und 1 WE/ Person Bevölkerungszuwachs)	Mittelwert der rechnerischen Angebotsbasismiete für eine Standardwohnung im Zeitraum 2009 bis 2014 (Schwellenwert: 7,00 €/m ² und mehr)	mittlere rechnerische Preissteigerungsrate der Angebotsbasismiete für eine Standardwohnung im Zeitraum 2009 bis 2014 (Schwellenwert: 3,0 % p.a. und mehr)	Anzahl erfüllter Bedingungen	Erfüllung des Tatbestands „besondere Gefährdung zu angemessenen Bedingungen“
6431020	Viernheim	-1,8%	3,5 %	0,29 Whg. pro Pers.	6,07 €	1,8 %	2	
6431021	Wald-Michelbach	-9,1%	6,6 %	-0,10 Whg. pro Pers.	5,02 €	0,8 %	0	
6431022	Zwingenberg	-3,1%	3,4 %	2,06 Whg. pro Pers.	6,86 €	2,2 %	0	
6431200	Michelbuch, gemfr. Geb.	-	-	-	-	-	-	
6432001	Alsbach-Hähnlein	-3,3%	3,0 %	0,46 Whg. pro Pers.	6,89 €	2,1 %	2	
6432002	Babenhausen	-4,6%	3,7 %	-2,47 Whg. pro Pers.	5,84 €	1,7 %	0	
6432003	Bickenbach	1,5%	2,3 %	0,12 Whg. pro Pers.	7,00 €	1,6 %	4	erfüllt
6432004	Dieburg	2,7%	2,8 %	0,23 Whg. pro Pers.	6,69 €	2,0 %	3	
6432005	Eppertshausen	0,9%	3,1 %	0,18 Whg. pro Pers.	6,68 €	1,1 %	2	
6432006	Erzhausen	-0,7%	3,5 %	0,17 Whg. pro Pers.	7,29 €	2,4 %	3	
6432007	Fischbachtal	-4,4%	3,6 %	-1,10 Whg. pro Pers.	-	-	0	
6432008	Griesheim	1,0%	2,4 %	0,19 Whg. pro Pers.	7,37 €	1,9 %	4	erfüllt
6432009	Groß-Bieberau	-4,2%	3,8 %	0,69 Whg. pro Pers.	5,89 €	1,7 %	1	
6432010	Groß-Umstadt	-3,1%	3,0 %	-1,43 Whg. pro Pers.	6,08 €	2,2 %	1	
6432011	Groß-Zimmern	-0,1%	2,7 %	0,83 Whg. pro Pers.	6,76 €	1,7 %	3	
6432012	Messel	-3,0%	4,2 %	0,71 Whg. pro Pers.	6,27 €	0,4 %	2	
6432013	Modautal	-5,3%	4,1 %	-9,14 Whg. pro Pers.	6,01 €	3,4 %	1	
6432014	Mühltal	-3,9%	3,2 %	-0,21 Whg. pro Pers.	7,08 €	0,2 %	1	
6432015	Münster	-1,9%	3,2 %	-61,32 Whg. pro Pers.	6,49 €	2,7 %	1	
6432016	Ober-Ramstadt	-2,8%	4,1 %	-0,90 Whg. pro Pers.	6,33 €	1,2 %	1	
6432017	Otzberg	-6,0%	4,2 %	-1,12 Whg. pro Pers.	-	-	0	
6432018	Pfungstadt	-2,8%	3,3 %	0,74 Whg. pro Pers.	7,02 €	1,8 %	3	
6432019	Reinheim	-4,6%	3,3 %	-0,23 Whg. pro Pers.	6,69 €	1,6 %	0	
6432020	Roßdorf	-1,3%	3,1 %	-1,12 Whg. pro Pers.	6,90 €	2,5 %	1	
6432021	Schaafheim	-3,8%	3,4 %	1,14 Whg. pro Pers.	6,23 €	3,1 %	1	
6432022	Seeheim-Jugenheim	-2,6%	3,7 %	-0,39 Whg. pro Pers.	7,37 €	1,3 %	2	
6432023	Weiterstadt	-2,3%	2,9 %	0,41 Whg. pro Pers.	7,36 €	2,9 %	4	erfüllt

GKZ	Name	Relatives Wohndefizit (Schwellenwert: -3,0 % u. höher)	rechnerische Leerstandsrate 2013 (Schwellenwert: 3,0 % und niedriger)	Neubauintensität zwischen 2008 und 2013 (Schwellenwert: zwischen 0 und 1 WE/ Person Bevölkerungszuwachs)	Mittelwert der rechnerischen Angebotsbasismiete für eine Standardwohnung im Zeitraum 2009 bis 2014 (Schwellenwert: 7,00 €/m ² und mehr)	mittlere rechnerische Preissteigerungsrate der Angebotsbasismiete für eine Standardwohnung im Zeitraum 2009 bis 2014 (Schwellenwert: 3,0 % p.a. und mehr)	Anzahl erfüllter Bedingungen	Erfüllung des Tatbestands „besondere Gefährdung zu angemessenen Bedingungen“
6433001	Biebesheim	-5,6%	3,2 %	-0,84 Whg. pro Pers.	6,44 €	0,5 %	0	
6433002	Bischofsheim	0,4%	2,4 %	0,29 Whg. pro Pers.	6,65 €	2,2 %	3	
6433003	Büttelborn	-0,7%	3,1 %	0,42 Whg. pro Pers.	6,56 €	2,5 %	2	
6433004	Gernsheim	-5,2%	3,0 %	0,97 Whg. pro Pers.	6,40 €	2,9 %	2	
6433005	Ginsheim-Gus	-3,0%	3,1 %	7,79 Whg. pro Pers.	7,39 €	2,7 %	2	
6433006	Groß-Gerau	-2,1%	3,2 %	0,42 Whg. pro Pers.	6,72 €	2,0 %	2	
6433007	Kelsterbach	2,1%	3,8 %	0,3 Whg. pro Pers.	7,79 €	2,9 %	3	
6433008	Mörfelden-Walldorf	1,7%	2,5 %	0,68 Whg. pro Pers.	7,49 €	2,6 %	4	erfüllt
6433009	Nauheim	1,9%	2,5 %	0,22 Whg. pro Pers.	7,35 €	1,9 %	4	erfüllt
6433010	Raunheim	2,1%	1,9 %	0,15 Whg. pro Pers.	7,06 €	3,0 %	5	erfüllt
6433011	Riedstadt	-2,3%	2,5 %	0,59 Whg. pro Pers.	6,50 €	1,6 %	3	
6433012	Rüsselsheim	-0,7%	2,6 %	0,21 Whg. pro Pers.	6,99 €	2,9 %	3	
6433013	Stockstadt	-4,8%	2,3 %	3,98 Whg. pro Pers.	6,28 €	2,5 %	1	
6433014	Trebur	-2,9%	2,2 %	1,2 Whg. pro Pers.	6,75 €	3,1 %	3	
6434001	Bad Homburg	-0,6%	2,2 %	0,06 Whg. pro Pers.	8,69 €	2,8 %	4	erfüllt
6434002	Friedrichsdorf	-2,7%	2,0 %	0,5 Whg. pro Pers.	7,75 €	2,5 %	4	erfüllt
6434003	Glashütten	-6,5%	3,7 %	-0,41 Whg. pro Pers.	6,99 €	0,2 %	0	
6434004	Grävenwiesbach	-6,2%	3,9 %	-2,82 Whg. pro Pers.	5,90 €	0,6 %	0	
6434005	Königstein	-3,5%	3,8 %	0,11 Whg. pro Pers.	9,03 €	2,1 %	2	
6434006	Kronberg	-2,4%	2,8 %	0,3 Whg. pro Pers.	8,48 €	3,0 %	5	erfüllt
6434007	Neu-Anspach	-1,7%	2,1 %	-0,17 Whg. pro Pers.	6,72 €	1,6 %	2	
6434008	Oberursel	-0,3%	2,1 %	0,26 Whg. pro Pers.	8,66 €	2,8 %	4	erfüllt
6434009	Schmitten	-7,4%	4,2 %	59,96 Whg. pro Pers.	6,13 €	0,8 %	0	
6434010	Steinbach	-2,8%	3,0 %	0,26 Whg. pro Pers.	7,99 €	2,1 %	4	erfüllt
6434011	Usingen	-2,1%	2,8 %	0,3 Whg. pro Pers.	6,40 €	0,0%	3	
6434012	Wehrheim	-5,3%	2,6 %	1,76 Whg. pro Pers.	6,66 €	0,6 %	1	
6434013	Weilrod	-8,6%	4,6 %	-0,55 Whg. pro Pers.	5,51 €	0,6 %	0	
6435001	Bad Orb	-9,4%	6,6 %	4,73 Whg. pro Pers.	5,53 €	1,6 %	0	

GKZ	Name	Relatives Wohndefizit (Schwellenwert: -3,0 % u. höher)	rechnerische Leerstandsrate 2013 (Schwellenwert: 3,0 % und niedriger)	Neubauintensität zwischen 2008 und 2013 (Schwellenwert: zwischen 0 und 1 WE/ Person Bevölkerungszuwachs)	Mittelwert der rechnerischen Angebotsbasismiete für eine Standardwohnung im Zeitraum 2009 bis 2014 (Schwellenwert: 7,00 €/m ² und mehr)	mittlere rechnerische Preissteigerungsrate der Angebotsbasismiete für eine Standardwohnung im Zeitraum 2009 bis 2014 (Schwellenwert: 3,0 % p.a. und mehr)	Anzahl erfüllter Bedingungen	Erfüllung des Tatbestands „besondere Gefährdung zu angemessenen Bedingungen“
6435002	Bad Soden-Salmünster	-5,1%	5,7 %	-1,71 Whg. pro Pers.	4,98 €	1,1 %	0	
6435003	Biebergemünd	-8,9%	4,7 %	-1,14 Whg. pro Pers.	5,10 €	0,7 %	0	
6435004	Birstein	-7,2%	5,0 %	-0,09 Whg. pro Pers.	-	-	0	
6435005	Brachtal	-9,7%	6,0 %	-0,35 Whg. pro Pers.	4,65 €	1,4 %	0	
6435006	Bruchköbel	-3,2%	2,9 %	-1,14 Whg. pro Pers.	6,34 €	1,2 %	1	
6435007	Erlensee	-2,7%	4,0 %	0,36 Whg. pro Pers.	6,07 €	2,9 %	2	
6435008	Flörsbachtal	-10,3%	6,8 %	-0,24 Whg. pro Pers.	-	-	0	
6435009	Freigericht	-3,2%	3,6 %	-0,37 Whg. pro Pers.	5,79 €	1,5 %	0	
6435010	Gelnhausen	-4,3%	3,9 %	0,62 Whg. pro Pers.	6,04 €	1,2 %	1	
6435011	Großkrotzenburg	-1,3%	2,8 %	0,77 Whg. pro Pers.	6,14 €	1,9 %	3	
6435012	Gründau	-3,5%	3,5 %	-6,57 Whg. pro Pers.	5,86 €	1,0 %	0	
6435013	Hammersbach	-7,0%	4,1 %	-1,16 Whg. pro Pers.	5,84 €	1,6 %	0	
6435014	Hanau	-2,3%	4,8 %	0,28 Whg. pro Pers.	6,41 €	2,2 %	2	
6435015	Hasselroth	-4,4%	3,9 %	2,23 Whg. pro Pers.	5,72 €	0,5 %	0	
6435016	Jossgrund	-11,0%	7,1 %	-0,52 Whg. pro Pers.	-	-	0	
6435017	Langenselbold	-3,3%	3,3 %	1,77 Whg. pro Pers.	5,96 €	2,2 %	0	
6435018	Linsengericht	-6,5%	3,4 %	-2,62 Whg. pro Pers.	6,00 €	2,7 %	0	
6435019	Maintal	-0,5%	3,4 %	0,33 Whg. pro Pers.	6,61 €	2,4 %	2	
6435020	Neuberg	-2,6%	3,2 %	4,62 Whg. pro Pers.	5,94 €	5,1 %	2	
6435021	Nidderau	-2,1%	3,0 %	-15,64 Whg. pro Pers.	6,04 €	1,5 %	2	
6435022	Niederdorfelden	-1,5%	2,6 %	0,19 Whg. pro Pers.	7,19 €	1,7 %	4	erfüllt
6435023	Rodenbach	-0,5%	2,5 %	-1,19 Whg. pro Pers.	6,26 €	2,0 %	2	
6435024	Ronneburg	-5,8%	6,0 %	21,35 Whg. pro Pers.	5,72 €	0,9 %	0	
6435025	Schlüchtern	-6,3%	4,4 %	-0,19 Whg. pro Pers.	4,64 €	0,6 %	0	
6435026	Schöneck	-3,4%	2,9 %	0,88 Whg. pro Pers.	6,57 €	1,4 %	2	
6435027	Sinntal	-8,7%	5,9 %	-0,12 Whg. pro Pers.	-	-	0	
6435028	Steinau a.d. Straße	-6,9%	5,0 %	-0,14 Whg. pro Pers.	4,77 €	2,8 %	0	

GKZ	Name	Relatives Wohndefizit (Schwellenwert: -3,0 % u. höher)	rechnerische Leerstandsrate 2013 (Schwellenwert: 3,0 % und niedriger)	Neubauintensität zwischen 2008 und 2013 (Schwellenwert: zwischen 0 und 1 WE/ Person Bevölkerungszuwachs)	Mittelwert der rechnerischen Angebotsbasismiete für eine Standardwohnung im Zeitraum 2009 bis 2014 (Schwellenwert: 7,00 €/m ² und mehr)	mittlere rechnerische Preissteigerungsrate der Angebotsbasismiete für eine Standardwohnung im Zeitraum 2009 bis 2014 (Schwellenwert: 3,0 % p.a. und mehr)	Anzahl erfüllter Bedingungen	Erfüllung des Tatbestands „besondere Gefährdung zu angemessenen Bedingungen“
6435029	Wächtersbach	-5,1%	4,3 %	-0,77 Whg. pro Pers.	5,19 €	0,6 %	0	
6435200	Gutsbezirk Spessart	-	-	-	-	-	-	
6436001	Bad Soden	-3,6%	2,3 %	0,52 Whg. pro Pers.	8,76 €	1,8 %	3	
6436002	Eppstein	-5,0%	3,0 %	-4,10 Whg. pro Pers.	6,96 €	2,0 %	1	
6436003	Eschborn	0,8%	2,0 %	0,08 Whg. pro Pers.	8,81 €	2,8 %	4	erfüllt
6436004	Flörsheim	-1,6%	2,6 %	0,58 Whg. pro Pers.	7,56 €	1,4 %	4	erfüllt
6436005	Hattersheim	-1,7%	2,2 %	0,42 Whg. pro Pers.	7,57 €	2,2 %	4	erfüllt
6436006	Hochheim	-2,4%	1,6 %	-1,93 Whg. pro Pers.	7,45 €	2,8 %	3	
6436007	Hofheim	-1,5%	2,4 %	0,84 Whg. pro Pers.	7,90 €	2,4 %	4	erfüllt
6436008	Kelkheim	-1,7%	2,5 %	0,31 Whg. pro Pers.	7,54 €	1,2 %	4	erfüllt
6436009	Kriftel	-0,9%	1,9 %	0,40 Whg. pro Pers.	8,13 €	2,6 %	4	erfüllt
6436010	Liederbach	-1,1%	2,1 %	0,16 Whg. pro Pers.	7,74 €	2,0 %	4	erfüllt
6436011	Schwalbach	0,8%	2,0 %	0,24 Whg. pro Pers.	8,25 €	1,8 %	4	erfüllt
6436012	Sulzbach	-2,4%	2,0 %	1,11 Whg. pro Pers.	7,96 €	1,1 %	3	
6437001	Bad König	-7,8%	5,8 %	-3,38 Whg. pro Pers.	5,12 €	4,0 %	1	
6437002	Beerfelden	-9,4%	7,6 %	-0,12 Whg. pro Pers.	-	-	0	
6437003	Brensbach	-10%	6,8 %	-0,31 Whg. pro Pers.	5,27 €	2,6 %	0	
6437004	Breuberg	-5,8%	5,5 %	2,36 Whg. pro Pers.	5,12 €	3,1 %	1	
6437005	Brombachtal	-10%	6,2 %	-0,26 Whg. pro Pers.	-	-	0	
6437006	Erbach	-2,9%	4,8 %	-6,25 Whg. pro Pers.	5,29 €	1,1 %	1	
6437007	Fränkisch-Crumbach	-4,3%	6,5 %	-0,18 Whg. pro Pers.	-	-	0	
6437008	Hesseneck	-9,0%	11,4 %	0,00 Whg. pro Pers.	-	-	0	
6437009	Höchst	-5,3%	5,3 %	1,85 Whg. pro Pers.	5,68 €	3,4 %	1	
6437010	Lützelbach	-8,6%	6,6 %	-0,43 Whg. pro Pers.	4,64 €	3,0 %	1	
6437011	Michelstadt	-4,2%	4,4 %	-0,17 Whg. pro Pers.	5,53 €	1,2 %	0	
6437012	Mossautal	-10,5%	5,3 %	-0,06 Whg. pro Pers.	-	-	0	
6437013	Reichelsheim (Odenwald)	-8,5%	5,6 %	-0,28 Whg. pro Pers.	5,32 €	0,6 %	0	
6437014	Rothenberg	-12,2%	6,6 %	-0,08 Whg. pro Pers.	-	-	0	

GKZ	Name	Relatives Wohndefizit (Schwellenwert: -3,0 % u. höher)	rechnerische Leerstandsrate 2013 (Schwellenwert: 3,0 % und niedriger)	Neubauintensität zwischen 2008 und 2013 (Schwellenwert: zwischen 0 und 1 WE/ Person Bevölkerungszuwachs)	Mittelwert der rechnerischen Angebotsbasismiete für eine Standardwohnung im Zeitraum 2009 bis 2014 (Schwellenwert: 7,00 €/m ² und mehr)	mittlere rechnerische Preissteigerungsrate der Angebotsbasismiete für eine Standardwohnung im Zeitraum 2009 bis 2014 (Schwellenwert: 3,0 % p.a. und mehr)	Anzahl erfüllter Bedingungen	Erfüllung des Tatbestands „besondere Gefährdung zu angemessenen Bedingungen“
6437015	Sensbachtal	-1,2%	9,9 %	0,09 Whg. pro Pers.	-	-	1	
6438001	Dietzenbach	0,1%	2,3 %	-0,07 Whg. pro Pers.	7,08 €	2,1 %	3	
6438002	Dreieich	-2,2%	2,6 %	0,44 Whg. pro Pers.	7,89 €	2,7 %	4	erfüllt
6438003	Egelsbach	2,7%	2,8 %	0,16 Whg. pro Pers.	7,72 €	2,9 %	4	erfüllt
6438004	Hainburg	-0,8%	2,7 %	-0,48 Whg. pro Pers.	6,23 €	1,2 %	2	
6438005	Heusenstamm	-0,4%	2,5 %	0,43 Whg. pro Pers.	7,37 €	2,1 %	4	erfüllt
6438006	Langen	1,4%	2,1 %	0,10 Whg. pro Pers.	7,59 €	2,7 %	4	erfüllt
6438007	Mainhausen	-4,6%	3,3 %	-0,35 Whg. pro Pers.	6,33 €	1,1 %	0	
6438008	Mühlheim	-0,8%	2,4 %	0,3 Whg. pro Pers.	6,92 €	2,4 %	3	
6438009	Neu-Isenburg	0,5%	2,2 %	0,04 Whg. pro Pers.	7,55 €	2,5 %	4	erfüllt
6438010	Obertshausen	0,1%	2,2 %	2,93 Whg. pro Pers.	7,04 €	2,2 %	3	
6438011	Rodgau	-1,2%	2,9 %	1,22 Whg. pro Pers.	6,73 €	2,0 %	2	
6438012	Rödermark	-0,8%	2,9 %	1,64 Whg. pro Pers.	6,92 €	1,7 %	2	
6438013	Seligenstadt	-2,5%	2,4 %	0,85 Whg. pro Pers.	6,69 €	2,3 %	3	
6439001	Aarbergen	-10,8%	7,3 %	-0,24 Whg. pro Pers.	4,42 €	-1,1 %	0	
6439002	Bad Schwalbach	-4,1%	5,2 %	-0,28 Whg. pro Pers.	5,70 €	1,9 %	0	
6439003	Eltville	-2,9%	2,5 %	0,77 Whg. pro Pers.	7,13 €	2,8 %	4	erfüllt
6439004	Geisenheim	0,8%	2,8 %	45,95 Whg. pro Pers.	6,63 €	2,0 %	2	
6439005	Heidenrod	-9,7%	5,2 %	-0,71 Whg. pro Pers.	5,53 €	-0,1 %	0	
6439006	Hohenstein	-7,5%	3,7 %	-0,47 Whg. pro Pers.	5,08 €	0,4 %	0	
6439007	Hünstetten	-2,1%	2,8 %	0,69 Whg. pro Pers.	5,88 €	2,7 %	3	
6439008	Idstein	-3,2%	3,2 %	0,59 Whg. pro Pers.	6,43 €	2,7 %	1	
6439009	Kiedrich	-2,9%	3,2 %	-0,59 Whg. pro Pers.	7,35 €	2,8 %	2	
6439010	Lorch	-8,1%	6,4 %	0,10 Whg. pro Pers.	-	-	0	
6439011	Niedernhausen	-4,2%	2,5 %	-0,25 Whg. pro Pers.	6,66 €	1,8 %	1	
6439012	Oestrich-Winkel	-6,0%	3,7 %	-1,33 Whg. pro Pers.	6,85 €	1,8 %	0	
6439013	Rüdesheim	-6,8%	4,2 %	-0,70 Whg. pro Pers.	6,52 €	2,2 %	0	
6439014	Schlangenbad	-5,4%	4,3 %	-0,85 Whg. pro Pers.	5,88 €	1,7 %	0	

GKZ	Name	Relatives Wohndefizit (Schwellenwert: -3,0 % u. höher)	rechnerische Leerstandsrate 2013 (Schwellenwert: 3,0 % und niedriger)	Neubauintensität zwischen 2008 und 2013 (Schwellenwert: zwischen 0 und 1 WE/ Person Bevölkerungszuwachs)	Mittelwert der rechnerischen Angebotsbasismiete für eine Standardwohnung im Zeitraum 2009 bis 2014 (Schwellenwert: 7,00 €/m ² und mehr)	mittlere rechnerische Preissteigerungsrate der Angebotsbasismiete für eine Standardwohnung im Zeitraum 2009 bis 2014 (Schwellenwert: 3,0 % p.a. und mehr)	Anzahl erfüllter Bedingungen	Erfüllung des Tatbestands „besondere Gefährdung zu angemessenen Bedingungen“
6439015	Taunusstein	-2,7%	2,5 %	-3,95 Whg. pro Pers.	6,20 €	1,8 %	2	
6439016	Waldems	-6,2%	4,1 %	-0,64 Whg. pro Pers.	5,89 €	1,6 %	0	
6439017	Walluf	-3,1%	2,2 %	-0,25 Whg. pro Pers.	7,20 €	3,0 %	3	
6440001	Altenstadt	-2,3%	3,7 %	-2,05 Whg. pro Pers.	5,48 €	1,7 %	1	
6440002	Bad Nauheim	-1,4%	3,6 %	0,35 Whg. pro Pers.	6,42 €	2,2 %	2	
6440003	Bad Vilbel	-3,8%	2,9 %	0,47 Whg. pro Pers.	7,85 €	3,0 %	4	erfüllt
6440004	Büdingen	-3,2%	4,5 %	-1,04 Whg. pro Pers.	5,67 €	0,4 %	0	
6440005	Butzbach	-1,5%	4,4 %	1,30 Whg. pro Pers.	5,90 €	2,1 %	1	
6440006	Echzell	-5,3%	3,7 %	-0,29 Whg. pro Pers.	5,75 €	0,4 %	0	
6440007	Florstadt	-7,0%	4,5 %	-0,51 Whg. pro Pers.	5,52 €	1,6 %	0	
6440008	Friedberg	-0,2%	3,9 %	0,62 Whg. pro Pers.	6,56 €	2,1 %	2	
6440009	Gedern	-7,8%	5,8 %	-0,26 Whg. pro Pers.	-	-	0	
6440010	Glauburg	-4,3%	3,7 %	-0,15 Whg. pro Pers.	5,13 €	0,4 %	0	
6440011	Hirzenhain	-5,7%	6,5 %	-0,36 Whg. pro Pers.	-	-	0	
6440012	Karben	-1,5%	3,1 %	0,93 Whg. pro Pers.	7,07 €	1,9 %	3	
6440013	Kefenrod	-4,8%	3,6 %	-0,20 Whg. pro Pers.	-	-	0	
6440014	Limeshain	-3,4%	3,4 %	2,46 Whg. pro Pers.	5,32 €	1,0 %	0	
6440015	Münzenberg	-8,4%	4,4 %	-0,39 Whg. pro Pers.	-	-	0	
6440016	Nidda	-5,0%	5,3 %	-0,29 Whg. pro Pers.	5,08 €	0,9 %	0	
6440017	Niddatal	-7,4%	4,8 %	22,97 Whg. pro Pers.	6,35 €	2,1 %	0	
6440018	Ober-Mörlen	-6,1%	3,6 %	-0,71 Whg. pro Pers.	5,45 €	1,5 %	0	
6440019	Ortenberg	-6,9%	5,4 %	-0,24 Whg. pro Pers.	5,09 €	1,3 %	0	
6440020	Ranstadt	-4,1%	4,1 %	-1,62 Whg. pro Pers.	-	-	0	
6440021	Reichelshei	-4,9%	4,1 %	1,17 Whg. pro Pers.	5,79 €	2,2 %	0	
6440022	Rockenberg	-5,9%	3,8 %	1,12 Whg. pro Pers.	5,51 €	2,1 %	0	
6440023	Rosbach	-0,5%	3,4 %	0,43 Whg. pro Pers.	7,17 €	2,5 %	3	
6440024	Wölfersheim	-5,0%	3,4 %	-5,76 Whg. pro Pers.	5,67 €	1,3 %	0	
6440025	Wöllstadt	-3,8%	3,7 %	-0,41 Whg. pro Pers.	6,25 €	1,6 %	0	

GKZ	Name	Relatives Wohndefizit (Schwellenwert: -3,0 % u. höher)	rechnerische Leerstandsrate 2013 (Schwellenwert: 3,0 % und niedriger)	Neubauintensität zwischen 2008 und 2013 (Schwellenwert: zwischen 0 und 1 WE/ Person Bevölkerungszuwachs)	Mittelwert der rechnerischen Angebotsbasismiete für eine Standardwohnung im Zeitraum 2009 bis 2014 (Schwellenwert: 7,00 €/m ² und mehr)	mittlere rechnerische Preissteigerungsrate der Angebotsbasismiete für eine Standardwohnung im Zeitraum 2009 bis 2014 (Schwellenwert: 3,0 % p.a. und mehr)	Anzahl erfüllter Bedingungen	Erfüllung des Tatbestands „besondere Gefährdung zu angemessenen Bedingungen“
6531001	Allendorf	-6,4%	4,8 %	-2,24 Whg. pro Pers.	-	-	0	
6531002	Biebertal	-3,8%	4,0 %	-0,36 Whg. pro Pers.	-	-	0	
6531003	Buseck	-4,2%	4,1 %	-0,25 Whg. pro Pers.	5,55 €	0,8 %	0	
6531004	Fernwald	-2,5%	3,2 %	0,90 Whg. pro Pers.	5,68 €	2,1 %	2	
6531005	Gießen	6,5%	3,1 %	0,29 Whg. pro Pers.	6,24 €	3,7 %	3	
6531006	Grünberg	-5,1%	3,6 %	-0,47 Whg. pro Pers.	5,00 €	0,8 %	0	
6531007	Heuchelheim	-4,5%	4,2 %	-0,57 Whg. pro Pers.	6,64 €	1,1 %	0	
6531008	Hungen	-5,5%	4,4 %	-0,30 Whg. pro Pers.	5,18 €	0,6 %	0	
6531009	Langgöns	-3,6%	3,5 %	-0,18 Whg. pro Pers.	5,50 €	1,2 %	0	
6531010	Laubach	-5,7%	4,8 %	-0,23 Whg. pro Pers.	4,87 €	1,2 %	0	
6531011	Lich	-3,7%	3,8 %	-1,07 Whg. pro Pers.	6,09 €	3,2 %	1	
6531012	Linden	0,5%	3,3 %	0,48 Whg. pro Pers.	6,17 €	2,6 %	2	
6531013	Lollar	-4,7%	3,3 %	-0,91 Whg. pro Pers.	5,74 €	4,5 %	1	
6531014	Pohlheim	-4,3%	3,7 %	2,42 Whg. pro Pers.	5,57 €	2,8 %	0	
6531015	Rabenau	-11,0%	4,8 %	-0,10 Whg. pro Pers.	-	-	0	
6531016	Reiskirchen	-3,9%	4,2 %	-0,44 Whg. pro Pers.	5,11 €	2,5 %	0	
6531017	Staufenberg	-5,3%	3,6 %	-2,49 Whg. pro Pers.	5,29 €	1,0 %	0	
6531018	Wettenberg	-3,2%	3,4 %	-3,19 Whg. pro Pers.	5,95 €	1,3 %	0	
6532001	Aßlar	-3,5%	2,8 %	-0,68 Whg. pro Pers.	5,25 €	2,2 %	1	
6532002	Bischoffen	-6,3%	5,3 %	-0,62 Whg. pro Pers.	-	-	0	
6532003	Braunfels	-6,0%	4,1 %	-0,22 Whg. pro Pers.	5,33 €	1,2 %	0	
6532004	Breitscheid	-5,0%	4,0 %	-0,12 Whg. pro Pers.	-	-	0	
6532005	Dietzhöhlztal	-8,1%	4,9 %	-0,20 Whg. pro Pers.	-	-	0	
6532006	Dillenburg	-6,2%	4,1 %	-0,40 Whg. pro Pers.	5,20 €	0,9 %	0	
6532007	Driedorf	-8,6%	3,8 %	-0,48 Whg. pro Pers.	-	-	0	
6532008	Ehringshausen	-7,7%	3,3 %	-0,23 Whg. pro Pers.	-	-	0	
6532009	Eschenburg	-4,2%	2,9 %	-0,15 Whg. pro Pers.	-	-	1	
6532010	Greifenstein	-8,8%	4,2 %	-0,16 Whg. pro Pers.	-	-	0	
6532011	Haiger	-5,8%	4,5 %	-0,16 Whg. pro Pers.	4,65 €	3,0 %	1	

GKZ	Name	Relatives Wohndefizit (Schwellenwert: -3,0 % u. höher)	rechnerische Leerstandsrate 2013 (Schwellenwert: 3,0 % und niedriger)	Neubauintensität zwischen 2008 und 2013 (Schwellenwert: zwischen 0 und 1 WE/ Person Bevölkerungszuwachs)	Mittelwert der rechnerischen Angebotsbasismiete für eine Standardwohnung im Zeitraum 2009 bis 2014 (Schwellenwert: 7,00 €/m ² und mehr)	mittlere rechnerische Preissteigerungsrate der Angebotsbasismiete für eine Standardwohnung im Zeitraum 2009 bis 2014 (Schwellenwert: 3,0 % p.a. und mehr)	Anzahl erfüllter Bedingungen	Erfüllung des Tatbestands „besondere Gefährdung zu angemessenen Bedingungen“
6532012	Herborn	-5,2%	3,5 %	-0,27 Whg. pro Pers.	5,51 €	0,8 %	0	
6532013	Hohenahr	-8,2%	4,0 %	-0,26 Whg. pro Pers.	-	-	0	
6532014	Hüttenberg	-3,2%	3,9 %	-1,67 Whg. pro Pers.	5,60 €	1,8 %	0	
6532015	Lahnau	-5,0%	3,5 %	-0,61 Whg. pro Pers.	5,81 €	2,2 %	0	
6532016	Leun	-7,4%	4,7 %	-0,22 Whg. pro Pers.	-	-	0	
6532017	Mittenaar	-5,5%	5,1 %	-0,45 Whg. pro Pers.	-	-	0	
6532018	Schöffengrund	-5,1%	3,7 %	-0,97 Whg. pro Pers.	-	-	0	
6532019	Siegbach	-4,3%	3,4 %	-0,03 Whg. pro Pers.	-	-	0	
6532020	Sinn	-6,0%	3,4 %	-0,17 Whg. pro Pers.	-	-	0	
6532021	Solms	-5,1%	3,4 %	-0,32 Whg. pro Pers.	5,46 €	1,5 %	0	
6532022	Waldsolms	-6,3%	5,0 %	-0,30 Whg. pro Pers.	-	-	0	
6532023	Wetzlar	-3,9%	3,8 %	-1,31 Whg. pro Pers.	5,56 €	2,6 %	0	
6533001	Beselich	-5,8%	5,7 %	-0,34 Whg. pro Pers.	-	-	0	
6533002	Brechen	-8,4%	4,8 %	-0,19 Whg. pro Pers.	5,02 €	2,0 %	0	
6533003	Bad Camberg	-4,0%	4,4 %	-0,91 Whg. pro Pers.	5,76 €	1,1 %	0	
6533004	Dornburg	-8,1%	5,3 %	-0,67 Whg. pro Pers.	4,41 €	1,8 %	0	
6533005	Elbtal	-7,6%	5,7 %	-0,16 Whg. pro Pers.	-	-	0	
6533006	Elz	-5,2%	4,9 %	-0,35 Whg. pro Pers.	5,15 €	1,3 %	0	
6533007	Hadamar	-2,9%	4,2 %	0,72 Whg. pro Pers.	4,95 €	0,7 %	2	
6533008	Hünfelden	-7,6%	4,6 %	-0,47 Whg. pro Pers.	5,16 €	1,4 %	0	
6533009	Limburg	-3,4%	3,7 %	1,15 Whg. pro Pers.	5,51 €	2,0 %	0	
6533010	Löhnberg	-8,1%	6,2 %	-0,09 Whg. pro Pers.	-	-	0	
6533011	Mengerskirchen	-10,1%	6,6 %	-0,17 Whg. pro Pers.	-	-	0	
6533012	Merenberg	-6,0%	5,0 %	-0,10 Whg. pro Pers.	-	-	0	
6533013	Runkel	-7,6%	5,3 %	-0,30 Whg. pro Pers.	5,09 €	2,2 %	0	
6533014	Selters	-4,2%	5,3 %	-0,79 Whg. pro Pers.	5,20 €	0,7 %	0	
6533015	Villmar	-9,8%	6,1 %	-0,23 Whg. pro Pers.	-	-	0	
6533016	Waldbrunn	-8,1%	6,6 %	-0,78 Whg. pro Pers.	4,24 €	0,7 %	0	
6533017	Weilburg	-7,4%	6,2 %	-0,05 Whg. pro Pers.	5,02 €	2,2 %	0	

GKZ	Name	Relatives Wohndefizit (Schwellenwert: -3,0 % u. höher)	rechnerische Leerstandsrate 2013 (Schwellenwert: 3,0 % und niedriger)	Neubauintensität zwischen 2008 und 2013 (Schwellenwert: zwischen 0 und 1 WE/ Person Bevölkerungszuwachs)	Mittelwert der rechnerischen Angebotsbasismiete für eine Standardwohnung im Zeitraum 2009 bis 2014 (Schwellenwert: 7,00 €/m ² und mehr)	mittlere rechnerische Preissteigerungsrate der Angebotsbasismiete für eine Standardwohnung im Zeitraum 2009 bis 2014 (Schwellenwert: 3,0 % p.a. und mehr)	Anzahl erfüllter Bedingungen	Erfüllung des Tatbestands „besondere Gefährdung zu angemessenen Bedingungen“
6533018	Weilmünster	-11,2%	7,0%	-0,24 Whg. pro Pers.	4,79 €	-0,7 %	0	
6533019	Weinbach	-7,8%	6,0%	-0,05 Whg. pro Pers.	-	-	0	
6534001	Amöneburg	-6,4%	5,5%	-0,51 Whg. pro Pers.	5,22 €	-1,4 %	0	
6534002	Angelburg	-5,7%	6,2%	-11,4 Whg. pro Pers.	-	-	0	
6534003	Bad Endbach	-6,8%	4,6%	-0,14 Whg. pro Pers.	-	-	0	
6534004	Biedenkopf	-4,6%	5,4%	-0,25 Whg. pro Pers.	5,49 €	3,0 %	1	
6534005	Breidenbach	-5,6%	4,4%	-0,33 Whg. pro Pers.	-	-	0	
6534006	Cölbe	-1,8%	3,2%	-0,35 Whg. pro Pers.	4,94 €	3,2 %	2	
6534007	Dautphetal	-4,4%	3,4%	-0,29 Whg. pro Pers.	-	-	0	
6534008	Ebsdorfergrund	-4,2%	3,5%	-1,50 Whg. pro Pers.	5,30 €	0,6 %	0	
6534009	Fronhausen	-4,1%	3,4%	-0,72 Whg. pro Pers.	-	-	0	
6534010	Gladenbach	-4,3%	3,4%	-0,25 Whg. pro Pers.	5,31 €	1,6 %	0	
6534011	Kirchhain	-4,6%	3,3%	-0,8 Whg. pro Pers.	5,34 €	2,9 %	0	
6534012	Lahntal	-3,3%	2,8%	1,72 Whg. pro Pers.	5,78 €	2,8 %	1	
6534013	Lohra	-6,7%	4,1%	-0,82 Whg. pro Pers.	-	-	0	
6534014	Marburg	6,9%	2,2%	1,16 Whg. pro Pers.	7,11 €	3,6 %	4	erfüllt
6534015	Münchhausen	-3,1%	4,2%	-0,36 Whg. pro Pers.	-	-	0	
6534016	Neustadt	-6,5%	5,7%	-0,55 Whg. pro Pers.	-	-	0	
6534017	Rauschenberg	-4,4%	4,6%	-0,26 Whg. pro Pers.	-	-	0	
6534018	Stadtallendorf	-3,7%	3,8%	-0,84 Whg. pro Pers.	4,86 €	1,4 %	0	
6534019	Steffenberg	-4,7%	2,7%	-0,09 Whg. pro Pers.	-	-	1	
6534020	Weimar	-3,6%	3,2%	-107,42 Whg. pro Pers.	5,94 €	2,1 %	0	
6534021	Wetter	-6,4%	4,1%	-0,48 Whg. pro Pers.	5,10 €	0,8 %	0	
6534022	Wohratal	-1,6%	3,6%	-0,61 Whg. pro Pers.	-	-	1	
6535001	Alsfeld	-7,0%	4,9%	-0,09 Whg. pro Pers.	5,03 €	-0,4 %	0	
6535002	Antrifttal	-9,1%	5,4%	-0,09 Whg. pro Pers.	-	-	0	
6535003	Feldatal	-11,1%	7,7%	-0,14 Whg. pro Pers.	-	-	0	
6535004	Freiensteinau	-7,5%	4,5%	-0,31 Whg. pro Pers.	-	-	0	

GKZ	Name	Relatives Wohndefizit (Schwellenwert: -3,0 % u. höher)	rechnerische Leerstandsrate 2013 (Schwellenwert: 3,0 % und niedriger)	Neubauintensität zwischen 2008 und 2013 (Schwellenwert: zwischen 0 und 1 WE/ Person Bevölkerungszuwachs)	Mittelwert der rechnerischen Angebotsbasismiete für eine Standardwohnung im Zeitraum 2009 bis 2014 (Schwellenwert: 7,00 €/m ² und mehr)	mittlere rechnerische Preissteigerungsrate der Angebotsbasismiete für eine Standardwohnung im Zeitraum 2009 bis 2014 (Schwellenwert: 3,0 % p.a. und mehr)	Anzahl erfüllter Bedingungen	Erfüllung des Tatbestands „besondere Gefährdung zu angemessenen Bedingungen“
6535005	Gemünden (Felda)	-8,9%	7,2 %	-0,05 Whg. pro Pers.	-	-	0	
6535006	Grebenau	-7,8%	6,5 %	-0,01 Whg. pro Pers.	-	-	0	
6535007	Grebenhain	-10,5%	6,8 %	-0,2 Whg. pro Pers.	-	-	0	
6535008	Herbstein	-9,8%	5,8 %	-0,14 Whg. pro Pers.	-	-	0	
6535009	Homburg (Ohm)	-11,0%	5,8 %	-0,26 Whg. pro Pers.	4,17 €	0,0 %	0	
6535010	Kirtorf	-8,9%	7,4 %	-0,09 Whg. pro Pers.	-	-	0	
6535011	Lauterbach	-5,6%	5,0 %	-0,11 Whg. pro Pers.	4,54 €	3,2 %	1	
6535012	Lautertal (Vogelsberg)	-7,4%	4,5 %	-0,17 Whg. pro Pers.	-	-	0	
6535013	Mücke	-9,3%	6,2 %	-0,05 Whg. pro Pers.	-	-	0	
6535014	Romrod	-6,2%	4,8 %	-0,05 Whg. pro Pers.	-	-	0	
6535015	Schlitz	-8,8%	6,5 %	-0,27 Whg. pro Pers.	4,16 €	1,4 %	0	
6535016	Schotten	-8,5%	6,4 %	-0,20 Whg. pro Pers.	4,62 €	1,6 %	0	
6535017	Schwalmtal	-5,8%	6,4 %	-0,04 Whg. pro Pers.	-	-	0	
6535018	Ulrichstein	-16,2%	7,4 %	-0,24 Whg. pro Pers.	-	-	0	
6535019	Wartenberg	-4,4%	4,6 %	-0,32 Whg. pro Pers.	-	-	0	
6611000	Kassel	1,7%	2,7 %	0,30 Whg. pro Pers.	5,31 €	5,1 %	4	erfüllt
6631001	Bad Salzschlirf	-4,2%	9,2 %	0,83 Whg. pro Pers.	4,24 €	1,2 %	1	
6631002	Burghaun	-8,5%	5,6 %	-0,51 Whg. pro Pers.	4,09 €	0,3 %	0	
6631003	Dipperz	-4,5%	3,3 %	-2,54 Whg. pro Pers.	-	-	0	
6631004	Ebersburg	-7,6%	5,3 %	-0,27 Whg. pro Pers.	-	-	0	
6631005	Ehrenberg	-6,7%	5,0 %	-0,07 Whg. pro Pers.	-	-	0	
6631006	Eichenzell	-5,4%	3,9 %	4,38 Whg. pro Pers.	4,56 €	2,6 %	0	
6631007	Eiterfeld	-7,6%	4,9 %	-0,21 Whg. pro Pers.	-	-	0	
6631008	Flieden	-6,5%	6,4 %	-1,40 Whg. pro Pers.	3,94 €	4,6 %	1	
6631009	Fulda	-2,5%	3,8 %	1,60 Whg. pro Pers.	5,11 €	3,9 %	2	
6631010	Gersfeld	-11,1%	8,0 %	-0,32 Whg. pro Pers.	-	-	0	
6631011	Großenlüder	-8,2%	4,7 %	-0,80 Whg. pro Pers.	4,67 €	3,9 %	1	
6631012	Hilders	-13,0%	7,0 %	-0,33 Whg. pro Pers.	-	-	0	
6631013	Hofbieber	-10,0%	5,4 %	-0,31 Whg. pro Pers.	-	-	0	

GKZ	Name	Relatives Wohndefizit (Schwellenwert: -3,0 % u. höher)	rechnerische Leerstandsrate 2013 (Schwellenwert: 3,0 % und niedriger)	Neubauintensität zwischen 2008 und 2013 (Schwellenwert: zwischen 0 und 1 WE/ Person Bevölkerungszuwachs)	Mittelwert der rechnerischen Angebotsbasismiete für eine Standardwohnung im Zeitraum 2009 bis 2014 (Schwellenwert: 7,00 €/m ² und mehr)	mittlere rechnerische Preissteigerungsrate der Angebotsbasismiete für eine Standardwohnung im Zeitraum 2009 bis 2014 (Schwellenwert: 3,0 % p.a. und mehr)	Anzahl erfüllter Bedingungen	Erfüllung des Tatbestands „besondere Gefährdung zu angemessenen Bedingungen“
6631014	Hosenfeld	-5,7%	4,6 %	-0,34 Whg. pro Pers.	-	-	0	
6631015	Hünfeld	-7,2%	5,4 %	-0,75 Whg. pro Pers.	4,85 €	1,0 %	0	
6631016	Kalbach	-8,6%	5,5 %	-0,38 Whg. pro Pers.	-	-	0	
6631017	Künzell	-5,7%	3,5 %	-1,39 Whg. pro Pers.	5,28 €	3,5 %	1	
6631018	Neuhof	-6,8%	7,2 %	-0,18 Whg. pro Pers.	4,18 €	1,4 %	0	
6631019	Nüsttal	-5,9%	5,2 %	-0,17 Whg. pro Pers.	-	-	0	
6631020	Petersberg	-3,7%	4,1 %	1,19 Whg. pro Pers.	5,19 €	3,2 %	1	
6631021	Poppenhausen	-11,4%	6,6 %	-1,52 Whg. pro Pers.	-	-	0	
6631022	Rasdorf	-1,3%	4,4 %	0,08 Whg. pro Pers.	-	-	1	
6631023	Tann	-12,4%	9,3 %	-0,09 Whg. pro Pers.	-	-	0	
6632001	Alheim	-7,6%	3,9 %	-0,07 Whg. pro Pers.	-	-	0	
6632002	Bad Hersfeld	-5,5%	4,0 %	-2,41 Whg. pro Pers.	4,52 €	1,8 %	0	
6632003	Bebra	-6,9%	6,3 %	-0,05 Whg. pro Pers.	4,01 €	3,2 %	1	
6632004	Breitenbach	2,5%	5,7 %	-0,03 Whg. pro Pers.	-	-	1	
6632005	Cornberg	-7,7%	7,0 %	0,04 Whg. pro Pers.	-	-	0	
6632006	Friedewald	-7,9%	5,5 %	-0,72 Whg. pro Pers.	-	-	0	
6632007	Hauneck	-4,1%	4,5 %	-5,23 Whg. pro Pers.	-	-	0	
6632008	Haunetal	-8,3%	4,5 %	-0,11 Whg. pro Pers.	-	-	0	
6632009	Heringen	-11%	5,7 %	-0,02 Whg. pro Pers.	-	-	0	
6632010	Hohenroda	-9,5%	5,0 %	-0,11 Whg. pro Pers.	-	-	0	
6632011	Kirchheim	-7,6%	6,7 %	0,56 Whg. pro Pers.	-	-	1	
6632012	Ludwigsau	-6,8%	4,0 %	-0,08 Whg. pro Pers.	-	-	0	
6632013	Nentershausen	-10,8%	8,2 %	-0,02 Whg. pro Pers.	-	-	0	
6632014	Neuenstein	-5,5%	4,8 %	-0,16 Whg. pro Pers.	-	-	0	
6632015	Niederaula	-5,7%	4,4 %	-0,13 Whg. pro Pers.	-	-	0	
6632016	Philippstal	-7,8%	6,5 %	0,00 Whg. pro Pers.	-	-	0	
6632017	Ronshausen	-17,4%	5,8 %	-0,27 Whg. pro Pers.	-	-	0	
6632018	Rotenburg	-6,8%	5,9 %	-0,29 Whg. pro Pers.	-	-	0	
6632019	Schenklengsfeld	-7,0%	4,9 %	-0,20 Whg. pro Pers.	-	-	0	

GKZ	Name	Relatives Wohndefizit (Schwellenwert: -3,0 % u. höher)	rechnerische Leerstandsrate 2013 (Schwellenwert: 3,0 % und niedriger)	Neubauintensität zwischen 2008 und 2013 (Schwellenwert: zwischen 0 und 1 WE/ Person Bevölkerungszuwachs)	Mittelwert der rechnerischen Angebotsbasismiete für eine Standardwohnung im Zeitraum 2009 bis 2014 (Schwellenwert: 7,00 €/m ² und mehr)	mittlere rechnerische Preissteigerungsrate der Angebotsbasismiete für eine Standardwohnung im Zeitraum 2009 bis 2014 (Schwellenwert: 3,0 % p.a. und mehr)	Anzahl erfüllter Bedingungen	Erfüllung des Tatbestands „besondere Gefährdung zu angemessenen Bedingungen“
6632020	Wildeck	-8,5%	5,5 %	-0,03 Whg. pro Pers.	-	-	0	
6633001	Ahnatal	-5,7%	2,7 %	-0,08 Whg. pro Pers.	5,14 €	-1,1 %	1	
6633002	Bad Karlshafen	-15,5%	10,3 %	0,06 Whg. pro Pers.	-	-	0	
6633003	Baunatal	-3,0%	2,8 %	-0,98 Whg. pro Pers.	5,07 €	2,6 %	2	
6633004	Breuna	-7,3%	4,6 %	-0,06 Whg. pro Pers.	-	-	0	
6633005	Calden	-8,3%	4,2 %	-0,10 Whg. pro Pers.	4,30 €	3,5 %	1	
6633006	Bad Emstal	-6,2%	5,3 %	-3,09 Whg. pro Pers.	4,79 €	-0,6 %	0	
6633007	Espenau	-6,4%	4,7 %	-0,60 Whg. pro Pers.	-	-	0	
6633008	Fuldabrück	-3,5%	2,8 %	-0,79 Whg. pro Pers.	4,77 €	3,0 %	2	
6633009	Fulda	-2,1%	3,4 %	0,20 Whg. pro Pers.	4,84 €	5,0 %	3	
6633010	Grebenstein	-9,3%	5,4 %	-0,36 Whg. pro Pers.	4,14 €	1,9 %	0	
6633011	Habichtswald	-6,5%	4,5 %	-0,18 Whg. pro Pers.	5,01 €	7,2 %	1	
6633012	Helsa	-8,8%	5,3 %	0,01 Whg. pro Pers.	-	-	0	
6633013	Hofgeismar	-6,1%	4,3 %	-0,03 Whg. pro Pers.	4,50 €	3,7 %	1	
6633014	Immenhausen	-8,2%	5,3 %	-0,10 Whg. pro Pers.	4,43 €	3,0 %	1	
6633015	Kaufungen	-2,6%	2,7 %	-0,28 Whg. pro Pers.	5,03 €	2,8 %	2	
6633016	Liebenau	-8,4%	5,8 %	0,02 Whg. pro Pers.	-	-	0	
6633017	Lohfelden	-3,0%	4,1 %	1,15 Whg. pro Pers.	5,26 €	3,0 %	2	
6633018	Naumburg	-11,4%	6,7 %	-0,30 Whg. pro Pers.	-	-	0	
6633019	Nieste	-1,9%	5,2 %	2,40 Whg. pro Pers.	-	-	1	
6633020	Niestetal	-2,5%	3,8 %	0,95 Whg. pro Pers.	5,98 €	3,2 %	3	
6633021	Oberweser	-11,8%	6,3 %	-0,08 Whg. pro Pers.	-	-	0	
6633022	Reinhardshagen	-9,8%	3,9 %	-0,05 Whg. pro Pers.	4,39 €	1,7 %	0	
6633023	Schauenburg	-5,3%	4,3 %	-0,26 Whg. pro Pers.	4,69 €	3,3 %	1	
6633024	Söhrewald	-6,1%	5,7 %	-0,08 Whg. pro Pers.	-	-	0	
6633025	Trendelburg	-11,1%	5,5 %	-0,03 Whg. pro Pers.	-	-	0	
6633026	Vellmar	-2,0%	2,7 %	-2,05 Whg. pro Pers.	5,31 €	3,3 %	3	
6633027	Wahlsburg	-1,5%	6,5 %	0,23 Whg. pro Pers.	-	-	1	
6633028	Wolfhagen	-5%	5,6 %	-0,78 Whg. pro Pers.	4,19 €	2,4 %	0	

GKZ	Name	Relatives Wohndefizit (Schwellenwert: -3,0 % u. höher)	rechnerische Leerstandsrate 2013 (Schwellenwert: 3,0 % und niedriger)	Neubauintensität zwischen 2008 und 2013 (Schwellenwert: zwischen 0 und 1 WE/ Person Bevölkerungszuwachs)	Mittelwert der rechnerischen Angebotsbasismiete für eine Standardwohnung im Zeitraum 2009 bis 2014 (Schwellenwert: 7,00 €/m ² und mehr)	mittlere rechnerische Preissteigerungsrate der Angebotsbasismiete für eine Standardwohnung im Zeitraum 2009 bis 2014 (Schwellenwert: 3,0 % p.a. und mehr)	Anzahl erfüllter Bedingungen	Erfüllung des Tatbestands „besondere Gefährdung zu angemessenen Bedingungen“
6633029	Zierenberg	-9,8%	5,6 %	-0,1 Whg. pro Pers.	4,58 €	7,5 %	1	
6633200	Gutsbezirk Reinhardswald	-	-	-	-	-	-	
6634001	Borken	-6,9%	4,7 %	-0,06 Whg. pro Pers.	4,10 €	1,1 %	0	
6634002	Edermünde	-3,5%	3,3 %	-1,52 Whg. pro Pers.	-	-	0	
6634003	Felsberg	-5,2%	4,8 %	-0,01 Whg. pro Pers.	4,28 €	1,8 %	0	
6634004	Frielendorf	-11%	5,7 %	-0,06 Whg. pro Pers.	-	-	0	
6634005	Fritzlar	-5%	3,4 %	-0,38 Whg. pro Pers.	4,48 €	2,1 %	0	
6634006	Gilsberg	-6,6%	6,1 %	-0,23 Whg. pro Pers.	-	-	0	
6634007	Gudensberg	-2,9%	3,8 %	0,57 Whg. pro Pers.	4,79 €	3,5 %	3	
6634008	Guxhagen	-5,2%	3,4 %	-0,28 Whg. pro Pers.	4,70 €	2,3 %	0	
6634009	Homburg (Efze)	-6,6%	5,5 %	-0,41 Whg. pro Pers.	4,46 €	1,4 %	0	
6634010	Jesberg	-11,4%	7,5 %	-0,02 Whg. pro Pers.	-	-	0	
6634011	Knüllwald	-7,3%	6,5 %	-0,11 Whg. pro Pers.	-	-	0	
6634012	Körle	-3,8%	4,1 %	-0,48 Whg. pro Pers.	-	-	0	
6634013	Malsfeld	-7,4%	5,5 %	-0,10 Whg. pro Pers.	-	-	0	
6634014	Melsungen	-6,2%	4,3 %	-0,63 Whg. pro Pers.	4,75 €	0,8 %	0	
6634015	Morschen	-9,3%	6,8 %	-0,03 Whg. pro Pers.	-	-	0	
6634016	Neuental	-6,0%	4,3 %	-0,04 Whg. pro Pers.	-	-	0	
6634017	Neukirchen	-8,1%	7,0 %	-0,19 Whg. pro Pers.	-	-	0	
6634018	Niederstein	-7,5%	5,1 %	-0,22 Whg. pro Pers.	-	-	0	
6634019	Oberaula	-10,1%	7,1 %	-0,51 Whg. pro Pers.	-	-	0	
6634020	Ottrau	-5,2%	5,6 %	-0,07 Whg. pro Pers.	-	-	0	
6634021	Schrecksbach	-7,9%	4,3 %	-0,14 Whg. pro Pers.	-	-	0	
6634022	Schwalmsstadt	-4,2%	4,4 %	-0,32 Whg. pro Pers.	4,41 €	0,9 %	0	
6634023	Schwarzenborn	6,7%	11,3 %	0,01 Whg. pro Pers.	-	-	2	
6634024	Spangenberg	-8,7%	4,8 %	-0,18 Whg. pro Pers.	-	-	0	
6634025	Wabern	-6,9%	4,1 %	-0,15 Whg. pro Pers.	4,38 €	2,5 %	0	
6634026	Willingshausen	-7,9%	3,9 %	-0,07 Whg. pro Pers.	-	-	0	

GKZ	Name	Relatives Wohndefizit (Schwellenwert: -3,0 % u. höher)	rechnerische Leerstandsrate 2013 (Schwellenwert: 3,0 % und niedriger)	Neubauintensität zwischen 2008 und 2013 (Schwellenwert: zwischen 0 und 1 WE/ Person Bevölkerungszuwachs)	Mittelwert der rechnerischen Angebotsbasismiete für eine Standardwohnung im Zeitraum 2009 bis 2014 (Schwellenwert: 7,00 €/m² und mehr)	mittlere rechnerische Preissteigerungsrate der Angebotsbasismiete für eine Standardwohnung im Zeitraum 2009 bis 2014 (Schwellenwert: 3,0 % p.a. und mehr)	Anzahl erfüllter Bedingungen	Erfüllung des Tatbestands „besondere Gefährdung zu angemessenen Bedingungen“
6634027	Bad Zwesten	-7,6%	5,7 %	-0,18 Whg. pro Pers.	4,26 €	1,2 %	0	
6635001	Allendorf (Eder)	-4,8%	3,0 %	-0,24 Whg. pro Pers.	-	-	1	
6635002	Arolsen	-6,1%	5,0 %	0,07 Whg. pro Pers.	-	-	0	
6635003	Bad Wildungen	-6,7%	5,6 %	0,01 Whg. pro Pers.	4,36 €	0,7 %	0	
6635004	Battenberg	-9,4%	4,8 %	-0,15 Whg. pro Pers.	-	-	0	
6635005	Bromskirchen	-16,2%	6,0 %	-0,37 Whg. pro Pers.	-	-	0	
6635006	Burgwald	-7,1%	4,5 %	-0,53 Whg. pro Pers.	-	-	0	
6635007	Diemelsee	-18,5%	4,9 %	-0,15 Whg. pro Pers.	-	-	0	
6635008	Diemelstadt	-9,7%	4,5 %	-0,10 Whg. pro Pers.	-	-	0	
6635009	Edertal	-14,1%	6,3 %	-0,24 Whg. pro Pers.	-	-	0	
6635010	Frankenau	-16,1%	3,7 %	-0,06 Whg. pro Pers.	-	-	0	
6635011	Frankenberg	-6,5%	3,7 %	-0,24 Whg. pro Pers.	-	-	0	
6635012	Gemünden (Wohra)	-8,0%	5,4 %	-0,18 Whg. pro Pers.	-	-	0	
6635013	Haina	-8,2%	3,7 %	-0,21 Whg. pro Pers.	-	-	0	
6635014	Hatzfeld	-10,4%	5,6 %	-0,18 Whg. pro Pers.	-	-	0	
6635015	Korbach	-7,0%	4,1 %	-0,06 Whg. pro Pers.	-	-	0	
6635016	Lichtenfels	-8,9%	5,8 %	-0,18 Whg. pro Pers.	-	-	0	
6635017	Rosenthal	-8,8%	4,0 %	-1,10 Whg. pro Pers.	-	-	0	
6635018	Twistetal	-6,8%	4,1 %	-0,07 Whg. pro Pers.	-	-	0	
6635019	Vöhl	-11,8%	5,4 %	-0,18 Whg. pro Pers.	-	-	0	
6635020	Volkmarsen	-5,7%	5,5 %	-0,51 Whg. pro Pers.	-	-	0	
6635021	Waldeck	-14,9%	5,9 %	-0,17 Whg. pro Pers.	3,80 €	1,3 %	0	
6635022	Willingen	-10,2%	4,6 %	-0,40 Whg. pro Pers.	-	-	0	
6636001	Bad Sooden-Allendorf	-8,5%	6,8 %	-0,10 Whg. pro Pers.	4,50 €	3,0 %	1	
6636002	Berkatal	-9,4%	6,4 %	0,05 Whg. pro Pers.	-	-	0	
6636003	Eschwege	-8,6%	7,1 %	0,29 Whg. pro Pers.	4,03 €	1,9 %	0	
6636004	Großalmerode	-11%	6,4 %	-0,01 Whg. pro Pers.	4,21 €	6,2 %	1	
6636005	Herleshausen	-7,8%	6,2 %	0,00 Whg. pro Pers.	-	-	0	
6636006	Hess. Lichtenau	-9,2%	4,8 %	-0,13 Whg. pro Pers.	4,14 €	2,0 %	0	

GKZ	Name	Relatives Wohndefizit (Schwellenwert: -3,0 % u. höher)	rechnerische Leerstandsrate 2013 (Schwellenwert: 3,0 % und niedriger)	Neubauintensität zwischen 2008 und 2013 (Schwellenwert: zwischen 0 und 1 WE/ Person Bevölkerungszuwachs)	Mittelwert der rechnerischen Angebotsbasismiete für eine Standardwohnung im Zeitraum 2009 bis 2014 (Schwellenwert: 7,00 €/m ² und mehr)	mittlere rechnerische Preissteigerungsrate der Angebotsbasismiete für eine Standardwohnung im Zeitraum 2009 bis 2014 (Schwellenwert: 3,0 % p.a. und mehr)	Anzahl erfüllter Bedingungen	Erfüllung des Tatbestands „besondere Gefährdung zu angemessenen Bedingungen“
6636007	Meinhard	-9,2%	5,3 %	0,05 Whg. pro Pers.	-	-	0	
6636008	Meißner	-9,8%	6,8 %	-0,02 Whg. pro Pers.	-	-	0	
6636009	Neu-Eichenberg	-6,2%	8,2 %	-0,01 Whg. pro Pers.	-	-	0	
6636010	Ringgau	-9,5%	6,3 %	0,01 Whg. pro Pers.	-	-	0	
6636011	Sontra	-13,4%	8,5 %	0,00 Whg. pro Pers.	-	-	0	
6636012	Waldkappel	-11,5%	6,2 %	-0,02 Whg. pro Pers.	-	-	0	
6636013	Wanfried	-9,6%	7,2 %	0,08 Whg. pro Pers.	-	-	0	
6636014	Wehretal	-6,7%	4,4 %	-0,01 Whg. pro Pers.	-	-	0	
6636015	Weißenborn	-9,0%	8,9 %	0,05 Whg. pro Pers.	-	-	0	
6636016	Witzenhausen	-7,2%	5,1 %	-0,01 Whg. pro Pers.	4,26 €	1,5 %	0	
6636200	Gutsbezirk Kaufunger Wald	-	-	-	-	-	-	

Quelle: Eigene Berechnungen

