

# **Erarbeitung von Grundlagen für die Festlegung der Gebietskulisse einer „Mietbegrenzungsver- ordnung“ nach § 556d ff. BGB**

*im Auftrag des Ministeriums für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung  
und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen*

**Endbericht**

**Hamburg, März 2015**

# **Erarbeitung von Grundlagen für die Festlegung der Gebietskulisse einer „Mietbegrenzungsver- ordnung“ nach § 556d ff. BGB**

*im Auftrag des Ministeriums für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung  
und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen*

**Endbericht**

**Hamburg, März 2015**

Adenauerallee 28  
20097 Hamburg  
Telefon  
(040) 28 08 10-0  
Fax  
(040) 28 08 10 20

service@f-und-b.de  
www.f-und-b.de

Geschäftsführer  
Dr. Bernd Leutner  
Dr. Michael Clar

Hamburg HRB 49405

## Inhaltsverzeichnis

1	Kurzfassung .....	1
2	Problemdarstellung und Untersuchungsgegenstand .....	7
2.1	Rechtslage.....	7
2.2	Sachlage und Problematik.....	9
3	Vorgehensweise.....	12
4	Datengrundlage für Indikatorenauswahl .....	14
4.1	Datenrecherche und -plausibilisierung .....	14
4.2	Berücksichtigte Indikatoren .....	15
4.2.1	Wesentliche Nachfrager nach preisgünstigem Wohnraum .....	16
4.2.1.1	Bedarfsgemeinschaften SGB II 2013 .....	17
4.2.1.2	Leistungsempfänger SGB XII 2013 .....	17
4.2.1.3	Wohngeldempfänger 2012 .....	17
4.2.1.4	Studenten Wintersemester 2013/14 .....	18
4.2.2	Leerstandsquote im Verhältnis zum Mietwohnungsanteil 2011 .....	18
4.2.2.1	Leerstandsquote Mai 2011 .....	19
4.2.2.2	Mietwohnungsanteil Mai 2011 .....	19
4.2.3	Vergleichsmieten 2013.....	19
4.2.4	Entwicklung der Angebotsmieten der letzten 5 Jahre .....	20
4.2.5	Anteil auslaufender Bindung in Abhängigkeit zur Mietpreisdifferenz.....	21
4.2.5.1	Anteil Wohnungen mit 2014 bis 2019 auslaufender Bindung.....	22
4.2.5.2	Mietpreisdifferenz von geförderter Miete zur ortsüblichen Vergleichsmiete ..	23
5	Bewertungsmodell.....	24
5.1	Kategorisierung .....	24
5.2	Gewichtung der Indikatoren.....	26
5.3	Grenzwert für die Gebietskulisse.....	28
6	Befragung der Kommunen .....	29
6.1	Befragungsablauf .....	29
6.2	Votum der Städte und Gemeinden .....	29

6.3	Berücksichtigung des Votums der Städte und Gemeinden .....	30	
7	Ergebnis .....	31	
Anhang A: Modellergebnisse der Städte mit Begrenzung der Miethöhe bei Wiedervermietung auf höchstens 10 % der ortsüblichen Vergleichsmiete .....			33
Anhang B: Indikatorensteckbriefe .....			36
Anhang C: Fragebogen Kommunalbefragung .....			49

## Tabellen- und Abbildungsverzeichnis

Tab. 4.1	Thematische Zuordnung der ausgewählten Indikatoren.....	16
Tab. 5.1	Kategoriegrenzen der ausgewählten Indikatoren .....	25
Tab. 5.2	Gewichtungskoeffizienten der Modellindikatoren.....	27
Abb. 7.1	Städte der Gebietskulisse .....	31
Tab. 7.1	Städte mit Begrenzung der Miethöhe bei Wiedervermietung auf höchstens 10 % über der ortsüblichen Vergleichsmiete .....	32

## 1 Kurzfassung

Die Bundesregierung hat einen Gesetzentwurf für ein Mietrechtsnovellierungsgesetz erarbeitet (BT-Drs. 18/3121, 18/3250), der derzeit das Gesetzgebungsverfahren durchläuft. Durch das Gesetz soll u. a. der Mietanstieg auf angespannten Wohnungsmärkten gedämpft werden. In das Mietrecht des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) sollen in den §§ 556d ff. Regelungen eingefügt werden, wonach bei Wiedervermietungen von Bestandswohnungen in angespannten Wohnungsmärkten die zulässige Miete auf die ortsübliche Vergleichsmiete zuzüglich 10 Prozent begrenzt wird. Die Landesregierungen werden ermächtigt, durch Rechtsverordnung Gebiete zu bestimmen, in denen die Mietbegrenzung bei Wiedervermietung gelten soll.

Für den Ordnungsgeber ergeben sich aus § 556d BGB die tatbestandlichen Voraussetzungen, die für die Einführung einer Begrenzung der Miethöhe bei Wiedervermietung auf höchstens 10 % über der ortsüblichen Vergleichsmiete nachgewiesen werden müssen. Hierbei handelt es sich um folgende Kriterien:

- ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen
- angemessene Bedingungen bei der ausreichenden Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen
- besondere Gefährdung bei der ausreichenden Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen

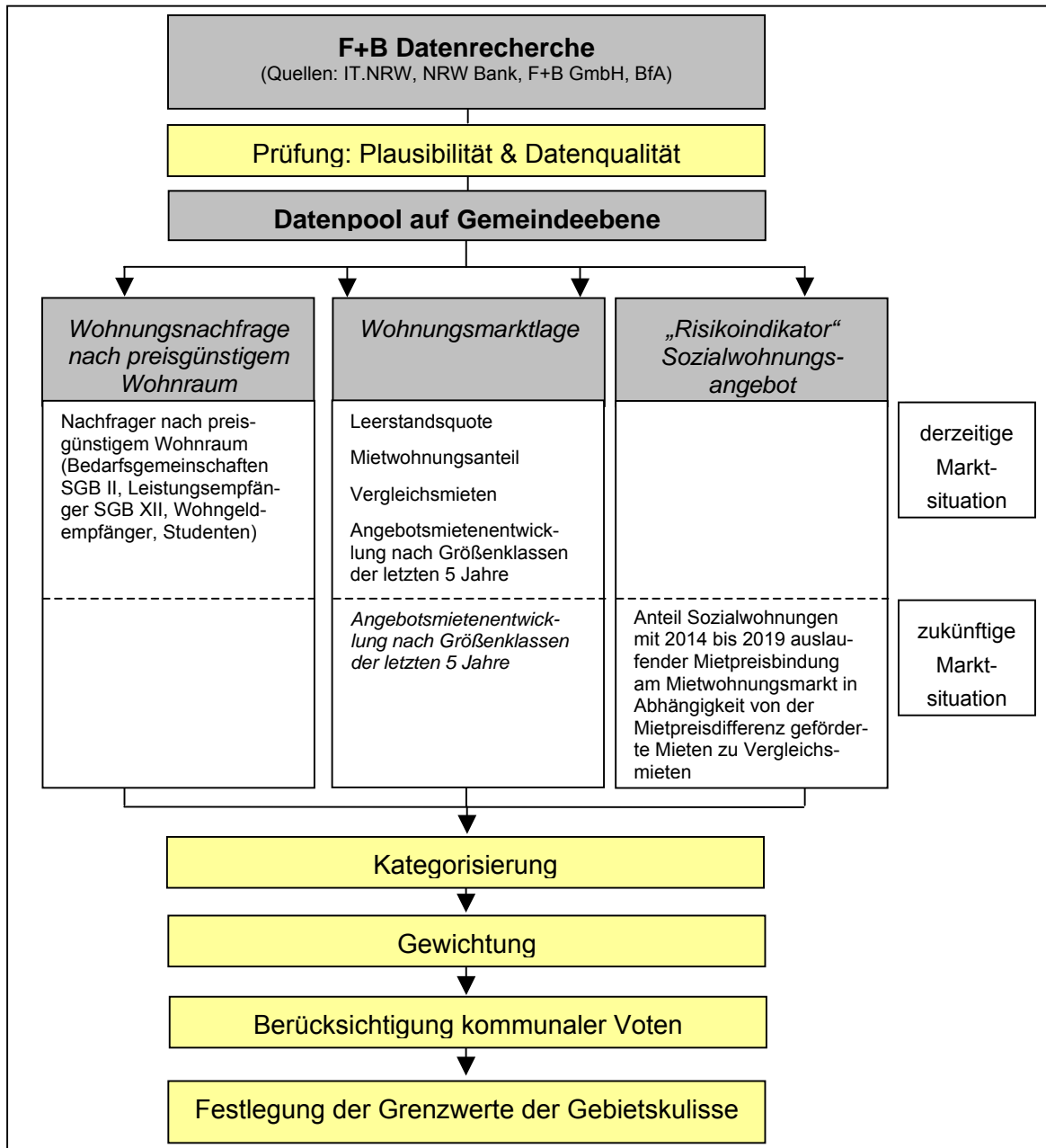
Neben der Feststellung der derzeitigen Situation auf den regionalen Wohnungsmärkten gilt es, die Nachhaltigkeit der festgestellten Situationen auf den Wohnungsmärkten abzubilden.

Das Ministerium für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr hat F+B Forschung und Beratung für Wohnen, Immobilien und Umwelt GmbH, Hamburg mit der Erstellung eines entsprechenden Gutachtens beauftragt. Das von F+B verwendete Nutzwertanalysemodell auf Gemeindeebene auf Basis themenbezogener Indikatoren ermöglicht ein auf statistischen Daten basierendes nachvollziehbares Modell, wodurch eine entsprechende Überprüfbarkeit der verwendeten Indikatoren und Modellannahmen durch die Rechtsprechung ermöglicht wird.

Neben der datengestützten Analyse wurde von F+B parallel eine Befragung von 60 Städten und Gemeinden Nordrhein-Westfalens vorgenommen, für die nach der Analyse der statistischen Daten eine Anspannung auf den regionalen Wohnungsmärkten angenommen werden konnte. Ziel der Befragung war es von den Kommunen Informationen über die örtliche Wohnungsmarktlage als Argument für oder gegen die Begrenzung der Miethöhe bei Wiedervermietung auf höchstens 10 % über der ortsüblichen Vergleichsmiete zu erhalten. Zusätzlich wurden durch die Befragung weitere Informationen bzw. Einschätzungen der Kommunen über die längerfristigen regionalen Wohnungsmarktlagen erhoben.

Nach der Auswahl der 12 relevanten Indikatoren bzw. Teilindikatoren erfolgte die Kategorisierung. Für jeden Indikator wurden fünf Kategorien gebildet. Die Festlegung der Grenzen für die Wertebereiche erfolgte auf der Basis der vorhandenen Daten in sinnvollen und plausiblen Schrittweiten. Der untersten Kategorie wurde der Wert 0,00 und der obersten Kategorie der Wert 1,00 zugewiesen.

Einen Überblick über die Vorgehensweise ermöglicht das nachfolgende Diagramm.



Nach Festlegung der Kategoriewerte wurden durch eine Gewichtung die einzelnen Indikatoren zu einem Gesamtwert zusammengeführt. Bei der Festlegung der Gewichtung wurde zunächst differenziert nach der derzeitigen Wohnungsnachfrage, nach

preisgünstigem Wohnraum (20 % Modellgewicht), der derzeitigen Wohnungsmarktlage (75 % Modellgewicht) und abschließend nach der zukünftigen Wohnungsmarktlage (5 % Modellgewicht). Die Gewichtung erfolgte gemäß ihrer Bedeutung für die Fragestellung. Die den jeweiligen Komponenten zugeordneten themenbezogenen Indikatoren wurden entsprechend ihrer Bedeutung mit einem Gewichtungskoeffizienten in der Nutzwertanalyse berücksichtigt. Die nachfolgende Übersicht zeigt die verwendeten Modellgewichte im Detail.

Die Gewichtung der Einzelindikatoren der derzeitigen Wohnungsnachfrage nach preisgünstigen Wohnungen entspricht dem Anteil der jeweiligen Teilgruppen an der gesamten Nachfrage nach preisgünstigen Wohnungen in Nordrhein-Westfalen.

Indikator		Gewichtung der Einzelindikatoren	Modellgewicht insgesamt
1	derzeitige Wohnungsnachfrage nach preisgünstigen Wohnungen	100,0 %	20,0 %
1.1	Wohngeldempfänger 2012	10,0 %	2,0 %
1.2	Leistungsempfänger SGB XII 2013	12,0 %	2,4 %
1.3	Bedarfsgemeinschaften SGB II 2013	57,0 %	11,4 %
1.4	Studenten Wintersemester 2013/2014	21,0 %	4,2 %
2	derzeitige Wohnungsmarktlage	100,0 %	75,0 %
2.1	Wohnungsleerstand unter Berücksichtigung des Mietwohnungsanteils	40,0 %	30,0 %
	Leerstandsquote 2011	32,0 %	24,0 %
	Mietwohnungsanteil 2011	8,0 %	6,0 %
2.2	Vergleichsmiete 2013	26,7 %	20,0 %
2.3	Angebotsmietenentwicklung in % 2008/09 bis 2013/14	33,3 %	25,0 %
	bis 40 m <sup>2</sup>	8,3 %	6,3 %
	40 m <sup>2</sup> bis 60 m <sup>2</sup>	8,3 %	6,3 %
	60 m <sup>2</sup> bis 80 m <sup>2</sup>	8,3 %	6,3 %
	ab 80 m <sup>2</sup>	8,3 %	6,3 %
3	zukünftige Wohnungsmarktlage – Risikoindikator Anteil Sozialwohnungen mit 2014 bis 2019 auslaufender Mietpreisbindung am Mietwohnungsmarkt in Abhängigkeit von der Mietpreisdifferenz geförderter Mieten zu Vergleichsmieten	100,0 %	5,0 %

© F+B 2015

Die gesetzlichen Rahmenbedingungen gemäß § 556d BGB sehen eine Begrenzung der Miethöhe bei Wiedervermietung auf höchstens 10 % über der ortsüblichen Vergleichsmiete vor. Für eine entsprechende Begrenzung der Miethöhe muss eine besondere Gefährdung der örtlichen Wohnungsversorgung zu angemessenen Mietpreisen in der Gemeinde vorliegen.



Um von einer Gefährdungslage auszugehen, muss die Punktzahl für die Einstufung in eine Gebietskulisse mit Mietobergrenze deutlich über dem Durchschnitt liegen. Nach der Modellkonzeption können minimal 0 Punkte und maximal 100 Punkte erreicht werden. Das empirische Punktespektrum im Modell, vor der Berücksichtigung des Votums, reicht von 17 Punkten (Bad Berleburg, Nieheim) bis 99 Punkte (Köln) mit einem Mittelwert von 50,9 Punkten und einer Standardabweichung von 16,4 Punkten.

Dieses Verfahren wurde auch dem Gutachten zur Erarbeitung von Grundlagen für die Festlegung einer Gebietskulisse für die Kappungsgrenzenverordnung nach § 558 BGB zugrunde gelegt. Hierbei wurde der Grenzwert in der oben beschriebenen Weise bestimmt.

Durch die Mietpreisbegrenzung wird in stärkerem Maße in das Eigentumsrecht und in das Recht der Vertragsfreiheit eingegriffen als bei der Begrenzung von Mieterhöhungsmöglichkeiten bei Bestandsmieten. Die Einführung einer Mietobergrenze erscheint daher nur bei einer stärkeren Anspannung der Wohnungsmarktlage gerechtfertigt. Es wurde im vorliegenden Modell auf einen höheren Grenzwert als bei der Kappungsgrenzenverordnung abgestellt, der sich aus dem Mittelwert und der 1,5 fachen Standardabweichung ergibt und bei 75,5 Punkten liegt:

- Mietpreisbegrenzung bei Wiedervermietung auf höchstens 10 % über der ortsüblichen Vergleichsmiete mehr als 75,5 Punkte

Das Modellergebnis für die 60 Kommunen, die bereits nach der statistischen Datenanalyse eine mögliche Anspannung auf dem Wohnungsmarkt aufwiesen, wurde abschließend mit den Einschätzungen der einzelnen Kommunen abgeglichen. Bei einer auftretenden Abweichung zwischen Modellergebnis und Votum erfolgte eine Berücksichtigung im Modell durch einen Punktaufschlag bzw. -abschlag von drei Punkten. Ziel war es, in Grenzfällen das Votum der Kommunen zu berücksichtigen.

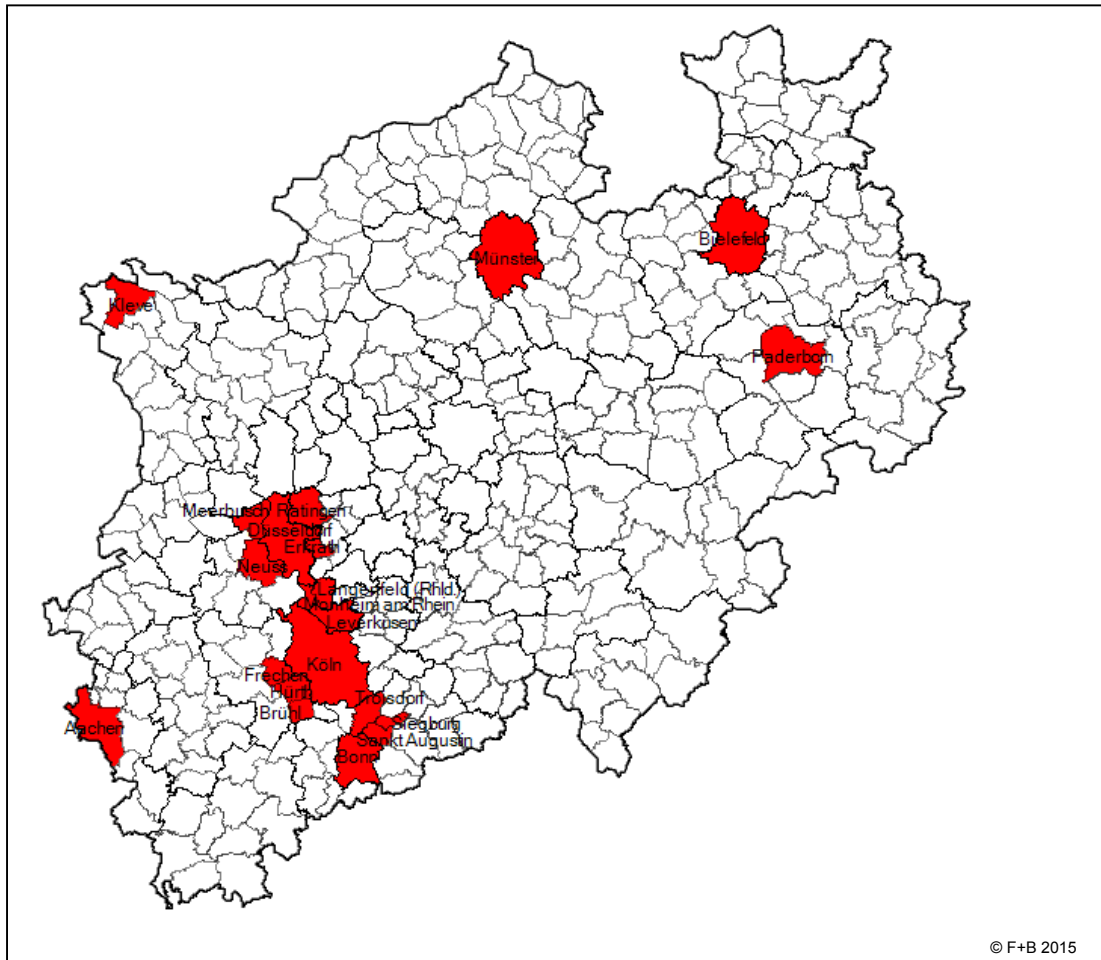
Durch die Berücksichtigung der kommunalen Voten bei vorliegender Abweichung zwischen dem Modellergebnis und den abgegebenen Voten ergab sich für 8 Kommunen eine veränderte Einstufung. Bei einer Kommune kam es zu einer Aufstufung, d. h. zur Aufnahme in die Gebietskulisse zur Begrenzung der Miethöhe bei Wiedervermietung auf höchstens 10 % über der ortsüblichen Vergleichsmiete. Bei sieben Kommunen erfolgte eine Abstufung und somit keine Aufnahme in die Gebietskulisse zur Begrenzung der Miethöhe auf höchstens 10 % über der ortsüblichen Vergleichsmiete.

Nach der Analyse der derzeitigen Wohnungsmarktlage und der zukünftigen Wohnungsmarktversorgung unter Berücksichtigung der Kommunalvoten wurden 21 Kommunen ermittelt, bei denen eine ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen gefährdet ist. Es handelt sich um die folgenden Städte:

Regierungsbezirk	Gebietskulisse Begrenzung der Miethöhe bei Wiedervermietung auf höchstens 10 % über der ortsüblichen Vergleichsmiete	
	Kommune	Punkte
Düsseldorf	Düsseldorf	100,3
	Kleve	90,1
	Erkrath	76,4
	Langenfeld (Rheinland)	78,4
	Monheim am Rhein	78,9
	Ratingen	75,9
	Meerbusch	76,0
	Neuss	92,2
Köln	Bonn	98,7
	Köln	95,5
	Leverkusen	79,4
	Aachen	95,3
	Brühl	83,5
	Frechen	76,5
	Hürth	82,2
	St. Augustin	88,5
	Siegburg	76,9
	Troisdorf	79,5
Münster	Münster	94,6
Detmold	Bielefeld	80,7
	Paderborn	86,7

© F+B 2015

Die nachfolgende Abbildung zeigt die räumliche Verteilung der 21 Kommunen, für die im Rahmen der Analyse eine Begrenzung der Miethöhe bei Wiedervermietung auf höchstens 10 % über der ortsüblichen Vergleichsmiete ermittelt wurde.



§ 556d Absatz 2 BGB ermöglicht es innerhalb einer Gemeinde auch eine kleinräumigere Differenzierung der Mietbegrenzungsverordnung auf Ebene von Stadt- bzw. Gemeindeteilen auszuweisen. Die Prüfungen von F+B haben ergeben, dass die Datengrundlage für eine Differenzierung einzelner Städte und Gemeinden nicht ausreichend gewährleistet ist. Die für eine entsprechende Analyse notwendigen Daten liegen zumeist nicht kleinräumig vor, so dass eine modellgestützte Analyse nicht erfolgen kann.

Die Kommunen haben sich im Rahmen der Befragung überwiegend dagegen ausgesprochen, eine regionale Differenzierung im Gemeindegebiet vorzunehmen.

Vor dem Hintergrund, des Fehlens landesweit verfügbarer einheitlicher statistischer Daten auf den entsprechenden Gliederungsebenen und den von den Kommunen ausgesprochenen Voten, wird von F+B derzeit keine Differenzierung innerhalb der Städte und Gemeinden gesehen. Die sich in der Analyse ergebenden Gebietskulissen für eine Begrenzung der Miethöhe bei Wiedervermietung auf höchstens 10 % über der ortsüblichen Vergleichsmiete sollten somit für das gesamte kommunale Gebiet gelten.

## 2 Problemdarstellung und Untersuchungsgegenstand

Die Bundesregierung hat einen Gesetzentwurf für ein Mietrechtsnovellierungsgesetz erarbeitet (BT-Drs. 18/3121, 18/3250), der derzeit das Gesetzgebungsverfahren durchläuft. Durch das Gesetz soll u. a. der Mietanstieg auf angespannten Wohnungsmärkten gedämpft werden. In das Mietrecht des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) sollen in den §§ 556d ff. Regelungen eingefügt werden, wonach bei Wiedervermietungen von Bestandswohnungen in angespannten Wohnungsmärkten die zulässige Miete auf die ortsübliche Vergleichsmiete zuzüglich 10 Prozent begrenzt wird. Die Landesregierungen werden ermächtigt, durch Rechtsverordnung Gebiete zu bestimmen, in denen die Mietbegrenzung bei Wiedervermietung gelten soll. Das Ministerium für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr hat F+B Forschung und Beratung für Wohnen, Immobilien und Umwelt GmbH, Hamburg mit der Erstellung eines entsprechenden Gutachtens beauftragt.

### 2.1 Rechtslage

Die Landesregierungen werden zukünftig nach § 556d BGB ermächtigt, eine entsprechende Verordnung zur Begrenzung der Miethöhe bei Wiedervermietung auf höchstens 10 % über der ortsüblichen Vergleichsmiete zu erlassen. Die Dauer der Rechtsverordnung beträgt fünf Jahre.

Die gesetzliche Grundlage nach § 556d BGB lautet:

„(1) Wird ein Mietvertrag über Wohnraum abgeschlossen, der in einem durch Rechtsverordnung nach Absatz 2 bestimmten Gebiete mit einem angespannten Wohnungsmarkt liegt, so darf die Miete zu Beginn des Mietverhältnisses die ortsübliche Vergleichsmiete (§ 558 Absatz 2) höchstens um zehn Prozent übersteigen.

(2) Die Landesregierungen werden ermächtigt, Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten durch Rechtsverordnung für die Dauer von höchstens fünf Jahren zu bestimmen. Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten liegen 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 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.

Eine Rechtsverordnung nach Satz 1 muss spätestens am 31. Dezember 2020 in Kraft treten. Sie muss begründet werden. Aus der Begründung muss sich erge-

ben, aufgrund welcher Tatsachen ein Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt im Einzelfall vorliegt. Ferner muss sich aus der Begründung ergeben, welche Maßnahmen die Landesregierung in dem nach Satz 1 durch die Rechtsverordnung jeweils bestimmten Gebiet und Zeitraum ergreifen wird, um Abhilfe zu schaffen.“

Ausgenommen von der Mietbegrenzung werden nach § 556e BGB Mietverhältnisse, die im vorherigen Mietverhältnis (Vormiete) die ortsübliche Vergleichsmiete um mehr als 10 % übersteigen (Bestandsschutzregel). Der Zweck der neu eingeführten Vorschrift ist nicht die Absenkung bereits vereinbarter Mietentgelte, sondern die Unterbindung unangemessener Preissprünge bei Wiedervermietung.

Die gesetzliche Grundlage nach § 556e BGB lautet:

„(1) Ist die Miete, die der vorherige Mieter zuletzt schuldete (Vormiete), höher als die nach § 556d Absatz 1 zulässige Miete, so darf eine Miete bis zur Höhe der Vormiete vereinbart werden. Bei der Ermittlung der Vormiete unberücksichtigt bleiben Mietminderungen sowie solche Mieterhöhungen, die mit dem vorherigen Mieter innerhalb des letzten Jahres vor Beendigung des Mietverhältnisses vereinbart worden sind.

(2) Hat der Vermieter in den letzten drei Jahren vor Beginn des Mietverhältnisses Modernisierungsmaßnahmen im Sinne des § 555b durchgeführt, so darf die nach § 556d Absatz 1 zulässige Miete um den Betrag überschritten werden, der sich bei einer Mieterhöhung nach § 559 Absatz 1 bis 3 und § 559a Absatz 1 bis 4 ergäbe. Bei der Berechnung nach Satz 1 ist von der ortsüblichen Vergleichsmiete (§ 558 Absatz 2) auszugehen, die bei Beginn des Mietverhältnisses ohne Berücksichtigung der Modernisierung anzusetzen wäre.“

Die Mietbegrenzung gilt gemäß § 556f BGB ebenfalls nicht für Wohnungen, die nach dem 1. Oktober 2014 erstmals genutzt und vermietet werden. Durch diese Vorschrift wird sichergestellt, dass der Wohnungsneubau durch die neu geschaffene Dämpfung der Mieten bei Mietbeginn nicht betroffen wird.

Ebenfalls von der Mietbegrenzung ausgenommen sind Wohnungen, in denen vor der Wiedervermietung eine umfangreiche Modernisierung durchgeführt worden ist (§ 556f BGB). Die Vorschrift trägt insbesondere der Tatsache Rechnung, dass Modernisierungen zwischen Beendigung des bisherigen Mietverhältnisses und Abschluss eines neuen Mietverhältnisses wohnungswirtschaftlich erwünscht sind.

Die gesetzliche Grundlage nach § 556f BGB lautet:

„§ 556d ist nicht anzuwenden auf eine Wohnung, die nach dem 1. Oktober 2014 erstmals genutzt und vermietet wird. Die §§ 556d und 556e sind nicht anzuwenden auf die erste Vermietung nach umfassender Modernisierung“

Auf Basis dieser gesetzlichen Rahmenbedingungen hat sich die Landesregierung Nordrhein-Westfalen dazu entschlossen, eine „Mietbegrenzungsverordnung“ nach

§ 556d BBG zu erlassen. Diese Rechtsverordnung soll auf der Basis einer aktuellen Datengrundlage und daraus abgeleiteter Indikatoren erfolgen. Zu beachten ist, dass nach herrschender Rechtsprechung der Anlass für die Verordnung einer Begrenzung des Mieterhöhungsspielraums regelmäßig die besondere Gefährdung der örtlichen Wohnungsversorgung zu angemessenen Mietpreisen sein muss.

## 2.2 Sachlage und Problematik

Für den Ordnungsgeber ergeben sich aus dem § 556d Absatz 2 BGB die Voraussetzungen, die für die Einführung einer Begrenzung der Miethöhe bei Wiedervermietung auf höchstens 10 % über der ortsüblichen Vergleichsmiete nachgewiesen werden müssen.

Hierbei handelt es sich um folgende Kriterien:

- ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen
- angemessene Bedingungen bei der ausreichenden Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen
- besondere Gefährdung bei der ausreichenden Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen.

Der Bundesgesetzgeber hat in der Gesetzesbegründung ausgeführt, dass die Ermittlung und Ausweisung eines Gebiets mit angespanntem Wohnungsmarkt auf Basis einer statistischen Analyse erfolgen soll. In § 556d Absatz 2 Satz 3 BGB werden Indikatoren aufgeführt die einen angespannten Wohnungsmarkt bzw. Gefährdungsgebiete anzeigen können. Entscheidend für die Ermittlung von Gebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt sind die individuellen Gegebenheiten, weshalb der Gesetzgeber keine starren Vorgaben erlassen hat, sondern nur mögliche Indikatoren aufgeführt hat. Daher ist ein Zwang, die in Satz 3 genannten Indikatoren zur Ermittlung der angespannten Wohnungsmarktlage in den Gebieten zu verwenden, nicht gegeben. Ergeben sich andere aussagekräftige Indikatoren, die die genannten Kriterien ausreichend abbilden, so können diese verwendet werden.

Nachfolgend werden die vier in der Gesetzesgrundlage aufgeführten Indikatoren betrachtet und ihre Verwendung bei der Feststellung von angespannten Wohnungsmärkten beurteilt.

### *Mieten steigen deutlich stärker als im bundesweiten Durchschnitt*

Die Rechtsverordnung wird für das Land Nordrhein-Westfalen erlassen, daher ist es erforderlich auf die regionalen Gegebenheiten, also die regionalen Mietentwicklungen abzustellen.

Im Modell werden daher die regionalen Mietpreisentwicklungen der letzten fünf Jahre berücksichtigt. Aufgrund der Überlagerung unterschiedlicher Teilmärkte erfolgte zu-

dem eine differenzierte Betrachtung der regionalen Mietpreisentwicklungen nach vier Wohnungsgrößenklassen.

*Durchschnittliche Mietbelastung der Haushalte übersteigt bundesdeutschen Durchschnitt erheblich*

Im Modell wird die Bevölkerungsgruppe, die preisgünstigen Wohnraum am meisten benötigen (Hilfeempfänger SGB II und SGB XII, Wohngeldempfänger und Studenten), als eine Art „Armut Indikator“ verwendet. Durch diesen Indikator wird der Nachfrage Druck nach preisgünstigem Wohnraum in den Kommunen sachgerechter abgebildet, als durch eine durchschnittliche Mietbelastungsquote. Daneben liegen keine ausreichend validen kleinräumigen statistischen Grundlagen für die Berechnung einer Mietbelastungsquote für alle 396 Kommunen in Nordrhein-Westfalen vor.

Zudem wird als stützender Indikator die Höhe der ortsüblichen Vergleichsmiete im Modell berücksichtigt, da eine hohe Miete bereits einen dynamischen und zum Teil angespannten Wohnungsmarkt anzeigen kann.

*Anstieg der Wohnbevölkerung, ohne dass durch Neubautätigkeit erforderlicher Wohnraum geschaffen wird*

Vor dem Hintergrund der Ergebnisse des Zensus 2011 und den damit verbundenen Korrekturen der Bevölkerungszahlen nach oben oder unten lassen sich aus dem vorliegenden statistischen Datenmaterial keine verlässliche Entwicklungstrends ableiten. Eine Betrachtung der Entwicklung der Wohnbevölkerung in den letzten zwei Jahren, also von 2011 bis 2013, ist kein ausreichender Zeithorizont für eine Ableitung einer Anspannungstendenz auf dem regionalen Wohnungsmarkt.

Neben den Zensuskorrekturen ergeben sich aus der Einführung einer Zweitwohnsitzsteuer, die in einigen Gemeinden vorgenommen wurde, Veränderungen in der Wohnbevölkerung, die zu einer fehlerhaften Interpretation bei der Betrachtung der Entwicklungen führen können.

Auch werden durch diesen Indikator nicht die direkten Nachfrager auf dem Wohnungsmarkt aufgegriffen. Die Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt erfolgt durch Haushalte und nicht durch die Bevölkerung. Die Struktur, also die Zahl der Personen in einem Haushalt, wird beim Indikator Wohnbevölkerung nicht berücksichtigt. Vor dem Hintergrund der ständigen Haushaltsverkleinerungen kann zwar von einer hohen Abhängigkeit zwischen Wohnbevölkerung und Haushalten ausgegangen werden, jedoch insbesondere in den Randgemeinden der dynamischen Kernstädte siedeln sich bevorzugt größere Haushalte an (Familien mit Kindern).

Um die Entwicklungen auf den regionalen Wohnungsmärkten eindeutiger zu bestimmen, wurde daher im Modell auf die Entwicklung der Mietpreise in den letzten fünf Jahren nach vier Wohnungsgrößenklassen abgestellt. Die Mietpreisentwicklung ist ein eindeutiger Indikator, ob es in einzelnen Teilssegmenten in der Gemeinde zu einer Anspannungstendenz gekommen ist. Bei einer hohen Nachfrage und einem geringen

Angebot kam es in der Vergangenheit in der Regel zumeist zu einem starken Anstieg der Mietpreise.

#### *Geringer Leerstand bei großer Nachfrage*

Der Leerstand in einer Gemeinde ist ein wichtiger Indikator für die Feststellung, ob ein ausreichendes Angebot vorhanden ist. Aus diesem Grund wurde der Indikator im Modell berücksichtigt.

Die vorliegenden validen Leerstandszahlen aus dem Zensus 2011 weisen aber eine entscheidende Unschärfe auf. Im Rahmen des Zensus 2011 erfolgte keine Differenzierung des Leerstands nach Mietwohnungen oder Eigentümerwohnungen. Daher wurde als stützender Indikator in das Modell der Mietwohnungsanteil in einer Gemeinde mit dem Indikator Leerstand zusammengefasst. In Gemeinden mit einem hohen Mietwohnungsanteil und einer geringen Leerstandsquote kann davon ausgegangen werden, dass der Mietwohnungsmarkt eine hohe Anspannungstendenz aufweist. In ländlichen Gemeinden mit einem niedrigen Mietwohnungsanteil ist hingegen nicht davon auszugehen, dass eine geringe Leerstandsquote auf eine Marktanspannung hinweist.

Mit der Begrenzung der Mieten soll bezahlbarer Wohnraum für wirtschaftlich weniger leistungsfähige Bevölkerungsgruppen zugänglich bleiben. Im Modell werden die einkommensschwachen Nachfragegruppen erfasst, also die Haushalte, die von einer möglichen Verdrängung aus stark nachgefragten Wohnquartieren am meisten betroffen sind.

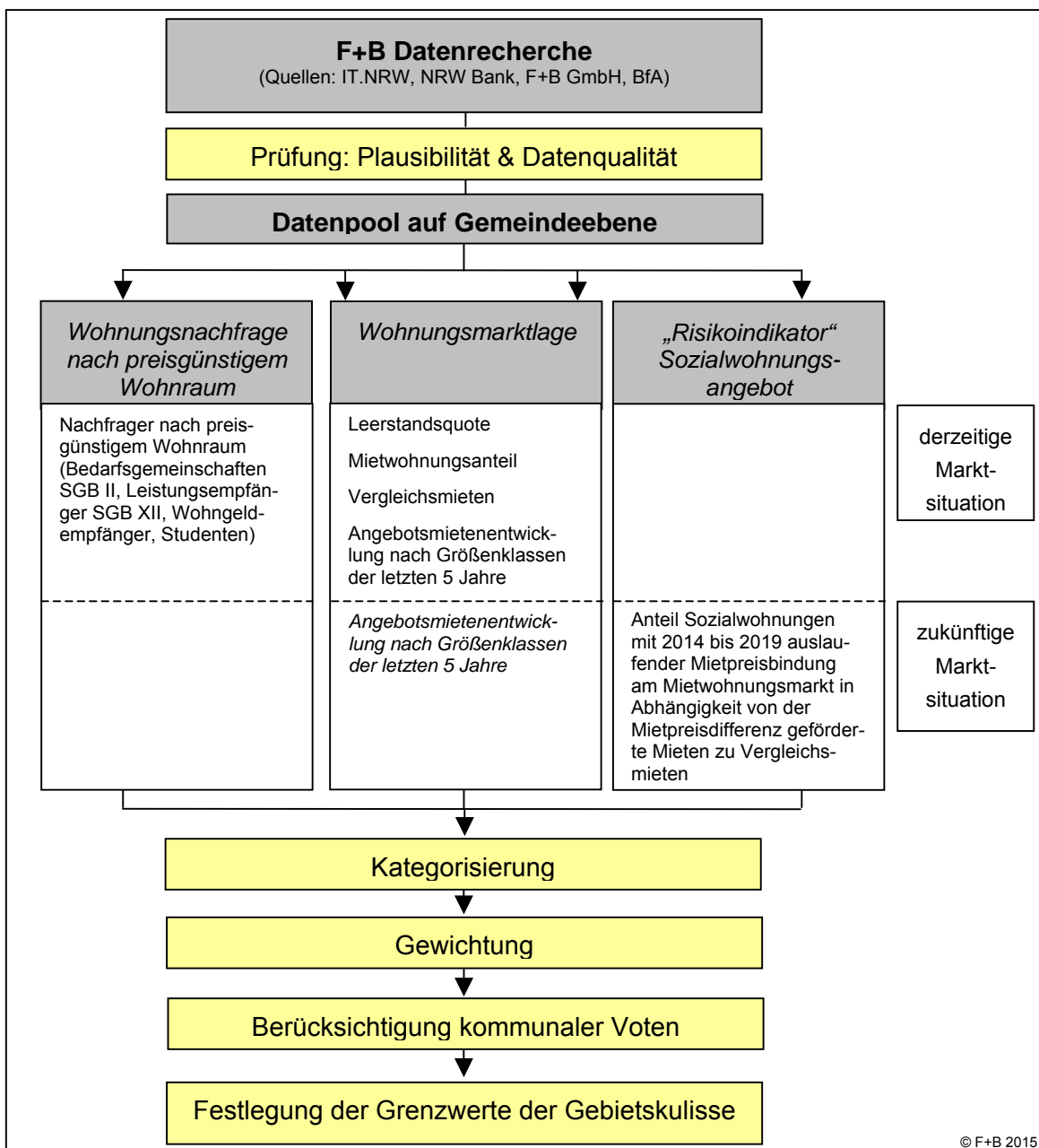
In den nachfolgenden Kapiteln 3 und 4 werden die Methoden und die zur Bestimmung von angespannten Wohnungsmärkten in Nordrhein-Westfalen verwendeten Indikatoren umfangreich beschrieben.



### 3 Vorgehensweise

Die Festlegung der Gebietskulissen zur Mietbegrenzungsverordnung nach § 556d ff. BGB wurde in mehreren Arbeitsschritten vorgenommen. Das von F+B verwendete Nutzwertanalysemodell ermöglicht ein auf statistischen Daten basierendes nachvollziehbares Modell, wodurch eine entsprechende Überprüfbarkeit der verwendeten Indikatoren und Modellannahmen durch die Rechtsprechung ermöglicht wird.

Einen Überblick über die Vorgehensweise bietet das nachfolgende Diagramm.



Die Gebietskulissen wurden kleinräumig auf Gemeindeebene auf Basis themenbezogener Indikatoren gebildet (vgl. Kapitel 4.1 und 4.2). Für diese Indikatoren wurden Kategorien sowie entsprechende Wertigkeiten für die einzelnen Kategorien festgelegt, so dass eine Vergleichbarkeit unterschiedlicher Indikatoren ermöglicht wird (vgl. Kapitel 5.2). Daraufhin erfolgte eine Gewichtung der einzelnen Indikatoren und eine Zusammenfassung zu einem Punktwert für jede Gemeinde (vgl. Kapitel 5.3). Für die Festlegung der Gebietskulissen wurde abschließend bestimmt, welche Punktzahl für die Einführung einer Mietbegrenzung notwendig ist (vgl. Kapitel 5.4). Abschließend wurden die Ergebnisse der Befragung der Kommunen den Ergebnissen der Modellrechnung gegenüber gestellt (vgl. Kapitel 6).

## 4 Datengrundlage für Indikatorenauswahl

Um die gesetzlichen Rahmenbedingungen für die Einführung einer Mietbegrenzungsverordnung zu erfüllen, wurden von F+B umfangreiche Datenanalysen durchgeführt. Aus landesweit verfügbaren statistischen Daten wurden Indikatoren abgeleitet, die geeignet sind, das Vorliegen der Eingriffskriterien nach § 556d ff. BGB abzubilden.

### 4.1 Datenrecherche und -plausibilisierung

Für die Ermittlung der themenbezogenen derzeitigen und zukünftigen regionalen Wohnungsmarktlagen wurde im ersten Arbeitsschritt eine umfassende Datenanalyse auf Ebene der Gemeinden durchgeführt und ein entsprechender Datenpool aufgebaut, der Daten aus unterschiedlichen Quellen zusammenführte:

- Landesbetrieb Information und Technik Nordrhein-Westfalen (IT.NRW)
- NRW.Bank
- Bundesagentur für Arbeit (BfA)
- F+B Mietdatenbanken
- Gesellschaft für Konsumforschung (GfK)

Die wichtigsten Kriterien bei der Auswahl der Indikatoren waren, neben dem thematischen Bezug, die direkte Verfügbarkeit und die regionale Differenzierung (Gemeindeebene).

Neben der Qualitätskontrolle der einzelnen Indikatoren erfolgte zusätzlich eine statistische Analyse, ob gegebenenfalls starke Abhängigkeiten zwischen den Datenreihen bestehen. Hierzu wurde auf das statistische Verfahren der Korrelationsanalyse zurückgegriffen.

§ 556d Absatz 2 BGB ermöglicht es innerhalb einer Gemeinde auch eine kleinräumigere Differenzierung der Mietbegrenzungsverordnung auf Ebene von Stadt- bzw. Gemeindeteilen auszuweisen. Die Prüfungen von F+B haben ergeben, dass die Datengrundlage für eine Differenzierung einzelner Städte und Gemeinden nicht ausreichend gewährleistet ist. Die für eine entsprechende Analyse notwendigen Daten liegen zumeist nicht kleinräumig vor, so dass eine modellgestützte Analyse nicht erfolgen kann.

Vor dem Hintergrund der Rechtsprechung, des Fehlens landesweit verfügbarer einheitlicher statistischer Daten auf den entsprechenden Gliederungsebenen und den von den Kommunen ausgesprochenen Voten, wird von F+B derzeit keine Differenzierung innerhalb der Städte und Gemeinden gesehen. Die sich in der Analyse ergebenden Gebietskulissen für eine Begrenzung der Miethöhe bei Wiedervermietung auf höchstens 10 % über der ortsüblichen Vergleichsmiete sollten somit für das gesamte kommunale Gebiet gelten.

## 4.2 Berücksichtigte Indikatoren

Nach der erfolgten Datenplausibilisierung wurden folgende Indikatoren als bewertungs- und modellrelevant erachtet:

- Wesentliche Nachfrager nach preisgünstigem Wohnraum
  - Wohngeldempfänger 2012
  - Leistungsempfänger SGB XII 2013
  - Bedarfsgemeinschaften SGB II 2013
  - Studenten Wintersemester 2013/14
- Anteil der in den Jahren 2014 bis 2019 aus der Bindung fallenden Sozialwohnungen am Mietwohnungsbestand unter Berücksichtigung der Mietpreisdifferenz zwischen Vergleichsmiete und Fördermiete
- Leerstandsquote laut Gebäude- und Wohnungszählung 2011
- Mietwohnungsanteil laut Gebäude- und Wohnungszählung 2011
- Örtliches Vergleichsmietenniveau 2013
- Entwicklung der Angebotsmieten von Bestandswohnungen 2009 bis 2014 differenziert nach Wohnungsgrößenklassen
  - bis 40 m<sup>2</sup> Wohnfläche
  - 40 bis 60 m<sup>2</sup> Wohnfläche
  - 60 bis 80 m<sup>2</sup> Wohnfläche
  - ab 80 m<sup>2</sup> Wohnfläche

Die Indikatoren wurden daraufhin ihrer inhaltlichen Aussage und der zeitlichen Komponente zugeordnet (vergleiche Tabelle 4.1).

Nachfolgend werden die Datenquellen und ihre Nutzung für die ausgewählten 12 Indikatoren bzw. Teilindikatoren ausführlich erläutert. Des Weiteren werden die Hypothesen, die der Aufnahme zu Grunde liegen sowie der Bezug zu den Eingriffskriterien der Ermächtigungsgrundlage dargestellt.

**Tab. 4.1 Thematische Zuordnung der ausgewählten Indikatoren**

<b>Zeitpunkt</b>	<b>Wohnungsnachfrage</b>	<b>Wohnungsmarktlage</b>	<b>Risikoindikator</b>
<b>derzeitige Wohnungsmarktsituation</b>	Anteil der Nachfrager nach preisgünstigen Wohnraum an den Haushalten bzw. der Bevölkerung (Bedarfsgemeinschaften SGB II, Leistungsempfänger SGB XII, Wohngeldempfänger, Studenten)	Leerstandsquote der Gebäude- und Wohnungszählung 2011  Regionaler Mietwohnungsanteil 2011  Mietpreisniveau der Vergleichsmieten 2013  Entwicklung der Angebotsmieten von Bestandswohnungen 2009 bis 2014 differenziert nach Wohnungsgrößenklassen	
<b>zukünftige Wohnungsmarktsituation</b>		<i>Entwicklung der Angebotsmieten von Bestandswohnungen 2009 bis 2014 differenziert nach Wohnungsgrößenklassen</i>	Anteil Sozialwohnungen mit 2014 bis 2019 auslaufender Mietpreisbindung am Mietwohnungsmarkt in Abhängigkeit von der Mietpreisdifferenz geförderte Mieten zu Vergleichsmieten

© F+B 2015

#### **4.2.1 Wesentliche Nachfrager nach preisgünstigem Wohnraum**

Die relevante Nachfragegruppe umfasst die Haushalte, die im Wesentlichen auf preisgünstigen Wohnraum auf den regionalen Wohnungsmärkten angewiesen sind. Bei den vier Nachfragegruppen handelt es sich um

- Bedarfsgemeinschaften SGB II 2013
- Leistungsempfänger SGB XII 2013
- Wohngeldempfänger 2012
- Studenten Wintersemester 2013/14

Folgende Hypothese ist relevant für die Modellaufnahme des Indikators:

*Mit den relevanten Nachfragegruppen werden die wichtigsten Nachfragergruppen nach preisgünstigem Wohnraum im Modell berücksichtigt, also die Haushalte, die von einer Verdrängung aus Wohnquartieren am stärksten betroffen sind. Je höher der*

*Anteil innerhalb einer Gemeinde ist, desto größer ist die Zahl der betroffenen Haushalte, die durch hohe Wiedervermietungsmieten stark belastet werden.*

Die Wirkungsrichtung des Indikators ist:

*Je höher der Anteil der Nachfrager nach preisgünstigem Wohnraum an den Haushalten ist, desto höher ist die Relevanz für das Modell. D. h. bei einem hohen Anteil erfolgt eine Einstufung in eine höhere Kategorie.*

Durch den Indikator Nachfrager nach preisgünstigem Wohnraum wird das Eingriffskriterium „besondere Gefährdung“ abgebildet.

#### **4.2.1.1 Bedarfsgemeinschaften SGB II 2013**

Die für das Modell verwendeten kleinräumigen Daten über die Zahl der Bedarfsgemeinschaften gemäß SGB II basieren auf einer Sonderauswertung der Bundesanstalt für Arbeit. Es lag für alle Gemeinden in Nordrhein-Westfalen entsprechende Zahlen mit dem Stand 31. Dezember 2013 vor.

Die Zahl der Bedarfsgemeinschaften entspricht nicht direkt der Zahl der Haushalte, in denen Bezieher von Leistungen gemäß SGB II leben, da es innerhalb eines Haushalts mehrere Bedarfsgemeinschaften geben kann. Um nicht eine reine Größenvariable in das Modell einzubeziehen, wurden die Bedarfsgemeinschaften – trotz der zuvor genannten Einschränkung – mit der Gesamtzahl der Haushalte 2013 in der Gemeinde ins Verhältnis gesetzt.

#### **4.2.1.2 Leistungsempfänger SGB XII 2013**

Die Zahl der Leistungsempfänger gemäß SGB XII stammt aus einer Veröffentlichung von IT.NRW. Die Daten liegen weitestgehend auf Ebene der Gemeinden vor. Die in der Sozialberichtserstattung teilweise fehlenden Daten zur Sozialhilfe werden auf Basis der vorliegenden Strukturen zur Sozialhilfe (Anteil Gemeinde an der Kreissumme) anteilig jeder Gemeinde zugewiesen. Die verwendeten Daten zeigen die Zahl der Leistungsempfänger gemäß SGB XII zum Stand 31. Dezember 2013 auf.

In der Analyse wurden nur die Leistungsempfänger gemäß Kapitel 3 und 4 SGB XII berücksichtigt, da es sich bei diesen um eine relevante Nachfragegruppe handelt. Die Zahl der Leistungsempfänger gemäß SGB XII wird als Anteilswert im Modell berücksichtigt. Die relevante Bezugsgröße ist die jeweilige Bevölkerungszahl.

#### **4.2.1.3 Wohngeldempfänger 2012**

Die Zahl der Wohngeldempfänger ist neben den Bedarfsgemeinschaften SGB II und den Leistungsempfängern SGB XII eine weitere relevante und bedeutende Nachfragegruppe nach preisgünstigem Wohnraum auf den regionalen Wohnungsmärkten. Die im Modell verwendeten Daten auf Ebene der Gemeinden mit dem Stand 31. De-

zember 2012 stammen vom IT.NRW. Die Zahl der Wohngeldempfänger (Haushalte) wird als Anteilswert an allen Haushalten einer Gemeinde im Modell berücksichtigt.

#### 4.2.1.4 Studenten Wintersemester 2013/14

Durch die Zahl der Studenten wird die letzte der relevanten Nachfragergruppen im Modell berücksichtigt. Es kann zwar zu geringen Überschneidungen mit den Wohngeldempfängern kommen, jedoch ist die Schnittmenge nicht bedeutend. Die Zahl der Studenten stammt aus der Hochschulstatistik von IT.NRW und umfasst nicht nur die Universitäten, sondern auch öffentliche und private Hochschulen. Die verwendete Studentenzahl entspricht dem Stand für das Wintersemester 2013/2014.

Die Zahl der Studenten wird ebenfalls als Anteilswert im Modell berücksichtigt. Als Basis dient die Bevölkerung einer Gemeinde (Stichtag: 31.12.2013). Die Zahl der angegebenen Studenten wird nach dem Sitz der jeweiligen Lehranstalt verwendet. Es ist davon auszugehen, dass die Studenten auch in den angrenzenden Gemeinden wohnen. Verlässliche Zahlen über die Verteilung der Studenten nach ihrem Wohnort liegen jedoch nicht vor, weshalb im Modell der Sitz der Bildungseinrichtung berücksichtigt wird. Vorrangig werden die Studenten Wohnungen am Sitz der Bildungseinrichtungen suchen, wenn ein entsprechendes Angebot vorhanden ist. Die Fernuniversität Hagen bleibt unberücksichtigt, da in der Regel die Studierenden dieser Bildungseinrichtung nicht in Hagen oder der Umgebung wohnhaft sind.

#### 4.2.2 Leerstandsquote im Verhältnis zum Mietwohnungsanteil 2011

Ein weiterer zentraler Indikator für die Feststellung der regionalen Wohnungsmarktlage ist der Wohnungsleerstand. Durch die Gebäude- und Wohnungszählung 2011 liegen für den Mai 2011 entsprechende Leerstandszahlen für alle Gemeinden in Nordrhein-Westfalen vor. Entscheidend für die Wohnungsmarktlage ist jedoch der vorhandene Mietwohnungsbestand, auf den sich diese Leerstandszahl bezieht.

Da sich aus den Daten der Gebäude- und Wohnungszählung nicht der Wohnungsleerstand in Mietwohnungen ermitteln lässt, wurde am örtlichen Gesamtwohnungsbestand der Mietwohnungsanteil 2011 als zusätzliche Steuergröße im Modell berücksichtigt.

Folgende Hypothese ist relevant für die Modellaufnahme der Indikatoren:

*Die Höhe des Wohnungsleerstands am Wohnungsmarkt ist ein wichtiger Indikator für die Ermittlung der regionalen Wohnungsmarktlage. Durch den Leerstand wird die verfügbare Wohnungszahl für mögliche Wohnungswechsel angezeigt. Ein hoher Wohnungsleerstand in einer Gemeinde ermöglicht zumeist keine hohen Mietpreissteigerungen bei der Wiedervermietung. In Gemeinden mit einem hohen Mietwohnungsanteil am Gesamtwohnungsbestand wird für einen funktionsfähigen Mietwohnungsmarkt ein höherer Leerstand benötigt als in Gemeinden mit einem hohen Anteil von selbst genutzten Eigentümerwohnungen.*

Die Wirkungsrichtung des kombinierten Indikators ist:

*Je geringer die Leerstandsquote bei gleichzeitig hohem Mietwohnungsanteil ist, desto höher ist die Relevanz für das Modell. D. h. geringe Leerstandsquoten und hohe Mietwohnungsanteile werden in eine höhere Kategorie eingegliedert.*

Durch die Indikatoren Leerstandsquote 2011 und Mietwohnungsanteil 2011 wird das Eingriffskriterium „ausreichende Bedingungen“ abgebildet.

#### **4.2.2.1 Leerstandsquote Mai 2011**

Die Leerstandsquote 2011 wird auf Basis der Ergebnisse der Gebäude- und Wohnungszählung 2011 berechnet. Der Stichtag der Zensuserhebung war Mai 2011.

Die in der Gebäude- und Wohnungszählung 2011 ausgewiesenen Wohnungsleerstände umfassen den gesamten Leerstand am regionalen Wohnungsmarkt ohne Differenzierung, ob die Leerstände sich in Miet- oder in Eigentümerwohnungen befinden. Aufgrund der fehlenden Datengrundlagen wurde die Leerstandsquote auf den gesamten Wohnungsbestand der Gemeinde bezogen. Bei der Analyse wurden die Leerstände von Wohnungen in Wohnheimen oder Freizeitwohnungen nicht berücksichtigt.

#### **4.2.2.2 Mietwohnungsanteil Mai 2011**

Der Mietwohnungsanteil am gesamten Wohnungsmarkt wurde auf Basis der Ergebnisse der Gebäude- und Wohnungszählung 2011 berechnet. Der Stichtag der Zensuserhebung war Mai 2011.

Durch die Berücksichtigung des Mietwohnungsmarktes im Modell wurde der für die Rechtsverordnung relevante Wohnungsbestand berücksichtigt. Ein hoher Mietwohnungsanteil zeigt die Bedeutung der Rechtsverordnung für eine Gemeinde auf, jedoch auch in Gemeinden mit geringerem Mietwohnungsbestand muss eine Überprüfung der regionalen Wohnungsmarktlage erfolgen.

#### **4.2.3 Vergleichsmieten 2013**

Die Vergleichsmieten 2013 basieren auf der F+B Mietspiegeldatenbank, die in einer mehrjährigen Forschungsarbeit aufgebaut wurde und kontinuierlich aktualisiert wird. Aus der Gesamtheit der vorhandenen Mietspiegel werden als Datengrundlage für die Auswertungen zum Bestandsmietenniveau im nicht preisgebundenen Wohnungsbestand nur Orte mit mindestens 20.000 Einwohnern ausgewählt, die über einen aktuellen Mietspiegel aus dem Jahr 2008 oder danach verfügen. Aktuell sind nach Informationen von F+B 270 der insgesamt 396 Städte und Gemeinden im Land Nordrhein-Westfalen mit eigenen Mietspiegeln (oder Mietspiegeln anderer Gemeinden, die zur Anwendung kommen) abgedeckt. Für die Gemeinden ohne Mietspiegel wird von F+B eine mathematische Schätzung vorgenommen. Hierbei werden unterschiedliche Indikatoren als Schätzparameter herangezogen, wie z. B. das örtliche Bodenpreisniveau und die Wohngeldstufen.



Mietspiegel sind in ihrer Gestaltung innerhalb des weit gesteckten gesetzlichen Rahmens sehr unterschiedlich, kaum eine Preisübersicht gleicht der anderen. Zur Erfassung der Mietspiegelmieten wurde deshalb eine Referenzwohnung definiert, um die Mietspiegelwerte miteinander vergleichbar zu machen (Wohnung mit 65 m<sup>2</sup>, normaler Ausstattung, normaler bzw. mittlerer Wohnlage sowie normalem Instandhaltungs-/Sanierungsgrad).

Folgende Hypothese ist relevant für die Modellaufnahme des Indikators:

*Die Höhe der Vergleichsmiete zeigt die derzeitige Mietsituation der Haushalte auf den regionalen Wohnungsmärkten auf. Eine hohe Vergleichsmiete zeigt, dass die Mieterhaushalte bereits derzeit eine hohe Mietbelastung haben. Zusätzlich ist sie Indikator für eine angespannte Marktlage, da ein hohes Vergleichsmietniveau sich in der Regel nur ergibt, wenn die Nachfrage das Angebot über einen längeren Zeitraum hinweg übersteigt.*

Die Wirkungsrichtung des Indikators ist:

*Je höher die Vergleichsmiete ist, desto höher ist die Relevanz für das Modell. D. h. höhere Vergleichsmieten werden in eine höhere Kategorie eingegliedert.*

Durch den Indikator Vergleichsmiete 2013 wird das Eingriffskriterium „angemessene Bedingungen“ abgebildet.

#### **4.2.4 Entwicklung der Angebotsmieten der letzten 5 Jahre**

Die F+B Angebotsmieten basieren auf den Angebotsdaten der ImmoDaten GmbH, die von F+B bereits seit mehreren Jahren aufbereitet werden. Aufgrund der sich aus der Datenbasis ergebenden Probleme (Angebots-Dubletten) hat F+B ein umfassendes Analysetool entwickelt, das die Datenqualität verbessert und eine aussagekräftige Übersicht über die aktuell auf den Mietwohnungsmärkten verlangten Mietpreise ermöglicht.

In die Analyse wurden nur die Angebotsmieten aus dem Bestand (kein Neubau) differenziert nach vier Wohnungsgrößenklassen einbezogen:

- bis 40 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- 40 bis 60 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- 60 bis 80 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- ab 80 m<sup>2</sup> Wohnfläche

Die Angebotsmieten werden als durchschnittliche Nettokaltmieten pro Quadratmeter Wohnfläche je Gemeinde berechnet (arithmetisches Mittel). Zur Erhöhung der Datenbasis und zur Vermeidung von zeitlich begrenzten Angebotsstrukturen wurden die Angebotsmieten aus den Jahren 2008 und 2009 sowie 2013 und 2014 verwendet.

Aufgrund der differenzierten Auswertung nach Wohnungsgrößenklassen ergeben sich in einigen Gemeinden Datenlücken. Diese werden auf Basis der durchschnittlich in der Gemeinde festgestellten Angebotsmiete im Verhältnis zur durchschnittlichen Angebotsmiete des zugehörigen Kreises geschätzt.

Folgende Hypothese ist relevant für die Modellaufnahme des Indikators:

*Die Entwicklung der Angebotsmieten in den letzten fünf Jahren zeigt die Dynamik auf den regionalen Mietwohnungsmärkten. Eine hohe positive Entwicklung der Angebotsmieten deutet auf eine Anspannungssituation auf dem jeweiligen Mietwohnungsmarkt hin, wodurch die ausreichende Versorgung zu angemessenen Bedingungen derzeit und kurzfristig gefährdet ist.*

*Daneben ist die Entwicklung der Angebotsmieten in den letzten fünf Jahren entscheidend für die Mietpreissituation in den nächsten fünf Jahren, da diese Mieten einen erheblichen Bestandteil bei der Bildung der zukünftigen Vergleichsmieten darstellen. Bei einer geschätzten Fluktuation von jährlich 10 % und unter Berücksichtigung von im selben Zeitraum mehrfach umziehenden Haushalten ist von einem Anteil der Angebotsmieten an den zukünftigen Vergleichsmieten von rund 40 % auszugehen. Damit wird durch die Entwicklung der Angebotsmieten in den letzten fünf Jahren auch der Geltungszeitraum der Rechtsverordnung in einem erheblichen Umfang mit abgebildet.*

Die Wirkungsrichtung des Indikators ist:

*Je stärker die Entwicklung der Angebotsmieten ist, desto höher ist die Relevanz für das Modell. D. h. stärkere Angebotsmietenentwicklungen werden in eine höhere Kategorie eingegliedert.*

Durch den Indikator Angebotsmietenentwicklung 2009 bis 2014 differenziert nach Wohnungsgrößenklassen werden die Eingriffskriterien „angemessene Bedingungen“ und „besondere Gefährdung“ abgebildet.

#### **4.2.5 Anteil auslaufender Bindung in Abhängigkeit zur Mietpreisdifferenz**

Um die zukünftige Situation auf den regionalen Wohnungsmärkten abzubilden, wurde die Entwicklung des Sozialwohnungsbestands im Modell berücksichtigt. Neben dem Anteil der aus der Preisbindung fallenden Wohnungen wurde auch die Mietpreisdifferenz zwischen den geförderten Mieten und den Vergleichsmieten berücksichtigt. Bei den zwei berücksichtigten Indikatoren handelt es sich um,

- Anteil der 2014 bis 2019 aus der Preisbindung fallenden Sozialwohnungen am Mietwohnungsbestand 2011
- Mietpreisdifferenz zwischen der Miete im geförderten Bestand 2013 und der Vergleichsmiete 2013

Der errechnete Anteil der aus der Preisbindung fallenden Sozialwohnungen am Mietwohnungsmarkt wird durch eine Multiplikation mit der ermittelten Mietpreisdifferenz zwischen geförderter Miete und Vergleichsmiete in Verbindung gesetzt.

Folgende Hypothese ist relevant für die Modellaufnahme des kombinierten Indikators:

*Der Anteil der Sozialwohnungen die in den nächsten fünf Jahren aus der Mietpreisbindung fallen, am Mietwohnungsbestand in Verbindung mit der Mietpreisdifferenz zwischen Vergleichsmieten und geförderten Mieten ist ein Risikoindikator, der den Gültigkeitszeitraum der Rechtsverordnung berücksichtigt. Es ist ein wichtiger Indikator dafür, welcher zukünftigen Mietbelastung die Haushalte mit einem geringen Einkommen bei Wohnungswechsel möglicherweise ausgesetzt sind. Ein hoher Anteil von aus der Preisbindung fallender Sozialwohnungen am Mietwohnungsmarkt in Verbindung mit einer hohen Mietpreisdifferenz zwischen der Miete im Sozialwohnungsbestand und der Vergleichsmiete ist ein hohes Risikopotenzial für die entsprechende Haushalte beim Wohnungswechsel, da mit einer deutlichen Steigerung der Miete bei Wiedervermietung zu rechnen ist. Ein hoher Anteil von aus der Preisbindung fallenden Sozialwohnungen am Mietwohnungsmarkt in Verbindung mit einer geringen oder negativen Mietpreisdifferenz zwischen der geförderten Miete und der Vergleichsmiete beinhaltet kein Risikopotenzial, da eine Mietpreisanpassung bei Wiedervermietung aufgrund der regionalen Wohnungsmarktsituation nicht durchsetzbar ist oder ausreichender Wohnraum mit geringeren Mietpreisen den betroffenen Haushalten zur Verfügung stehen. Eine hohe Mietpreisdifferenz zwischen der geförderten Miete und der Vergleichsmiete in Verbindung mit einem geringen Anteil von aus der Preisbindung fallenden Sozialwohnungen am Mietwohnungsmarkt ist ebenfalls ein geringeres Risikopotenzial, da die Zahl der betroffenen Haushalte sehr gering ist.*

Die Wirkungsrichtung des Indikators ist:

*Je höher das Produkt aus dem Anteil der 2014 bis 2019 aus der Preisbindung fallenden Sozialwohnungen am Mietwohnungsbestand und der Mietpreisdifferenz zwischen geförderter Miete und Vergleichsmiete ist, desto höher ist die Relevanz für das Modell. D. h. bei einem hohen Produktwert erfolgt eine Einstufung in eine höhere Kategorie.*

Durch den Indikator Anteil der 2014 bis 2019 aus der Preisbindung fallenden Sozialwohnungen am Mietwohnungsbestand 2011 in Verbindung mit der Mietpreisdifferenz zwischen der Miete im geförderten Bestand 2013 und der Vergleichsmiete 2013 wird das Eingriffskriterium „besondere Gefährdung“ abgebildet.

#### **4.2.5.1 Anteil Wohnungen mit 2014 bis 2019 auslaufender Bindung**

Der Sozialwohnungsbestand 2014 bis 2019 liegt für alle Gemeinden Nordrhein-Westfalens vor und umfasst sowohl den Sozialwohnungsbestand nach dem I. und II. WoBauG, als auch den geförderten Wohnungsbestand nach den neuen Rahmenbedingungen des Wohnraumförderungsgesetzes WoFG (ab dem Jahr 2002) sowie den nach WFNG NRW geförderten Wohnungsbestand. Die Daten wurden von der NRW.Bank zur Verfügung gestellt.

Aus der Differenz Sozialwohnungsbestand 2019 und Sozialwohnungsbestand 2014 wurde die Zahl der aus der öffentlichen Preisbindung fallenden Wohnungen für jede Gemeinde ermittelt. Um die Bedeutung dieses Wohnungsmarktsegments für die Haushalte mit geringem Einkommen für den regionalen Wohnungsmarkt zu ermitteln, wurde die Differenz auf den Mietwohnungsbestand 2011 bezogen. Je höher der Anteil der aus der Preisbindung fallenden Sozialwohnungen am Mietwohnungsmarkt ist, desto höher ist das Risiko für Haushalte mit niedrigem Einkommen preisgünstigen Wohnraum beim Wohnungswechsel zu finden.

In geringem Umfang befinden sich auch geförderte Wohneinheiten in Ein- und Zweifamilienhäusern. Da hierüber aber keine verlässlichen Informationen vorliegen, wird diese Größe hier vernachlässigt. Die Zahl der Mietwohnungen basiert auf den Ergebnissen der Gebäude- und Wohnungszählung 2011 (Stand Mai 2011).

#### **4.2.5.2 Mietpreisdifferenz von geförderter Miete zur ortsüblichen Vergleichsmiete**

Um die Auswirkungen für die betroffenen Haushalte in den aus der Preisbindung fallenden Wohnungen abschätzen zu können, erfolgte eine Analyse der derzeitigen durchschnittlichen Fördermiete in den Gemeinden und der Vergleichsmiete. Hierzu wurde die Mietpreisdifferenz zwischen diesen beiden durchschnittlichen Mietwerten je Gemeinde ermittelt. Die durchschnittliche Fördermiete wurde von der NRW.Bank zur Verfügung gestellt. Die Vergleichsmieten stammen von F+B (vgl. 4.2.4).

Diese Analyse wurde vorgenommen, da in der Regel nach auslaufender Bindung eine Erhöhung der Miete erfolgt, wenn ein ausreichendes Potenzial auf dem regionalen Wohnungsmarkt vorhanden ist. D. h. in Wohnungsmärkten mit einer höheren Vergleichsmiete ist von einem erhöhten Risiko einer stärkeren Belastung der betroffenen Haushalte auszugehen.

## 5 Bewertungsmodell

Für die Ermittlung der Gebietskulissen für die Mietbegrenzungsverordnung in Nordrhein-Westfalen wurde von F+B eine Nutzwertanalyse angewendet, wodurch eine hohe Transparenz der Ergebnisse ermöglicht wird. Die ausgewählten Indikatoren werden kategorisiert und anschließend entsprechend ihrer Bedeutung für die Fragestellung gewichtet.

### 5.1 Kategorisierung

Für das von F+B verwendete Modell erfolgte in einem ersten Arbeitsschritt die Kategorisierung der 12 ausgewählten relevanten Indikatoren bzw. Teilindikatoren. Für jeden Indikator wurden fünf Kategorien gebildet. Zur Abgrenzung der Kategorien wurden Wertebereiche definiert (vgl. Tabelle 5.1). Die Festlegung der Grenzen für die Wertebereiche erfolgte auf der Basis der vorhandenen Daten in sinnvollen und plausiblen Schrittweiten. Hierbei wurde durch eine Experteneinschätzung die Bedeutung der einzelnen Indikatoren auf die relevante Fragestellung im Modell berücksichtigt. Die Verteilung der 396 Kommunen auf die einzelnen Kategorien für jeden Indikator findet sich in den Indikatorensteckbriefen im Anhang.

Jeder der fünf Kategorien wurde nachfolgend ein Kategoriewert zugeordnet:

- |   |             |      |
|---|-------------|------|
| – | Kategorie 1 | 0,00 |
| – | Kategorie 2 | 0,25 |
| – | Kategorie 3 | 0,50 |
| – | Kategorie 4 | 0,75 |
| – | Kategorie 5 | 1,00 |

Für die 12 ausgewählten Indikatoren bzw. Teilindikatoren wurden die in der Tabelle 5.1 aufgeführten Kategoriegrenzen angewendet.

**Tab. 5.1 Kategoriegrenzen der ausgewählten Indikatoren**

Indikator	Kategoriegrenzen				
	Kategorie 1	Kategorie 2	Kategorie 3	Kategorie 4	Kategorie 5
Kategoriewert	0,00	0,25	0,50	0,75	1,00
Wohngeldempfänger (Anteil a. d. Haushalten)	bis 1,5 %	1,5 % bis 2,0 %	2,0 % bis 2,5 %	2,5 % bis 3,0 %	über 3,0 %
Leistungsempfänger SGB XII (Anteil a. d. Bevölkerung)	bis 1,2 %	1,2 % bis 1,4 %	1,4 % bis 1,6 %	1,6 % bis 1,8 %	über 1,8 %
Bedarfsgemeinschaften SGB II (Anteil a. d. Haushalten)	bis 4,0 %	4,0 % bis 6,0 %	6,0 % bis 8,0 %	8,0 % bis 10,0 %	über 10,0 %
Studenten (Anteil a. d. Bevölkerung)	0,0 %	0,0 % bis 1,0 %	1,0 % bis 2,0 %	2,0 % bis 3,0 %	über 3,0 %
Anteil auslaufende Sozialbindung am Mietwohnungsbestand in Abhängigkeit zur Mietpreisdifferenz	bis 0,0	0,0 bis 0,5	0,5 bis 1,0	1,0 bis 1,5	über 1,5
Wohnungsleerstand (Anteil leere Wohnungen an allen Wohnungen)	über 4,5%	4,0% bis 4,5 %	3,5% bis 4,0 %	3,0% bis 3,5 %	bis 3,0 %
Mietwohnungsanteil (Anteil Mietwohnungen an allen Wohnungen)	bis 30,0 %	30,0 % bis 40,0 %	40,0 % bis 50,0 %	50,0 % bis 60,0 %	über 60,0 %
Mietpreisniveau Vergleichsmieten	bis 4,50 €/m <sup>2</sup>	4,50 €/m <sup>2</sup> bis 5,00 €/m <sup>2</sup>	5,00 €/m <sup>2</sup> bis 5,50 €/m <sup>2</sup>	5,50 €/m <sup>2</sup> bis 6,00 €/m <sup>2</sup>	über 6,00 €/m <sup>2</sup>
Angebotsmietenentwicklung bis 40 m <sup>2</sup>	weniger als -5,0 %	-5,0 % bis 0,0 %	0,0 % bis 5,0 %	5,0 % bis 10,0 %	mehr als 10,0 %
Angebotsmietenentwicklung 40 m <sup>2</sup> bis 60 m <sup>2</sup>	weniger als -5,0 %	-5,0 % bis 0,0 %	0,0 % bis 5,0 %	5,0 % bis 10,0 %	mehr als 10,0 %
Angebotsmietenentwicklung 60 m <sup>2</sup> bis 80 m <sup>2</sup>	weniger als -5,0 %	-5,0 % bis 0,0 %	0,0 % bis 5,0 %	5,0 % bis 10,0 %	mehr als 10,0 %
Angebotsmietenentwicklung ab 80 m <sup>2</sup>	weniger als -5,0 %	-5,0 % bis 0,0 %	0,0 % bis 5,0 %	5,0 % bis 10,0 %	mehr als 10,0 %

## 5.2 Gewichtung der Indikatoren

Für die Ermittlung der Gebietskulissen erfolgte eine Zusammenfassung der 12 ausgewählten Indikatoren bzw. Teilindikatoren. Hierfür wurden für jeden Indikator Gewichtungskoeffizienten festgelegt (vgl. Tabelle 5.2).

Für die Feststellung, ob eine ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen in einer Gemeinde besonders gefährdet ist, die eine Begrenzung der Miethöhe bei Wiedervermietung auf höchstens 10 % über der ortsüblichen Vergleichsmiete ermöglicht, erfolgte eine Gewichtung der einzelnen Indikatoren entsprechend ihrer Bedeutung für den Sachverhalt. Folgende Gewichtungen wurden für die übergeordneten Wohnungsmarktcharakterisierungen vorgenommen:

- derzeitige Wohnungsnachfrage nach preisgünstigem Wohnraum 20 %
- derzeitige Wohnungsmarktlage 75 %
- zukünftige Wohnungsmarktlage – „Risikoindikator“ 5 %

Nachfolgend wurden die Gewichtungskoeffizienten für die einzelnen Indikatoren festgelegt (vgl. Tabelle 5.2). Die Höhe des jeweiligen Modellgewichts ergab sich aus der Relevanz für die Bildung einer Gebietskulisse zur Mietbegrenzungsverordnung. Die Festlegung der derzeitigen Mangellage ist im Modell das wichtigste Kriterium für die Einführung einer Mietobergrenze. Im vorliegenden Modell wird die Ermittlung der derzeitigen Wohnungsmarktlage über das Verhältnis zwischen der Leerstandsquote und dem Mietwohnungsanteil, dem Mietpreisniveau der Vergleichsmieten sowie der Entwicklung der Angebotsmieten festgestellt. Entsprechend der Bedeutung für die Charakterisierung werden die Leerstandsquote im Verhältnis mit dem Mietwohnungsanteil mit 30 % und die Entwicklung der Angebotsmieten mit 25 % im Teilsegment derzeitige Wohnungsmarktlage berücksichtigt (vgl. Tabelle 5.2).

Bei der Zusammenfassung der Angebotsmietenentwicklungen in den vier Wohnungsgrößenklassen zu einer allgemeinen regionalen Angebotsmietenentwicklung werden diese jeweils mit einem Viertel gewichtet (vgl. Tabelle 5.2). Die Mietbegrenzungsverordnung gilt für alle Wohnungsteilmärkte, daher müssen alle Wohnungsteilmärkte auch im Modell berücksichtigt werden. Durch die Berücksichtigung der vier Wohnungsgrößenklassen mit dem gleichen Gewichtungskoeffizienten werden die Entwicklungen in den kleineren Wohnungen bis 40 m<sup>2</sup> und den größeren Wohnungen ab 80 m<sup>2</sup> stärker berücksichtigt, da ihr tatsächlicher Anteil am Mietwohnungsmarkt nicht jeweils einem Viertel entspricht.

Die Aufteilung der Gewichtung für die einzelnen Nachfragegruppen nach preisgünstigem Wohnraum erfolgte nach ihrem Anteilswert. Hierbei wurden die Zahl der Leistungsempfänger SGB XII und die Zahl der Studenten halbiert. Die sich aus den vier Nachfragegruppen ergebende Gesamtnachfrage wurde als Grundgesamtheit der relevanten Wohnungsnachfrage angesehen und der jeweilige Anteilswert der vier Nach-

Fragegruppen ermittelt, die als Grundlage für das Modellgewicht herangezogen wurde.

Die nachfolgende Übersicht zeigt die ermittelten Anteilswerte auf:

- Wohngeldempfänger 10 %
- Leistungsempfänger SGB XII 12 %
- Bedarfsgemeinschaften SGB II 57 %
- Studenten 21 %

Durch die 5 % Modellgewicht für die in den nächsten fünf Jahren aus der Sozialbindung fallenden Wohnungen unter Berücksichtigung der Mietpreisdifferenz zwischen den geförderten Mieten und den Vergleichsmieten wird eine zukünftige Entwicklung für einen relevanten Teilmarkt im Modell berücksichtigt.

**Tab. 5.2 Gewichtungskoeffizienten der Modellindikatoren**

Indikator		Gewichtung der Einzelindikatoren	Modellgewicht insgesamt
1	derzeitige Wohnungsnachfrage nach preisgünstigen Wohnungen	100,0 %	20,0 %
1.1	Wohngeldempfänger 2012	10,0 %	2,0 %
1.2	Leistungsempfänger SGB XII 2013	12,0 %	2,4 %
1.3	Bedarfsgemeinschaften SGB II 2013	57,0 %	11,4 %
1.4	Studenten Wintersemester 2013/2014	21,0 %	4,2 %
2	derzeitige Wohnungsmarktlage	100,0 %	75,0 %
2.1	Wohnungsleerstand unter Berücksichtigung des Mietwohnungsanteils	40,0 %	30,0 %
	Leerstandsquote 2011	32,0 %	24,0 %
	Mietwohnungsanteil 2011	8,0 %	6,0 %
2.2	Vergleichsmiete 2013	26,7 %	20,0 %
2.3	Angebotsmietenentwicklung in % 2008/09 bis 2013/14	33,3 %	25,0 %
	bis 40 m <sup>2</sup>	8,3 %	6,3 %
	40 m <sup>2</sup> bis 60 m <sup>2</sup>	8,3 %	6,3 %
	60 m <sup>2</sup> bis 80 m <sup>2</sup>	8,3 %	6,3 %
	ab 80 m <sup>2</sup>	8,3 %	6,3 %
3	zukünftige Wohnungsmarktlage – Risikoindikator Anteil Sozialwohnungen mit 2014 bis 2019 auslaufender Mietpreisbindung am Mietwohnungsmarkt in Abhängigkeit von der Mietpreisdifferenz geförderte Mieten zu Vergleichsmieten	100,0 %	5,0 %



### 5.3 Grenzwert für die Gebietskulisse

Abschließend erfolgte die Festlegung der Gebietskulisse für die Ermittlung von angespannten Wohnungsmärkten in Nordrhein-Westfalen. Die gesetzlichen Rahmenbedingungen gemäß § 556d BGB sehen eine Begrenzung der Mietpreishöhe bei Wiedervermietung auf maximal 10 % über der ortsüblichen Vergleichsmiete vor. Für eine entsprechende Maßnahme muss eine besondere Gefährdung auf dem Mietwohnungsmarkt in der Gemeinde vorliegen, da die Begrenzung der Miethöhe bei Wiedervermietung einen sehr starken Eingriff in die Rechte der Wohnungseigentümer darstellt.

Aus dem Gewichtungsmodell ergibt sich für jede Gemeinde ein Punktwert, wobei maximal 100 Punkte und minimal 0 Punkte erreicht werden können. Für eine entsprechende Begrenzung der Miethöhe muss die Punktzahl für die Einstufung in eine Gebietskulisse mit einem angespannten Wohnungsmarkt deutlich über dem Durchschnitt liegen. Für jeden Indikator erfolgte eine Differenzierung nach fünf Klassen. Für eine Einstufung in die Gebietskulisse sollte im Durchschnitt in jedem Indikator die vierte Klasse erreicht werden und die Punktzahl damit mindestens 75 Punkten betragen. Eine niedrige Einstufung in einem Indikator kann durch eine höhere Einstufung in einem anderen Indikator kompensiert werden.

Das empirische Punktespektrum im Modell, vor der Berücksichtigung des Votums, reicht von 17 Punkten (Nieheim und Bad Berleburg) bis 99 Punkte (Köln) mit einem Mittelwert von 50,9 Punkten und einer Standardabweichung von 16,4 Punkten.

Aus den sich ergebenden Punkten der 396 Gemeinden wurde anschließend der Mittelwert und die Standardabweichung berechnet. Die Standardabweichung ist ein gängiges Maß für die Ermittlung der Streuung einer Merkmalsverteilung. Bei einer Normalverteilung der Werte werden z. B. durch die Berücksichtigung der einfachen Standardabweichung, also Mittelwert plus/minus Standardabweichung, rund zwei Drittel der Gemeinden, die innerhalb dieser Grenze liegen, erfasst.

Dieses Verfahren wurde auch dem Gutachten zur Erarbeitung von Grundlagen für die Festlegung einer Gebietskulisse für die Kappungsgrenzenverordnung nach § 558 BGB zugrunde gelegt. Hierbei wurde der Grenzwert in der oben beschriebenen Weise bestimmt.

Durch die Mietpreisbegrenzung wird in stärkerem Maße in das Eigentumsrecht und in das Recht der Vertragsfreiheit eingegriffen als bei der Begrenzung von Mieterhöhungsmöglichkeiten bei Bestandsmieten. Die Einführung einer Mietobergrenze erscheint daher nur bei einer stärkeren Anspannung der Wohnungsmarktlage gerechtfertigt. Es wurde im vorliegenden Modell auf einen höheren Grenzwert als bei der Kappungsgrenzenverordnung abgestellt, der sich aus dem Mittelwert und der 1,5-fachen Standardabweichung ergibt und bei 75,5 Punkten liegt:

- Mietpreisbegrenzung bei Wiedervermietung auf höchstens 10 % über der ortsüblichen Vergleichsmiete mehr als 75,5 Punkte

## 6 Befragung der Kommunen

Neben dem Aufbau eines Datenpools und der Identifikation der relevanten Indikatoren für die Bildung von Gebietskulissen für die Mietbegrenzungsverordnung wurde eine Befragung von 60 Städten und Gemeinden, für die nach der statistischen Analyse eine Anspannung auf dem regionalen Wohnungsmarkt angenommen werden konnte, vorgenommen. Diese umfassen die Städte und Gemeinden, die bereits in der Gebietskulisse zur Kappungsgrenzenverordnung enthalten sind, sowie eine weitere Gemeinde. Neben der Beurteilung der derzeitigen und zukünftigen Wohnungsmarktlage wurde von den Gemeinden bzw. den Vertretern der Gemeinden auch ein Votum für die Einführung einer Mietbegrenzungsverordnung erbeten.

Folgende Fragekomplexe wurden im zwei Seiten umfassenden Fragebogen, mit geschlossenen und offenen Fragen, abgefragt (vgl. Fragebogen im Anhang):

- Einschätzung zur derzeitigen und zukünftigen Wohnungsmarktlage im Mietwohnungsmarkt (in fünf Jahren)
- Leerstand im Mietwohnungsbestand in fünf Jahren
- Liegen Informationen vor, ob ein Vermieter bei der Wiedervermietung von Bestandswohnungen deutliche Mietpreissteigerungen durchsetzen konnte
- Einschätzung, ob in den nächsten fünf Jahren eine Gefahr besteht, dass Vermieter bei der Wiedervermietung von Bestandswohnungen deutliche Mietpreissteigerungen durchsetzen können und die Miete damit möglicherweise die ortsübliche Vergleichsmiete um mehr als 10 % übersteigt
- Votum der Kommune über die Einführung einer Mietbegrenzungsverordnung, also einer Begrenzung der Miethöhe auf höchstens 10 % über der ortsüblichen Vergleichsmiete

### 6.1 Befragungsablauf

Die Befragung der 60 Städte und Gemeinden erfolgte durch ein Schreiben des Ministeriums für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr und einen von F+B entwickelten Fragebogen (vgl. Fragebogen in der Anlage).

Von den 60 angeschriebenen Kommunen haben 54 Kommunen bzw. 90 % geantwortet und einen Fragebogen zurückgesendet.

### 6.2 Votum der Städte und Gemeinden

Im Rahmen der Befragung wurden die Kommunen gebeten, ein Votum über eine mögliche Begrenzung der Miethöhe bei Wiedervermietung auf höchstens 10 % über der ortsüblichen Vergleichsmiete gemäß § 556d BGB abzugeben.

Von den 54 Kommunen die geantwortet haben, gaben 15 ein Votum für eine Begrenzung der Miethöhe bei Wiedervermietung auf höchstens 10 % über der ortsüblichen Vergleichsmiete (rund 28 % des Rücklaufs). Von den 54 Kommunen, die an der Kommunalbefragung teilgenommen haben, haben 7 Kommunen kein Votum abgegeben.

### 6.3 Berücksichtigung des Votums der Städte und Gemeinden

Das Modellergebnis für die 60 Kommunen in Nordrhein-Westfalen, die im Rahmen der Kommunalbefragung befragt wurden, wurde abschließend mit den Voten der einzelnen Kommunen abgeglichen. Bei einer auftretenden Abweichung zwischen Modellergebnis und Votum erfolgte eine Berücksichtigung im Modell durch einen Punktaufschlag bzw. -abschlag von drei Punkten. Liegt kein Votum der Kommune vor oder erfolgte keine Rücksendung des Fragebogens, wurde ein Abschlag von drei Punkten berücksichtigt.

Die Berücksichtigung von 3 Punkten entspricht einem Modellgewicht von rund 3 %. Damit geht das kommunale Votum mit einem höheren Gewicht in das Modell ein, als jeweils die Nachfragegruppen Wohngeldempfänger oder Leistungsempfänger SGB XII. Eine stärkere Berücksichtigung im Modell würde die geforderten fundierten statistischen Grundlagen für den Nachweis einer ausreichenden Versorgung unter angemessenen Bedingungen in Frage stellen. Bei den von den Kommunen abgegebenen Voten handelt es sich zumeist um eine fachliche Einschätzung, die teilweise nicht auf statistischen Datengrundlagen beruhen.

Durch die Berücksichtigung der kommunalen Voten bei vorliegender Abweichung zwischen dem Modellergebnis und den abgegebenen Voten ergab sich für 8 Kommunen eine veränderte Einstufung. Bei einer Kommune kam es zu einer Aufstufung, d. h. zur Aufnahme in die Gebietskulisse zur Begrenzung der Miethöhe bei Wiedervermietung auf höchstens 10 % über der ortsüblichen Vergleichsmiete. Bei sieben Kommunen erfolgte eine Abstufung und somit keine Aufnahme in die Gebietskulisse zur Begrenzung der Miethöhe auf höchstens 10 % über der ortsüblichen Vergleichsmiete. Die nachfolgende Übersicht zeigt noch einmal die betroffenen Kommunen:

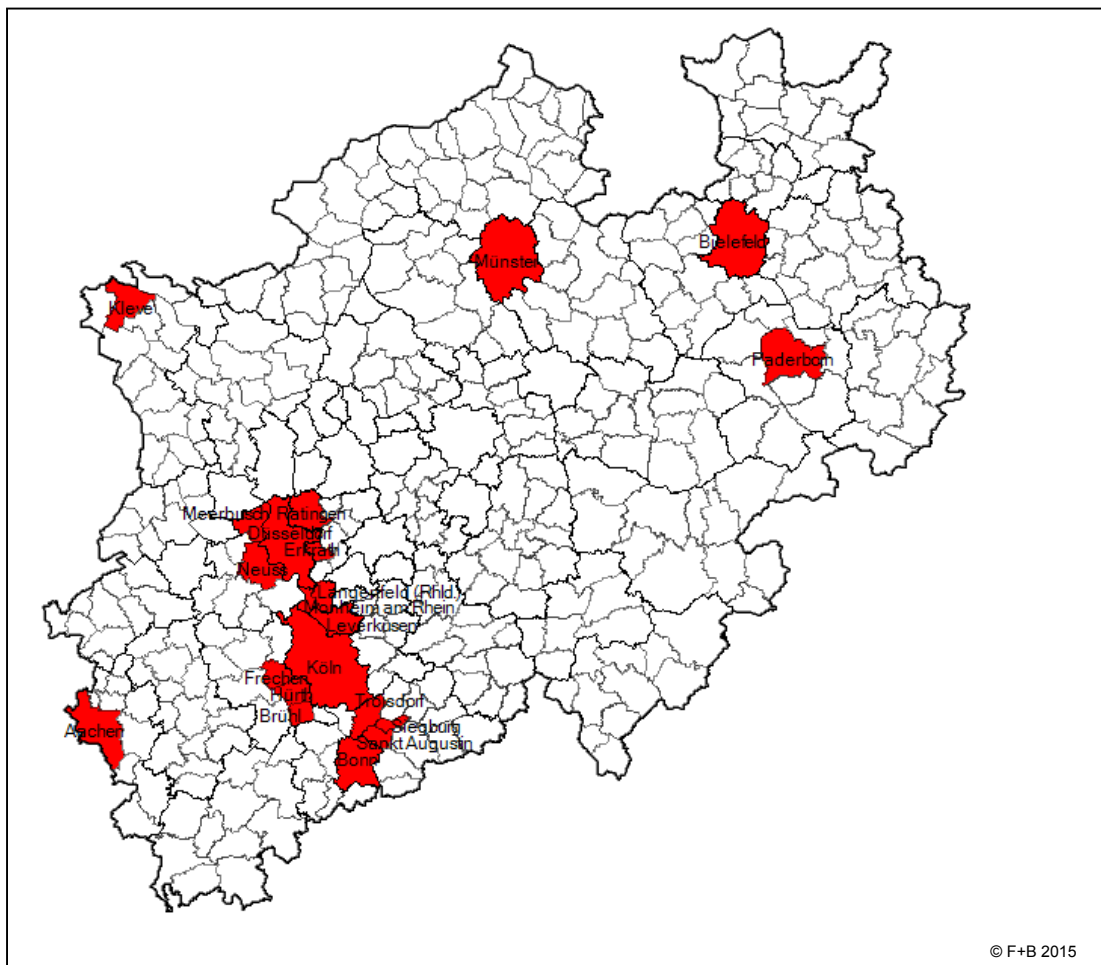
Aufstufung	Abstufung	
Meerbusch	Bergisch Gladbach	Kerpen
	Bocholt	Steinfurt
	Hilden	Wesseling
	Kamp-Linfort	

## 7 Ergebnis

Bei dem für Nordrhein-Westfalen angewendeten Modell wurden die gesetzlichen Eingriffskriterien – ausreichende Versorgung, angemessene Bedingungen und besondere Gefährdung – für alle Gemeinden berücksichtigt. Auf Basis der ausgewählten relevanten Indikatoren und der sachlich gestützten Gewichtungskoeffizienten sowie der kommunalen Voten wurde für jede Gemeinde in Nordrhein-Westfalen ein Punktwert ermittelt, der eine Zuordnung zu einer Gebietskulisse ermöglicht.

Für 21 Gemeinden ergab sich eine Einstufung in die Gebietskulisse für eine Begrenzung der Miethöhe bei Wiedervermietung von Bestandswohnungen. Für diese Gemeinden kann eine derzeitige und zukünftige Wohnungsmarktmenge gemäß § 556d BGB unterstellt werden, welche die Einführung einer Begrenzung der Miethöhe bei Wiedervermietung auf höchstens 10 % über der ortsüblichen Vergleichsmiete ermöglicht (vgl. Tabelle 7.1 und Abb. 7.1).

**Abb. 7.1 Städte der Gebietskulisse**



Bei den 21 Kommunen, für die die Analyse zur derzeitigen Wohnungsmarktlage und zur zukünftigen Wohnungsmarktversorgung unter Berücksichtigung der Kommunalvo-

ten eine Einführung einer Begrenzung der Miethöhe bei Wiedervermietung auf höchstens 10 % über der ortsüblichen Vergleichsmiete ermittelt werden konnte, handelt es sich um die in Tabelle 7.1 aufgeführten Städte und Gemeinden.

**Tab. 7.1 Städte mit Begrenzung der Miethöhe bei Wiedervermietung auf höchstens 10 % über der ortsüblichen Vergleichsmiete**

Regierungsbezirk	Gebietskulisse Begrenzung der Miethöhe bei Wiedervermietung auf höchstens 10 % über der ortsüblichen Vergleichsmiete	
	Kommune	Punkte
Düsseldorf	Düsseldorf	100,3
	Kleve	90,1
	Erkrath	76,4
	Langenfeld (Rheinland)	78,4
	Monheim am Rhein	78,9
	Ratingen	75,9
	Meerbusch	76,0
	Neuss	92,2
Köln	Bonn	98,7
	Köln	95,5
	Leverkusen	79,4
	Aachen	95,3
	Brühl	83,5
	Frechen	76,5
	Hürth	82,2
	St. Augustin	88,5
	Siegburg	76,9
	Troisdorf	79,5
	Münster	Münster
Detmold	Bielefeld	80,7
	Paderborn	86,7

**Anhang A:  
Modellergebnisse der Städte mit Begrenzung der Miethöhe bei  
Wiedervermietung auf höchstens 10 % der ortsüblichen Ver-  
gleichsmiete**

**Modellergebnisse der Städte (Punkte) mit Begrenzung der Miethöhe bei Wiedervermietung auf höchstens 10 % der ortsüblichen Vergleichsmiete nach Indikatoren und insgesamt**

Kommune	derzeitig				zukünftig	Votum	Gesamt <sup>1)</sup>
	Nachfrage	Leerstand	Miete	Mietentwicklung	Sozialwohnungen		
Aachen	18,5	30,0	15,0	25,0	3,8	3,0	95,3
Alfter	7,6	27,0	15,0	20,3	2,5	-3,0	69,4
Bad Honnef	8,8	27,0	15,0	18,8	0,0	3,0	72,5
Bad Sassendorf	5,8	27,0	10,0	21,9	5,0	-3,0	66,6
Bergisch Gladbach	12,0	27,0	20,0	15,6	3,8	-3,0	75,4
Bielefeld	19,0	24,0	15,0	17,2	2,5	3,0	80,7
Bocholt	10,6	27,0	10,0	25,0	5,0	-3,0	74,6
Bonn	15,7	30,0	20,0	25,0	5,0	3,0	98,7
Bottrop	14,8	24,0	10,0	14,1	3,8	3,0	69,6
Brühl	14,0	28,5	20,0	20,3	3,8	-3,0	83,5
Coesfeld	5,6	27,0	10,0	20,3	1,3	-3,0	61,1
Dinslaken	11,5	28,5	15,0	15,6	1,3	-3,0	68,8
Dormagen	6,2	27,0	20,0	17,2	1,3	3,0	74,6
Düsseldorf	18,5	30,0	20,0	25,0	3,8	3,0	100,3
Emmerich am Rhein	11,4	21,0	15,0	17,2	3,8	-3,0	65,3
Erkrath	14,3	27,0	20,0	15,6	2,5	-3,0	76,4
Euskirchen	15,3	21,0	10,0	15,6	1,3	-3,0	60,2
Frechen	10,4	27,0	20,0	17,2	5,0	-3,0	76,5
Geldern	11,0	27,0	15,0	17,2	5,0	-3,0	72,1
Greven	9,0	27,0	15,0	10,9	1,3	-3,0	60,2
Grevenbroich	10,3	27,0	20,0	14,1	3,8	-3,0	72,1
Gronau (Westf.)	13,0	27,0	10,0	17,2	5,0	3,0	75,1
Haan	6,9	22,5	15,0	14,1	2,5	-3,0	58,0
Haltern am See	5,7	27,0	20,0	14,1	2,5	-3,0	66,3
Hilden	6,3	30,0	20,0	17,2	3,8	-3,0	74,2
Hürth	6,9	28,5	20,0	18,8	5,0	3,0	82,2
Jülich	12,3	27,0	10,0	15,6	5,0	-3,0	66,9
Kamp-Lintfort	17,9	28,5	15,0	10,9	5,0	-3,0	74,3
Kempen	6,8	27,0	10,0	25,0	1,3	-3,0	67,1
Kerpen	12,6	27,0	15,0	18,8	5,0	-3,0	75,4
Kevelaer	7,3	27,0	10,0	18,8	2,5	-3,0	62,6
Kleve	19,0	28,5	20,0	21,9	3,8	-3,0	90,1
Köln	18,5	30,0	20,0	25,0	5,0	-3,0	95,5
Langenfeld (Rheinland)	7,5	27,0	20,0	21,9	5,0	-3,0	78,4

1) Aufgrund von Rundungen kann die Summe der Einzelwerte von der angegebenen Gesamtsumme um 0,1 Punkte nach oben oder unten abweichen. Hierdurch wird jedoch keine Veränderung in der Einstufung bedingt.

**Modellergebnisse der Städte (Punkte) mit Begrenzung der Miethöhe bei Wiedervermietung auf höchstens 10 % der ortsüblichen Vergleichsmiete nach Indikatoren und insgesamt**

Kommune	derzeitig				zukünftig	Votum	Gesamt <sup>1)</sup>
	Nachfrage	Leerstand	Miete	Mietentwicklung	Sozialwohnungen		
Leverkusen	14,9	30,0	15,0	18,8	3,8	-3,0	79,4
Lotte	6,8	27,0	10,0	25,0	1,3	-3,0	67,1
Meerbusch	2,9	27,0	20,0	21,9	1,3	3,0	76,0
Moers	10,3	28,5	15,0	12,5	2,5	-3,0	65,8
Monheim am Rhein	14,3	28,5	20,0	14,1	5,0	-3,0	78,9
Münster	12,8	30,0	20,0	25,0	3,8	3,0	94,6
Neuss	15,4	28,5	20,0	20,3	5,0	3,0	92,2
Niederkassel	2,9	27,0	20,0	20,3	1,3	-3,0	68,4
Ostbevern	3,9	27,0	10,0	15,6	1,3	-3,0	54,7
Overath	2,9	21,0	20,0	15,6	5,0	-3,0	61,5
Paderborn	16,2	30,0	10,0	25,0	2,5	3,0	86,7
Raesfeld	2,9	27,0	15,0	12,5	0,0	-3,0	54,4
Ratingen	9,8	28,5	20,0	15,6	5,0	-3,0	75,9
Rheda-Wiedenbrück	5,1	27,0	10,0	25,0	1,3	-3,0	65,3
Rheine	13,5	27,0	10,0	23,4	1,3	-3,0	72,2
Rommerskirchen	2,9	25,5	20,0	20,3	2,5	-3,0	68,2
Rösrath	8,6	21,0	20,0	15,6	5,0	-3,0	67,2
Senden	5,8	27,0	15,0	14,1	2,5	-3,0	61,3
Siegburg	14,8	28,5	15,0	20,3	1,3	-3,0	76,9
Soest	17,2	22,5	10,0	18,8	1,3	-3,0	66,7
St. Augustin	14,5	27,0	20,0	20,3	3,8	3,0	88,5
Steinfurt	16,2	27,0	10,0	20,3	2,5	-3,0	73,0
Troisdorf	13,7	28,5	15,0	20,3	5,0	-3,0	79,5
Waltrop	9,7	28,5	10,0	6,3	1,3	3,0	58,7
Wesel	15,9	28,5	10,0	14,1	1,3	-3,0	66,7
Wesseling	13,1	22,5	20,0	17,2	5,0	-3,0	74,8

© F+B 2015

1) Aufgrund von Rundungen kann die Summe der Einzelwerte von der angegebenen Gesamtsumme um 0,1 Punkte nach oben oder unten abweichen. Hierdurch wird jedoch keine Veränderung in der Einstufung bedingt.



## Anhang B: Indikatorensteckbriefe

Derzeitige Wohnungsnachfrage nach preisgünstigem Wohnraum																																			
1.1 Wohngeldempfänger 2012																																			
<b>Datenquelle</b>	IT.NRW																																		
<b>Anmerkungen:</b>	Die im Modell verwendeten Daten auf Ebene der Gemeinden, mit dem Stand 31. Dezember 2012, stammen vom IT.NRW. Die Zahl der Wohngeldempfänger wird als Anteilswert an allen Haushalten einer Gemeinde im Modell berücksichtigt.																																		
<b>Hypothese:</b>	Mit den Wohngeldempfängern wird eine der wichtigen Nachfragergruppen nach preisgünstigem Wohnraum im Modell berücksichtigt. Je höher der Anteil innerhalb einer Gemeinde ist, desto größer ist die Nachfrage nach preisgünstigem Wohnraum. Durch hohe Wiedervermietungsmieten wird das preisgünstige Angebot auf den regionalen Wohnungsmärkten verringert und für Wohngeldempfänger wird es schwieriger, Wohnraum mit einem entsprechend günstigen Mietpreisniveau zu finden.																																		
<b>Kategorien:</b>	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Kategorie</th> <th>Kategorie -wert</th> <th>Wertbereich mehr als</th> <th>Wertbereich bis</th> <th>Verteilung Gemeinden</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>0,00</td> <td></td> <td>1,5 %</td> <td>33 %</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>0,25</td> <td>1,5 %</td> <td>2,0 %</td> <td>33 %</td> </tr> <tr> <td>3</td> <td>0,50</td> <td>2,0 %</td> <td>2,5 %</td> <td>21 %</td> </tr> <tr> <td>4</td> <td>0,75</td> <td>2,5 %</td> <td>3,0 %</td> <td>9 %</td> </tr> <tr> <td>5</td> <td>1,00</td> <td>3,0 %</td> <td></td> <td>3 %</td> </tr> </tbody> </table>					Kategorie	Kategorie -wert	Wertbereich mehr als	Wertbereich bis	Verteilung Gemeinden	1	0,00		1,5 %	33 %	2	0,25	1,5 %	2,0 %	33 %	3	0,50	2,0 %	2,5 %	21 %	4	0,75	2,5 %	3,0 %	9 %	5	1,00	3,0 %		3 %
Kategorie	Kategorie -wert	Wertbereich mehr als	Wertbereich bis	Verteilung Gemeinden																															
1	0,00		1,5 %	33 %																															
2	0,25	1,5 %	2,0 %	33 %																															
3	0,50	2,0 %	2,5 %	21 %																															
4	0,75	2,5 %	3,0 %	9 %																															
5	1,00	3,0 %		3 %																															
<b>Regionale Verteilung:</b>	<p><b>Wohngeldempfänger 2012</b></p> <p> <span style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; background-color: #f8d7da; border: 1px solid #c6c8ca;"></span> &gt; 0,5 % - ≤ 1,5 %  <span style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; background-color: #f5c6cb; border: 1px solid #c6c8ca;"></span> &gt; 1,5 % - ≤ 2,0 %  <span style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; background-color: #f19eb6; border: 1px solid #c6c8ca;"></span> &gt; 2,0 % - ≤ 2,5 %  <span style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; background-color: #e85c7d; border: 1px solid #c6c8ca;"></span> &gt; 2,5 % - ≤ 3,0 %  <span style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; background-color: #c0392b; border: 1px solid #c6c8ca;"></span> &gt; 3,0 %                 </p> <p style="text-align: right;">© F+B 2015</p>																																		

Derzeitige Wohnungsnachfrage nach preisgünstigem Wohnraum																																			
1.2 Leistungsempfänger SGB XII 2013																																			
<b>Datenquelle</b>	IT.NRW																																		
<b>Anmerkungen:</b>	Die Zahl der Leistungsempfänger gemäß SGB XII stammt aus einer Veröffentlichung von IT.NRW (Stand 31. Dezember 2013). Die Daten liegen überwiegend auf Ebene der Gemeinden vor. Fehlende Daten, die nur auf Kreisebene verfügbar sind, wurden entsprechend im Gemeindegewert berücksichtigt. Die Zahl der Leistungsempfänger gemäß SGB XII (Kapitel 3 und 4) wird als Anteilswert an der Bevölkerung im Modell berücksichtigt.																																		
<b>Hypothese:</b>	Mit den Leistungsempfängern gemäß SGB XII wird eine der wichtigen Nachfragergruppen nach preisgünstigem Wohnraum im Modell berücksichtigt. Je höher ihr Anteil innerhalb einer Gemeinde ist, desto größer ist die Nachfrage nach preisgünstigem Wohnraum. Durch hohe Wiedervermietungsmieten wird das preisgünstige Angebot auf den regionalen Wohnungsmärkten verringert und für Leistungsempfänger gemäß SGB XII kann es schwieriger werden, Wohnraum mit einem Mietpreinsniveau innerhalb der regionalen Mietobergrenzen für die Kosten der Unterkunft zu finden.																																		
<b>Kategorien:</b>	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Kategorie</th> <th>Kategorie-wert</th> <th>Wertbereich mehr als</th> <th>Wertbereich bis</th> <th>Verteilung Gemeinden</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>0,00</td> <td></td> <td>1,2 %</td> <td>34 %</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>0,25</td> <td>1,2 %</td> <td>1,4 %</td> <td>14 %</td> </tr> <tr> <td>3</td> <td>0,50</td> <td>1,4 %</td> <td>1,6 %</td> <td>16 %</td> </tr> <tr> <td>4</td> <td>0,75</td> <td>1,6 %</td> <td>1,8 %</td> <td>8 %</td> </tr> <tr> <td>5</td> <td>1,00</td> <td>1,8 %</td> <td></td> <td>28 %</td> </tr> </tbody> </table>					Kategorie	Kategorie-wert	Wertbereich mehr als	Wertbereich bis	Verteilung Gemeinden	1	0,00		1,2 %	34 %	2	0,25	1,2 %	1,4 %	14 %	3	0,50	1,4 %	1,6 %	16 %	4	0,75	1,6 %	1,8 %	8 %	5	1,00	1,8 %		28 %
Kategorie	Kategorie-wert	Wertbereich mehr als	Wertbereich bis	Verteilung Gemeinden																															
1	0,00		1,2 %	34 %																															
2	0,25	1,2 %	1,4 %	14 %																															
3	0,50	1,4 %	1,6 %	16 %																															
4	0,75	1,6 %	1,8 %	8 %																															
5	1,00	1,8 %		28 %																															
<b>Regionale Verteilung:</b>	<p><b>Leistungsempfänger SGB XII 2013</b></p> <p> <span style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; background-color: #f8d7da; border: 1px solid #c6c8ca;"></span> ≤ 1,2 %  <span style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; background-color: #f5c6cb; border: 1px solid #e1e3e5;"></span> &gt; 1,2 % bis ≤ 1,4 %  <span style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; background-color: #f39c12; border: 1px solid #e1e3e5;"></span> &gt; 1,4 % bis ≤ 1,6 %  <span style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; background-color: #e74c3c; border: 1px solid #e1e3e5;"></span> &gt; 1,6 % bis ≤ 1,8 %  <span style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; background-color: #c0392b; border: 1px solid #e1e3e5;"></span> &gt; 1,8 %                 </p> <p style="text-align: right;">© F+B 2015</p>																																		

Derzeitige Wohnungsnachfrage nach preisgünstigem Wohnraum																																			
1.3 Bedarfsgemeinschaften SGB II 2013																																			
<b>Datenquelle</b>	Bundesanstalt für Arbeit																																		
<b>Anmerkungen:</b>	Bei den Daten handelt es sich um eine Sonderauswertung der regionalen Behörde der Bundesanstalt für Arbeit für alle Gemeinden Nordrhein-Westfalens. Die Zahl wird als Anteilswert an den gesamten Haushalten einer Gemeinde im Modell berücksichtigt.																																		
<b>Hypothese:</b>	Mit den Bedarfsgemeinschaften gemäß SGB II wird eine der wichtigen Nachfragergruppen nach preisgünstigem Wohnraum im Modell berücksichtigt. Je höher der Anteil innerhalb einer Gemeinde ist, desto größer ist die Nachfrage nach preisgünstigem Wohnraum. Durch hohe Wiedervermietungsmieten wird das preisgünstige Angebot auf den regionalen Wohnungsmärkten verringert und es kann für Bedarfsgemeinschaften gemäß SGB II schwieriger werden, Wohnraum mit einem Mietpreinsniveau innerhalb der regionalen Mietobergrenzen für die Kosten der Unterkunft zu finden.																																		
<b>Kategorien:</b>	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Kategorie</th> <th>Kategorie -wert</th> <th>Wertbereich mehr als</th> <th>Wertbereich bis</th> <th>Verteilung Gemeinden</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>0,00</td> <td></td> <td>4,0 %</td> <td>15 %</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>0,25</td> <td>4,0 %</td> <td>6,0 %</td> <td>35 %</td> </tr> <tr> <td>3</td> <td>0,50</td> <td>6,0 %</td> <td>8,0 %</td> <td>20 %</td> </tr> <tr> <td>4</td> <td>0,75</td> <td>8,0 %</td> <td>10,0 %</td> <td>12 %</td> </tr> <tr> <td>5</td> <td>1,00</td> <td>10,0 %</td> <td></td> <td>18 %</td> </tr> </tbody> </table>					Kategorie	Kategorie -wert	Wertbereich mehr als	Wertbereich bis	Verteilung Gemeinden	1	0,00		4,0 %	15 %	2	0,25	4,0 %	6,0 %	35 %	3	0,50	6,0 %	8,0 %	20 %	4	0,75	8,0 %	10,0 %	12 %	5	1,00	10,0 %		18 %
Kategorie	Kategorie -wert	Wertbereich mehr als	Wertbereich bis	Verteilung Gemeinden																															
1	0,00		4,0 %	15 %																															
2	0,25	4,0 %	6,0 %	35 %																															
3	0,50	6,0 %	8,0 %	20 %																															
4	0,75	8,0 %	10,0 %	12 %																															
5	1,00	10,0 %		18 %																															
<b>Regionale Verteilung:</b>	<p><b>Bedarfsgemeinschaften SGB II 2013</b></p> <p>© F+B 2015</p>																																		

Derzeitige Wohnungsnachfrage nach preisgünstigem Wohnraum																																			
1.4 Studenten Wintersemester 2013/2014																																			
<b>Datenquelle</b>	IT.NRW																																		
<b>Anmerkungen:</b>	Die Zahl der Studenten stammt aus der Hochschulstatistik von IT.NRW und umfasst nicht nur die Universitäten, sondern auch öffentliche und private Hochschulen. Die verwendete Studentenzahl entspricht dem Stand für das Wintersemester 2013/2014 und wird als Anteil an der Bevölkerung insgesamt ausgewiesen.																																		
<b>Hypothese:</b>	Die Studenten sind in Hochschul- und Bildungsstandorten eine wichtige Nachfragergruppe nach preisgünstigem Wohnraum. Die Zahl der Wohnheimplätze ist zumeist begrenzt und deckt nicht die vorhandene Nachfrage ab. In der Regel werden von dieser Nachfragergruppe keine oder nur begrenzte Unterstützungsleistungen für die Wohnkosten in Anspruch genommen. Ein hoher Studentenanteil erhöht den Druck auf das untere Mietpreissegment innerhalb einer Kommune. Durch hohe Wiedervermietungsmieten wird das preisgünstige Angebot auf den regionalen Wohnungsmärkten verringert und es kommt zu entsprechenden Versorgungsengpässen in der Gemeinde.																																		
<b>Kategorien:</b>	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Kategorie</th> <th>Kategorie-wert</th> <th>Wertbereich mehr als</th> <th>Wertbereich bis</th> <th>Verteilung Gemeinden</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>0,00</td> <td></td> <td>0,0 %</td> <td>86 %</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>0,25</td> <td>0,0 %</td> <td>1,0 %</td> <td>4 %</td> </tr> <tr> <td>3</td> <td>0,50</td> <td>1,0 %</td> <td>2,0 %</td> <td>2 %</td> </tr> <tr> <td>4</td> <td>0,75</td> <td>2,0 %</td> <td>3,0 %</td> <td>1 %</td> </tr> <tr> <td>5</td> <td>1,00</td> <td>3,0 %</td> <td></td> <td>8 %</td> </tr> </tbody> </table>					Kategorie	Kategorie-wert	Wertbereich mehr als	Wertbereich bis	Verteilung Gemeinden	1	0,00		0,0 %	86 %	2	0,25	0,0 %	1,0 %	4 %	3	0,50	1,0 %	2,0 %	2 %	4	0,75	2,0 %	3,0 %	1 %	5	1,00	3,0 %		8 %
Kategorie	Kategorie-wert	Wertbereich mehr als	Wertbereich bis	Verteilung Gemeinden																															
1	0,00		0,0 %	86 %																															
2	0,25	0,0 %	1,0 %	4 %																															
3	0,50	1,0 %	2,0 %	2 %																															
4	0,75	2,0 %	3,0 %	1 %																															
5	1,00	3,0 %		8 %																															
<b>Regionale Verteilung:</b>	<p><b>Studenten WS 2013/2014</b></p> <p> <span style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; border: 1px solid black; background-color: white;"></span> 0,0 %  <span style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; background-color: #f8cbad;"></span> &gt; 0,0 % - &lt;= 1,0 %  <span style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; background-color: #f4cccc;"></span> &gt; 1,0 % - &lt;= 2,0 %  <span style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; background-color: #f08080;"></span> &gt; 2,0 % - &lt;= 3,0 %  <span style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; background-color: #e64a19;"></span> &gt; 3,0 %         </p> <p style="text-align: right;">© F+B 2015</p>																																		

<b>Derzeitige Wohnungsmarktlage</b>																																			
<b>2.1.1 Leerstandsquote</b>																																			
<b>Datenquelle</b>	IT.NRW																																		
<b>Anmerkungen:</b>	Bei der Leerstandsquote handelt es sich um Wohnungsleerstände in allen Wohnungsbeständen mit Ausnahme von Wohnheimen und Freizeitwohnungen auf Basis der Ergebnisse der Gebäude- und Wohnungszählung 2011. Eine Differenzierung des Leerstands nach Mietwohnungen und Eigentümerwohnungen kann aufgrund der Datengrundlage bzw. des Abfrageschemas nicht erfolgen.																																		
<b>Hypothese:</b>	Die Leerstandsquote ist ein zentraler Indikator für die Feststellung der derzeitigen Lage auf den regionalen Wohnungsmärkten. Eine geringe Anzahl an leer stehenden Wohnungen bedingt zumeist ein höheres Mietpreissteigerungspotenzial bei Wiedervermietung und damit besteht eine höhere Gefährdung ein ausreichendes Wohnungsangebot zu angemessenen Bedingungen am Wohnungsmarkt verfügbar zu haben.																																		
<b>Kategorien:</b>	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Kategorie</th> <th>Kategorie -wert</th> <th>Wertbereich mehr als</th> <th>Wertbereich bis</th> <th>Verteilung Gemeinden</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>0,00</td> <td>4,5 %</td> <td></td> <td>19 %</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>0,25</td> <td>4,0 %</td> <td>4,5 %</td> <td>13 %</td> </tr> <tr> <td>3</td> <td>0,50</td> <td>3,5 %</td> <td>4,0 %</td> <td>11 %</td> </tr> <tr> <td>4</td> <td>0,75</td> <td>3,0 %</td> <td>3,5 %</td> <td>15 %</td> </tr> <tr> <td>5</td> <td>1,00</td> <td></td> <td>3,0 %</td> <td>42 %</td> </tr> </tbody> </table>					Kategorie	Kategorie -wert	Wertbereich mehr als	Wertbereich bis	Verteilung Gemeinden	1	0,00	4,5 %		19 %	2	0,25	4,0 %	4,5 %	13 %	3	0,50	3,5 %	4,0 %	11 %	4	0,75	3,0 %	3,5 %	15 %	5	1,00		3,0 %	42 %
Kategorie	Kategorie -wert	Wertbereich mehr als	Wertbereich bis	Verteilung Gemeinden																															
1	0,00	4,5 %		19 %																															
2	0,25	4,0 %	4,5 %	13 %																															
3	0,50	3,5 %	4,0 %	11 %																															
4	0,75	3,0 %	3,5 %	15 %																															
5	1,00		3,0 %	42 %																															
<b>Regionale Verteilung:</b>	<p><b>Leerstandsquote 2011</b></p> <p> <span style="color: red;">■</span> <math>\le 3,0\%</math>  <span style="color: red;">■</span> &gt; 3,0 % bis <math>\le 3,5\%</math>  <span style="color: orange;">■</span> &gt; 3,5 % bis <math>\le 4,0\%</math>  <span style="color: orange;">■</span> &gt; 4,0 % bis <math>\le 4,5\%</math>  <span style="color: pink;">■</span> &gt; 4,5 %                 </p> <p style="text-align: right;">© F+B 2015</p>																																		

<b>Derzeitige Wohnungsmarktlage</b>																															
<b>2.1.2 Mietwohnungsanteil</b>																															
<b>Datenquelle</b>	IT.NRW, Gebäude- und Wohnungszählung 2011																														
<b>Anmerkungen:</b>	Der Mietwohnungsanteil 2011 basiert auf den Ergebnissen der Gebäude- und Wohnungszählung 2011. Er wird berechnet aus dem vermieteten Wohnungsbestand ohne Freizeit- und Heimwohnungen an allen Wohnungen in einer Gemeinde.																														
<b>Hypothese:</b>	Der Mietwohnungsanteil in einer Gemeinde zeigt den Umfang des für die Rechtsverordnung relevanten Wohnungsteilmarktes. Ein höherer Anteil an Mietwohnungen in einer Gemeinde erfordert eine höhere Anzahl an leer stehenden Wohnungen. Durch die Verknüpfung des Mietwohnungsanteils mit der Leerstandsquote werden die Gemeinden mit einem höheren Bedarf ermittelt. In Gemeinden mit einem hohen Mietwohnungsanteil werden auch mehr leer stehende Wohnungen benötigt, also eine höhere Leerstandsquote.																														
<b>Kategorien:</b>	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Kategorie</th> <th>Kategorie -wert</th> <th>Wertbereich mehr als</th> <th>Wertbereich bis</th> <th>Verteilung Gemeinden</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>0,00</td> <td></td> <td>30,0 %</td> <td>7 %</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>0,25</td> <td>30,0 %</td> <td>40,0 %</td> <td>41 %</td> </tr> <tr> <td>3</td> <td>0,50</td> <td>40,0 %</td> <td>50,0 %</td> <td>31 %</td> </tr> <tr> <td>4</td> <td>0,75</td> <td>50,0 %</td> <td>60,0 %</td> <td>14 %</td> </tr> <tr> <td>5</td> <td>1,00</td> <td>60,0 %</td> <td></td> <td>7 %</td> </tr> </tbody> </table>	Kategorie	Kategorie -wert	Wertbereich mehr als	Wertbereich bis	Verteilung Gemeinden	1	0,00		30,0 %	7 %	2	0,25	30,0 %	40,0 %	41 %	3	0,50	40,0 %	50,0 %	31 %	4	0,75	50,0 %	60,0 %	14 %	5	1,00	60,0 %		7 %
Kategorie	Kategorie -wert	Wertbereich mehr als	Wertbereich bis	Verteilung Gemeinden																											
1	0,00		30,0 %	7 %																											
2	0,25	30,0 %	40,0 %	41 %																											
3	0,50	40,0 %	50,0 %	31 %																											
4	0,75	50,0 %	60,0 %	14 %																											
5	1,00	60,0 %		7 %																											
<b>Regionale Verteilung:</b>	<p><b>Mietwohnungsanteil 2011</b></p> <p>Legend:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>≤ 30,0</li> <li>&gt; 30,0 - ≤ 40,0</li> <li>&gt; 40,0 - ≤ 50,0</li> <li>&gt; 50,0 - ≤ 60,0</li> <li>&gt; 60,0</li> </ul> <p>© F+B 2015</p>																														

<b>Derzeitige Wohnungsmarktlage</b>																															
<b>2.2 Vergleichsmiete</b>																															
<b>Datenquelle</b>	F+B-Mietspiegelmiet																														
<b>Anmerkungen:</b>	Die Vergleichsmieten 2013 basieren auf den F+B Mietspiegelmiet, die in einer mehrjährigen Forschungsarbeit aufgebaut wurden und kontinuierlich aktualisiert werden. Aktuell haben, nach Informationen von F+B, 263 Kommunen in Nordrhein-Westfalen einen eigenen Mietspiegel. Für die restlichen Kommunen wurde über ein Schätzverfahren die Vergleichsmiete abgeleitet.																														
<b>Hypothese:</b>	Die Höhe der Vergleichsmiete zeigt die derzeitige Mietsituation der Haushalte auf den regionalen Wohnungsmärkten auf. Eine hohe Vergleichsmiete zeigt, dass die Mieterhaushalte bereits derzeit eine hohe Mietbelastung haben. Zusätzlich ist sie Indikator für eine angespannte Marktlage, da ein hohes Vergleichsmietniveau sich in der Regel nur ergibt, wenn die Nachfrage das Angebot über einen längeren Zeitraum hinweg übersteigt.																														
<b>Kategorien:</b>	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Kategorie</th> <th>Kategorie-wert</th> <th>Wertbereich mehr als</th> <th>Wertbereich bis</th> <th>Verteilung Gemeinden</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>0,00</td> <td></td> <td>4,50 €/m<sup>2</sup></td> <td>7 %</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>0,25</td> <td>4,50 €/m<sup>2</sup></td> <td>5,00 €/m<sup>2</sup></td> <td>34 %</td> </tr> <tr> <td>3</td> <td>0,50</td> <td>5,00 €/m<sup>2</sup></td> <td>5,50 €/m<sup>2</sup></td> <td>40 %</td> </tr> <tr> <td>4</td> <td>0,75</td> <td>5,50 €/m<sup>2</sup></td> <td>6,00 €/m<sup>2</sup></td> <td>12 %</td> </tr> <tr> <td>5</td> <td>1,00</td> <td>6,00 €/m<sup>2</sup></td> <td></td> <td>7 %</td> </tr> </tbody> </table>	Kategorie	Kategorie-wert	Wertbereich mehr als	Wertbereich bis	Verteilung Gemeinden	1	0,00		4,50 €/m <sup>2</sup>	7 %	2	0,25	4,50 €/m <sup>2</sup>	5,00 €/m <sup>2</sup>	34 %	3	0,50	5,00 €/m <sup>2</sup>	5,50 €/m <sup>2</sup>	40 %	4	0,75	5,50 €/m <sup>2</sup>	6,00 €/m <sup>2</sup>	12 %	5	1,00	6,00 €/m <sup>2</sup>		7 %
Kategorie	Kategorie-wert	Wertbereich mehr als	Wertbereich bis	Verteilung Gemeinden																											
1	0,00		4,50 €/m <sup>2</sup>	7 %																											
2	0,25	4,50 €/m <sup>2</sup>	5,00 €/m <sup>2</sup>	34 %																											
3	0,50	5,00 €/m <sup>2</sup>	5,50 €/m <sup>2</sup>	40 %																											
4	0,75	5,50 €/m <sup>2</sup>	6,00 €/m <sup>2</sup>	12 %																											
5	1,00	6,00 €/m <sup>2</sup>		7 %																											
<b>Regionale Verteilung:</b>	<p><b>Vergleichsmieten 2013</b></p> <p> <span style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; background-color: #f0f0f0; border: 1px solid black;"></span> ≤ 4,50 €/m<sup>2</sup>  <span style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; background-color: #f8d7da; border: 1px solid black;"></span> &gt; 4,50 €/m<sup>2</sup> - ≤ 5,00 €/m<sup>2</sup>  <span style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; background-color: #fff3f3; border: 1px solid black;"></span> &gt; 5,00 €/m<sup>2</sup> - ≤ 5,50 €/m<sup>2</sup>  <span style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; background-color: #ffe0e0; border: 1px solid black;"></span> &gt; 5,50 €/m<sup>2</sup> - ≤ 6,00 €/m<sup>2</sup>  <span style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; background-color: #ff0000; border: 1px solid black;"></span> &gt; 6,00 €/m<sup>2</sup> </p> <p style="text-align: right;">© F+B 2015</p>																														



<b>Derzeitige Wohnungsmarktlage</b>																															
<b>2.3.1 Angebotsmietenentwicklung der letzten fünf Jahre – Wohnungen bis 40 m<sup>2</sup></b>																															
<b>Datenquelle</b>	F+B-Angebotsmieten																														
<b>Anmerkungen:</b>	Die F+B Angebotsmieten basieren auf den Angebotsdaten der ImmoDaten GmbH, die von F+B bereits seit mehreren Jahren aufbereitet werden. Es wurde für das Teilsegment der angebotenen Bestandswohnungen mit einer Wohnungsgröße bis 40 m <sup>2</sup> die relative Mietpreisentwicklung der Jahre 2008/09 bis 2013/14 analysiert.																														
<b>Hypothese:</b>	Die Entwicklung der Angebotsmieten in den letzten fünf Jahren zeigt die Dynamik auf dem regionalen Mietwohnungsmarkt. Eine hohe positive Entwicklung der Angebotsmieten deutet auf eine Anspannungssituation auf dem jeweiligen Mietwohnungsmarkt hin, wodurch die ausreichende Versorgung zu angemessenen Bedingungen derzeit und kurzfristig gefährdet ist. Daneben ist die Entwicklung der Angebotsmieten in den letzten fünf Jahren entscheidend für die Mietpreissituation in den nächsten fünf Jahren, da diese Mieten einen erheblichen Bestandteil bei der Bildung der zukünftigen Vergleichsmieten darstellen.																														
<b>Kategorien:</b>	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Kategorie</th> <th>Kategorie -wert</th> <th>Wertbereich mehr als</th> <th>Wertbereich bis</th> <th>Verteilung Gemeinden</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>0,00</td> <td></td> <td>- 5,0 %</td> <td>3 %</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>0,25</td> <td>- 5,0 %</td> <td>0,0 %</td> <td>9 %</td> </tr> <tr> <td>3</td> <td>0,50</td> <td>0,0 %</td> <td>+ 5,0 %</td> <td>26 %</td> </tr> <tr> <td>4</td> <td>0,75</td> <td>+ 5,0 %</td> <td>+ 10,0 %</td> <td>33 %</td> </tr> <tr> <td>5</td> <td>1,00</td> <td>+ 10,0 %</td> <td></td> <td>30 %</td> </tr> </tbody> </table>	Kategorie	Kategorie -wert	Wertbereich mehr als	Wertbereich bis	Verteilung Gemeinden	1	0,00		- 5,0 %	3 %	2	0,25	- 5,0 %	0,0 %	9 %	3	0,50	0,0 %	+ 5,0 %	26 %	4	0,75	+ 5,0 %	+ 10,0 %	33 %	5	1,00	+ 10,0 %		30 %
Kategorie	Kategorie -wert	Wertbereich mehr als	Wertbereich bis	Verteilung Gemeinden																											
1	0,00		- 5,0 %	3 %																											
2	0,25	- 5,0 %	0,0 %	9 %																											
3	0,50	0,0 %	+ 5,0 %	26 %																											
4	0,75	+ 5,0 %	+ 10,0 %	33 %																											
5	1,00	+ 10,0 %		30 %																											
<b>Regionale Verteilung:</b>	<p><b>Angebotsmietenentwicklung der letzten 5 Jahre</b>  <b>Wohnungsgröße bis 40 m<sup>2</sup></b></p> <p>Legend:  <span style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; background-color: #f8d7da; border: 1px solid #c6c8ca;"></span> ≤ -5 %  <span style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; background-color: #f5c6cb; border: 1px solid #e6e7e8;"></span> &gt; -5 % bis ≤ 0 %  <span style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; background-color: #f4cccc; border: 1px solid #e6e7e8;"></span> &gt; 0 % bis ≤ 5 %  <span style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; background-color: #e74c3c; border: 1px solid #e6e7e8;"></span> &gt; 5 % bis ≤ 10 %  <span style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; background-color: #c0392b; border: 1px solid #e6e7e8;"></span> &gt; 10 %</p> <p style="text-align: right;">© F+B 2015</p>																														

<b>Derzeitige Wohnungsmarktlage</b>																															
<b>2.3.2 Angebotsmietenentwicklung der letzten fünf Jahre – Wohnungen 40 m<sup>2</sup> bis 60 m<sup>2</sup></b>																															
<b>Datenquelle</b>	F+B-Angebotsmieten																														
<b>Anmerkungen:</b>	Die F+B Angebotsmieten basieren auf den Angebotsdaten der ImmoDaten GmbH, die von F+B bereits seit mehreren Jahren aufbereitet werden. Es wurde für das Teilsegment der angebotenen Bestandswohnungen mit einer Wohnungsgröße 40 m <sup>2</sup> bis 60 m <sup>2</sup> die relative Mietpreisentwicklung der Jahre 2008/09 bis 2013/14 analysiert.																														
<b>Hypothese:</b>	Die Entwicklung der Angebotsmieten in den letzten fünf Jahren zeigt die Dynamik auf dem regionalen Mietwohnungsmarkt. Eine hohe positive Entwicklung der Angebotsmieten deutet auf eine Anspannungssituation auf dem jeweiligen Mietwohnungsmarkt hin, wodurch die ausreichende Versorgung zu angemessenen Bedingungen derzeit und kurzfristig gefährdet ist. Daneben ist die Entwicklung der Angebotsmieten in den letzten fünf Jahren entscheidend für die Mietpreissituation in den nächsten fünf Jahren, da diese Mieten einen erheblichen Bestandteil bei der Bildung der zukünftigen Vergleichsmieten darstellen.																														
<b>Kategorien:</b>	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Kategorie</th> <th>Kategorie -wert</th> <th>Wertbereich von</th> <th>Wertbereich bis unter</th> <th>Verteilung Gemeinden</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>0,00</td> <td></td> <td>- 5,0 %</td> <td>5 %</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>0,25</td> <td>- 5,0 %</td> <td>0,0 %</td> <td>9 %</td> </tr> <tr> <td>3</td> <td>0,50</td> <td>0,0 %</td> <td>+ 5,0 %</td> <td>35 %</td> </tr> <tr> <td>4</td> <td>0,75</td> <td>+ 5,0 %</td> <td>+ 10,0 %</td> <td>32 %</td> </tr> <tr> <td>5</td> <td>1,00</td> <td>+ 10,0 %</td> <td></td> <td>18 %</td> </tr> </tbody> </table>	Kategorie	Kategorie -wert	Wertbereich von	Wertbereich bis unter	Verteilung Gemeinden	1	0,00		- 5,0 %	5 %	2	0,25	- 5,0 %	0,0 %	9 %	3	0,50	0,0 %	+ 5,0 %	35 %	4	0,75	+ 5,0 %	+ 10,0 %	32 %	5	1,00	+ 10,0 %		18 %
Kategorie	Kategorie -wert	Wertbereich von	Wertbereich bis unter	Verteilung Gemeinden																											
1	0,00		- 5,0 %	5 %																											
2	0,25	- 5,0 %	0,0 %	9 %																											
3	0,50	0,0 %	+ 5,0 %	35 %																											
4	0,75	+ 5,0 %	+ 10,0 %	32 %																											
5	1,00	+ 10,0 %		18 %																											
<b>Regionale Verteilung:</b>	<p><b>Angebotsmietenentwicklung der letzten 5 Jahre Wohnungsgröße 40 bis 60 m<sup>2</sup></b></p> <p>© F+B 2015</p>																														

<b>Derzeitige Wohnungsmarktlage</b>																															
<b>2.3.3 Angebotsmietenentwicklung der letzten fünf Jahre – Wohnungen 60 m<sup>2</sup> bis 80 m<sup>2</sup></b>																															
<b>Datenquelle</b>	F+B-Angebotsmieten																														
<b>Anmerkungen:</b>	Die F+B Angebotsmieten basieren auf den Angebotsdaten der ImmoDaten GmbH, die von F+B bereits seit mehreren Jahren aufbereitet werden. Es wurde für das Teilsegment der angebotenen Bestandswohnungen mit einer Wohnungsgröße 60 m <sup>2</sup> bis 80 m <sup>2</sup> die relative Mietpreisentwicklung der Jahre 2008/09 bis 2013/14 analysiert.																														
<b>Hypothese:</b>	Die Entwicklung der Angebotsmieten in den letzten fünf Jahren zeigt die Dynamik auf dem regionalen Mietwohnungsmarkt. Eine hohe positive Entwicklung der Angebotsmieten deutet auf eine Anspannungssituation auf dem jeweiligen Mietwohnungsmarkt hin, wodurch die ausreichende Versorgung zu angemessenen Bedingungen derzeit und kurzfristig gefährdet ist. Daneben ist die Entwicklung der Angebotsmieten in den letzten fünf Jahren entscheidend für die Mietpreissituation in den nächsten fünf Jahren, da diese Mieten einen erheblichen Bestandteil bei der Bildung der zukünftigen Vergleichsmieten darstellen.																														
<b>Kategorien:</b>	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Kategorie</th> <th>Kategorie -wert</th> <th>Wertbereich von</th> <th>Wertbereich bis unter</th> <th>Verteilung Gemeinden</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>0,00</td> <td></td> <td>- 5,0 %</td> <td>3 %</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>0,25</td> <td>- 5,0 %</td> <td>0,0 %</td> <td>14 %</td> </tr> <tr> <td>3</td> <td>0,50</td> <td>0,0 %</td> <td>+ 5,0 %</td> <td>39 %</td> </tr> <tr> <td>4</td> <td>0,75</td> <td>+ 5,0 %</td> <td>+ 10,0 %</td> <td>31 %</td> </tr> <tr> <td>5</td> <td>1,00</td> <td>+ 10,0 %</td> <td></td> <td>11 %</td> </tr> </tbody> </table>	Kategorie	Kategorie -wert	Wertbereich von	Wertbereich bis unter	Verteilung Gemeinden	1	0,00		- 5,0 %	3 %	2	0,25	- 5,0 %	0,0 %	14 %	3	0,50	0,0 %	+ 5,0 %	39 %	4	0,75	+ 5,0 %	+ 10,0 %	31 %	5	1,00	+ 10,0 %		11 %
Kategorie	Kategorie -wert	Wertbereich von	Wertbereich bis unter	Verteilung Gemeinden																											
1	0,00		- 5,0 %	3 %																											
2	0,25	- 5,0 %	0,0 %	14 %																											
3	0,50	0,0 %	+ 5,0 %	39 %																											
4	0,75	+ 5,0 %	+ 10,0 %	31 %																											
5	1,00	+ 10,0 %		11 %																											
<b>Regionale Verteilung:</b>	<p><b>Angebotsmietenentwicklung der letzten 5 Jahre</b>  <b>Wohnungsgröße 60 bis 80 m<sup>2</sup></b></p> <p>© F+B 2015</p>																														

<b>Derzeitige Wohnungsmarktlage</b>																															
<b>2.3.4 Angebotsmietenentwicklung der letzten fünf Jahre – Wohnungen ab 80 m<sup>2</sup></b>																															
<b>Datenquelle</b>	F+B-Angebotsmieten																														
<b>Anmerkungen:</b>	Die F+B Angebotsmieten basieren auf den Angebotsdaten der ImmoDaten GmbH, die von F+B bereits seit mehreren Jahren aufbereitet werden. Es wurde für das Teilsegment der angebotenen Bestandswohnungen mit einer Wohnungsgröße ab 80 m <sup>2</sup> die relative Mietpreisentwicklung der Jahre 2008/09 bis 2013/14 analysiert.																														
<b>Hypothese:</b>	Die Entwicklung der Angebotsmieten in den letzten fünf Jahren zeigt die Dynamik auf dem regionalen Mietwohnungsmarkt. Eine hohe positive Entwicklung der Angebotsmieten deutet auf eine Anspannungssituation auf dem jeweiligen Mietwohnungsmarkt hin, wodurch die ausreichende Versorgung zu angemessenen Bedingungen derzeit und kurzfristig gefährdet ist. Daneben ist die Entwicklung der Angebotsmieten in den letzten fünf Jahren entscheidend für die Mietpreissituation in den nächsten fünf Jahren, da diese Mieten einen erheblichen Bestandteil bei der Bildung der zukünftigen Vergleichsmieten darstellen.																														
<b>Kategorien:</b>	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Kategorie</th> <th>Kategorie -wert</th> <th>Wertbereich mehr als</th> <th>Wertbereich bis</th> <th>Verteilung Gemeinden</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>0,00</td> <td></td> <td>- 5,0 %</td> <td>2 %</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>0,25</td> <td>- 5,0 %</td> <td>0,0 %</td> <td>12 %</td> </tr> <tr> <td>3</td> <td>0,50</td> <td>0,0 %</td> <td>+ 5,0 %</td> <td>45 %</td> </tr> <tr> <td>4</td> <td>0,75</td> <td>+ 5,0 %</td> <td>+ 10,0 %</td> <td>31 %</td> </tr> <tr> <td>5</td> <td>1,00</td> <td>+ 10,0 %</td> <td></td> <td>11 %</td> </tr> </tbody> </table>	Kategorie	Kategorie -wert	Wertbereich mehr als	Wertbereich bis	Verteilung Gemeinden	1	0,00		- 5,0 %	2 %	2	0,25	- 5,0 %	0,0 %	12 %	3	0,50	0,0 %	+ 5,0 %	45 %	4	0,75	+ 5,0 %	+ 10,0 %	31 %	5	1,00	+ 10,0 %		11 %
Kategorie	Kategorie -wert	Wertbereich mehr als	Wertbereich bis	Verteilung Gemeinden																											
1	0,00		- 5,0 %	2 %																											
2	0,25	- 5,0 %	0,0 %	12 %																											
3	0,50	0,0 %	+ 5,0 %	45 %																											
4	0,75	+ 5,0 %	+ 10,0 %	31 %																											
5	1,00	+ 10,0 %		11 %																											
<b>Regionale Verteilung:</b>	<p><b>Angebotsmietenentwicklung der letzten 5 Jahre</b>  <b>Wohnungsgröße ab 80 m<sup>2</sup></b></p> <p> <span style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; background-color: #f8d7da; border: 1px solid #c6c8ca; margin-right: 5px;"></span> ≤ - 5 %  <span style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; background-color: #fff3f3; border: 1px solid #f5c6cb; margin-right: 5px;"></span> &gt; - 5% bis ≤ 0 %  <span style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; background-color: #ffe0e0; border: 1px solid #f5c6cb; margin-right: 5px;"></span> &gt; 0% bis ≤ 5 %  <span style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; background-color: #f8d7da; border: 1px solid #c6c8ca; margin-right: 5px;"></span> &gt; 5% bis ≤ 10 %  <span style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; background-color: #dc3545; border: 1px solid #c6c8ca; margin-right: 5px;"></span> &gt; 10 %         </p> <p style="text-align: right;">© F+B 2015</p>																														

**Zukünftige Wohnungsmarktlage – Risikoindikator**

**Sozialwohnungen mit auslaufender Mietpreisbindung 2014 bis 2019 in Abhängigkeit von der Mietpreisdifferenz geförderte Mieten zu Vergleichsmieten**

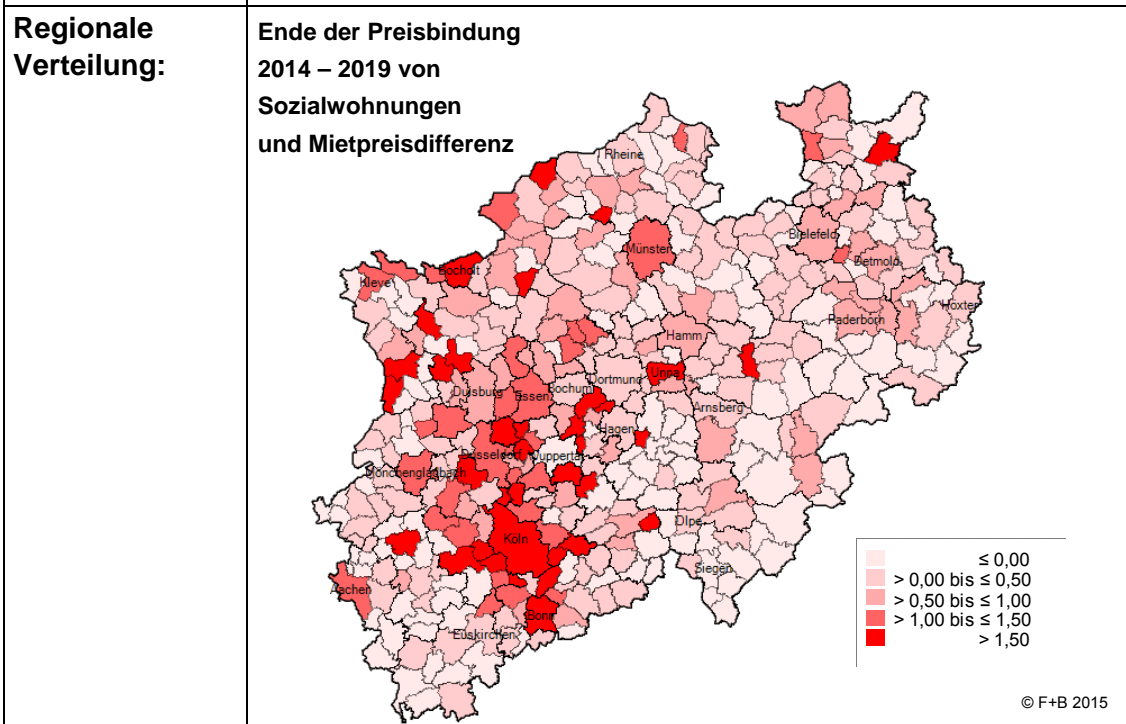
**Datenquelle:** NRW.Bank, IT.NRW, F+B-Vergleichsmieten

**Anmerkungen:** Der Anteil an Sozialwohnungen, die von 2014 bis 2019 aus der Preisbindung fallen, beruht auf einer Fortschreibung des derzeitigen Sozialwohnungsbestands auf Basis der derzeitigen Rahmenbedingungen durch die NRW.Bank und dem Mietwohnungsanteil Zensus 2011. Die derzeitige geförderte Miete basiert auf den Daten der NRW.Bank. Zur Ermittlung der Mietpreisdifferenz werden die F+B Vergleichsmieten verwendet.

**Hypothese:** Der Anteil der Sozialwohnungen, die in den nächsten fünf Jahren aus der Mietpreisbindung fallen, am Mietwohnungsbestand in Verbindung mit der Mietpreisdifferenz zwischen Vergleichsmieten und der Miete der Sozialwohnungen ist ein Risikoindikator. Ein hoher Anteil von aus der Sozialbindung fallenden Wohnungen am Mietwohnungsmarkt in Verbindung mit einer hohen Mietpreisdifferenz zwischen der Miete der Sozialwohnungen und der Vergleichsmiete ist ein hohes Risikopotenzial für die betroffenen Haushalte, da sich das Angebot an preiswerten Wohnraum verringert.

**Kategorien:**

Kategorie	Kategorie-wert	Wertbereich von	Wertbereich bis unter	Verteilung Gemeinden
1	0,00		0,0	34 %
2	0,25	0,0	0,5	34 %
3	0,50	0,5	1,0	14 %
4	0,75	1,0	1,5	8 %
5	1,00	1,5		9 %



**Anhang C:  
Fragebogen Kommunalbefragung**

**Fragebogen zur  
Einführung einer „Mietbegrenzungsverordnung“  
nach § 556d ff. BGB**

<b>Kommune/Stadt:</b> _____	
<b>Ansprechpartner:</b> _____	
<b>1</b>	<b>Wohnungsmarktlage</b>
1.1	<p>Wie schätzen Sie die derzeitige Wohnungsmarktlage auf dem Mietwohnungsmarkt in Ihrer Kommune ein?</p> <ul style="list-style-type: none"> <li><input type="radio"/> sehr angespannt (Nachfrage übersteigt Angebot deutlich, mehr als 5 %)</li> <li><input type="radio"/> angespannt (Nachfrage übersteigt Angebot leicht, 3 % bis zu 5 %)</li> <li><input type="radio"/> ausgeglichen (Nachfrage entspricht Angebot)</li> <li><input type="radio"/> entspannt (Angebot übersteigt Nachfrage leicht, 3 % bis zu 5 %)</li> <li><input type="radio"/> sehr entspannt (Angebot übersteigt Nachfrage deutlich, mehr als 5 %)</li> </ul>
1.2	<p>Wie schätzen Sie die Wohnungsmarktlage auf dem Mietwohnungsmarkt in fünf Jahren in Ihrer Kommune ein?</p> <ul style="list-style-type: none"> <li><input type="radio"/> sehr angespannt (Nachfrage übersteigt Angebot deutlich, mehr als 5 %)</li> <li><input type="radio"/> angespannt (Nachfrage übersteigt Angebot leicht, 3 % bis zu 5 %)</li> <li><input type="radio"/> ausgeglichen (Nachfrage entspricht Angebot)</li> <li><input type="radio"/> entspannt (Angebot übersteigt Nachfrage leicht, 3 % bis zu 5 %)</li> <li><input type="radio"/> sehr entspannt (Angebot übersteigt Nachfrage deutlich, mehr als 5 %)</li> </ul>
<b>2</b>	<b>Leerstand im Mietwohnungsbestand (zukünftig)</b>
	<p>Wie hoch schätzen Sie den Leerstand am gesamten Mietwohnungsbestand in Ihrer Kommune in fünf Jahren ein?</p> <ul style="list-style-type: none"> <li><input type="radio"/> bis 3 %</li> <li><input type="radio"/> 3 % bis 7 %</li> <li><input type="radio"/> 7 % bis 11 %</li> <li><input type="radio"/> mehr als 11 %</li> </ul>
<b>3</b>	<b>Wiedervermietung</b>
3.1	<p>Haben Sie Informationen, ob die Vermieter in Ihrer Kommune bei der Wiedervermietung von Bestandswohnungen deutliche Mietpreissteigerungen durchsetzen können?</p> <ul style="list-style-type: none"> <li><input type="radio"/> ja (Angaben bitte bei der Begründung angeben)</li> <li><input type="radio"/> nein</li> </ul>
3.2	<p>Sehen Sie in Ihrer Kommune in den nächsten 5 Jahren die Gefahr, dass bei der Wiedervermietung von Bestandswohnungen die Vermieter deutliche Mietpreissteigerungen durchsetzen können und damit möglicherweise die Mieten um mehr als 10 % das Niveau der ortsüblichen Vergleichsmiete übersteigen?</p> <p style="text-align: center;"> <input type="radio"/> ja, sehr häufig                      <input type="radio"/> ja, eher selten                      <input type="radio"/> nein, gar nicht         </p>

<b>4</b>	<b>Votum zur Einführung einer „Mietbegrenzungsverordnung“</b>
4.1	Halten Sie es für erforderlich, dass Ihre Kommune in die Verordnung zur Begrenzung der Wiedervermietungsmieten aufgenommen wird?  <input type="radio"/> Ja <input type="radio"/> Nein
4.2	Wenn Sie in Frage 4.1 mit „Ja“ geantwortet haben, ist nach Ihrer Ansicht eine regionale Differenzierung innerhalb der Kommune notwendig?  <input type="radio"/> Ja (Differenzierung bitte bei der Begründung angeben) <input type="radio"/> Nein
4.3	<b>Begründung/Erläuterung zum Votum:</b> (z. B. Bedarf, Ablehnungsgründe, regionale Differenzierung)  _____  (gegebenenfalls auf Beiblatt beifügen)