

# **Gutachten zur Identifizierung von Gebieten in Baden-Württemberg mit angespannten Wohnungsmärkten**

**im Auftrag der Landeskreditbank Baden-Württemberg**

**Endbericht Teil 1 zur Mietbegrenzungsverordnung  
nach § 556d Abs. 2 BGB**

**P 4-19-064**

**Hamburg, Dezember 2019**

## Inhaltsverzeichnis

1	Problemdarstellung und Untersuchungsgegenstand .....	1
2	Rechtliche Rahmenbedingungen .....	2
2.1	Gemeinde- und Gemeindeteile .....	3
2.2	Annahme der Anspannung bei Vorliegen von Kriterien .....	3
2.2.1	Erfüllung des Kriteriums .....	4
2.2.2	Wertigkeit der Kriterien .....	5
2.3	Entscheidung und Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete .....	5
3	Vorgehensweise .....	7
4	Datengrundlage für Indikatorenauswahl .....	9
4.1	Datenrecherche und -plausibilisierung .....	9
4.2	Operationalisierung der gesetzlichen Kriterien .....	10
4.2.1	Wohnungsversorgungsgrad 2018 .....	11
	<i>Wohnungsnachfrage</i> .....	12
	<i>Wohnungsangebot</i> .....	13
	<i>Fluktuationsreserve</i> .....	13
	<i>Berechnungsmethode</i> .....	13
4.2.2	Wohnungsversorgung 2018 - Verhältnis von Wohnungsneubau zur Haushaltentwicklung .....	14
	<i>Neue Wohnungsnachfrage</i> .....	14
	<i>Neues Wohnungsangebot</i> .....	15
	<i>Wohnungsl Leerstand</i> .....	15
	<i>Fluktuationsreserve</i> .....	16
	<i>Berechnungsmethode</i> .....	16
4.2.3	Mietbelastungsquote (Bruttowarm) 2018 .....	17
	<i>Kalte Betriebskosten und Kosten für Heizung und Warmwasser</i> .....	18
	<i>Durchschnittliche Wohnungsgröße</i> .....	18
	<i>Haushaltseinkommen</i> .....	18
	<i>Berechnungsmethode</i> .....	18

4.2.4	Höhe und Entwicklung der Angebotsmieten 2012/13 bis 2017/18.....	19
	<i>Angebotsmieten und Teilmärkte.....</i>	<i>19</i>
	<i>Berechnungsmethode.....</i>	<i>20</i>
	<i>Unternehmensbefragung .....</i>	<i>20</i>
4.2.5	Mietpreisdifferenz 2018 bzw. Höhe der Angebots- und Vergleichsmieten ....	21
	<i>Vergleichsmieten .....</i>	<i>21</i>
	<i>Angebotsmieten.....</i>	<i>23</i>
	<i>Berechnungsmethode.....</i>	<i>23</i>
4.3	Nicht berücksichtigte Indikatoren .....	24
5	Identifikation der Gemeinden mit angespanntem Wohnungsmarkt .....	27
5.1	Festlegung des Analyseverfahren.....	27
	<i>Clusteranalyse.....</i>	<i>27</i>
	<i>Nutzwertanalyse .....</i>	<i>28</i>
	<i>Modellwahl.....</i>	<i>28</i>
5.2	Kategorisierung der Indikatoren .....	28
5.3	Gewichtung der Indikatoren .....	32
5.4	Grenzwert für die Gebietskulisse .....	33
6	Ergebnis .....	35
	Anhang: Indikatorensteckbriefe .....	40

## Tabellen- und Kartenverzeichnis

Tab. 4.1	Operationalisierung der Modellindikatoren (Komplexindikatoren) .....	11
Tab. 4.2	Beispielrechnung Wohnungsversorgungsgrad .....	14
Tab. 4.3	Beispielrechnung Leerstandsfortschreibung .....	16
Tab. 4.4	Beispielrechnung Wohnversorgung ohne Berücksichtigung des Leerstands .....	16
Tab. 4.5	Beispielrechnung Wohnversorgung unter Berücksichtigung des Leerstands und der Fluktuationsreserve.....	17
Tab. 4.6	Beispielrechnung zur Mietbelastungsquote (Bruttowarm).....	19
Tab. 5.1	Grenzwerte für die fünf berücksichtigten Indikatoren .....	31
Tab. 5.2	Gewichtungskoeffizienten der Indikatoren .....	32
Tab. 6.1	Gemeinden mit einem angespannten Wohnungsmarkt .....	37
Karte 1	Gemeinden mit angespanntem Wohnungsmarkt.....	36

## 1 Problemdarstellung und Untersuchungsgegenstand

Vor dem Hintergrund vielerorts steigender Neuvermietungspreise wurden in das Bürgerliche Gesetzbuch unter anderem in den Jahren 2013 und 2015 verschiedene mieterschützende Vorschriften aufgenommen. Unter anderem die Ermächtigung zum Erlass der sog. Kappungsgrenze in § 558 Abs. 3 S. 2 und 3 BGB, die Ermächtigung zur Erweiterung der Kündigungssperrfrist in § 577a BGB und die Ermächtigung zum Erlass der Mietpreisbremse in § 556d Abs. 2 BGB. Allen diesen Rechtsgrundlagen zum Erlass mieterschützender Verordnungen ist gemein, dass sie das Vorliegen eines sog. „angespannten Wohnungsmarkt“ erfordern. In dem § 556d Abs. 2 S. 2 und 3 BGB wurde der Begriff des angespannten Wohnungsmarktes näher legaldefiniert.

Im Rahmen der Wohnraum-Allianz Baden-Württemberg hat die L-Bank als Förderbank und Wohnraumförderer des Landes Baden-Württemberg den Auftrag erhalten, eine neue Untersuchung der Wohnungsmärkte in Baden-Württemberg zu koordinieren. Die L-Bank in Baden-Württemberg beabsichtigt die Durchführung einer regionalisierten Wohnungsmarktanalyse für Baden-Württemberg, in welcher die aktuellen Bedingungen der lokalen Wohnungsmärkte im Bundesland auf der Ebene der Gemeinden untersucht werden sollen. Die L-Bank fungiert bei der Wohnraumförderung als strategischer Partner des Landes und wurde bereits des Öfteren mit der Erstellung entsprechender Studien beauftragt.

Das Gutachten soll grundsätzliche Erkenntnisse schaffen, an welchen Orten des Landes Baden-Württemberg die Wohnungsmärkte besonders angespannt sind. Dies muss durch Erhebung und Auswertung aktuellen Datenmaterials geschehen. Das Gutachten soll als Grundlage zur Begründung einer Gebietskulisse für die Anwendung verschiedener rechtlicher Instrumente für Gemeinden dienen. Die Studie kann als Grundlage für die zukünftige Ausgestaltung einer Gebietskulisse der mieterschützenden Verordnungen sowie für Möglichkeiten einer Ausrichtung der sozialen Wohnraumförderung des Landes auf der Grundlage des Landeswohnraumförderungsgesetzes (LWoFG) dienen, ggf. auch zur Anwendung steuerrechtlicher bundesrechtlicher Regelungen im Bereich des Wohnungswesens.

Die L-Bank hat F+B Forschung und Beratung für Wohnen, Immobilien und Umwelt GmbH, Hamburg mit der Erstellung eines entsprechenden Gutachtens beauftragt. Im Rahmen des Gutachtens wird eine Gebietskulisse erarbeitet, mit der angespannte Wohnungsmärkte in den Gemeinden des Bundeslandes Baden-Württemberg identifiziert werden.

Die Gebietskulisse basiert auf einem Analysemodell, dem sogenannte Komplexindikatoren zugrunde liegen. Diese Komplexindikatoren setzen sich aus verschiedenen Einzelindikatoren zusammen und bilden die gesetzlichen Kriterien des § 556d Abs. 2 BGB ab. Das Ergebnis des Gutachtens ist die datengestützte sowie auf einem statistischen Verfahren beruhende Identifizierung von Gemeinden mit angespanntem Wohnungsmarkt in Baden-Württemberg.

## 2 Rechtliche Rahmenbedingungen

Die Anspannung von Wohnungsmärkten ist Gegenstand verschiedener rechtlicher Regelungen im BGB. Eine besonders ausführliche Regelung ist in § 556d Abs. 2 S. 2 und 3 BGB zur Mietpreisbremse enthalten, die daher nachfolgend als Grundlage für die Ermittlung solcher Gebiete zugrunde gelegt wird. Für die Umsetzung der Mietpreisbremse ist nach den gesetzlichen Grundlagen das Vorliegen eines angespannten Wohnungsmarktes in einer Gemeinde<sup>1</sup> oder eines Teils davon erforderlich. Ein angespannter Wohnungsmarkt liegt vor, wenn die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen in einer Gemeinde oder einem Teil der Gemeinde zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist.

Das vorliegende Gutachten und die erarbeitete Gebietskulisse dienen nicht für die Ausgestaltung der sozialen Wohnraumförderung. Hierfür wird ein ergänzendes Gutachten mit einer eigenen Gebietskulisse erarbeitet.

Zur Bestimmung der räumlichen Geltung der Mietenbegrenzungsverordnungen ist nach den Vorschriften und der mittlerweile auf dieser Grundlage ergangenen Rechtsprechung eine sorgsame Überprüfung der Eignung, der Erforderlichkeit und der Angemessenheit der Gebietsbestimmung notwendig.<sup>2</sup> Auch gemäß der Rechtsprechung in Baden-Württemberg sind diese Anforderungen zu erfüllen. Hierzu ist nach den Gesetzesbegründungen, der Rechtsprechung und der Literatur eine tatsächliche statistische Erhebung zielführend. Bei dieser statistischen Erhebung ist besonderes Augenmerk auf die plausible Abgrenzung der ausgewiesenen Gebiete zu richten.<sup>3</sup> Maßgebliche Kriterien sind dabei Nachfrage- und Angebots-Indikatoren sowie Indikatoren über das Marktergebnis, wozu Preis- oder Leerstands-Indikatoren zählen. Die Anspannung der örtlichen Wohnungsmärkte ist dabei aus einer Gesamtschau der Indikatoren unter Berücksichtigung der individuellen Gegebenheiten der Gemeinde abzuleiten.

Als Orientierung für die dabei anzusetzenden Vergleichsebenen und Kriterien zur Bestimmung eines Gebiets mit angespanntem Wohnungsmarkt stellt § 556d Abs. 2 Satz 3 BGB die konkretesten Kriterien auf. Demnach liegt ein Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt *insbesondere* dann vor, wenn:

- gemäß Ziffer Nr. 1 die Mieten deutlich stärker steigen als im bundesweiten Durchschnitt,
- gemäß Ziffer Nr. 2 die durchschnittliche Mietbelastung der Haushalte den bundesweiten Durchschnitt deutlich übersteigt,

---

<sup>1</sup> Im vorliegenden Gutachten wird der Begriff Gemeinde synonym für Städte und Gemeinden verwendet. Hier wurde der Begriff aus dem Gesetzestext aufgegriffen, um eine einheitliche Wortwahl und eine bessere Lesbarkeit zu gewährleisten.

<sup>2</sup> Vgl. Rechtsprechung z. B. Lehmann, A. (2015): Voraussetzungen und Kontrolle einer Gebietsverordnung zur Mietpreisbremse, in Wohnungswirtschaft und Mietrecht 4/2015, Seite 204-212; BMJV (2019): Die Regelungen zur zulässigen Miethöhe bei Mietbeginn in Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten („Mietpreisbremse“) in der gerichtlichen Praxis, Gutachten, o. J. (1/2019)

<sup>3</sup> Vgl. für die Mietpreisbremse Gesetzesbegründung, BT-Drucksache 18/3121, S. 29, Schmidt-Futterer, 13. Auflage, 2019, § 556d, Rn. 28 f.

- gemäß Ziffer Nr. 3 die Wohnbevölkerung wächst, ohne dass durch Neubautätigkeit insoweit erforderlicher Wohnraum geschaffen wird, oder
- gemäß Ziffer Nr. 4 geringer Leerstand bei großer Nachfrage besteht.

Diese vom Gesetz enumerierten Merkmale lassen sich auf der Grundlage weiterer Daten und Indikatoren noch ergänzen. Die Datenlage in den Gemeinden ist dabei zu berücksichtigen. Zudem soll berücksichtigt werden, ob die zulässige Miete mit zumutbarem Aufwand ermittelt werden kann. Insbesondere ergeben sich dabei Probleme, wenn vor Ort kein Mietspiegel vorliegt. Mietaufstellungen der Verbände, Angebotsmieten oder Mietspiegel aus vergleichbaren Gemeinden können dabei aber berücksichtigt werden.

Im Einzelnen waren für das Gutachten folgende Anforderungen an die statistische Erhebung näher zu konkretisieren.

## **2.1 Gemeinde- und Gemeindeteile**

Nach der Legaldefinition kann sich die statistische Untersuchung sowohl auf Gemeinden als auch auf Gemeindeteile beziehen. In der vorliegenden Untersuchung wurde aus sachlichen wie auch praktischen Gründen auf die Gemeinde in ihren politischen Grenzen abgestellt. In sachlicher Hinsicht ist in der Fachwissenschaft zwar der Wohnungsmarkt einer Gemeinde grundsätzlich unterteilbar. Sachlich aber ist dies für das Bundesland Baden-Württemberg und die dort befindlichen Gemeinden nicht anzunehmen. Denn die Gemeindeverteilung in Baden-Württemberg ist äußerst kleinteilig. Für kleine Gemeinden liegt daher mit Blick auf die für den Wohnungsmarkt hauptsächlich maßgebliche infrastrukturelle Anbindung von Orten untereinander bereits eine übermäßig ausgeprägte sachliche Differenzierung vor. Aber auch bei größeren Gemeinden und kreisfreien Städten in Baden-Württemberg ist angesichts deren Größe und infrastruktureller Verflechtung sachlich von einem zusammenhängenden Wohnungsmarkt auszugehen.<sup>4</sup> Daher war schon aus sachlichen Gründen von einer Differenzierung unterhalb der Gemeindeebene abzusehen. Aber auch aus praktischer Hinsicht, insbesondere aus Gründen der Datenverfügbarkeit, musste eine Analyse unterhalb der Gemeindeebene unterbleiben.<sup>5</sup> Denn unterhalb der Gemeindeebene lagen flächendeckend keine vergleichbaren Daten vor.

## **2.2 Annahme der Anspannung bei Vorliegen von Kriterien**

Die in § 556d Abs. 2 Satz 3 BGB aufgeführten Kriterien sind zur Bestimmung der Anspannung des Wohnungsmarktes als Nachfrage-, Angebots- und Marktkriterien aussagekräftig. Sie werden anders als in der Gesetzesbegründung in der vorliegenden Studie durchweg als Kriterien bezeichnet. Sie müssen indes durch tatsächliche sozioökono-

---

<sup>4</sup> Vgl. insoweit auch BVerfG, Entscheidung vom 18.7.2019, Aktz. 1 BvL 1/18, 1 BvL 4/18, 1 BvR 1595/18, Rn. 116 für ganz Berlin.

<sup>5</sup> Vgl. auch Gesetzesbegründung, BT-Drucksache 18/3121, S. 29, Abs. 1.

mische Indikatoren operationalisiert werden. Nach den Vorstellungen des Gesetzgebers sollten angespannte Wohnungsmärkte nicht gemäß starren Vorgaben bestimmt werden. Ob im Einzelfall einer oder mehrere dieser Kriterien ausreichen oder trotz Vorliegens der Indikatoren eine Anspannung zu verneinen ist, soll sich aus einer Gesamtschau unter Berücksichtigung der individuellen Gegebenheiten ergeben. Nach der Begründung können auch andere als die genannten Indikatoren im Einzelfall aussagekräftig sein, wie zum Beispiel das Mietniveau oder die Anzahl der Transferleistungsempfänger in dem betroffenen Gebiet. Nach der Gesetzesbegründung müssen nicht zu allen Indikatoren gem. Ziffer 1 bis 4 Erhebungen vorliegen.<sup>6</sup>

Aus der fachwissenschaftlichen Sicht ist anzunehmen, dass eine Gemeinde sämtliche Merkmale eines angespannten Wohnungsmarktes erfüllt, wenn die Indikatoren sämtlich vorliegen. Denn in diesem Fall ist der Markt durch

- ein Angebotsdefizit,
- eine große Nachfrage, die bereits mehr ausgibt als der bundes- oder landesweite Durchschnitt, und
- als Marktergebnis durch hohe Mieten gekennzeichnet.

Aus dem Gesetz und der Gesetzesbegründung lässt sich daher gemäß dem Wortlaut und systematisch vom Sinn und Zweck her annehmen, dass ein angespannter Wohnungsmarkt jedenfalls dann vorliegt, wenn alle Kriterien erfüllt sind.

### **2.2.1 Erfüllung des Kriteriums**

Des Weiteren war zu fragen, wann die jeweiligen Kriterien zur Annahme eines angespannten Wohnungsmarktes erfüllt sind. Für die Kriterien und die operationalisierten Komplexindikatoren im Modell waren daher im Einzelnen Grenzwerte aus dem Gesetz, aus den gesetzlichen Materialien und ggf. ergänzend aus den fachwissenschaftlichen Grundsätzen abzuleiten.

- Nach dem Wortlaut der Ziffer Nr. 1 des § 556d Abs. 2 S. 3 BGB ist für die Annahme des Kriteriums ein im Vergleich zum bundesdeutschen Durchschnitt „deutlich stärkerer...“ Anstieg der Mieten in der Gemeinde erforderlich. Gemäß dem Wortlaut ist daher anzunehmen, dass nicht lediglich ein irgendwie gearteter höherer Anstieg ausreicht. Vielmehr ist ein sogenannter deutlich stärkerer Anstieg erforderlich. Eine solche deutliche Ausprägung kann nur im Hinblick auf den sachlichen Indikator ermittelt werden. Denn in einem Fall ist ein Übersteigen von z. B. drei Prozentpunkten viel, in einem anderen wenig. Im Hinblick auf den deutlich stärkeren Anstieg bei den Mieten ist maßgeblich, welches Ausgangsniveau vorlag und welche (absolute) Änderung eingetreten ist. Im Hinblick auf unterschiedliche Mietensteigerungen ist eine fast zehn Prozentpunkte höhere Steigerung als deutlich anzusehen.

---

<sup>6</sup> Vgl. Gesetzesbegründung, BT-Drucksache 18/3121, S. 29.

- Nach dem Wortlaut der Ziffer Nr. 2 des § 556d Abs. 2 S. 3 BGB ist zudem ein „deutliches Übersteigen „der bundesdeutschen Mietbelastungsquote erforderlich. Demgemäß gilt vorstehend erörtertes hier entsprechend. Im Hinblick auf deutlich höhere Mietbelastungsquoten sind höhere Quoten von fünf Prozentpunkten als deutlich anzusehen.

Gemäß der Ziffer 3 § 556d Abs. 2 ist ein Wachstum der Wohnbevölkerung erforderlich, ohne dass durch Neubautätigkeit insoweit erforderlicher Wohnraum geschaffen wird. Bei diesem Indikator reicht es für die Annahme aus, dass die wachsende Nachfrage nicht mit entsprechenden Neubautzahlen bzw. zu schaffendem Wohnraum gedeckt wird. Bei diesem Kriterium ist daher ausreichend, wenn das Wachstum Bevölkerung auch nur geringfügig über der Neubautätigkeit liegt.

Nach der Ziffer 4 § 556d Abs. 2 muss ein geringer Leerstand bei großer Nachfrage vorliegen. Ansonsten sind dem Gesetzeswortlaut keine weiteren Anforderungen zu entnehmen. Ein geringer Leerstand wird in der Fachwissenschaft angenommen, wenn der Leerstand unter drei Prozent sinkt. Eine sogenannte Fluktuationsreserve von drei Prozent oder darüber wird gemeinhin als notwendig für das Funktionieren des Wohnungsmarktes angesehen. Eine große Nachfrage liegt vor, wenn die notwendige Fluktuationsreserve von drei Prozent unterschritten ist.

### **2.2.2 Wertigkeit der Kriterien**

Die Legaldefinition in § 556d Abs. 2 Satz 3 BGB stellt die dort genannten Kriterien alle in eine Reihe und hebt keines hervor. Auch der Gesetzesbegründung ist nicht zu entnehmen, dass einem Kriterium mehr Gewicht zugemessen werden sollte als dem anderen. Aus fachwissenschaftlicher Sicht lassen sich auch nicht ohne Weiteres Maßstäbe ableiten, die für die Bestimmung eines angespannten Wohnungsmarktes ein Kriterium von den genannten hervorhebt. Aus diesem Grunde geht F+B bei der Bestimmung eines angespannten Wohnungsmarktes davon aus, dass die Kriterien/Indikatoren gleichgewichtet anzuwenden sind.

### **2.3 Entscheidung und Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete**

Nach der Begründung zu der gesetzlichen Regelung soll bei der Entscheidung, ob eine Gemeinde oder ein Teil der Gemeinde als Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt ausgewiesen werden soll, auch berücksichtigt werden, ob die Vertragsparteien die nach Inkrafttreten einer Verordnung zulässige Miete mit zumutbarem Aufwand ermitteln können.

In der Praxis wird auf angespannten Wohnungsmärkten auch nach Inkrafttreten der Regelung der Vermieter im Angebot der Wohnung die zu vereinbarende Miete vorgeben. Steht kein örtlicher Mietspiegel zur Verfügung, so hat er Schwierigkeiten, die zulässige Miete zu ermitteln. Auch für den Mietinteressenten entstehen dann Probleme, die Berechtigung der Mietforderung zu überprüfen. Orientierung können in diesen Fällen Vergleichsmietdatenbanken von Vermieter- oder Mieterverbänden sowie vergleichbare statistische Erhebungen zur ortsüblichen Vergleichsmiete bieten. Die aufgeführten

praktischen Probleme sollten bei der Abwägung, ob solche Gebiete auszuweisen sind, berücksichtigt werden. Der § 558c Absatz 4 Satz 1 BGB bestimmt bereits nach geltendem Recht, dass Gemeinden einen Mietspiegel erstellen sollen, wenn hierfür ein Bedürfnis besteht und dies mit einem vertretbaren Aufwand möglich ist. Jedenfalls dürfte ein Bedürfnis bestehen, einen Mietspiegel zu erstellen, sobald ernsthaft erwogen wird, die entsprechende Gemeinde als Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt auszuweisen. Allerdings ist nach der Rechtsprechung des Bundesverfassungsgerichts grundsätzlich auch der Erlass der Mietpreisbremse in Gebieten rechtlich zulässig, in denen kein (qualifizierter) Mietspiegel vorliegt. Denn die Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete ist den Mietern und Vermietern auch auf andere Weise möglich.<sup>7</sup>

---

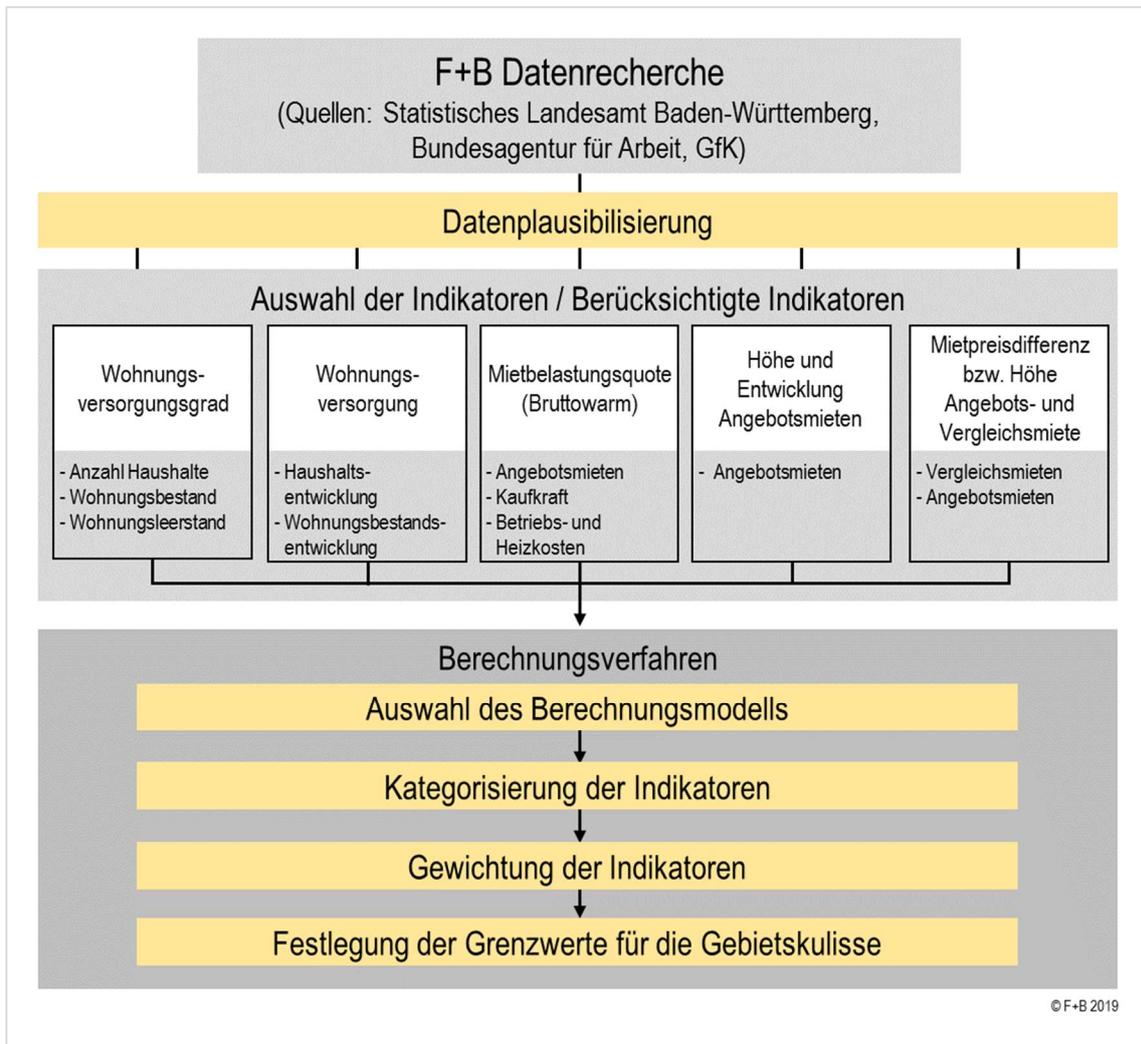
<sup>7</sup> Vgl. BVerfG, Entscheidung vom 18.7.2019, aktz. 1 BvL 1/18, 1 BvL 4/18, 1 BvR 1595/18, Rn. 58.

### 3 Vorgehensweise

Die Festlegung der Gebietskulissen zur Mietbegrenzungsverordnung nach § 556d ff. BGB für das Bundesland Baden-Württemberg wurde in mehreren Arbeitsschritten vorgenommen. Nachfolgend sind die einzelnen Arbeitsschritte kurz erläutert:

- Schritt 1: Datenrecherche  
Umfassende Recherche und Aufnahme von möglichen themen- und sachbezogenen Indikatoren, die Indizien für einen angespannten Wohnungsmarkt sein können (Kapitel 4.1).
- Schritt 2: Datenplausibilisierung  
Überprüfung der Datenverfügbarkeit der ausgewählten Indikatoren. Insbesondere auch die Überprüfung der räumlichen Vergleichbarkeit und Abdeckung (Kapitel 4.1).
- Schritt 3: Operationalisierung von den Kriterien durch Indikatoren  
Umfangreiche statistische Analysen zu den einzelnen ausgewählten Indikatoren und Verdichtung des Indikatoren-Sets auf die wesentlichen Indikatoren für die Identifikation angespannter Wohnungsmärkte (Kapitel 4.2).
- Schritt 4: Berechnungsverfahren  
Auswahl des Auswertungsmodells zur Ermittlung der Gemeinden mit einem angespannten Wohnungsmarkt. Zur Festlegung der Gemeinden, welche in die Mietpreisbegrenzungsverordnung aufgenommen werden sollten, hat F+B das Nutzwertanalysemodell verwendet. Hierbei handelt es sich um ein anerkanntes Verfahren, welches auf Basis von statistischen Daten eine zielführende Unterscheidung einzelner Gemeinden ermöglicht. Der Vorteil der Nutzwertanalyse ist, die einfache Überprüfbarkeit der Modellannahmen durch Externe sowie auch die Rechtsprechung (Kapitel 5).
- Schritt 5: Kategorisierung der Indikatoren  
Festlegung der Grenzen der Kategorie für jeden Indikatoren, d. h. ab welchem Wert des Indikators wird eine angespannte Wohnungsmarktsituation angenommen. Grundlage für die Festlegung der jeweiligen Grenzwerte ist eine Analyse der Durchschnittswerte für Baden-Württemberg unter Berücksichtigung der gesetzlichen Rahmenbedingungen gemäß § 556d Absatz 2 BGB (Kapitel 5.2).
- Schritt 6: Gewichtung der Indikatoren  
Festlegung der für die Nutzwertanalyse notwendigen Gewichte für die einzelnen Indikatoren. Durch die Gewichtung erfolgt eine Zusammenfassung der ausgewählten Indikatoren zu einem abschließenden Punktwert für jede Gebietseinheit. Dieser Punktwert ist die Basis für die endgültige Festlegung, ob eine Anspannung auf dem Mietwohnungsmarkt vorliegt oder nicht (Kapitel 5.3).
- Schritt 7: Grenzwert für die Gebietskulisse  
Festlegung und Definition für die Grenzwerte für die Ermittlung der Gemeinden in Baden-Württemberg, für die auf Basis der statistischen Analysen und der vorliegenden Indikatoren ein angespannter Wohnungsmarkt angenommen wird (Kapitel 5.4).

Einen Überblick über die Vorgehensweise bietet das nachfolgende Diagramm.



## **4 Datengrundlage für Indikatorenauswahl**

Um die gesetzlichen Rahmenbedingungen für die Einführung einer Mietbegrenzungsverordnung in Baden-Württemberg 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 und damit das Vorliegen eines angespannten Wohnungsmarktes abzubilden.

### **4.1 Datenrecherche und -plausibilisierung**

Damit die regionalen Wohnungsmärkte auf Ebene der Gemeinden in Baden-Württemberg abgebildet und bewertet werden können, ist die Ermittlung geeigneter Indikatoren erforderlich. Aus diesem Grund wurde in einem ersten Schritt eine umfassende Datenanalyse durchgeführt, um themenbezogene Daten zu ermitteln und einen entsprechenden Datenpool aufzubauen. Dieser enthält Daten aus unterschiedlichen Quellen:

- Statistisches Landesamt Baden-Württemberg
- Bundesagentur für Arbeit (BfA)
- F+B-Mietdatenbanken
- Gesellschaft für Konsumforschung (GfK)
- Gutachterausschüsse

Die Identifikation der sachbezogenen Indikatoren erfolgte auf Basis der verfügbaren Datengrundlage für die einzelnen Gemeinden in Baden-Württemberg. Hierbei wurden auch Indikatoren in die Auswahl einbezogen, die auf einer größeren regionalen Ebene vorlagen, z. B. auf Ebene der Stadt- und Landkreise, aber einen direkten Sachbezug zur Fragestellung aufwiesen.

Neben der Bedeutung der Indikatoren für die Identifizierung von Gemeinden mit einem angespannten Wohnungsmarkt war auch die Datenqualität bzw. die Aussagekraft von zentraler Bedeutung. Die identifizierten Indikatoren wurden in einer einheitlichen Datentabelle aufgenommen. Anschließend wurde sowohl eine statistische, als auch eine sachbezogene Analyse des vorhandenen Datenmaterials durchgeführt.

Die wichtigsten Kriterien bei der Auswahl der zentralen Indikatoren waren, neben dem thematischen Bezug, die direkte Verfügbarkeit und die regionale Differenzierung (Gemeindeebene). Dabei ist es notwendig, dass alle verwendeten Daten auf Ebene der 1.101 Gemeinden in Baden-Württemberg vorliegen (ohne gemeindefreie Gebiete ohne Bevölkerung und Wohnungsbestand).

Zur Erhöhung der Aussagekraft wurden Einzelindikatoren zu aussagekräftigeren Komplexindikatoren zusammengezogen bzw. entsprechende Berechnungen vorgenommen. Hierdurch wurde verhindert, dass das spätere Modell durch eine Vielzahl von Einzelindikatoren gebildet wird.

Abschließend erfolgte noch eine statistische Abhängigkeitsanalyse, um im späteren Modell nicht Indikatoren zu berücksichtigen, die eine deutliche Abhängigkeit zueinander aufweisen.

Die für das Modell ausgewählten Komplexindikatoren werden in Kapitel 4.2 näher erläutert (Datenquelle, Einzelindikatoren, Berechnungsmethode). Die nicht geeigneten Indikatoren werden in Kapitel 4.3 mit den entsprechenden Gründen, die zu einem Ausschluss aus der weiteren Analyse führten, aufgeführt.

## 4.2 Operationalisierung der gesetzlichen Kriterien

Bei der Überprüfung und Plausibilisierung der verfügbaren Daten wurden insgesamt fünf Komplexindikatoren ermittelt, die sachlich und mit Blick auf die Legaldefinition für die Identifizierung angespannter Wohnungsmärkte in Baden-Württemberg geeignet sind:

- **Wohnungsversorgungsgrad 2018**  
Verhältnis von Haushalten zum Wohnungsbestand (Kapitel 4.2.1)
- **Wohnungsversorgung 2018**  
Verhältnis von Wohnungsneubau zur Haushaltentwicklung (Kapitel 4.2.2)
- **Mietbelastungsquote (Bruttowarm) 2018**  
Verhältnis von Bruttowarmmiete zum Haushaltseinkommen (Kapitel 4.2.3)
- **Höhe und Entwicklung Angebotsmieten 2012/13 bis 2017/18**  
Entwicklung der Angebotsmieten in den letzten fünf Jahren sowie alternativ absolute Höhe der Angebotsmiete (Kapitel 4.2.4)
- **Absolute Höhe der Angebots- und Vergleichsmieten sowie Mietpreisdifferenz 2018**  
Differenz zwischen Angebots- und Vergleichsmieten sowie alternativ absolute Höhe der Angebots- und Vergleichsmiete (Kapitel 4.2.5)

Bei der Auswahl der Komplexindikatoren wurde drauf geachtet, dass die gesetzlichen Kriterien hinreichend durch die gewählten Komplexindikatoren abgebildet werden. Die nachfolgende Tabelle verdeutlicht die Operationalisierung der Modellindikatoren.

**Tab. 4.1 Operationalisierung der Modellindikatoren (Komplexindikatoren)**

<b>Gesetzl. Kriterium</b> <b>Indikator</b>	<b>Überdurchschnittlich stark steigende Mieten</b>	<b>Mietbelastung</b>	<b>unzureichende Neubautätigkeit bei wachsender Wohnbevölkerung</b>	<b>geringer Leerstand bei großer Nachfrage</b>
<b>Wohnungsversorgungsgrad 2018</b>		X		(X)
<b>Wohnungsversorgung 2018</b>			X	X
<b>Mietbelastungsquote (Bruttowarm) 2018</b>	(X)	X		
<b>Entwicklung und Höhe Angebotsmieten 2012/13 bis 2017/18</b>	X	(X)		
<b>Mietpreisdifferenz 2018 (Angebots versus Vergleichsmieten) bzw. Höhe Angebots- und Vergleichsmieten</b>	X	(X)		

Quelle: F+B 2019

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

#### **4.2.1 Wohnungsversorgungsgrad 2018**

Der Wohnungsversorgungsgrad ist ein zentraler Komplexindikator für die regionale Situation auf dem Wohnungsmarkt. Er bildet das in Ziffer Nr. 3 im § 556d Absatz 2 S. 3 BGB aufgeführte Kriterium ab, die „ausreichenden Versorgung mit Mietwohnungen“. Zusätzlich kann davon ausgegangen werden, dass wenn eine sehr hohe Wohnungsunterversorgung nachgewiesen werden konnte, auch das Kriterium der „besonderen Gefährdung“ erfüllt wird.

Der Wohnungsversorgungsgrad wird als Verhältnis der Wohnungsnachfrage (Anzahl Haushalte) zum Wohnungsangebot (inklusive Fluktuationsreserve) abgebildet. Auch wenn durch diesen Komplexindikator die Situation auf den gesamten regionalen Wohnungsmärkten betrachtet wird und nicht nur der von der Rechtsverordnung betroffene Mietwohnungsmarkt, ist eine Unterversorgung ein Indiz für einen angespannten Wohnungsmarkt. Auch eine sektorale Anspannung im Eigentumswohnungsmarkt hat Auswirkungen auf den Mietwohnungsmarkt, da mögliche Ausgleichbewegungen nicht mehr möglich sind. Dies bedeutet, potenzielle Erwerber von Eigentum verbleiben, mangels

entsprechender Angebote, länger in ihren Mietwohnungen und bedingen somit eine zusätzliche Anspannung im Mietwohnungsmarkt.

### **Wohnungsnachfrage**

Für die Wohnungsnachfrage wurden als Datengrundlage die Haushaltszahlen der GfK 2019 (Stichtag 01.01.2018 bzw. 31.12.2017) herangezogen. Diese Zahlen liegen kleinräumig für alle Gemeinden Baden-Württembergs vor. Bei den Haushaltszahlen handelt es sich um eine anerkannte Datenbasis, die bereits seit Jahren durch die GfK in Zusammenhang mit der Ermittlung des Kaufkraftpotentials aufbereitet wird.

Es wurde auf die Daten der GfK abgestellt, obwohl auch Haushaltszahlen vom Statistischen Landesamt Baden-Württemberg vorliegen. Im Gegensatz zu den Haushaltszahlen des Statistischen Landesamts Baden-Württemberg, basieren die Haushaltszahlen der GfK auf der Mikrozensushebung. Die unterschiedlichen Erhebungsarten sind für die vorliegende Untersuchung bedeutsam. Denn für die Ermittlung der Nachfrage durch Haushalte sind die Daten über die Wirtschaftshaushalte heranzuziehen.

Bei der Haushaltsberechnung des Statistischen Landesamtes indes wird auf die sog. Wohnhaushalte abgestellt. Die Berechnung der Wohnhaushalte erfolgte im Rahmen des Zensus 2011 und wird vom Statistischen Landesamt entsprechend fortgeschrieben. Dieser Definition liegt das Konzept zugrunde, dass eine Wohnung immer nur von einem Haushalt bewohnt wird. Bei der Verwendung der Wohnhaushalte kann es somit niemals zu einem Nachfrageüberhang kommen. Es kann auf dem regionalen Wohnungsmarkt nur zu einer ausgeglichenen Situation oder Leerstand kommen.

Demgegenüber wird im Rahmen der Mikrozensushebung auf die Wirtschaftshaushalte und nicht auf Wohnhaushalte abgestellt. Bei den Wirtschaftshaushalten gilt, dass Personen nur dann einen gemeinsamen Haushalt bilden, wenn sie sowohl gemeinsam wohnen als auch gemeinsam wirtschaften. Das bedeutet, dass eine Wohnung von mehreren Wirtschaftshaushalten bewohnt werden kann, beispielsweise bei einer Wohngemeinschaft. Der große Vorteil der Verwendung von Wirtschaftshaushalten ist, dass die tatsächliche Nachfrage regional abgebildet wird. In angespannten Wohnungsmärkten ist die Bildung von Wohngemeinschaften oder der Verbleib der jungen Erwerbstätigen im elterlichen Haushalt notwendig, da kein ausreichendes Angebot für eine eigene Haushaltbildung zur Verfügung steht.

Für die Abbildung, ob auf den regionalen Wohnungsmärkten eine deutliche Unterversorgung vorliegt, müsste bei Verwendung der Daten des statistischen Landesamts die Zahl der Wohnhaushalte durch Verwendung von abgeschätzten Quoten auf die Wirtschaftshaushalte umgerechnet werden. Entsprechende Grundlagen für die regionalen Quoten liegen in der Statistik jedoch nicht vor, bzw. es können maximal Quoten für die 13 Regionen des Mikrozensus herangezogen werden. Vor dem Hintergrund dieser unsicheren Datengrundlage wurde bei der Wohnungsnachfrage auf die anerkannten und seit längerer Zeit vorliegenden Haushaltszahlen der GfK zurückgegriffen.

Im Modell wurde die Haushaltszahl für das Jahr 2018 verwendet. Die von der GfK vorliegenden Haushaltszahlen wiesen den Datenstand 31.12.2017 bzw. 01.01.2018 auf.

Auf dieser Grundlage wurde unter Verwendung der aktuellen Bevölkerungszahl mit dem Stichtag 31.12.2018 die Haushaltszahl für alle Gemeinden in Baden-Württemberg berechnet. Die Berechnung erfolgte auf Basis der durchschnittlichen regionalen Haushaltsgröße, die aus den Haushaltszahlen der GfK und der Bevölkerung zum 31.12.2017 gebildet wurde. Für die Berechnung der Haushaltszahlen 2018 wurde diese durchschnittliche Haushaltsgröße konstant gehalten, da eine wesentliche Änderung innerhalb eines Jahres nicht zu erwarten ist.

Zu den aktuellen Haushaltszahlen wurde eine Fluktuationsreserve von 3 % des Wohnungsbestands 2018 hinzugerechnet. Die Fluktuationsreserve in Höhe von 3 % des Wohnungsangebotes ist für einen funktionierenden Wohnungsmarkt notwendig, um Umzugsketten, Modernisierungen und Renovierungen realisieren zu können.

### ***Wohnungsangebot***

Beim Wohnungsangebot wurde auf die Daten der Gebäude- und Wohnungsstatistik des Statistischen Landesamts Baden-Württemberg (Datenstand 31.12.2018) zurückgegriffen.

Die Daten liegen für alle Gemeinden des Landes Baden-Württemberg vor und umfassen alle sektoralen Teilmärkte. D. h. es wurde nicht nur der Mietwohnungsbestand abgestellt, da dieser in der amtlichen Statistik aktuell nicht flächendeckend verfügbar ist. Die aktuellste Zahl zum Mietwohnungsangebot in allen Städten und Gemeinden findet sich lediglich in den Ergebnissen des Zensus 2011. Eine Fortschreibung des Mietwohnungsbestands war nicht sinnvoll, da auch die Wohnungsnachfrage nicht entsprechend valide differenziert aufbereitet werden kann.

Wie bei der Wohnungsnachfrage gilt auch für das Wohnungsangebot, dass der Mangel an entsprechenden Angeboten in einem sektoralen Wohnungsteilmarkt direkte Auswirkungen auf den anderen Wohnungsteilmarkt hat.

### ***Fluktuationsreserve***

Die Fluktuationsreserve ist für das Funktionieren des Wohnungsmarktes von Relevanz und resultiert aus Leerständen, um Umzüge und Baumaßnahmen im Bestand zu gewährleisten. In der Fachliteratur wird eine Fluktuationsreserve von 3 % als sinnvoll angesehen. Somit ist ein Wohnungsleerstand von 3 % erforderlich. Die Fluktuationsreserve bezieht sich auf das Wohnungsangebot und wird bei der Saldierung von Angebot und Nachfrage rechnerisch zu den Haushalten hinzugezählt.

### ***Berechnungsmethode***

Zur Berechnung des Wohnungsversorgungsgrads wurde der Wohnungsbestand ins Verhältnis zu den Haushalten inklusive Fluktuationsreserve gesetzt. Bei einem Wohnungsversorgungsgrad von 100 % liegt eine vollständige Bedarfsdeckung vor. Wohnungsangebot und -nachfrage sind ausgeglichen. Bei Werten unter 100 % besteht ein Nachfrageüberhang und bei Werten über 100 % ein Angebotsüberhang.

**Tab. 4.2 Beispielrechnung Wohnungsversorgungsgrad**

Jahr	Wohnungsangebot	Fluktuationsreserve von 3%	Anzahl Haushalte	Anzahl Haushalte mit Fluktuationsreserve	Wohnungsversorgungsgrad absolut	Wohnungsversorgungsgrad in %
2018	10.500	315	10.000	10.315	185	102%

#### **4.2.2 Wohnungsversorgung 2018 - Verhältnis von Wohnungsneubau zur Haushaltentwicklung**

Das Verhältnis von Wohnungsneubau zur Haushaltsentwicklung ist einer der im Gesetz aufgeführten möglichen Kriterien zur Identifikation von angespannten Wohnungsmärkten („die Wohnbevölkerung wächst, ohne dass durch Neubautätigkeit insoweit erforderlicher Wohnraum geschaffen wird“). Zusätzlich ist ein wichtiger Hinweis für eine „besondere Gefährdung der Versorgung mit Mietwohnungen“, dass eine unzureichende Versorgung neuer Haushalte durch entsprechenden neuen Wohnraum, unter Berücksichtigung des vorhandenen Wohnungsleerstands, auch zukünftig nicht zu einer Entspannung auf dem Wohnungsmarkt führen wird.

Dieses Kriterium wird daher mit dem Indikator Wohnungsversorgung 2018 abgebildet. Der Indikator berücksichtigt das Verhältnis der Wohnungsbestandsentwicklung (Wohnungsneubau) und der Haushaltsentwicklung. Zusätzlich wurde bei der Betrachtung einer ausreichenden Versorgung auch der im Basisjahr vorhandene Wohnungsleerstand sowie auch hier eine Fluktuationsreserve von 3 % des daraus ermittelten verfügbaren Wohnungsangebots für neue Haushalte berücksichtigt.

##### **Neue Wohnungsnachfrage**

Die „neue Wohnungsnachfrage“ stellt die zusätzliche Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt dar, die aus einer positiven Haushaltsentwicklung resultiert. Die „neue Wohnungsnachfrage“ wurde aus der Differenz der Haushaltszahlen 2013 zu 2018 ermittelt. Die Haushaltszahlen basieren auf den Daten der GfK – wie beim Indikator Wohnungsversorgungsgrad (vgl. Kapitel 4.2.1).

Für das Jahr 2013 liegen entsprechende Zahlen aus den Veröffentlichungen der GfK vor. Die aktuell von der GfK vorliegenden Haushaltszahlen weisen den Datenstand 31.12.2017 auf. Daher wurde unter Verwendung der aktuellen Bevölkerungszahl mit dem Stichtag 31.12.2018 die Haushaltszahl für alle Gemeinden in Baden-Württemberg berechnet. Die Berechnung erfolgte auf Basis der durchschnittlichen regionalen Haushaltsgröße, die aus den Haushaltszahlen der GfK und der Bevölkerung zum 31.12.2017 gebildet wurde. Bei der Analyse der Entwicklung der durchschnittlichen Haushaltsgröße im Zeitraum 2013 bis 2017 wurde deutlich, dass die durchschnittliche Haushaltsgröße sich innerhalb eines Jahres nur geringfügig verändert und insgesamt relativ starr in der Entwicklung ist. Für die Berechnung der Haushaltszahlen 2018 wurde daher die durchschnittliche Haushaltsgröße konstant gehalten.

Die zusätzliche Nachfrage repräsentiert hierbei nicht nur die Nachfrage durch Zuwanderung, sondern auch die mögliche Bildung neuer Haushalte innerhalb der Gemeinden (z. B. Haushaltsgründungen junger Erwachsener, Haushaltsteilung durch Trennungen).

### **Neues Wohnungsangebot**

Der zweite Bestandteil des Indikators „Wohnungsversorgung“ ist das „neue Wohnungsangebot“. Mit dem „neuen Wohnungsangebot“ wird die Wohnungsbestandsentwicklung im Zeitraum von 2013 bis einschließlich 2018 in einer Gemeinde abgebildet. Als Datengrundlage dienen die Daten der Gebäude und Wohnungsstatistik des Statistischen Landesamts Baden-Württemberg (Datenstand 31.12.2012 und 31.12.2018), die kleinräumig für alle Gemeinden des Landes Baden-Württemberg zur Verfügung standen.

Das „neue Wohnungsangebot“ wird, wie auch bei der Berechnung der „neuen Wohnungsnachfrage“, als Differenz aus dem Wohnungsangebot 2013 und 2018 berechnet.

### **Wohnungsleerstand**

Da mit dem Indikator „Wohnungsversorgung“ das verfügbare Wohnungsangebot abgebildet werden soll, ist die Einbeziehung des Wohnungsleerstandes und der Fluktuationsreserve von besonderer Bedeutung.

Da es außer der Zensuserhebung keine statistische Erfassung zum Wohnungsleerstand beim Statistischen Landesamt gibt, wurde der Wohnungsleerstand durch F+B fortgeschrieben. Als Datengrundlage wurden die Daten zum Wohnungsleerstand des Zensus 2011, die Daten zu den Haushalten und die Wohnungsbestandsfortschreibung des Statistischen Landesamts für die Jahre 2011 bis 2013 herangezogen.

Der absolute Wohnungsleerstand ist die Differenz von verfügbaren Wohnungen und Haushalten (Wohnhaushalten). Dabei ist entscheidend, dass bei der Berechnung des Wohnungsleerstandes die Wohnhaushalte und nicht die Wirtschaftshaushalte herangezogen werden. Ein Wohnhaushalt fragt eine Wohnung nach. Bei dem Haushaltsbegriff der Wirtschaftshaushalte können vier Haushalte eine Wohnung in Form einer Wohngemeinschaft bewohnen, da es sich um vier unabhängig voneinander wirtschaftende Haushalte handelt. Bei Wohnhaushalten werden die vier Einpersonenhaushalte zu einem Vierpersonenhaushalt zusammengefasst. Dies entspricht der Zensusmethodik.

Vor diesem Hintergrund wurde bei der Fortschreibung des Wohnungsleerstandes auf die Haushaltsdaten des Statistischen Landesamts zurückgegriffen, da hier die Wohnhaushalte berücksichtigt werden, die auf Basis der Zensusmethodik der Wohnhaushalte beruhen. Die Entwicklung des Leerstands ergibt sich aus dem vorhandenen Leerstand im Jahr 2011, der Bautätigkeit und der Entwicklung der Haushalte. Das Verhältnis von Wohnungsbestandsentwicklung, also die jährliche Veränderung des Wohnungsbestands gegenüber dem Vorjahr, und Haushaltsentwicklung wird mit dem Leerstand adaptiert, um so zu ermitteln, ob sich der Leerstand erhöht oder verringert (vgl. Tab. 4.3).

**Tab. 4.3 Beispielrechnung Leerstandsfortschreibung**

Jahr	Wohnungsbe- stands-ent- wicklung	Veränderung der Haushalte	Differenz Woh- nungen zu Haushalten	Berechnung Leerstand	Leerstand
2011			0		300
2012	50	25	25	300-25=275	275
2013	50	15	35	275-35=240	240

**Fluktuationsreserve**

Für den Ansatz der Fluktuationsreserve gilt das vorstehend erörterte.

**Berechnungsmethode**

Zur Berechnung des Wohnversorgungsgrads wird die Veränderung des Wohnungsbestands ins Verhältnis zur Entwicklung der Haushalte gesetzt und mit dem fortgeschriebenen Leerstand saldiert. Wenn der verfügbare Wohnungsbestand der Anzahl der zusätzlichen Haushalte entspricht, ist eine ausreichende Versorgung der Haushalte gegeben. Ist die Anzahl Haushalte stärker angewachsen als der Wohnungsbestand, besteht ein Nachfrageüberhang und der Wohnungsmarkt ist als angespannt zu werten. Wenn der Wohnungsbestand stärker angewachsen ist als die Zahl der Haushalte, hat sich der Wohnungsmarkt entspannt.

Beispielrechnung:

Bei der Berechnung des Wohnungsversorgungsgrads ohne Einbeziehung des Wohnungsleerstands wird bei einer stichtagsbezogenen Betrachtung der Versorgungsgrad nicht korrekt dargestellt (vgl. Tab. 4.4). Bei der Berechnung des Wohnungsversorgungsgrads ohne Berücksichtigung des Wohnungsleerstands kann es zu einer Unterversorgung der Haushalte kommen, wenn die Anzahl der Haushalte stärker zunimmt als der Wohnungsbestand. Das Beispiel in Tab. 4.4 geht von einer positiven Haushaltsentwicklung von 1.000 Haushalten und einer Neubautätigkeit von 500 Wohnungen aus. Es wird deutlich, dass es ohne die Berücksichtigung des Wohnungsleerstands zu einer negativen Wohnungsmarktbilanz (-500 Wohneinheiten) und somit zu einer Unterversorgung der Haushalte, beschrieben durch die Wohnungsversorgung (0,5), kommt.

**Tab. 4.4 Beispielrechnung Wohnversorgung ohne Berücksichtigung des Leerstands**

Jahr	Wohnungs- angebot	Anzahl Haushalte	Bilanz	Wohn- versorgung
2013	10.000	9.000		
2018	10.500	10.000		
	<b>500</b>	<b>1.000</b>	<b>-500</b>	<b>0,5</b>

Die Beispielrechnung in Tab. 4.5 zeigt hingegen, dass die Einbeziehung des Wohnungsleerstands und der Fluktuationsreserve bei der Stichtagsbetrachtung der Wohnversorgung notwendig ist, um die tatsächliche Wohnversorgung auf den regionalen Wohnungsmärkten abzubilden. Bei der Wohnversorgung müssen alle Wohnungen berücksichtigt werden, die den Haushalten im betrachteten Zeitraum zur Verfügung stehen. Das bedeutet, dass nicht nur die Wohnungen, die aufgrund von Neubautätigkeit hinzukommen, sondern auch die Wohnungen, die im Jahr 2013 leer stehen, berücksichtigt werden müssen. In dem angeführten Beispiel in Tab. 4.5 erhöht sich somit das verfügbare Wohnungsangebot von 500 auf 1.000 Wohnungen. Von dem verfügbaren Wohnungsangebot wird die notwendige Fluktuationsquote von 3 % abgezogen. Im Ergebnis stehen den 1.000 neuen Haushalten 1.067 Wohnungen und somit eine ausreichende Versorgung mit Wohnraum gegenüber. Das Ergebnis zeigt sich im Indikator Wohnversorgung. Der Wert ist mit 1,067 größer 1 und deutet somit auf eine ausreichende Wohnversorgung der Haushalte bei diesem Indikator hin.

**Tab. 4.5 Beispielrechnung Wohnversorgung unter Berücksichtigung des Leerstands und der Fluktuationsreserve**

Jahr	Wohnungsangebot	Leerstand	Fluktuationsreserve 3%	Anzahl Haushalte	Bilanz	Wohnversorgung
2013	10.000	600		9.000		
2018	10.500			10.000		
	<b>500</b>	<b>600</b>	<b>33</b>	<b>1.000</b>	<b>1.067</b>	<b>1,067</b>

#### 4.2.3 Mietbelastungsquote (Bruttowarm) 2018

Unter der Mietbelastungsquote (Bruttowarm) wird das Verhältnis von verfügbarem Nettoeinkommen zur Brutto-Warmmiete verstanden. Die Bruttowarmmiete setzt sich aus der Nettokaltmiete, den Betriebskosten und den Heiz- und Warmwasserkosten zusammen. Dabei wird die durchschnittliche Wohnungsgröße mit der durchschnittlichen Bruttowarmmiete multipliziert und anschließend mit dem Haushaltseinkommen ins Verhältnis gesetzt. Der Indikator gibt Aufschluss darüber, wie stark die Haushalte durch die Wohnkosten belastet werden und wie viel Einkommen nach den Mietzahlungen für den Lebensunterhalt zur Verfügung stehen.

In der Regel wird in Deutschland die Mietbelastungsquote auf Basis der Bruttokaltmiete ausgewiesen. Analysen zeigen jedoch, dass auch die Kosten für Heizung und Warmwasser deutliche regionale Unterschiede aufweisen und ebenfalls ein wichtiger Faktor bei Betrachtung der Mietsituation darstellen. Die Mieter differenzieren in der Regel nicht nach den einzelnen Bestandteilen der Miete, sondern sehen nur die Gesamtbelastung. Vor diesem Hintergrund wurde beim Indikator Mietbelastungsquote auf die Bruttowarmmiete abgestellt.

Als Grundlage für die Ermittlung der monatlichen Mietbelastung (Bruttowarm) werden die F+B Angebotsmieten pro Quadratmeter Wohnfläche verwendet (Berechnung siehe unter 4.2.4).

### ***Kalte Betriebskosten und Kosten für Heizung und Warmwasser***

Da es keine umfassenden Statistiken zu den kalten Betriebskosten und Kosten für Heizung und Warmwasser auf Ebene der Gemeinden gibt, wurden die aktuellen Angaben der Bundesagentur für Arbeit auf Ebene der Stadt- und Landkreise verwendet. Im Rahmen der Auswertung der Sozialstatistik SGB II werden für jeden Stadt- und Landkreis monatlich Auswertungen vorgenommen. Neben den Zahlungen an die Hilfebedürftigen werden auch die tatsächlichen kalten Betriebskosten und Kosten für Heizung und Warmwasser ausgewiesen. Diese aktuellen Mietkennwerte auf Ebene der Stadt- und Landkreise dienen als regionalspezifische Grundlage für die Berechnung der Mietbelastung pro Quadratmeter für jede Gemeinde.

### ***Durchschnittliche Wohnungsgröße***

Die durchschnittliche Wohnungsgröße wurde durch F+B auf Ebene der Stadt- und Landkreise auf Basis der Daten des Zensus 2011 berechnet. Weil die Wohnungsbestände in eher ländlich strukturierten Gemeinden durch größere Wohnungen geprägt sind, während die Wohnungsgrößen in Städten wie Stuttgart, Karlsruhe oder Freiburg kleiner ausfallen, war eine regionale Differenzierung der Wohnungsgrößen auf Ebene der Stadt- und Landkreise notwendig. Dies wirkt sich wiederum auf die Mietbelastungsquote aus. Da die Daten für die durchschnittliche Wohnungsgröße nur für den Gesamtmarkt vorliegen, hat F+B eine Berechnung der Teilmärkte (Mietwohnungs- und Eigentumsmarkt) vorgenommen.

Die Datenbasis des Zensus liefert Angaben zur Anzahl der Wohnungen differenziert nach Größenklassen und Teilmarkt (Miete- und Eigentum). Für die Berechnung der durchschnittlichen Wohnungsgröße wurden diese Daten für die Stadt- und Landkreise in Baden-Württemberg herangezogen. Die durchschnittliche Wohnungsgröße wurde mit dem statistischen Verfahren der Interpolation für jeden Teilmarkt berechnet. Anschließend wurde aus den Teilmärkten die durchschnittliche Wohnungsgröße für den Gesamtmarkt berechnet und mit den Zensusergebnissen verglichen. Die Abweichung zwischen den berechneten Daten zu den originären Daten des Zensus für die durchschnittliche Wohnungsgröße des Gesamtmarkts liegt bei nur 0,6 %.

### ***Haushaltseinkommen***

Für das Haushaltseinkommen wurde auf die aktuellen Kaufkraftdaten der GfK aus dem Jahre 2019 zurückgegriffen. Die Daten liegen für alle Gemeinden in Baden-Württemberg vor und bilden das Haushaltseinkommen ab. Die GfK bereitet seit Jahren für alle Gemeinden in Deutschland diese Daten auf.

### ***Berechnungsmethode***

Die Angebotsmieten werden mit den Betriebskosten (BTK) und den Kosten für Heizung und Warmwasser (HK) addiert um die Bruttowarmmiete (BWM) zu ermitteln (vgl. Tab. 4.6). In einem nächsten Schritt wurde die jährliche Bruttowarmmiete durch die Multiplikation mit der Wohnungsgröße mit der Anzahl der Monate eines Jahres multipliziert.

Abschließend wird die errechnete jährliche Mietbelastung mit dem Haushaltseinkommen verrechnet. Der sich daraus ergebende prozentuale Anteil der Miete am Haushaltsnettoeinkommen ist die Mietbelastungsquote (Bruttowarm), welche im Modell verwendet wird.

**Tab. 4.6 Beispielrechnung zur Mietbelastungsquote (Bruttowarm)**

Berechnung Bruttomiete 2018				Haushalts- einkommen (Kaufkraft) in €	Durchschn. Wohnfläche	Miet- belastung in %
Angebotsmiete NKM	BTK	HK	BWM			
7,50	0,80	1,15	9,45	53.000	83,00	17,8%

#### 4.2.4 Höhe und Entwicklung der Angebotsmieten 2012/13 bis 2017/18

Die F+B Angebotsmieten basieren auf den Angebotsdaten der ImmoDaten GmbH, die von F+B bereits seit dem Jahre 2005 aufbereitet werden.<sup>8</sup> Für die Auswertung wurden die Wohnungsinserate für vermietete Wohnungen in Ein- und Zweifamilien- als auch Mehrfamilienhäusern der Jahre 2012, 2013, 2017 und 2018 herangezogen. Dabei wurde zum einen wie gesetzlich normiert auf die Entwicklung der Angebotsmieten abgestellt. Zum anderen wurde aber auch alternativ die absolute Höhe der Angebotsmieten als Indikator für einen angespannten Wohnungsmarkt betrachtet. Dies war deswegen erforderlich, da ansonsten Gebiete mit hohen Ausgangsniveaus von Angebotsmieten, die also mit Blick auf das verfügbare Einkommen nur noch geringe Steigerungen zulassen, nicht adäquat berücksichtigt worden wären.

##### **Angebotsmieten und Teilmärkte**

Die Daten der Angebotsmieten wurden in einem mehrstufigen Verfahren geprüft und analysiert. Dabei wurden in einem ersten Schritt die Daten zu den abgestimmten Teilmärkten der Wohnungsgrößen bis 45 m<sup>2</sup>, 45 m<sup>2</sup> bis 75 m<sup>2</sup> und größer als 75 m<sup>2</sup> geprüft. Um gerade in Kleinstgemeinden eine breitere Datenbasis zu erhalten, wurden die Inserate der Jahre 2012 und 2013 sowie 2017 und 2018 jeweils zusammengefasst. Sofern in einer Gemeinde dennoch weniger als zehn Wohnungsinserate vorlagen, wurde eine Schätzung der Angebotsmiete vorgenommen. Die Nicht-Ausweisung von Mietwerten mit weniger als zehn Fällen ist bei der Erstellung von Mietspiegeln ein übliches und anerkanntes Vorgehen.

Die fehlenden Mietwerte bei Gemeinden mit weniger als zehn Inseraten für die Jahre 2012/13 oder 2017/18 wurden mit Hilfe eines Schätzverfahrens auf Basis einer multivariaten Regression geschätzt. Als Schätzgrundlage wurden die aktuellen Wohngeld-Mietstufen, der Bevölkerungsstand 2017, die Bevölkerung im Alter von 25 bis 29 Jahren und die Kaufkraft 2017 sowie die Miethöhe der drei Wohnungsgrößenklassen bis 45 m<sup>2</sup>, 45 m<sup>2</sup> bis 75 m<sup>2</sup> und mehr als 75 m<sup>2</sup> herangezogen.

<sup>8</sup> Vgl. auch die Preisberichtserstattung des BBSR.

Abschließend wurden die geschätzten Werte mehrfach geprüft. Dieses Verfahren wurde bereits erfolgreich bei vergleichbaren Projekten, z. B. in Nordrhein-Westfalen und Brandenburg, angewandt.

Im Ergebnis lag für jede Gemeinde in Baden-Württemberg für die Jahre 2012/13 und 2017/18 für jeden Teilmarkt der Wohnungsgrößen bis 45 m<sup>2</sup>, 45 m<sup>2</sup> bis 75 m<sup>2</sup> und mehr als 75 m<sup>2</sup> eine Angebotsmiete vor.

### ***Berechnungsmethode***

Zur Bildung einer durchschnittlichen Angebotsmiete 2012/2013 und 2017/2018 für jede Gemeinde wurde der gewichtete Mittelwert auf Basis der Ergebnisse der drei Teilmärkte berechnet. Als Grundlage für die Gewichtung diente die Verteilung nach Größenklassen im Zensus 2011. Aufgrund der abweichenden Größenklassen im Zensus waren Interpolationen notwendig. Ein durchschnittlicher Mietwert aus den drei Größenklassen ohne Gewichtung würde zu deutlich höheren Mietwerten führen, da die kleinen Wohnungen mit den hohen Mietwerten einen höheren Einfluss auf die Durchschnittsmiete hätten.

Die absolute Höhe der Angebotsmiete wurde gemäß vorstehender Berechnung als gewichteter Mittelwert der drei Teilmärkte angesetzt. Die Angebotsmietenentwicklung wurde auf dieser Grundlage als prozentuale Entwicklung für die Erhebungszeitpunkte 2012/13 zu 2017/18 berechnet und im Modell verwendet.

### ***Unternehmensbefragung***

Neben den F+B Angebotsmieten wurde durch F+B eine Befragung der Mitgliedsunternehmen des „vbw Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.“ durchgeführt. Die Befragung startete am 01. August 2019 und endete am 15. September 2019. Ziel der Befragung war es die Inseratstätigkeit und durchschnittlichen Mieten der Genossenschaften und kommunalen Wohnungsunternehmen zu erheben und Erkenntnisse über die Angebotspraxis dieser Unternehmen zu gewinnen.

Hierzu wurden die Unternehmen befragt, in welchen Portalen ihre Wohnungen angeboten werden oder ob sich die Interessenten bei den Unternehmen auf eine Wohnung gezielt bewerben müssen. Hintergrund war die Fragestellung, ob die Inserate bzw. angebotenen Wohnungen der vbw Mitgliedsunternehmen in den F+B Angebotsmieten enthalten sind. Es hat sich gezeigt, dass der Großteil der Unternehmen die eigenen Wohnungen in öffentlich zugänglichen Internetportalen, wie z.B. Immobilien Scout 24 oder Immo Welt, inserieren.

Auf Grundlage der Erhebung konnten die erhobenen Mietkennwerte nicht immer zweifelsfrei einer Gemeinde zugeordnet werden. Zum Teil, da oftmals nur Angaben für die Gemeinde gemacht wurden, in der sich der Hauptsitz befindet.

Die Daten zur Unternehmensbefragung wurden zur Plausibilisierung der Angebotsmieten herangezogen. Eine direkte Einbeziehung der Daten war aus mehreren Gründen

nicht sachgerecht. Zum einen wäre nur eine Hinzufügung von Datensätzen zu den Angebotsmieten aus dem Jahr 2018 möglich. Da aber die Entwicklung der Angebotsmieten mittels eines Stichtagsverhältnis betrachtet wird und valide Daten aus dem Jahr 2012 nicht zur Verfügung stehen, ist diese Einbeziehung nicht sinnvoll. Darüber hinaus standen die Daten nicht flächendeckend für alle Gemeinden Baden-Württembergs zur Verfügung, sodass die Angebotsmietenentwicklung nicht mit einer einheitlichen Datenbasis hätte dargestellt werden können. Vor diesem Hintergrund wurde darauf verzichtet, die Daten der Unternehmensbefragung als Datenergänzung bzw. als Anpassungskoeffizienten heranzuziehen.

#### **4.2.5 Mietpreisdifferenz 2018 bzw. Höhe der Angebots- und Vergleichsmieten**

Bei der Mietpreisdifferenz zwischen den Angebots- und Vergleichsmieten wird die Differenz zwischen Bestandsmietverträgen (Vergleichsmieten) und Angebotsmieten ermittelt. Die Mietpreisdifferenz ist also Ausdruck des Verhältnisses von Bestandsmieten zu Neumieten. Hohe Differenzen weisen hier auf angespannte Wohnungsmärkte hin. Die Mietpreisdifferenz wurde auf Grundlage einer Auswertung der angebotenen Mietwohnungen auf Basis der aufbereiteten IDN-Datenbank und den aus den vorliegenden Mietspiegeln abgeleiteten Vergleichsmieten ermittelt. Zusätzlich wurde alternativ auch auf die überdurchschnittliche Höhe der Angebots- und Vergleichsmieten abgestellt. Denn ansonsten hätten Gebiete, die analog zu vorstehenden Ausführungen hohe Ausgangsniveaus von Angebots- oder Vergleichsmieten aufweisen, nicht adäquat berücksichtigt werden können.

##### ***Vergleichsmieten***

Bei den Vergleichsmieten wertet F+B bereits seit mehreren Jahren die vorliegenden Mietspiegel differenziert nach neun Baualtersklassen für eine „Normalwohnung“ (65 m<sup>2</sup>, normale bzw. mittlere Ausstattung, normaler Instandhaltungsgrad, mittlerer, baualtersgemäßer energetischer Gebäudezustand, normale bzw. mittlere Wohnlage) für ganz Deutschland aus. In die Analyse gehen nur Mietspiegel ein, die zum Zeitpunkt der Berechnung maximal vier Jahre alt sind (gesetzliche Grundlage im BGB, sogenannte 4-Jahres-Regel). Alle Mietspiegel werden durch eine an den gesetzlichen Vorgaben des § 558d BGB orientierte Indexfortschreibung auf Basis des Lebenshaltungskostenindex für Deutschland auf einen einheitlichen Stichtag normiert.

Insgesamt lagen für 155 Gemeinden in Baden-Württemberg zum Zeitpunkt der letzten Aktualisierung des F+B Mietspiegelindex für die neun Baualtersklassen Nettokaltmieten pro Quadratmeter Wohnfläche vor. Für die restlichen 947 Gemeinden erfolgte eine Schätzung auf Basis eines seit Jahren bewährten Schätzmodells (multivariable Regressionsschätzung mit Dummy-Variablen). Beim Schätzmodell werden die folgenden Parameter verwendet: Mietenstufen (Dummy-Variable mit sechs Ausprägungen), Bodenrichtwert, Bevölkerung 2017, Bevölkerung der Altersgruppe 25 bis 29 Jahre. Nach Abschluss der Schätzung lagen für 1.101 Gemeinden neun Mietwerte vor.

Zur Bildung einer durchschnittlichen Vergleichsmiete nettokalt erfolgte eine Gewichtung der baualtersspezifischen Mietwerte auf Basis der örtlichen Wohnungsstruktur nach

Baualter. Grundlage hierfür ist eine Fortschreibung des Wohnungsbestands nach Bau-  
altersklassen auf Basis des Zensus 2011 und des Neubaus.

### ***Angebotsmieten***

Bei der Angebotsmiete handelt es sich um die Nettokaltmiete angebotener Mietwohnungen mit einer Wohnungsgröße 45 m<sup>2</sup> bis 75 m<sup>2</sup> der Jahre 2017/18 (Berechnungsmethodik siehe unter 4.2.4). Um die Vergleichbarkeit der beiden Teilmärkte bei den Angebots- und Vergleichsmieten zu ermöglichen, wurde nicht auf die durchschnittliche Angebotsmiete insgesamt abgestellt, sondern auf den Teilmarkt der Wohnungen mit einer Wohnungsgröße zwischen 45 m<sup>2</sup> bis 75 m<sup>2</sup>. Somit liegt die Vergleichsmiete innerhalb der verwendeten Angebotsmiete.

### ***Berechnungsmethode***

Die Höhe der Angebots- und Vergleichsmieten wurde nach der vorstehenden Art und Weise ermittelt. Auf dieser Grundlage wurde auch die absolute Mietpreisdifferenz zwischen der Angebots- und der Vergleichsmiete sowie die Überschreitung der Vergleichsmiete durch die Angebotsmiete in Prozent berechnet und im Modell verwendet.

### 4.3 Nicht berücksichtigte Indikatoren

Indikator	Ausschlussgründe
Anteil Langzeitarbeitslose an allen Arbeitslosen	Der Anteil Langzeitarbeitsloser an allen Arbeitslosen ist ein weiterer wichtiger Indikator für die wirtschaftliche Situation in einer Gemeinde. Ein hoher Anteil Langzeitarbeitsloser an allen Arbeitslosen bedeutet überwiegend auch eine hohe Nachfrage an preisgünstigem Wohnraum. Durch die Berücksichtigung des Indikators Mietbelastungsquote im Modell wird diese Nachfrage bereits ausreichend im Modell abgebildet.
Anteil Wohnungen mit Minderausstattung Sanitär Zensus 2011	Die Wirkungsrichtung des Indikators „Anteil Wohnungen mit einer Minderausstattung Sanitär 2011“ ist nicht eindeutig, weshalb auf eine Modellberücksichtigung verzichtet wurde. Ein hoher Anteil von schlecht ausgestatteten Wohnungen bedeutet in der Regel auch einen hohen Anteil an preisgünstigem Wohnraum, da schlechter ausgestattete Wohnungen überwiegend niedrigere Mieten aufweisen. Damit wäre dieser Indikator als Hinweis für eine Wohnungsmarktentspannung anzusehen. Ein hoher Anteil kann jedoch auch ein Risikopotenzial beinhalten, da durch Modernisierung oder auch Abriss billiger Wohnraum zukünftig vom Markt genommen wird. Damit wäre dieser Indikator als Hinweis für eine zukünftige Wohnungsmarktanspannung anzusehen.  Weiterhin ist der Datenstand 2011 zu alt, als dass der Indikator verwendet werden könnte, um die aktuelle Wohnungsmarktsituation abzubilden.
Arbeitslosenquote	Die Arbeitslosenquote ist ein wichtiger Indikator für die wirtschaftliche Situation in einer Gemeinde. Aus der wirtschaftlichen Situation kann nur bedingt auf die Wohnungsmarktsituation geschlossen werden. Eine hohe Arbeitslosenquote bedeutet jedoch überwiegend auch eine hohe Nachfrage nach preisgünstigem Wohnraum. Durch die Berücksichtigung des Indikators Mietbelastungsquote im Modell wird diese Nachfrage bereits ausreichend im Modell abgebildet.
Baufertigstellungsquote in Mehrfamilienhäusern (Wohnungen)	Die Wirkungsrichtung des Indikators Baufertigstellungsquote in Mehrfamilienhäusern (Wohnungen) ist nicht eindeutig, weshalb auf eine Modellberücksichtigung verzichtet wurde. Eine positive Entwicklung kann aufgrund einer erhöhten Nachfrage entstanden sein und somit ein Hinweis auf eine Wohnungsmarktanspannung sein. Eine positive Entwicklung kann aber auch bedeuten, dass durch die Neubautätigkeit ein hohes Angebot entstanden ist. Damit wäre dieser Indikator als Hinweis auf eine Wohnungsmarktentspannung anzusehen.
Bodenrichtwerte	Die Bodenrichtwerte wurden nicht als einzelner Indikator im Modell berücksichtigt, da die Bodenpreise eine hohe Korrelation mit den Angebots- und Vergleichsmieten aufweisen.

Indikator	Ausschlussgründe
Durchschnittliche Wanderungsquote 2013 bis 2018	Die durchschnittliche Wanderungsquote 2013 bis 2018 (Mobilitätsrate), also die Zahl der Zu- und Fortzüge im Verhältnis zur Bevölkerung hat keine direkte Relevanz für die Fragestellung. Zum einen sind die Motivationsgründe für den Zuzug nicht bekannt und zum anderen sind in eher ländlich geprägten Gemeinden in der Nähe von Zentren zumeist eher die Eigenheimgebiete das Ziel der wandernden Bevölkerung. Außerdem wird durch die durchschnittliche Wanderungsquote 2013 bis 2018 (Mobilitätsrate) nur ein Teil der Wanderungen erfasst. Die innerstädtischen bzw. innerhalb einer Gemeinde stattfindenden Wanderungen im Mietwohnungsmarkt werden hierdurch nicht erfasst. Diese Wanderungsströme sind jedoch zumeist ein besseres Indiz für die örtliche Wohnungsmarktlage.
Durchschnittliche Abgangsquote in Mehrfamilienhäusern (Wohnungen)	Die Wirkungsrichtung des Indikators „durchschnittliche Abgangsquote von Mehrfamilienhauswohnungen“ ist nicht eindeutig, weshalb auf eine Modellberücksichtigung verzichtet wurde. Eine hohe Abgangsquote kann Indikator für einen derzeitigen hohen Leerstand sein, wodurch eine Wohnungsmarktentspannung aufgezeigt wird, die zudem durch den Indikator Leerstandsquote bereits im Modell berücksichtigt wird. Eine hohe Abgangsquote kann jedoch auch bedeuten, dass die bestehenden Leerstände abgebaut werden und es damit zu einer Verringerung des preisgünstigen Angebots kommt und somit ein Hinweis für eine Wohnungsmarktanspannung gegeben wäre.
Entwicklung des Wohnungsbestands in Mehrfamilienhäusern 2013 bis 2018	Die Wirkungsrichtung des Indikators „Entwicklung des Wohnungsbestands in Mehrfamilienhäusern 2013 bis 2018“ ist nicht eindeutig, weshalb auf eine Modellberücksichtigung verzichtet wurde. Eine positive Entwicklung kann aufgrund einer erhöhten Nachfrage entstanden sein und somit ein Hinweis auf eine Wohnungsmarktanspannung sein. Eine positive Entwicklung kann aber auch bedeuten, dass durch die Neubautätigkeit ein hohes Angebot entstanden ist. Damit wäre dieser Indikator als Hinweis auf eine Wohnungsmarktentspannung anzusehen.
Haushaltsabschätzung bis 2030	Die Haushaltsabschätzung bis 2030 ist ein Indikator für eine mögliche Entwicklung der Nachfrage im Land Baden-Württemberg. Auf eine Berücksichtigung im Modell wurde verzichtet, da die Daten nur für 33 Gemeinden ab 20.000 Haushalten vorlagen. Somit konnte eine flächendeckende Datengrundlage für alle Gemeinden in Baden-Württemberg nicht gewährleistet werden.
Haushaltsentwicklung 2013 bis 2018	Die Haushaltsentwicklung 2013 bis 2018 ist ein Indikator für die Veränderung der Nachfrage in einer Gemeinde. Die Haushaltsentwicklung wird beim Indikator Wohnungsversorgung berücksichtigt.

<b>Indikator</b>	<b>Ausschlussgründe</b>
Mietwohnungsbestand in Mehrfamilienhäusern	Der Indikator „Mietwohnungsbestand in Mehrfamilienhäusern“ wurde nicht im Modell verwendet, da hier keine einheitliche Aussage für alle Gemeinden in Baden-Württemberg hätte getroffen werden können. Dies liegt darin begründet, dass in ländlich geprägten Gemeinden auch viele Ein- und Zweifamilienhäuser vermietet werden und der Mehrfamilienhausbestand eher gering ausfällt. Darüber hinaus hätte dieser Indikator aufgrund fehlender statistischer Daten auf Basis des Zensus 2011 hergeleitet werden müssen. Die Daten des Zensus sind für eine solche Fortschreibung nicht aktuell genug und sind nicht dazu geeignet, die aktuelle Wohnungsmarktsituation abzubilden.
Wesentliche Nachfrage nach preisgünstigem Wohnraum	Die wesentliche Nachfrage nach preisgünstigem Wohnraum setzt sich aus den Empfängern nach SGB II und XII, nach Asylbewerber Leistungsgesetz sowie aus Studenten und Wohngeldhaushalten zusammen. Auf diesen Indikator wurde verzichtet, da die Nachfrage nach preisgünstigem Wohnraum bzw. die Mietbelastung der Haushalte über den Indikator Mietbelastungsquote im Modell berücksichtigt wird. Zudem kann die Anzahl der Niedriglohneempfänger anhand der verfügbaren Daten nicht für alle Gemeinden vollständig abgebildet werden.

## **5 Identifikation der Gemeinden mit angespanntem Wohnungsmarkt**

Nach der Auswahl der für den Sachverhalt geeigneten und validen Indikatoren ist es notwendig ein geeignetes Berechnungsverfahren zur Identifizierung der angespannten Wohnungsmärkte gemäß § 556d ff BGB festzulegen. Bei der Auswahl des Verfahrens hat F+B neben den gesetzlichen Grundlagen insbesondere auch die Erfahrungen bei der Ermittlung angespannter Wohnungsmärkte in Brandenburg und Nordrhein-Westfalen gemäß § 556d ff. BGB und § 558 BGB berücksichtigt.

### **5.1 Festlegung des Analyseverfahren**

Für die Verdichtung ausgewählter Indikatoren gibt es unterschiedliche statistische Verfahren. Die gängigsten und anerkanntesten sind hierbei die zum einen die Nutzwert- und zum anderen die sog. Clusteranalyse.

#### ***Clusteranalyse***

Bei der Clusteranalyse handelt es sich um ein Verfahren der Bildung von sogenannten Clustern auf Basis unterschiedlicher Indikatoren. Dabei werden durch das statistische Verfahren entsprechende Ähnlichkeitsstrukturen ermittelt, welche für die Zuordnung der untersuchten Gebietseinheiten zu einem Cluster ermöglichen.

In das Verfahren kann eine Vielzahl von Indikatoren einbezogen werden, d. h. es muss im Vorwege nicht zwingend eine entsprechende kontroverse Auseinandersetzung mit den Indikatoren erfolgen. Im Rahmen des statistischen Verfahrens können entsprechende Prüf- und Ausschlusskriterien festgelegt werden, wodurch im endgültigen Modell nur die signifikanten Einflussgrößen für die Zuordnung zu Gebietseinheiten Berücksichtigung finden. Der postulierte Vorteil der hohen Objektivität des Verfahrens wird durch die Festlegung der Rahmenbedingungen des Modells durch subjektive Auslegungen wieder eingeschränkt.

Das gesamte Berechnungsverfahren erfolgt durch das statistische Modell. Eine Nachvollziehbarkeit der Entscheidungsgründe für die Festlegung der Cluster kann nur auf Basis der entsprechenden Analyseformel erfolgen. Eine Berücksichtigung der in der gesetzlichen Grundlage gemäß § 556d Absatz BGB aufgeführten Kriterien kann bei der Clusteranalyse nicht oder nur sehr schwer erfolgen.

Insgesamt handelt es sich bei der Clusteranalyse um ein „Black-Box-Verfahren“, wo am Anfang Indikatoren ins Modell integriert werden und am Ende eine Zuordnung herauskommt.

Die Definition und Begründung der Zuordnung der Gemeinden zu einem Cluster kann nicht durch die Vorgaben der Rechtsverordnung abgeleitet werden.

### ***Nutzwertanalyse***

Die Nutzwertanalyse ist ein Verfahren zur Auswahl komplexer Handlungsalternativen auf Basis von Indikatoren, welche durch weitestgehend qualitative Einschätzungen zu einer Entscheidungstheorie führen. Durch die Verdichtung zu einer kompakten Kennzahl kann eine Entscheidungsfindung vorgenommen werden, ohne dabei die Transparenz der Ableitung zu verlieren.

Der Nachteil der Nutzwertanalyse ist, dass die im Modell festgelegten Grenzen der Kriterien, der Gewichtungen und der endgültigen Auswahlgrenzen nicht auf einer reinen statistischen Ableitung sondern auf einer sinnvollen und fundierten Begründung für den Sachverhalt beruhen. Diese teilweise subjektive Festlegung ermöglicht es jedoch die in der gesetzlichen Grundlage des § 556d Absatz 2 BGB festgelegten Grundlagen direkt im Modell abzubilden und mit entsprechenden Begründungen und Erläuterungen zu untermauern (vgl. Kapitel 2.2.1).

Wichtig bei der Anwendung der Nutzwertanalyse ist, nur die wichtigen und zentralen Indikatoren für die Aussage in die Berechnung aufzunehmen, welche für das Ergebnis relevant sind. Die Ausschlusskriterien für einzelne Indikatoren werden nicht im Rahmen des Verfahrens vorgenommen, sondern werden bereits im Vorwege geklärt.

Die Nutzwertanalyse ermöglicht eine hohe Transparenz in allen Verfahrensschritten und eine hohe Nachvollziehbarkeit der Ergebnisse bzw. die Möglichkeit, die Ergebnisse auf Basis der vorliegenden Indikatoren und Modellannahmen selbständig nachzurechnen.

### ***Modellwahl***

Unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Grundlagen der beiden angesprochenen Verfahren und deren Umsetzbarkeit wurde für die Ermittlung der angespannten Wohnungsmärkte im Sinne der Rechtsverordnung die Nutzwertanalyse verwendet. Entscheidend hierfür war, neben der Berücksichtigung des vom Gesetzgeber vorgegebenen Rahmens, die hohe Transparenz und Nachvollziehbarkeit sowie die Möglichkeit der Überprüfung der Analyseergebnisse.

## **5.2 Kategorisierung der Indikatoren**

Für die Anwendung der Nutzwertanalyse musste für die fünf Indikatoren jeweils Kategorien gefunden werden, die einen angespannten Wohnungsmarkt indizieren. Hierdurch werden die einzelnen Indikatoren miteinander vergleichbar, da jeder Indikator identische Werte enthält.

Für die Ermittlung der angespannten Wohnungsmärkte in Baden-Württemberg erfolgt eine Differenzierung nach zwei Kategorien. Bei der Kategorisierung wird ein Grenzwert festgelegt, ab wann bei einem Indikator ein kritischer Wert erreicht wird. D. h. wie hoch muss ein Wert sein, damit für die betreffende Gemeinde für den Indikator ein Indiz auf einen angespannten Wohnungsmarkt angenommen werden kann. Liegt der Wert

für den Indikator oberhalb der Grenze, wird ein Wert von 1 und unterhalb der Grenze von 0 angenommen.

Die Festlegung der Grenzbereiche für die fünf Indikatoren erfolgt sachbezogen bzw. gemäß den gesetzlichen Rahmenbedingungen und orientiert sich hauptsächlich am Durchschnittswert für Baden-Württemberg unter Berücksichtigung des deutlich niedrigeren Bundesdurchschnitts. Nachfolgend sind die im Modell festgelegten Grenzwerte mit der entsprechenden Begründung für die Festlegung aufgeführt.

### ***Wohnungsversorgungsgrad 2018***

Der Wohnversorgungsgrad ist ein Indikator für das Verhältnis zwischen der Nachfrage (Haushalte) und dem vorhandenen Angebot inklusive einer Fluktuationsreserve (Wohnungen).

Im Rahmen der Modellanalyse wird daher festgelegt, dass das Verhältnis zwischen der Nachfrage und dem Angebot mindestens ausgeglichen ist. D. h. liegt der Verhältniswert unter 1, wird ein angespannter Wohnungsmarkt angenommen.

### ***Wohnungsversorgung 2018***

#### ***Verhältnis von Wohnungsneubau zur Haushaltentwicklung***

Die Wohnungsversorgung der in den letzten fünf Jahren zusätzlich entstandenen Nachfrage mit dem Wohnraum unter Berücksichtigung des am Basisjahr vorliegenden Leerstands und einer Fluktuationsreserve ist eines der in der Rechtsverordnung aufgeführten Kriterien mit einer entsprechenden sachgerechten Erweiterung (vgl. Kapitel 4.2.2).

Durch das Berechnungsverfahren wird jeder zusätzliche Haushalt der letzten fünf Jahre mit einer Wohnung versorgt, wenn die Zahl der zusätzlichen Haushalte mindestens identisch ist mit der Zahl des vorhandenen Wohnungsangebotes. D. h. liegt der Verhältniswert unter 1, wird ein angespannter Wohnungsmarkt angenommen.

### ***Mietbelastungsquote (Bruttowarm)***

Die Mietbelastungsquote (Bruttowarm) ist ein Indikator dafür, wie viel Einkommen die Haushalte für die Miete in einer Gemeinde aufbringen müssen. In der Regel wird in Deutschland die Mietbelastungsquote auf Basis der Bruttokaltmiete ausgewiesen. Umfangreiche Analysen zeigen jedoch, dass auch die Kosten für Heizung und Warmwasser regionale Unterschiede aufweisen und ebenfalls einen wichtigen Faktor bei Betrachtung der Mietsituation darstellen. Die Mieter differenzieren in der Regel nicht nach den einzelnen Bestandteilen der Miete, sondern sehen nur die Gesamtbelastung.

Nach der Legaldefinition des § 556d Abs. 2 Nr. 1 und 2 BGB sind die Indikatoren Mietensteigerungen und Mietbelastungsquote in Relation zu den gesamtdeutschen durchschnittlichen Steigerungen bzw. Quoten zu setzen. Dies ist grundsätzlich möglich, aber die hieraus folgenden sachlichen Ergebnisse sind nicht immer aussagekräftig für den regionalen Wohnungsmarkt in den einzelnen Bundesländern. Denn ein in Beziehung setzen zum bundesdeutschen Durchschnitt führt regelmäßig dazu, dass fast alle Gemeinden in Baden-Württemberg das Merkmal erfüllen. Dies hat seine Ursache darin,

dass auch die Bundesländer in die Berechnung des Durchschnittswertes eingehen, die traditionell niedrigere Ausgangsniveaus und Steigerungsraten aufweisen. Dies bedeutet, dass die Differenzierung innerhalb des Bundeslandes bei Messungen anhand des Bundesdurchschnitts nur schwerlich möglich ist, da die Bedeutung der landesweiten Steigerung bzw. des landesweiten Niveaus im Vergleich zu den anderen Bundesländern in den Vordergrund rückt.

Für Baden-Württemberg wurde eine Mietbelastungsquote (Bruttowarm) von durchschnittlich 19,6 % ermittelt. Auf Basis der vorliegenden Informationen aus der Fachserie 5, Heft 1 aus dem Jahr 2014 des Statistischen Bundesamtes (aktuellste Datengrundlage) und des durchschnittlichen Haushaltseinkommens der GfK ergibt sich für Deutschland eine durchschnittliche Mietbelastungsquote (Bruttowarm) von 14,0 %. Damit liegt die durchschnittliche Mietbelastungsquote (Bruttowarm) um 5,6 Prozentpunkte deutlich über dem Bundesdurchschnitt (vgl. Kapitel 4.2.3).

Im Rahmen des Modells wurde festgelegt, dass die Mietbelastungsquote (Bruttowarm) oberhalb des Landesdurchschnitts von 19,6 % liegen muss, damit ein angespannter Wohnungsmarkt angenommen werden kann.

### ***Höhe und Entwicklung der Angebotsmieten 2012/13 bis 2017/18***

Die Angebotsmietenentwicklung der letzten fünf Jahre zeigt die Dynamik auf den regionalen Wohnungsmärkten in Baden-Württemberg. Durchschnittlich wurde im Rahmen der Datenanalyse eine Mietpreisentwicklung von 25,4 % in Baden-Württemberg festgestellt. Die durchschnittliche Mietenentwicklung in den letzten fünf Jahren in Deutschland weist dagegen nur eine Steigerung von knapp 12 % auf. Somit ist das Kriterium gemäß Ziffer 1 § 556d BGB, dass die Mieten deutlich stärker steigen als im bundesweiten Durchschnitt, für fast alle Gebiete in Baden-Württemberg erfüllt.

Aus diesem Grunde musste neben der Mietpreisentwicklung auch die (absolute) Miethöhe im Modell entsprechend berücksichtigt werden. Denn ein hohes Ausgangsniveau lässt regelmäßig nur noch geringere prozentuale Steigerungen zu. So beträgt bei einer Mietpreissteigerung von 2 Euro/m<sup>2</sup> in fünf Jahren die Mietpreisentwicklung bei einer Ausgangsmiete von 10 €/m<sup>2</sup> nur 20 %, während bei einer Ausgangsmiete von 6 €/m<sup>2</sup> die Entwicklung 33 % beträgt. Damit würde eine Gemeinde mit einer hohen Ausgangsmiete möglicherweise nicht als angespannter Wohnungsmarkt identifiziert werden. Zudem ist ein hohes Mietpreinsniveau sachlich bereits ein wichtiger Indikator für eine entsprechende Anspannungssituation auf dem regionalen Mietwohnungsmarkt.

Unter Berücksichtigung der Umstände wird ein angespannter Wohnungsmarkt angenommen, wenn die Mietentwicklung über 25,4 % ist oder die durchschnittliche Miethöhe in den Jahren 2012/13 und 2017/18 oberhalb der durchschnittlichen Angebotsmiete in Baden-Württemberg lag.

### ***Mietpreisdifferenz***

Die Mietpreisdifferenz ist ein Vergleich zwischen der Miete der derzeit am Mietwohnungsmarkt angebotenen Wohnung und der Vergleichsmiete, also der Bestandsmiete. Die Mieten der derzeit angebotenen Mietwohnungen beeinflussen die zukünftige

Miethöhe der Bestandswohnungen. Eine hohe Differenz zwischen der Angebots- und Vergleichsmiete ist somit ein wichtiger Indikator, um auch die Mietpreissituation für die Zukunft in einem gewissen Rahmen in die Analyse einzubeziehen. Bei einer bereits bestehenden überdurchschnittlichen Angebots- und Vergleichsmiete auf dem regionalen Wohnungsmarkt ergibt sich teilweise nur eine unterdurchschnittliche Mietpreisdifferenz. Damit würde eine Gemeinde mit einer hohen Angebots- und Vergleichsmiete nicht als angespannter Wohnungsmarkt identifiziert. Zudem ist ein hohes Mietpreisniveau bereits ein wichtiger Indikator für eine entsprechende Anspannungssituation auf dem regionalen Mietwohnungsmarkt.

Im Rahmen des Modells wurde daher festgelegt, dass die Differenz der Angebots- und Vergleichsmieten oberhalb des Landesdurchschnitts von 2,58 Euro/m<sup>2</sup> liegen muss. Zudem gilt der Wohnungsmarkt als angespannt, wenn die Miethöhe der Angebots- und der Vergleichsmieten 2018 oberhalb der jeweiligen Durchschnittswerte in Baden-Württemberg lagen.

Die nachfolgende Tabelle zeigt noch einmal die im Rahmen der Modellanalyse angesetzten Grenzwerte für die fünf Indikatoren sowie die Anzahl der jeweils betroffenen Gemeinden auf.

**Tab. 5.1 Grenzwerte für die fünf berücksichtigten Indikatoren**

Indikator	keine Anspannungstendenz		Anspannungstendenz	
	Grenzwert	Anteil Gemeinden	Grenzwert	Anteil Gemeinden
Wohnversorgungsgrad 2018	1 oder höher	64 %	unter 1	36 %
Wohnungsversorgung – Haushaltsentwicklung im Verhältnis zur Bestandsentwicklung in den letzten fünf Jahren	1 oder höher	87 %	unter 1	13 %
Mietbelastungsquote (Bruttowarm) 2018	bis 19,6 %	88 %	über 19,6 %	12 %
Höhe und Entwicklung Angebotsmietenentwicklung (insgesamt) 2012/13 bis 2017/18	bis 25,4 % bzw. unter dem gewichteten Landesdurchschnitt 2012/13 und 2017/18 (7,36 bzw. 9,23)	47 %	über 25,4 % bzw. über dem gewichteten Landesdurchschnitt 2012/13 und 2017/18 (7,36 bzw. 9,23)	53 %

Indikator	keine Anspannungstendenz		Anspannungstendenz	
	Grenzwert	Anteil Gemeinden	Grenzwert	Anteil Gemeinden
Mietdifferenz bzw. Höhe Angebotsmieten (Wohnungen von 45 bis 75 qm) und Vergleichsmieten 2018	bis 2,58 €/m <sup>2</sup> bzw. Angebots- und die Vergleichsmiete 2017/18 liegen unter dem Landesdurchschnitt (7,03 bzw. 9,61)	76 %	über 2,58 €/m <sup>2</sup> bzw. Angebots- und die Vergleichsmiete 2017/18 liegen über dem Landesdurchschnitt (7,03 bzw. 9,61)	24 %

© F+B 2019

### 5.3 Gewichtung der Indikatoren

Zur Verdichtung der einzelnen Einschätzungen und Beurteilungen der fünf ausgewählten Indikatoren muss im Rahmen einer Nutzwertanalyse eine entsprechende Gewichtung vorgenommen werden. Eine statistische Analyse, die eine differenzierte Gewichtung der fünf Indikatoren begründet hätte, hat keine aussagekräftigen Ergebnisse für eine unterschiedliche Gewichtung der fünf Indikatoren ergeben.

Vor dem Hintergrund der intensiven Analysen bei der Auswahl der zentralen Indikatoren für die Identifikation von angespannten Wohnungsmärkten in Baden-Württemberg wird von einer einheitlichen Gewichtung ausgegangen (vgl. Kapitel 2). Somit geht jeder Indikator mit dem Gewicht von 20 % in das Gesamtergebnis ein.

Damit ergeben sich die folgenden Gewichtungskoeffizienten für die Ermittlung des Gesamtergebnisses für die Gemeinden in Baden-Württemberg:

**Tab. 5.2 Gewichtungskoeffizienten der Indikatoren**

Indikator		Modellgewicht
1	Wohnversorgungsgrad 2018	20,0 %
2	Wohnungsversorgung – Haushaltsentwicklung im Verhältnis zur Bestandsentwicklung in den letzten fünf Jahren	20,0 %
3	Mietbelastungsquote (Bruttowarm) 2018	20,0 %
4	Höhe und/oder Entwicklung Angebotsmieten 2012/13 bis 2017/18	20,0 %
5	Differenz Angebots- zu Vergleichsmieten und/oder Höhe Angebots- und Vergleichsmieten 2018	20,0 %
<b>Insgesamt</b>		<b>100,0 %</b>

© F+B 2019

#### 5.4 Grenzwert für die Gebietskulisse

Abschließend erfolgte die Festlegung der Gebietskulisse für die Ermittlung von angespannten Wohnungsmärkten in Baden-Württemberg.

Aus der Nutzwertanalyse ergibt sich für jede Gemeinden ein Punktwert, wobei maximal 100 Punkte und minimal 0 Punkte erreicht werden können. Aufgrund der einheitlichen Gewichtung können sich aus dem Modell nur sechs Ausprägungen ergeben. Die nachfolgende Übersicht zeigt die Verteilung der möglichen Ausprägungen in den 1.101 Gemeinden in Baden-Württemberg:

– 0 Punkte	30 %
– 20 Punkte	29 %
– 40 Punkte	22 %
– 60 Punkte	11 %
– 80 Punkte	5 %
– 100 Punkte	3 %

Für eine entsprechende Begrenzung der Miethöhe muss die Punktzahl für die Einstufung in eine Gebietskulisse mit einem angespannten Wohnungsmarkt deutlich über dem Durchschnitt liegen.

Aus der statistischen Analyse der Punktsummen der 1.101 Gemeinden ergeben sich statistische Maßzahlen, die für die Ableitung der notwendigen Punktzahl für die Aufnahme einer Gemeinde in die Gebietskulisse herangezogen werden kann.

– Arithmetisches Mittel	28,2 Punkte
– Median	20,0 Punkte
– Standardabweichung	26,2 Punkte
– Mittelwert + eine Standardabweichung	54,4 Punkte
– Mittelwert + zwei Standardabweichungen	80,6 Punkte

Die Standardabweichung ist ein gängiges Maß für die Ermittlung der Streuung einer Merkmalsverteilung. Bei einer Normalverteilung der Werte würden z. B. durch die Berücksichtigung der einfachen Standardabweichung, also Mittelwert plus/minus Standardabweichung, rund zwei Drittel der Gemeinden, die innerhalb dieser Grenze liegen, erfasst.

Aufgrund der sehr heterogenen Verteilung der Punktwerte in den 1.101 Gemeinden in Baden-Württemberg erfüllt nach der Einschätzung von F+B diese statistische Ableitung nicht die gesetzlichen Anforderungen, die eine Einstufung einer Gemeinde als einen angespannten Wohnungsmarkt rechtfertigen. Daher sollte der Grenzwert deutlich höher angesetzt werden. Nach der Einschätzung von F+B ist eine Ableitung auf Basis des Mittelwertes zuzüglich von zwei Standardabweichungen eine sachgerechtere Punktzahl.

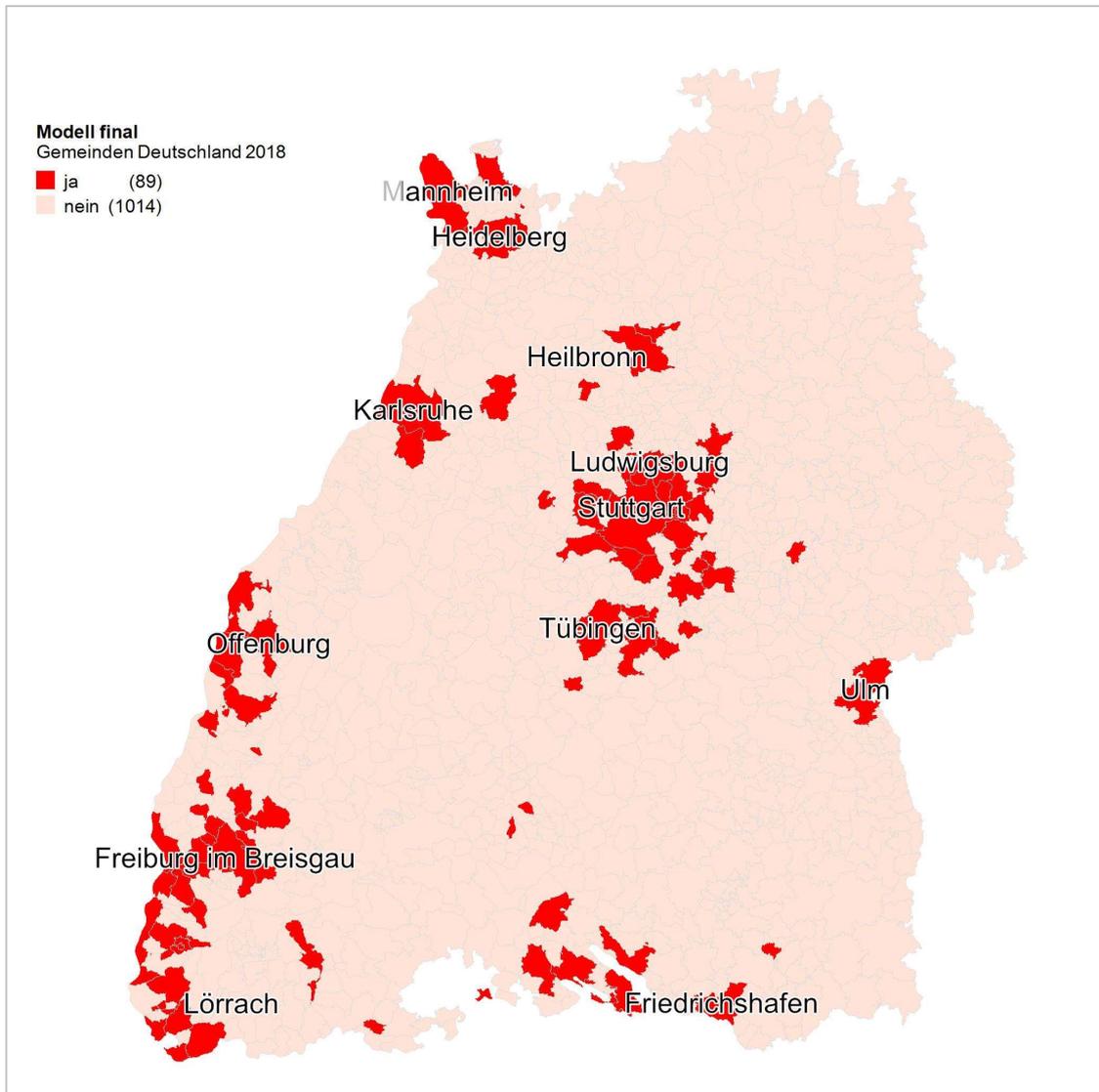
Unter der Berücksichtigung dieser Punktzahl und der Modellkonstellation müssen die Gemeinden modellbedingt mindestens 80 Punkte erreichen, d. h. vier der fünf Indikatoren weisen damit auf einen angespannten Wohnungsmarkt hin.

## 6 Ergebnis

Bei dem für Baden-Württemberg angewendeten Modell wurden die gesetzlichen Eingriffskriterien (ausreichende Versorgung, angemessene Bedingungen und besondere Gefährdung) sowie die in § 556d Absatz 2 BGB erwähnten Kriterien für alle Gemeinden berücksichtigt. Auf Basis der ausgewählten relevanten, sachbezogenen Indikatoren und der sachlich gestützten Gewichtungskoeffizienten wurde für jede Gemeinde ein Punktwert ermittelt, der für eine Ableitung ob ein angespannter Wohnungsmarkt vorliegt, herangezogen werden kann.

Insgesamt kann unter Berücksichtigung der notwendigen Punktzahl von 80 Punkten für 89 Gemeinden ein angespannter Wohnungsmarkt nachgewiesen werden (vgl. Karte 1 und Tab. 6.1). Für diese Gemeinden kann eine derzeitige und zukünftige Wohnungsmarktenge gemäß § 556d BGB unterstellt werden, welche die Einführung einer Begrenzung der Miethöhe bei Wiedervermietung auf höchstens 10 % über der ortsüblichen Vergleichsmiete rechtfertigt. In 31 Gemeinden weisen alle Indikatoren auf einen angespannten Wohnungsmarkt hin, so dass die erreichte Punktzahl der Maximal-Punktzahl von 100 Punkten entspricht.

**Karte 1**    **Gemeinden mit angespanntem Wohnungsmarkt**



Quelle: F+B 2019

**Tab. 6.1 Gemeinden mit einem angespannten Wohnungsmarkt**

Kreis	Gemeinde	Wohnungsversorgung		Wohnkosten	Wohnungsmarktsituation		Punkte insgesamt
		Insgesamt	Neubürger	Mietbelastung	Mietpreisdiff. oder Höhe	Höhe oder Entw. Angeb.M	
Stuttgart	Stuttgart	20	20	20	20	20	100
Böblingen	Leonberg	20	20	20	20	20	100
	Sindelfingen	20	20	20	20	20	100
Esslingen	Denkendorf	20	20	0	20	20	80
	Esslingen am Neckar	20	20	20	20	20	100
	Kirchheim unter Teck	20	0	20	20	20	80
	Nürtingen	20	0	20	20	20	80
	Wendlingen am Neckar	20	0	20	20	20	80
	Wernau (Neckar)	20	0	20	20	20	80
	Filderstadt	20	20	20	20	20	100
	Leinfelden-Echterdingen	20	0	20	20	20	80
	Göppingen	Eislingen/Fils	20	0	20	20	20
Ludwigsburg	Ditzingen	20	20	0	20	20	80
	Kornwestheim	20	20	20	20	20	100
	Ludwigsburg	20	20	20	20	20	100
	Möglingen	20	0	20	20	20	80
	Bietigheim-Bissingen	20	0	20	20	20	80
	Remseck am Neckar	20	20	0	20	20	80
Rems-Murr-Kreis	Backnang	20	20	0	20	20	80
	Fellbach	20	20	20	20	20	100
	Waiblingen	20	20	0	20	20	80
	Winnenden	20	20	0	20	20	80
	Weinstadt	20	20	0	20	20	80
	Kernen im Remstal	20	0	20	20	20	80
Heilbronn	Heilbronn	20	20	20	20	20	100
Landkreis Heilbronn	Güglingen	20	20	0	20	20	80
Landkreis Heilbronn	Neckarsulm	20	20	20	20	20	100
Karlsruhe	Karlsruhe	20	20	20	20	20	100
Landkreis Karlsruhe	Bretten	20	20	0	20	20	80
	Ettlingen	20	20	20	20	20	100
Heidelberg	Heidelberg	20	20	20	20	20	100
Mannheim	Mannheim	20	0	20	20	20	80
Rhein-Neckar-Kreis	Weinheim	20	0	20	20	20	80

Kreis	Gemeinde	Wohnungsversorgung		Wohnkosten	Wohnungsmarktsituation		Punkte insgesamt
		Insgesamt	Neubürger	Mietbelastung	Mietpreisdiff. oder Höhe	Höhe oder Entw. Angeb.M	
Enzkreis	Heimsheim	20	0	20	20	20	80
Freiburg	Freiburg im Breisgau	20	20	20	20	20	100
Breisgau-Hochschwarzwald	Bad Krozingen	20	20	20	20	20	100
	Badenweiler	0	20	20	20	20	80
	Breisach am Rhein	20	20	20	0	20	80
	Eichstetten am Kaiserstuhl	20	20	20	0	20	80
	Gundelfingen	0	20	20	20	20	80
	Hartheim am Rhein	20	20	0	20	20	80
	Kirchzarten	20	0	20	20	20	80
	Merzhausen	20	20	20	20	20	100
	Müllheim	20	20	20	20	20	100
	Neuenburg am Rhein	20	0	20	20	20	80
	Schallstadt	20	20	20	0	20	80
	Staufen im Breisgau	20	20	20	20	20	100
	Umkirch	20	20	20	20	20	100
	March	20	20	20	20	20	100
Emmendingen	Denzlingen	0	20	20	20	20	80
	Emmendingen	20	20	20	20	20	100
	Riegel am Kaiserstuhl	20	20	20	20	20	100
	Waldkirch	20	20	20	20	20	100
Ortenaukreis	Kehl	20	20	20	0	20	80
	Lahr/Schwarzwald	20	20	20	0	20	80
	Meißenheim	20	20	20	0	20	80
	Offenburg	20	20	20	0	20	80
	Neuried	20	20	20	0	20	80
	Kappel-Grafenhausen	20	20	20	0	20	80
Tuttlingen	Balgheim	20	20	0	20	20	80
	Bubsheim	20	20	0	20	20	80
Konstanz	Büsingen am Hochrhein	0	20	20	20	20	80
	Eigeltingen	20	20	0	20	20	80
	Konstanz	20	20	20	20	20	100
	Radolfzell am Bodensee	0	20	20	20	20	80
	Reichenau	20	20	20	20	20	100

Kreis	Gemeinde	Wohnungsversorgung		Wohnkosten	Wohnungsmarktsituation		Punkte insgesamt
		Insgesamt	Neubürger	Mietbelastung	Mietpreisdiff. oder Höhe	Höhe oder Entw. Angeb.M	
	Singen (Hohentwiel)	20	20	20	0	20	80
Lörrach	Bad Bellingen	0	20	20	20	20	80
	Fischingen	20	20	0	20	20	80
	Kandern	20	0	20	20	20	80
	Lörrach	20	20	20	20	20	100
	Rheinfelden (Baden)	20	20	20	20	20	100
	Rümmingen	20	20	0	20	20	80
	Schallbach	20	20	0	20	20	80
	Weil am Rhein	20	20	20	20	20	100
	Grenzach-Wyhlen	20	0	20	20	20	80
Waldshut	Lauchringen	20	0	20	20	20	80
	St. Blasien	20	20	20	0	20	80
Reutlingen	Dettingen an der Erms	20	0	20	20	20	80
	Eningen unter Achalm	20	0	20	20	20	80
	Pliezhausen	20	0	20	20	20	80
	Reutlingen	20	20	20	20	20	100
	Wannweil	20	0	20	20	20	80
Tübingen	Bodelshausen	20	20	20	20	20	100
	Tübingen	20	0	20	20	20	80
Ulm	Ulm	20	0	20	20	20	80
Bodensee-kreis	Friedrichshafen	20	0	20	20	20	80
	Überlingen	0	20	20	20	20	80
Ravensburg	Weingarten	20	20	20	20	20	100

**Anhang:  
Indikatorensteckbriefe**

<b>Wohnungsversorgungsgrad</b>																									
<b>Datenquelle</b>	Statistisches Landesamt Baden-Württemberg und GfK																								
<b>Anmerkungen:</b>	Die im Modell verwendeten Daten auf Ebene der Gemeinden mit dem Stichtag 31.12.2018 werden auf Basis der Haushalte (GfK) und der Daten zum Wohnungsbestand (Statistisches Landesamt Baden-Württemberg) berechnet und gehen als Verhältniswert ins Modell ein.																								
<b>Hypothese:</b>	Mit dem Wohnungsversorgungsgrad wird das Verhältnis zwischen Wohnungsangebot und -nachfrage zu einem bestimmten Stichtag ausgedrückt. Bei einem Wohnungsversorgungsgrad von 100 % liegt eine vollständige Bedarfsdeckung vor. Wohnungsangebot und -nachfrage sind ausgeglichen. Bei Werten unter 100 % besteht ein Nachfrageüberhang und bei Werten über 100 % ein Angebotsüberhang.																								
<b>Kategorien:</b>	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Kategorie</th> <th>Wertbereich von</th> <th>Wertbereich bis kleiner als</th> <th>Verteilung Gemeinden</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>0 %</td> <td>95 %</td> <td>118</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>95 %</td> <td>100 %</td> <td>328</td> </tr> <tr> <td>3</td> <td>100 %</td> <td>105 %</td> <td>390</td> </tr> <tr> <td>4</td> <td>105 %</td> <td>110 %</td> <td>183</td> </tr> <tr> <td>5</td> <td>110 %</td> <td></td> <td>82</td> </tr> </tbody> </table>	Kategorie	Wertbereich von	Wertbereich bis kleiner als	Verteilung Gemeinden	1	0 %	95 %	118	2	95 %	100 %	328	3	100 %	105 %	390	4	105 %	110 %	183	5	110 %		82
Kategorie	Wertbereich von	Wertbereich bis kleiner als	Verteilung Gemeinden																						
1	0 %	95 %	118																						
2	95 %	100 %	328																						
3	100 %	105 %	390																						
4	105 %	110 %	183																						
5	110 %		82																						
<b>Regionale Verteilung:</b>	<p><b>Wohnungsversorgungsgrad 2018</b></p> <p>Verhältnis zwischen Wohnungsangebot und -nachfrage</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>■ ≥ 0,0 - &lt; 95,0</li> <li>■ ≥ 95,0 - &lt; 100,0</li> <li>■ ≥ 100,0 - &lt; 105,0</li> <li>■ ≥ 105,0 - &lt; 110,0</li> <li>■ ≥ 110,0</li> </ul> <p>Mannheim Heidelberg Hardthausen am Kocher Heilbronn Karlsruhe Pforzheim Stuttgart Reutlingen Ulm Freiburg im Breisgau</p>																								
<b>Beurteilung</b>	Der Indikator ist gut geeignet, um die aktuelle Marktanspannung auf den regionalen Wohnungsmärkten abzubilden, da das derzeitige Verhältnis von Wohnungsangebot und -nachfrage abgebildet wird.																								

<b>Wohnungsversorgung - Verhältnis von Wohnungsneubau zur Haushaltentwicklung</b>																									
<b>Datenquelle</b>	Statistisches Landesamt Baden-Württemberg und GfK																								
<b>Anmerkungen:</b>	Die im Modell verwendeten Daten auf Ebene der Gemeinden zu den Haushalten und zum Wohnungsneubau mit dem Stichtag 31.12.2013 und 31.12.2018 werden miteinander ins Verhältnis gesetzt und gehen als Anteilswert ins Modell ein.																								
<b>Hypothese:</b>	Der Indikator wird aus der absoluten Veränderung der Haushalte und des verfügbaren Wohnungsbestands gebildet (2013 bis 2018). Dabei wird der verfügbare Wohnungsbestand zur Haushaltentwicklung ins Verhältnis gesetzt. Wenn der verfügbare Wohnungsbestand den zusätzlichen Haushalten entspricht, ist ein ausreichendes Wohnungsangebot für neue Haushalte vorhanden. Ist die Anzahl Haushalte stärker angewachsen als der Wohnungsbestand, besteht ein Nachfrageüberhang und die Anspannung des Wohnungsmarkts nimmt zu.																								
<b>Kategorien:</b>	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Kategorie</th> <th>Wertbereich mehr als</th> <th>Wertbereich bis</th> <th>Verteilung Gemeinden</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>-0,1</td> <td>0,5</td> <td>13</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>0,5</td> <td>1,0</td> <td>132</td> </tr> <tr> <td>3</td> <td>1,0</td> <td>1,5</td> <td>199</td> </tr> <tr> <td>4</td> <td>1,5</td> <td>2,0</td> <td>153</td> </tr> <tr> <td>5</td> <td>2,0</td> <td></td> <td>418</td> </tr> </tbody> </table>	Kategorie	Wertbereich mehr als	Wertbereich bis	Verteilung Gemeinden	1	-0,1	0,5	13	2	0,5	1,0	132	3	1,0	1,5	199	4	1,5	2,0	153	5	2,0		418
Kategorie	Wertbereich mehr als	Wertbereich bis	Verteilung Gemeinden																						
1	-0,1	0,5	13																						
2	0,5	1,0	132																						
3	1,0	1,5	199																						
4	1,5	2,0	153																						
5	2,0		418																						
<b>Regionale Verteilung:</b>	<p><b>Wohnungsversorgung 2018</b></p> <p>Neubau_Neuburger Gemeinden Deutschland 2018</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>≥ 0,10 - &lt; 0,50</li> <li>≥ 0,50 - &lt; 1,00</li> <li>≥ 1,00 - &lt; 1,50</li> <li>≥ 1,50 - &lt; 2,00</li> <li>≥ 2,00 - &lt; 999,00</li> <li>≥ 999,00 - &lt; 9.999,00</li> </ul>																								
<b>Beurteilung</b>	Mit diesem Indikator kann die Wohnungsmarktentwicklung in den letzten Jahren abgebildet werden und ist ein Indiz dafür, ob ein Wohnungsmarkt als angespannt charakterisiert werden kann.																								

<b>Mietbelastung (Bruttowarm)</b>																									
<b>Datenquelle</b>	F+B-Angebotsmieten, GfK-Kaufkraftdaten, Bundesagentur für Arbeit																								
<b>Anmerkungen:</b>	Als Datenbasis wurden die F+B Angebotsmieten (2017/18) und die Daten der Bundesagentur für Arbeit zur „Wohn- und Kostensituation SGB II (Monatszahlen)“ für die Betriebs- und Heizkosten herangezogen. Aus dieser Datenbasis wurde die Bruttowarmmiete berechnet. Das Haushaltseinkommen wurde durch die GfK-Kaufkraftdaten (31.12.2017) abgebildet. Anschließend wird auf Basis der Bruttowarmmiete und der Kaufkraft pro Haushalt die Mietbelastungsquote berechnet.																								
<b>Hypothese:</b>	Die Mietbelastung ist ein zentraler Indikator für den Grad der Wohnversorgung. Je höher die Mietbelastungsquote eines Haushalts ist, desto weniger Einkommen steht für die sonstige Lebensführung zur Verfügung. Bei hohen Mietbelastungsquoten ist die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen gefährdet.																								
<b>Kategorien:</b>	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Kategorie</th> <th>Wertbereich mehr als</th> <th>Wertbereich bis</th> <th>Verteilung Gemeinden</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>0,0</td> <td>13,6</td> <td>35</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>13,6</td> <td>15,6</td> <td>263</td> </tr> <tr> <td>3</td> <td>15,6</td> <td>17,6</td> <td>420</td> </tr> <tr> <td>4</td> <td>17,6</td> <td>19,6</td> <td>232</td> </tr> <tr> <td>5</td> <td>19,6</td> <td></td> <td>151</td> </tr> </tbody> </table>	Kategorie	Wertbereich mehr als	Wertbereich bis	Verteilung Gemeinden	1	0,0	13,6	35	2	13,6	15,6	263	3	15,6	17,6	420	4	17,6	19,6	232	5	19,6		151
Kategorie	Wertbereich mehr als	Wertbereich bis	Verteilung Gemeinden																						
1	0,0	13,6	35																						
2	13,6	15,6	263																						
3	15,6	17,6	420																						
4	17,6	19,6	232																						
5	19,6		151																						
<b>Regionale Verteilung:</b>	<p><b>Mietbelastungsquote (Bruttowarmmiete) 2018</b></p> <p>Mietbelastungsquote in %</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>&lt; 0,00 - ≤ 13,60</li> <li>&gt; 13,60 - ≤ 15,60</li> <li>&gt; 15,60 - ≤ 17,60</li> <li>&gt; 17,60 - ≤ 19,60</li> <li>&gt; 19,60</li> </ul>																								
<b>Beurteilung</b>	Die Mietbelastung ist ein wichtiger Indikator für die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen.																								

<b>Angebotsmietenentwicklung</b>																									
<b>Datenquelle</b>	F+B-Angebotsmieten																								
<b>Anmerkungen:</b>	Die F+B Angebotsmieten basieren auf den Angebotsdaten der ImmoDaten GmbH für angebotene Wohnungen, die von F+B bereits seit mehreren Jahren aufbereitet werden. Es wurde der Durchschnitt der Angebotsmieten für die Jahre 2012/13 und 2017/18 verwendet und auf dieser Basis die Entwicklung berechnet.																								
<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>Wertbereich mehr als</th> <th>Wertbereich bis</th> <th>Verteilung Gemeinden</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>0,0</td> <td>15,4</td> <td>79</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>15,4</td> <td>25,4</td> <td>375</td> </tr> <tr> <td>3</td> <td>25,4</td> <td>35,4</td> <td>494</td> </tr> <tr> <td>4</td> <td>35,4</td> <td>45,4</td> <td>111</td> </tr> <tr> <td>5</td> <td>45,4</td> <td></td> <td>42</td> </tr> </tbody> </table>	Kategorie	Wertbereich mehr als	Wertbereich bis	Verteilung Gemeinden	1	0,0	15,4	79	2	15,4	25,4	375	3	25,4	35,4	494	4	35,4	45,4	111	5	45,4		42
Kategorie	Wertbereich mehr als	Wertbereich bis	Verteilung Gemeinden																						
1	0,0	15,4	79																						
2	15,4	25,4	375																						
3	25,4	35,4	494																						
4	35,4	45,4	111																						
5	45,4		42																						
<b>Regionale Verteilung:</b>	<p><b>Entwicklung der Angebotsmieten 2018</b></p> <p>Entwicklung der Angebotsmieten in %</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; 0,00 - ≤ 15,40</li> <li>&gt; 15,40 - ≤ 25,40</li> <li>&gt; 25,40 - ≤ 35,40</li> <li>&gt; 35,40 - ≤ 45,40</li> <li>&gt; 45,40</li> </ul>																								
<b>Beurteilung</b>	Die Entwicklung der Angebotsmieten ist ein wichtiger Indikator für die Marktanspannung auf den regionalen Wohnungsmärkten.																								

<b>Alternativindikator Höhe der Angebotsmiete 2018</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 2005 aufbereitet werden. Für die Auswertung wurden die Wohnungsinsenerate der Jahre 2017 und 2018 herangezogen und die Teilmärkte für die Wohnungsgrößen bis 45 m <sup>2</sup> , 45 m <sup>2</sup> bis 75 m <sup>2</sup> und mehr als 75 m <sup>2</sup> berücksichtigt. Das Ergebnis der Angebotsmiete 2018 ist der gewichtete Mittelwert aus den Teilmärkten und der Angebote aus den Jahren 2017 und 2018.																								
<b>Hypothese:</b>	Die Angebotsmieten sind ein wichtiger Indikator für die aktuelle Mietpreissituation auf den regionalen Wohnungsmärkten, weil die aktuell auf dem Wohnungsmarkt geforderten Mietpreise aufgezeigt werden. Je höher die Angebotsmiete in einer Gemeinde ist, umso schwieriger ist für Haushalte sich mit Wohnungen zu tragbaren Mieten zu versorgen																								
<b>Kategorien:</b>	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Kategorie</th> <th>Wertbereich mehr als</th> <th>Wertbereich bis</th> <th>Verteilung Gemeinden</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td></td> <td>7,23</td> <td>154</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>7,23</td> <td>8,23</td> <td>426</td> </tr> <tr> <td>3</td> <td>8,23</td> <td>9,23</td> <td>294</td> </tr> <tr> <td>4</td> <td>9,23</td> <td>10,23</td> <td>142</td> </tr> <tr> <td>5</td> <td>10,23</td> <td></td> <td>85</td> </tr> </tbody> </table>	Kategorie	Wertbereich mehr als	Wertbereich bis	Verteilung Gemeinden	1		7,23	154	2	7,23	8,23	426	3	8,23	9,23	294	4	9,23	10,23	142	5	10,23		85
Kategorie	Wertbereich mehr als	Wertbereich bis	Verteilung Gemeinden																						
1		7,23	154																						
2	7,23	8,23	426																						
3	8,23	9,23	294																						
4	9,23	10,23	142																						
5	10,23		85																						
<b>Regionale Verteilung:</b>	<p><b>F+B-Angebotsmieten 2018</b></p> <p>Angebotsmieten in Euro pro qm</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>&lt; 0,00 - ≤ 7,23</li> <li>&gt; 7,23 - ≤ 8,23</li> <li>&gt; 8,23 - ≤ 9,23</li> <li>&gt; 9,23 - ≤ 10,23</li> <li>&gt; 10,23</li> </ul>																								
<b>Beurteilung</b>	Die Angebotsmieten sind ein wichtiger Indikator für die aktuelle Mietpreissituation auf den regionalen Wohnungsmärkten.																								

<b>Mietpreisdifferenz</b>																									
<b>Datenquelle</b>	F+B-Vergleichsmiete und F+B-Angebotsmieten																								
<b>Anmerkungen:</b>	Die F+B-Vergleichsmieten 2018 basieren auf der F+B-Mietspiegel-Datenbank, die in einer mehrjährigen Forschungsarbeit aufgebaut wurde und kontinuierlich aktualisiert wird. Die F+B-Angebotsmieten 2018 basieren auf den Angebotsdaten der ImmoDaten GmbH, die von F+B bereits seit mehreren Jahren aufbereitet werden. Um ein möglichst hohes Maß an Vergleichbarkeit sicherzustellen, wurden die Angebotsmieten der Wohnungen 45 bis 75 m <sup>2</sup> herangezogen, da sich die Vergleichsmiete auf eine Referenzgröße von 65 m <sup>2</sup> bezieht.																								
<b>Hypothese:</b>	Die Mietpreisdifferenz zwischen der Vergleichsmiete und der Angebotsmiete ist ein wichtiger Indikator für die Dynamik auf dem regionalen Wohnungsmarkt. Eine hohe positive relative Mietpreisdifferenz zeigt eine hohe Dynamik auf, so dass davon auszugehen ist, dass die Mieten entsprechend angepasst werden. Hierdurch verringert sich das Angebot an Wohnungen zu angemessenen Bedingungen, d.h. Haushalte mit einem geringen Einkommen haben es schwerer auf dem Wohnungsmarkt entsprechenden finanzierbaren Wohnraum zu finden.																								
<b>Kategorien:</b>	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Kategorie</th> <th>Wertbereich mehr als</th> <th>Wertbereich bis</th> <th>Verteilung Gemeinden</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>-1,0</td> <td>1,58</td> <td>177</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>1,58</td> <td>2,08</td> <td>406</td> </tr> <tr> <td>3</td> <td>2,08</td> <td>2,58</td> <td>288</td> </tr> <tr> <td>4</td> <td>2,58</td> <td>3,08</td> <td>136</td> </tr> <tr> <td>5</td> <td>3,08</td> <td></td> <td>94</td> </tr> </tbody> </table>	Kategorie	Wertbereich mehr als	Wertbereich bis	Verteilung Gemeinden	1	-1,0	1,58	177	2	1,58	2,08	406	3	2,08	2,58	288	4	2,58	3,08	136	5	3,08		94
Kategorie	Wertbereich mehr als	Wertbereich bis	Verteilung Gemeinden																						
1	-1,0	1,58	177																						
2	1,58	2,08	406																						
3	2,08	2,58	288																						
4	2,58	3,08	136																						
5	3,08		94																						
<b>Regionale Verteilung:</b>	<p><b>Mietpreisdifferenz 2018</b> Differenz zwischen Angebots- und Vergleichsmieten in Euro pro qm</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>≥ -1,00 - &lt; 1,58</li> <li>≥ 1,58 - &lt; 2,08</li> <li>≥ 2,08 - &lt; 2,58</li> <li>≥ 2,58 - &lt; 3,08</li> <li>≥ 3,08</li> </ul>																								
<b>Beurteilung</b>	Die Mietpreisdifferenz ist ein wichtiger Indikator für die aktuelle und auch zukünftige Wohnungsmarktsituation.																								

<b>Alternativindikator Höhe der Vergleichsmiete 2018</b>																									
<b>Datenquelle</b>	F+B-Vergleichsmieten																								
<b>Anmerkungen:</b>	Die Vergleichsmieten 2018 basieren auf den F+B-Mietspiegel-Datenbank, die in einer mehrjährigen Forschungsarbeit aufgebaut wurde und kontinuierlich aktualisiert wird.																								
<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 eine hohe Mietbelastung haben. Zusätzlich ist sie Indikator für eine angespannte Marktlage, da ein hohes Vergleichsmietenniveau 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>Wertbereich mehr als</th> <th>Wertbereich bis</th> <th>Verteilung Gemeinden</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td></td> <td>5,53</td> <td>150</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>5,53</td> <td>6,03</td> <td>266</td> </tr> <tr> <td>3</td> <td>6,03</td> <td>6,53</td> <td>352</td> </tr> <tr> <td>4</td> <td>6,53</td> <td>7,03</td> <td>190</td> </tr> <tr> <td>5</td> <td>7,03</td> <td></td> <td>143</td> </tr> </tbody> </table>	Kategorie	Wertbereich mehr als	Wertbereich bis	Verteilung Gemeinden	1		5,53	150	2	5,53	6,03	266	3	6,03	6,53	352	4	6,53	7,03	190	5	7,03		143
Kategorie	Wertbereich mehr als	Wertbereich bis	Verteilung Gemeinden																						
1		5,53	150																						
2	5,53	6,03	266																						
3	6,03	6,53	352																						
4	6,53	7,03	190																						
5	7,03		143																						
<b>Regionale Verteilung:</b>	<p><b>F+B-Vergleichsmieten 2018</b></p> <p>F+B-Vergleichsmiete 2018 Vergleichsmiete in Euro pro qm</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>≥ 0,00 - &lt; 5,50</li> <li>≥ 5,50 - &lt; 6,00</li> <li>≥ 6,00 - &lt; 6,50</li> <li>≥ 6,50 - &lt; 7,00</li> <li>≥ 7,00</li> </ul>																								
<b>Beurteilung</b>	Die Vergleichsmiete ist ein wichtiger Indikator zur Bewertung der regionalen Wohnungsmärkte in Bezug auf Bestandsmietverträge.																								