

Rheinstraße 65
64295 Darmstadt
Germany

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

info@iwu.de
www.iwu.de

**Feststellung von Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten
im Sinne des §556d Abs. 1 BGB anhand geeigneter Indikatoren
im Land Hessen
Fortschreibung 2018**

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

Darmstadt, 28.9.2018

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

Feststellung von Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten im Sinne des
§556d Abs. 1 BGB anhand geeigneter Indikatoren im Land Hessen
Fortschreibung 2018

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

Datenstichtag: 28.9.2018

INSTITUT WOHNEN UND UMWELT GMBH
Rheinstraße 65
64295 Darmstadt
Germany

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

Internet: www.iwu.de

Inhalt

1	Gegenstand der Untersuchung	6
1.1	Anlass und Untersuchungsziel.....	6
1.2	Methodische Vorgehensweise	7
2	Analyse	9
2.1	Teilbedingung 1: „Überdurchschnittlich stark steigende Mieten“.....	9
2.2	Teilbedingung 2: „Überdurchschnittliche Mietbelastung der Haushalte“	17
2.3	Teilbedingung 3: „unzureichende Neubautätigkeit bei wachsender Wohnbevölkerung“	20
2.4	Teilbedingung 4 und 5: „geringer Leerstand bei großer Nachfrage“	26
3	Auswahl betroffener Gemeinden	34
3.1	Auswahlregeln	34
3.2	Identifikation der Gemeinden	37
3.3	Behandlung von Gebietsstandsveränderungen	41
4	Ausnahmen für Gemeindeteile	42
4.1	Methodik	42
4.2	Untersuchung von Gemeindeteilen	45
	Anhang: Gemeindetabelle	55

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Häufigkeitsverteilung des Indikators Mietpreiswachstum	16
Abbildung 2: Häufigkeitsverteilung des Indikators Standardangebotsmiete	19
Abbildung 3: Zustände der Neubauintensität im Immobilienzyklus	21
Abbildung 4: Durchschnittliche und jährliche Neubauintensität in Frankfurt am Main 2012 - 2016	23
Abbildung 5: Häufigkeitsverteilung des Indikators Neubauintensität	25
Abbildung 6: Verteilung des Indikators Leerstandsrate 2016	29
Abbildung 7: Verteilung des Indikators relatives Wohnungsdefizit 2016	33
Abbildung 8: Hessische Gemeinden nach der Anzahl erfüllter Teilbedingungen	36
Abbildung 9: Identifizierte Gemeinden mit angespannten Wohnungsmärkten	40

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Behandlung von Angebotsmietendaten	11
Tabelle 2: Fallzahlen bei der Auswertung von Angebotsmieten	13
Tabelle 3: Lageparameter des Indikators 1 „mittleres Mietpreiswachstum 2012 - 2017“	15
Tabelle 4: Erfüllung der Teilbedingung 1 im Vergleich zur Untersuchung 2015	15
Tabelle 5: Lageparameter des Indikators 2 „Standardangebotsmiete 2012 - 2017“	18
Tabelle 6: Erfüllung der Teilbedingung 2 im Vergleich zur Untersuchung 2015	18
Tabelle 7: Lageparameter des Indikators 3 „mittlere Neubauintensität 2011 - 2016“	24
Tabelle 8: Erfüllung der Teilbedingung 3 im Vergleich zur Untersuchung 2015	24
Tabelle 9: Lageparameter des Indikators 4 „Leerstandsrate 2016“	28
Tabelle 10: Erfüllung der Teilbedingung 4 im Vergleich zur Untersuchung 2015	29
Tabelle 11: Korrektur von als nicht wohnbedarfsrelevant eingestuften Haushaltzahlen	31
Tabelle 12: Lageparameter des Indikators 5 „relatives Wohnungsdefizit 2016“	32
Tabelle 13: Erfüllung der Teilbedingung 5 im Vergleich zur Untersuchung 2015	33
Tabelle 14: Anzahl erfüllter Bedingungen Fortschreibung 2018 im Vergleich zu 2015	37
Tabelle 15: Gemeinden mit 4 oder mehr erfüllten Bedingungen 2018 im Vergleich zu 2015	38
Tabelle 16: Einstufung der Stadt Oberzehnt	41
Tabelle 17: Behandlung von Angebotsmietendaten für die Untersuchung von Gemeindeteilen	42
Tabelle 18: Datenverfügbarkeit für Gemeindeteile	44
Tabelle 19: Untersuchung von Gemeindeteilen – Darmstadt	45
Tabelle 20: Untersuchung von Gemeindeteilen – Frankfurt am Main	46
Tabelle 21: Untersuchung von Gemeindeteilen – Offenbach am Main	49
Tabelle 22: Untersuchung von Gemeindeteilen – Wiesbaden	51
Tabelle 23: Untersuchung von Gemeindeteilen – Kassel	52
Tabelle 24: Untersuchung von Gemeindeteilen – Bad Homburg v. d. Höhe	54
Tabelle 25: Vollständige Gemeindetabelle	55

1 Gegenstand der Untersuchung

1.1 Anlass und Untersuchungsziel

Mit der zweiten Novelle des Mietrechts im Jahr 2015 wurde die Neuvertragsmiete einer Preisbegrenzung unterzogen. Die Bundesregierung erhoffte sich davon eine Dämpfung der Vertragsmieten bei Wiedervermietungen, mit der der direkten oder indirekten Verdrängung wirtschaftlich weniger leistungsfähiger Haushalte aus stark nachgefragten Wohnquartieren entgegengewirkt werden könne. Der hierzu neu eingeführte Paragraph 556d des BGB lautet:

Zulässige Miethöhe bei Mietbeginn; Verordnungsermächtigung

§ 556d (1) Wird ein Mietvertrag über Wohnraum abgeschlossen, der in einem durch Rechtsverordnung nach Absatz 2 bestimmten Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt liegt, so darf die Miete zu Beginn des Mietverhältnisses die ortsübliche Vergleichsmiete (§ 558 Absatz 2) höchstens um 10 Prozent übersteigen.

Die Länder wurden ermächtigt, die Bestimmung der Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten durch Rechtsverordnungen vorzunehmen. Hierzu wurde im Rahmen des Gesetzes ein Katalog an Bedingungen vorgelegt:

§ 556d (2) Die Landesregierungen werden ermächtigt, Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten durch Rechtsverordnung für die Dauer von höchstens fünf Jahren zu bestimmen. Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten liegen vor, wenn die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen in einer Gemeinde oder einem Teil der Gemeinde zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist. Dies kann insbesondere dann der Fall sein, wenn

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

Eine Rechtsverordnung nach Satz 1 muss spätestens am 31. Dezember 2020 in Kraft treten. Sie muss begründet werden. Aus der Begründung muss sich ergeben, auf Grund welcher Tatsachen ein Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt im Einzelfall vorliegt. Ferner muss sich aus der Begründung ergeben, welche Maßnahmen die Landesregierung in dem nach Satz 1 durch die Rechtsverordnung jeweils bestimmten Gebiet und Zeitraum ergreifen wird, um Abhilfe zu schaffen.

Das Institut Wohnen und Umwelt hat im Auftrag des Hessischen Ministeriums für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz im Jahr 2015 eine Studie vorgelegt, deren Ziel die Prüfung verschiedener Indikatoren und Erfüllungskriterien war, die zur Identifikation betroffener Gebiete im Land Hessen verwendet werden konnten. Auf Grundlage der als geeignet empfohlenen Indikatoren und Erfüllungskriterien wurde dann eine Gebietskulisse mit Gemeinden und Gemeindeteilen vorgeschlagen, die als angespannte Wohnungsmärkte im Sinne des Bundesgesetzes gelten können.

Die im Jahr 2015 vorgestellte Studie soll eine Fortschreibung und Aktualisierung erfahren, um der zwischenzeitlichen Entwicklung auf den Wohnungsmärkten Rechnung zu tragen.

1.2 Methodische Vorgehensweise

Fortschreibung in diesem Sinne bezieht sich vorrangig auf die Verwendung aktuellerer Datenstände unter Beibehalt der Merkmalsdefinition und Berechnungsvorschriften. Allerdings wurden auch einige der im Gutachten 2015 definierten Schwellenwerte, bei deren Unter- oder Überschreitung der Tatbestand besonderer Anspannung vorliegt, fortgeschrieben, wenn sich aus der aktuellen Marktlage oder neuen wissenschaftlichen Erkenntnissen heraus Anhaltspunkte für eine notwendige Anpassung des Schwellenwerts ergeben haben. Daneben haben sich bei bestimmten Indikatoren im Rahmen der Fortschreibung auch Veränderungen der Datengrundlagen ergeben, die zu einer Anpassung der Berechnungsverfahren geführt haben.

Nicht Gegenstand des Auftrags war eine erneute Eignungsprüfung der Indikatoren und der im Gutachten 2015 ausgearbeiteten Entscheidungsregeln, welche und wie viele Indikatoren erfüllt sein müssen, um einen angespannten Wohnungsmarkt annehmen zu können. Ebenfalls nicht verändert werden die Untersuchungsräume (Gemeinden und benannte Gemeindeteile der Städte Bad Homburg, Darmstadt, Frankfurt, Offenbach, Wiesbaden).

Die Untersuchung umfasst insgesamt folgende Arbeitsschritte:

1. Prüfen der Berechnungsgrundlagen für die Indikatoren aus der Erstfassung des Gutachtens 2015 und ggf. Aktualisierung der Methodik
2. Fortschreibung der Untersuchung auf den jeweils aktuellsten verfügbaren Datenstand
3. Prüfung und Anpassung der Schwellenwerte für jeden der eingesetzten Indikatoren
4. Zuordnung der Gebiete anhand der in der Erstfassung 2015 erarbeiteten Entscheidungsregel
5. Abgleich mit den Ergebnissen des Gutachtens 2015.

1.2.1 Untersuchungsgegenstand

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

In der Untersuchung wird deshalb analog zur Vorgehensweise im Gutachten 2015 wieder ein zweistufiges Verfahren gewählt:

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

Da der Datenstand die Gemeindefusion zur Stadt „Oberzent“ im Odenwaldkreis zum 1.1.2018 noch nicht abbildet, wurde die Einstufung in diesem Fall anhand des Mehrheitsprinzips vorgenommen.

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

1.2.2 Zeitbezug

Die Untersuchung angespannter Wohnungsmärkte kann sich nicht nur auf einen bestimmten Zeitpunkt beziehen, sondern muss zusätzlich einen Zeitraumbezug besitzen. Zwar bezieht sich das Gesetz hinsichtlich der Tatsachenfeststellung auf die Gegenwart („gefährdet ist“), andererseits kann aus dem Wort „gefährdet“ auch auf einen mit einiger Wahrscheinlichkeit in der Zukunft zu erwartenden Zustand geschlossen werden. Eine solche Zukunftserwartung muss mangels gesicherter Kenntnisse über zukünftige Entwicklungen notwendigerweise aus Prozessen abgeleitet werden, die in der Vergangenheit abliefen und deren Fortführung unter den gegenwärtigen Umständen erwartet wird. Auf eine derartige Prozessdynamik sich graduell gegenüber einem vergangenen Zustand verschlechternden Versorgungsbedingungen stellen z.B. die im Gesetz genannten Bedingungen nach Nr. 1 und Nr. 3 ab, steigende Marktmieten und unzureichende Neubautätigkeit.

Zur quantitativen Untersuchung wurde auch in der Fortschreibung auf den aktuellsten verfügbaren Zeitpunkt Bezug genommen. Dieser war hinsichtlich der Daten der amtlichen hessischen Gemeindestatistik zum Datenstichtag das abgeschlossene Jahr 2016 (31.12.2016), hinsichtlich der Daten des Zensus 2011 das Jahr 2011 (genauer Mai 2011). Die in der Untersuchung verwendeten nicht amtlichen Datenbestände (Angebotsmieten) waren bereits für das Jahr 2017 verfügbar. Insgesamt war damit eine Aktualisierung der verwendeten Datenbestände um drei Kalenderjahre (2016 ggü. 2013, bzw. 2017 ggü. 2014) möglich.

Hinsichtlich des Zeitintervalls, das zur Konkretisierung der Prozessdynamik untersucht werden soll, wurde analog zum Gutachten 2015 auf ein Fünfjahresintervall abgestellt. Anstelle des Zeitraums von 2008 bis 2013 für Daten der amtlichen Statistik aus dem Gutachten 2015 wurde auf den Zeitraum 2011 bis 2016 abgestellt, das Mietpreiswachstum wurde für den Zeitraum 2012 bis 2017 untersucht.

2 Analyse

2.1 Teilbedingung 1: „Überdurchschnittlich stark steigende Mieten“

Aussagefähigkeit

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

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

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

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

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

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

Definition

Die mittlere jährliche Mietpreisänderungsrate dm_g zwischen zwei den Zeitpunkten $t_0 = 2012$ und $t_1 = 2017$ in einer Gemeinde g berechnet sich wie folgt:

(1)

$$dm_g = \left(\frac{m_{gt_1} - m_{gt_0}}{m_{gt_0}} \right)^{\frac{1}{5}}$$

Dabei steht m_{gt_1} für die mittlere Miete pro m^2 Wohnfläche im Jahr t in der Gemeinde g .

Operationalisierung

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

Ersatzweise musste daher auch in der Fortschreibung auf Daten privater Anbieter zurückgegriffen werden, die Mietangebote aus Print- und Onlinemedien auswerten. Dem IWU stand hierfür ein Vollzugang für alle hessischen Gemeinden des Datenanbieters IDN Immodaten zur Verfügung. Hinsichtlich der Vor- und Nachteile dieser Datenquelle und die durchgeführten Qualitätssicherungsverfahren wird auf die Ausführungen im Gutachten 2015 verwiesen.

Als neues Problem hat sich die zunehmende Zahl möblierter oder teilmöbliert angebotener Mietverhältnisse herausgestellt, die insgesamt ca. 10% der gesamten Stichprobenfälle umfasst, aber erst in den letzten Jahren stark zugenommen hat. Es kann vermutet werden, dass damit die gesetzeskonforme Durchsetzung höherer Mietpreisforderungen intendiert wird, oder der Markt für kurzfristigere Mietverhältnisse (Wohnen auf Zeit) auf eine größere Nachfrage trifft. Ohne genauere Kenntnis der Sachverhalte, die die in diesen Angeboten im Mittel deutlich höheren Mietpreisforderungen begründen können, erschien der Ausschluss möblierter Angebote, der bereits im Gutachten 2015 durchgeführt wurde, als einzige sachgerechte Lösung. Tabelle 1 enthält eine Übersicht wesentlicher problematischer Merkmale von Angebotsmietendaten und die gewählten Lösungsansätze.

Tabelle 1: Behandlung von Angebotsmietendaten

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

Quelle: Eigene Angaben

Zur Kontrolle qualitätsbedingter Veränderungen der Mietangebote im Zeitablauf wurde das bereits im Gutachten 2015 beschriebene zweistufige hedonische Preisbereinigungsverfahren durchgeführt. Hedonische Preisbereinigungsverfahren dienen zur Herstellung der Vergleichbarkeit heterogener Güter, wobei mit Hilfe regressionsanalytischer Verfahren der Gesamtpreis eines Gutes (hier: Marktmiete) in einzelne preisbeeinflussende Faktoren zerlegt wird, die die sog. Schattenpreise der jeweiligen Eigenschaften (hier: Wohnwertmerkmale) des Gesamtgutes widerspiegeln. Das Verfahren entspricht allgemeinen wissenschaftlichen Grundsätzen und wird z.B. bei der Berechnung von Verbraucherpreisindizes des statistischen Bundesamtes (vgl. zur Vorgehensweise in einem Immobilienkontext die Kurzdokumentation des Statistischen Bundesamtes von Behrmann/Kathe 2004³ zum Häuserpreisindex des Statistischen Bundesamtes) und zur Erstellung von Mietspiegeln verwendet.

Anders als bei der Erstellung von Mietspiegeln enthielt der Angebotsmietendatensatz nur wenige Hinweise auf Ausstattungs- und Beschaffenheitsmerkmale, noch wurden derartige Merkmale qualitativ eindeutig beschrieben. Es wurden daher lediglich die Wohnwertmerkmale Größe (Wohnfläche), Baualter sowie die binär codierten Ausstattungsmerkmale Balkon und Küche verwendet. Die im Gutachten 2015 zusätzlich verwendeten Merkmale „renoviert“ und „mietpreisgebunden“ wurden aufgrund der sehr geringen Fallzahlen nicht mehr verwendet.

³https://www.destatis.de/DE/ZahlenFakten/GesamtwirtschaftUmwelt/Preise/Verbraucherpreisindizes/Methoden/Downloads/HedonischeMethodenHaeuserpreisindexWis-ta05_2004.pdf;jsessionid=83E9E50E13942E721F88BF86A0C0DF82.cae4?__blob=publicationFile

Fehlende Baualtersangabe wurde mit Hilfe einer Mittelwertimputation (mittleres Baualter aller Inserate mit Baualtersangaben) statistisch neutral ergänzt. Die Baualtersangaben wurden anschließend wie im Gutachten 2015 zu Baualtersklassen „bis 1918“, „1919 bis 1948“, „1949 bis 1978“, „1979 bis 1994“ zusammengefasst. Aufgrund des erhöhten Neubauvolumens wurde die bisherige Klasse „ab 1995“ in zwei Klassen „1995 bis 2001“ und „2002 bis 2017“ aufgeteilt.

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

(2)

$$\widehat{M}_i = \beta_0 Wfl_i + \beta_1 Wfl_i^2 + \beta_2 Wfl_i^3$$

Durch Division mit der Wohnfläche Wfl wurde die mittlere geschätzte Quadratmetermiete \widehat{m}_i für jede Beobachtung i ermittelt:

$$\widehat{m}_i = \frac{\widehat{M}_i}{Wfl_i}$$

Die Abweichung zwischen geschätzter Quadratmetermiete und tatsächlicher Miete $u_i = m_i - \widehat{m}_i$ (Residuum) wurde dann im zweiten Schritt ebenfalls für jede Gemeinde separat auf die folgenden Merkmale regressiert:

- Inseratsjahr (Basis ist 2017, 2012 bis 2017 als Dummyvariablen J_{ti})
- Baualtersklassen (Basis ist 1949 bis 1978, alle anderen als Dummyvariablen BA_j)
- Ausstattungsmerkmale Küche (K), Balkon (Blk) als Dummyvariablen

(3)

$$\widehat{u}_i = \alpha_0 + \sum_{t=1}^5 \gamma_t J_{ti} + \sum_{j=1}^4 \delta_j BA_{ji} + \alpha_1 K_i + \alpha_2 Blk_i$$

Aus den Koeffizientenschätzern wurde im letzten Schritt für jede Gemeinde mit ausreichenden Fallzahlen anhand der Regressionskoeffizienten die mittlere rechnerische Quadratmetermiete m_{gt} für die Jahre 2012 bis 2017 für eine Standardwohnung (Baualtersklasse 1949 bis 1978 mit 75 m² Wohnfläche ohne Balkon und Küche) berechnet:

(4)

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

Aus Gleichung (1) ergibt sich nach Rundung auf drei Nachkommastellen das Berechnungsergebnis für den Indikator „Mietpreissteigerung 2012 bis 2017“ als geometrisches Mittel der Mietpreiswachstumsrate zwischen den Jahren 2012 und 2017.

Insgesamt verblieben für die Berechnung von mittleren Miethöhen der Jahre 2012 bis 2017 nach Durchführung der Datenbereinigungen 351.312 auswertbare Fälle im Datensatz. Es konnten jedoch nicht für alle Gemeinden Werte ermittelt werden, da die zur Verfügung stehenden Fallzahlen in kleineren Gemeinden ohne großen Mietwohnungsmarkt nicht ausreichen, um verlässliche Mittelwerte berechnen zu können. Hierbei galt es, eine Abwägung zwischen der Zahl berücksichtigter Gemeinden und dem Schätzfehler der Mittelwertberechnung und damit der Mietpreiswachstumsrate vorzunehmen. Je höher die Mindestfallzahl

oder je niedriger das statistische Signifikanzniveau angesetzt wurde, desto geringer der Schätzfehler, aber desto weniger Gemeinden konnten untersucht werden. Andererseits wiesen bei einer geringeren Mindestfallzahl mehr Berechnungsergebnisse für die Mietpreissteigerungsrate auffällige Werte auf. Zur Prüfung auf Auffälligkeit wurden die jährlichen Mietpreissteigerungen der hedonisch bereinigten Mietmittelwerte mit den jährlichen Mietpreissteigerungen der einfachen Medianmieten abgeglichen. Dabei ergab sich eine mittlere Abweichung zwischen beiden Wachstumsraten von 1,38 Prozentpunkten. Als Ausreißer wurden solche Werte interpretiert, bei denen die Wachstumsrate der hedonisch bereinigten Mieten um mehr als das Doppelte der mittlere Abweichung von der Wachstumsrate der Medianmieten abwich.

Beim gewählten Auswahlstich mussten mindestens 15 Fälle im Jahresmittel der Jahre 2012 bis 2017 vorliegen. Als Signifikanzniveau für Mietpreisunterschiede zwischen den Jahren 2012 und 2017 wurde das 10%-Niveau gewählt. Insgesamt standen in 317 von 426 Gemeinden im Mittel mindestens 15 Fälle pro Jahr zur Verfügung, die zur Berechnung des mittleren Angebotsmietpreises (Indikator 2) verwendet wurden. Davon wurden in 18 Fällen die Ergebnisse aufgrund unplausibel hoher Differenzen zwischen den Berechnungsergebnissen für die Jahre 2012 und 2017 von der Verwendung für die Berechnung des Mietpreiswachstums ausgeschlossen. Damit stehen für 299 Gemeinden Ergebnisse für den Indikator 1 „mittleres Mietpreiswachstum 2012 - 2017“ zur Verfügung (vgl. Tabelle 2). In den 109 Gemeinden, für die die Datenlage nicht ausreichte, um die Berechnung durchzuführen, wird analog zum Gutachten 2015 vermutet, dass keine Mietpreissteigerungen aufgetreten sind, wenn nicht bereits aufgrund des faktischen Fehlens eines Mietwohnungsmarktes ohnehin bereits von vornherein von einer fehlenden Gefährdungslage bei der Versorgung mit Mietwohnungen auszugehen ist.

Im Vergleich zum Gutachten 2015, in dem nur für 265 Gemeinden Ergebnisse berechnet werden konnten, ist die Abdeckung der hessischen Gemeinden also etwas größer geworden. Der Hauptgrund hierfür ist jedoch die Entscheidung, die 25 Gemeinden ohne statistisch signifikante Mietpreissteigerungen in der Stichprobe für den Indikator 1 zu belassen, um genau diesen Sachverhalt einer nicht hinreichend genau feststellbaren Mietpreissteigerung besser zu dokumentieren. Dadurch werden allerdings die Berechnungsergebnisse nicht direkt vergleichbar.

Tabelle 2: Fallzahlen bei der Auswertung von Angebotsmieten

Gemeinden insgesamt (Gebietsstand 2017)		
426		
davon mit mind. 15 Beobachtungen pro Jahr im Mittel der Jahre 2012-2017		
ja		nein
317		109
davon mit plausiblen Wachstumsraten		
ja	nein	
299	18	

Quelle: Eigene Berechnung

Ergebnisse

Im Mittel ergab sich für die Fünfjahresperiode zwischen 2012 und 2017 eine jährliche Mietpreissteigerung von 3,20 %. Gegenüber dem Mittelwert von 2,00 % für die Jahre 2009 bis 2014 hat sich das Mietpreiswachstum in Hessen also deutlich erhöht⁴. Die Angebotsmieten in den 10% der Gemeinden mit der höchsten Wachstumsrate stiegen im Jahresmittel 2012 bis 2017 um mindestens 4,60 % pro Jahr (Tabelle 3. In der Vergleichsperiode 2009 bis 2014 lag dieser Wert noch bei 3,20 % und mehr p.a.

Fortschreiben des Schwellenwertes für die Teilbedingung 1

Zur Verwendung als Indikator für die Bedingung „Mietpreissteigerung deutlich über dem bundesdeutschen Schnitt“ wurde im Gutachten 2015 ein Schwellenwert auf Grundlage des amtlichen Index der Nettokaltmieten in Hessen abgeleitet, bei dessen Überschreiten die Bedingung hinreichend gesichert als erfüllt gelten sollte. Als Schwellenwert wurde ein Wert von gerundet 3,0% festgelegt, der zwischen dem 80% und 90%-Perzentil der Gemeinden lag, je nachdem, ob die Gemeinden, für die keine Beobachtungen vorlagen, mitberücksichtigt wurden oder nicht. Wird diese Festlegung auf die aktuelle Verteilung der Mietpreiswachstumsraten angewandt, ergibt sich ein Wert von ca. 4,20% bis 4,60% Wachstumsrate p.a. Um der empirisch begründeten begrenzten Genauigkeit Rechnung zu tragen, wird der Schwellenwert wieder gerundet und mit 4,5% festlegt.

Insgesamt erfüllen knapp 9% aller Gemeinden die Teilbedingung 1 überdurchschnittlich stark steigender Mieten. Im Jahr 2015 wurde diese Bedingung analog von 10 % der Gemeinden erfüllt (Tabelle 4). Da der Anteil der Gemeinden, für die keine Werte vorlagen, bei der Fortschreibung 2018 höher lag, reduziert sich die Zahl der Gemeinden bei gleicher Häufigkeit entsprechen von 44 auf 36 von 426 hessischen Gemeinden (zum Gebietsstand 2017).

⁴ Ohne die neu eingeführte Berücksichtigung von Gemeinden ohne nachweisbares Mietpreiswachstum ergäbe sich hier sogar noch ein etwas größerer Unterschied.

Tabelle 3: Lageparameter des Indikators 1 „mittleres Mietpreiswachstum 2012 - 2017“

		Indikator 1 mittleres Mietpreiswachstum 2012 - 2017
N	Gültig	299
	Fehlend	127
Mittelwert		3,20 %
Median		3,40 %
Standardabweichung		1,34 %
Varianz		1,80 %
Minimum		0,00 %
Maximum		9,10 %
Perzentile	10	1,70 %
	20	2,40 %
	30	2,80 %
	40	3,10 %
	50	3,40 %
	60	3,70 %
	70	3,90 %
	80	4,20 %
	90	4,60 %

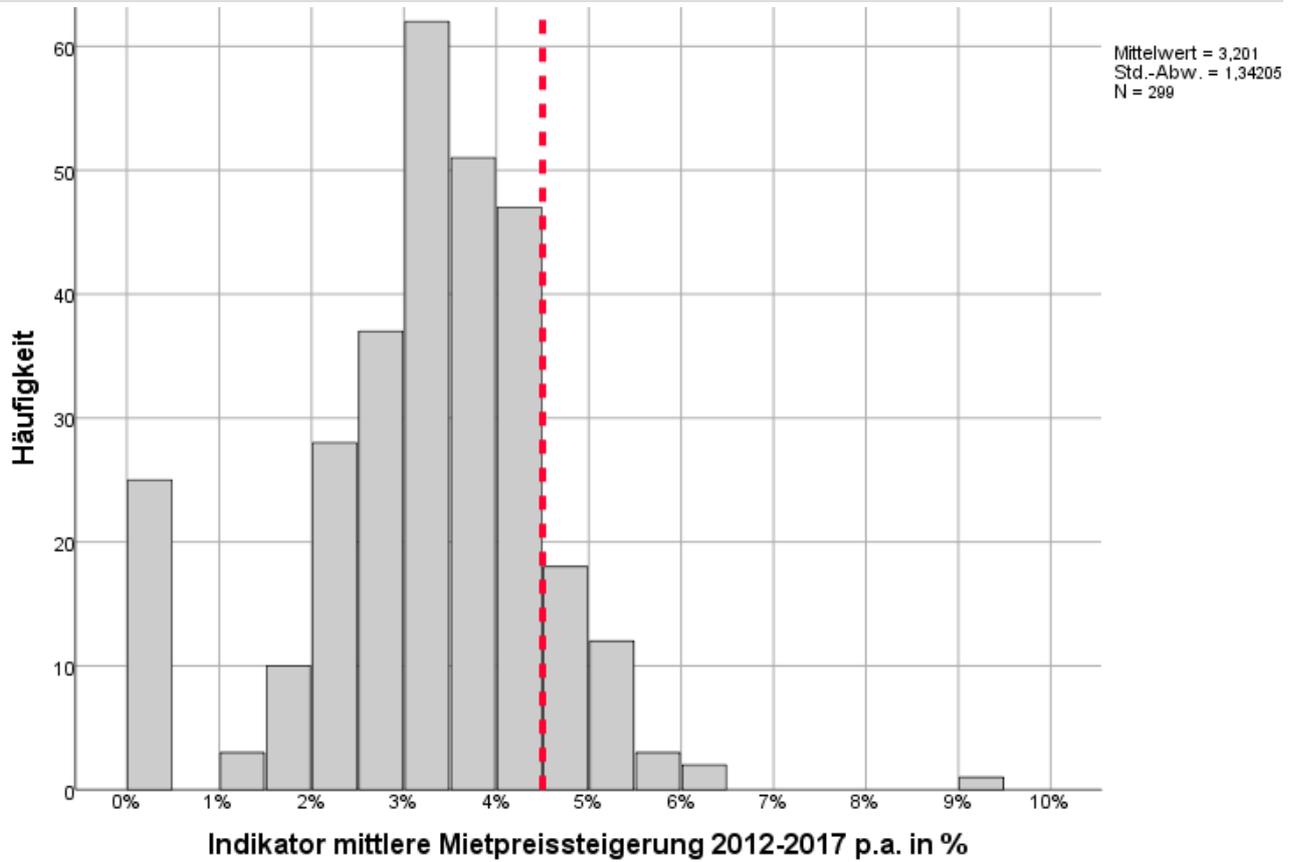
Quelle: Eigene Berechnung, Datenbasis: IDN Immodaten GmbH

Tabelle 4: Erfüllung der Teilbedingung 1 im Vergleich zur Untersuchung 2015

Teilbedingung 1: „Überdurschnittlich stark steigende Mieten“	Bedingung mittlere rechnerische Preissteigerungsrate der Angebotsbasismiete für eine Standardwohnung im Zeitraum 2009 bis 2014 3,0 % p.a. und mehr (Gutachten 2015)		Bedingung mittlere rechnerische Preissteigerungsrate der Angebotsbasismiete für eine Standardwohnung im Zeitraum 2012 bis 2017 4,5 % p.a. und mehr	
	Häufigkeit	Prozent	Häufigkeit	Prozent
Bedingung nicht erfüllt oder keine Werte verfügbar	382	89,7%	390	91,5%
Bedingung erfüllt	44	10,3%	36	8,5%
Summe	426	100,0%	426	100,0%

Quelle: Eigene Darstellung

Abbildung 1: Häufigkeitsverteilung des Indikators Mietpreiswachstum



Quelle: Eigene Darstellung

2.2 Teilbedingung 2: „Überdurchschnittliche Mietbelastung der Haushalte“

Aussagefähigkeit

Eine überdurchschnittliche Mietbelastung der Haushalte kann durch ein überdurchschnittlich hohes Mietniveau oder durch unterdurchschnittliche Einkommen verursacht werden. Wie in der Diskussion im Gutachten 2015 dargelegt wurde, ist die Mietbelastungshöhe allein nicht als hinreichende Bedingung für das Vorliegen einer Versorgungsgefährdung zu betrachten. Erst im Zusammenspiel mit anderen Bedingungen, die das Vorliegen einer außergewöhnlichen Marktanspannung präzisieren können, erfährt die Mietbelastungshöhe u. U. eine entsprechende Bedeutung.

Operationalisierung

Die Mietbelastungsquote ist das Verhältnis aus der Miethöhe pro Wohnfläche, des Wohnflächenkonsums und dem Einkommen des Haushaltes unter Berücksichtigung der Haushaltsgröße. Da wesentliche Daten wie das Einkommen, die Wohnfläche der Mieterhaushalte und die Vertragsmiethöhe nicht in notwendiger Aktualität und gemeinschaftlich zur Verfügung stehen, um eine Berechnung durchführen zu können, wurde im Gutachten 2015 ersatzweise auf die Miethöhe pro Quadratmeter als Hilfsgröße für die Mietkostenbelastung zurückgegriffen.

Die Miethöhe wird analog zum Vorgehen unter Bedingung 1, Mietpreiswachstum, im Abschnitt 2.1 berechnet. Zur Verbreiterung der Datenbasis und zur Reduktion von zufallsbedingten Streuungen wird als relevante Miethöhe nicht ein einzelnes Bezugsjahr, sondern das arithmetische Mittel \overline{m}_g der durchschnittlichen hedonisch bereinigten Quadratmetermieten über die Jahre 2012 bis 2017 verwendet:

(5)

$$\overline{m}_g = \frac{1}{6} \sum_{t=2012}^{2017} m_{gt}$$

Ergebnisse

Tabelle 5enthält die statistischen Eigenschaften des Indikators „Standardangebotsmiete 2012 - 2017“. Es konnten Werte für 317 der 426 Gemeinden ermittelt werden, für die übrigen 109 Gemeinden lagen weniger als die geforderten 15 Fälle pro Jahr im Mittel der Beobachtungsperiode vor.

Der hessenweite Mittelwert auf Gemeindeebene liegt bei 6,07 € pro m² (gegenüber 5,91 € pro m²) im Gutachten 2015), der Median bei 5,91 € pro m². Die 10% der Gemeinden mit den niedrigsten Werten liegen unter 4,58 € pro m², die 10% der Gemeinden mit den höchsten Werten bei 7,86 € pro m² und mehr. Dieser Wert lag im Gutachten 2015 noch bei 7,47 € pro m². Insgesamt hat sich im Mittel aller Gemeinden das Mietpreisniveau also nur geringfügig erhöht.

Fortschreiben des Schwellenwertes für die Teilbedingung 2

Zur Verwendung als Indikator für die Teilbedingung „überdurchschnittliche Mietbelastung“ musste der im Gutachten 2015 angesetzte Schwellenwert von 7,00 €/m² Wohnfläche für den Zeitraum 2009 bis 2014 fortgeschrieben werden. Hierbei wurde analog zur Teilbedingung 1 wie im Gutachten 2015 der Perzentilbereich zwischen dem 80%- und dem 90%_Perzentil als Maßstab angesetzt. Daraus ergibt ein gerundeter Wert von 7,50 €/m² als aktualisierter Schwellenwert für den Zeitraum 2012 bis 2017, entsprechend dem 85%-Perzentil der Gemeinden mit beobachtbaren Werten für diesen Indikator (vgl. Tabelle 2).

Tabelle 5: Lageparameter des Indikators 2 „Standardangebotsmiete 2012 - 2017“

		Indikator 2 Standardangebotsmiete 2012 - 2017
N	Gültig	317
	Fehlend	109
Mittelwert		6,08 €/m ² Wfl.
Median		5,91 €/m ² Wfl.
Standardabweichung		1,26 €/m ² Wfl.
Varianz		1,60 €/m ² Wfl.
Minimum		3,87 €/m ² Wfl.
Maximum		10,42 €/m ² Wfl.
Perzentile	10	4,58 €/m ² Wfl.
	20	4,95 €/m ² Wfl.
	30	5,17 €/m ² Wfl.
	40	5,54 €/m ² Wfl.
	50	5,91 €/m ² Wfl.
	60	6,23 €/m ² Wfl.
	70	6,65 €/m ² Wfl.
	80	7,17 €/m ² Wfl.
	90	7,86 €/m ² Wfl.

Quelle: Eigene Berechnung, Datenbasis: IDN Immodaten GmbH

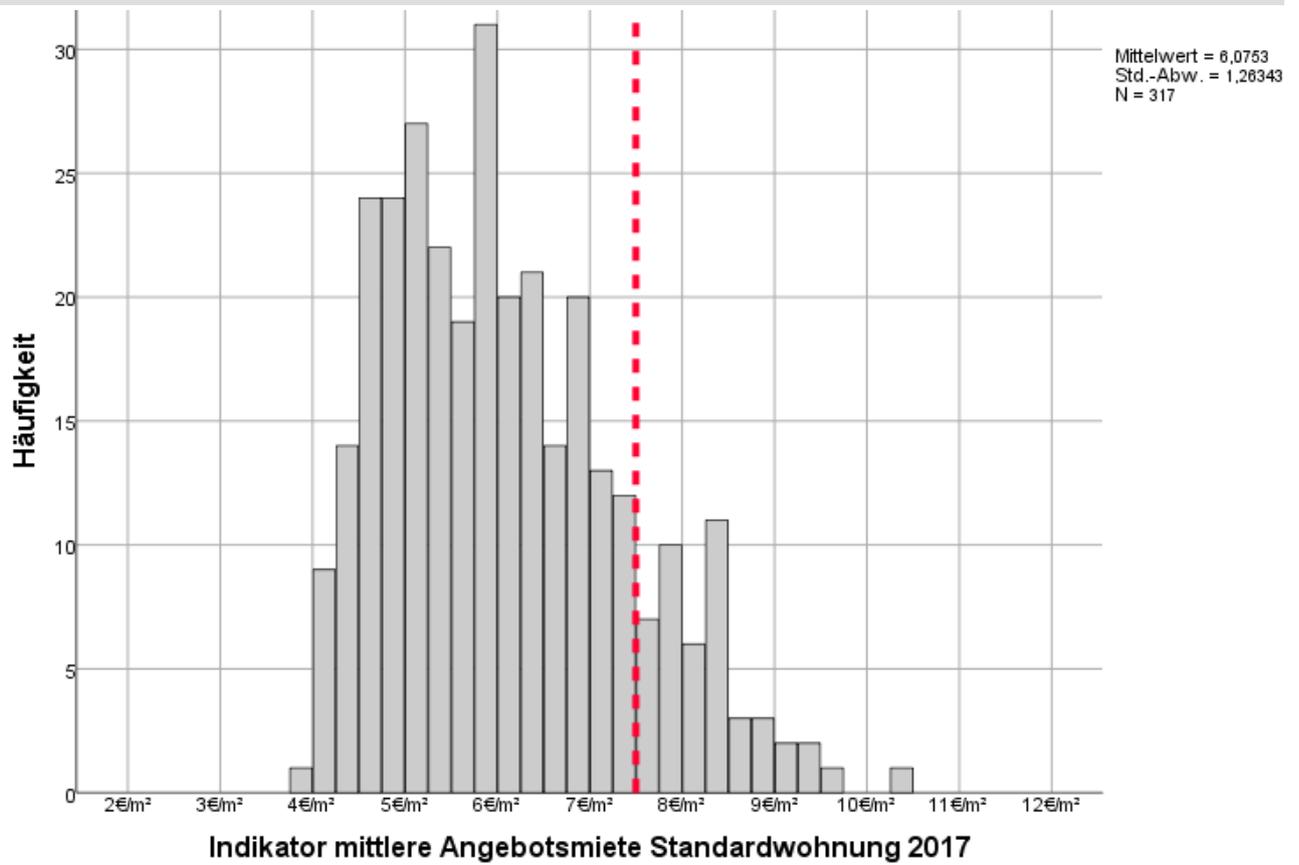
Insgesamt erfüllen 46 von 426 hessischen Gemeinden (zum Gebietsstand 2017) die Teilbedingung 2 „überdurchschnittliche Mietbelastung“. Dies entspricht ca. 11 % der Gemeinden. Im Jahr 2015 wurde diese Bedingung von 48 oder ebenfalls 11 % der Gemeinden erfüllt.

Tabelle 6: Erfüllung der Teilbedingung 2 im Vergleich zur Untersuchung 2015

Teilbedingung 2: „Überdurchschnittliche Mietbelastung der Haushalte“	Bedingung Mittelwert der rechnerischen Angebotsbasismiete für eine Standardwohnung im Zeitraum 2009 bis 2014 7,00 €/m ² und mehr (Gutachten 2015)		Bedingung Mittelwert der rechnerischen Angebotsbasismiete für eine Standardwohnung im Zeitraum 2012 bis 2017 7,50 €/m ² und mehr	
	Häufigkeit	Prozent	Häufigkeit	Prozent
Bedingung nicht erfüllt oder keine Werte verfügbar	378	88,7%	380	89,2
Bedingung erfüllt	48	11,3%	46	10,8
Summe	426	100,0%	426	100,0%

Quelle: Eigene Darstellung

Abbildung 2: Häufigkeitsverteilung des Indikators Standardangebotsmiete



Quelle: Eigene Darstellung

2.3 Teilbedingung 3: „unzureichende Neubautätigkeit bei wachsender Wohnbevölkerung“

Aussagefähigkeit

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

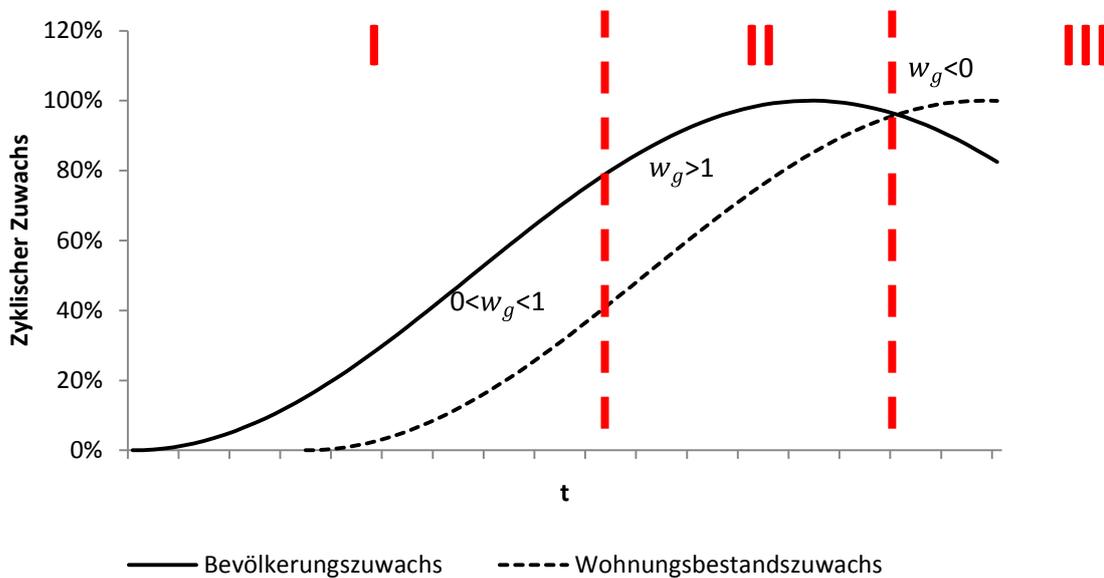
Definition

Das Verhältnis aus der Neubautätigkeit bzw. der Differenz des Wohnungsbestands W_{gt} in einer Gemeinde g und der Differenz der Haushaltszahlen H_{gt} zwischen den Zeitpunkten t_0 und t_1 in einer Gemeinde g wird im Folgenden als Neubauintensität bezeichnet. Die Neubauintensität w_g berechnet sich damit wie folgt:

(6)

$$w_g = \frac{W_{gt_1} - W_{gt_0}}{H_{gt_1} - H_{gt_0}}$$

Je nach Größe und Vorzeichen kann die Neubauintensität damit drei Phasen in Folge eines Nachfrageschocks am Wohnungsmarkt verdeutlichen (Abbildung 3): In Phase 1 nimmt die Nachfrage (hauptsächlich durch Zuwanderung) stetig zu, der Wohnungsneubau folgt erst mit Phasenverzögerung in Folge von Informations-, Entscheidungs- und Umsetzungszeitbedarf. Die Neubauintensität ist positiv und liegt zwischen 0 und 1, Marktanspannung baut sich auf. In Phase II schwächt sich die Zuwanderung ab, die Neubautätigkeit hält aufgrund der verzögerten Fertigstellung weiter an. w_g ist positiv und größer als 1. In Phase III beginnt sich die Nachfrage wieder abzuschwächen, aufgrund der Informationsverzögerung kommt es aber noch zu zyklischem Überschießen der Angebotsseite. w_g ist negativ.

Abbildung 3: Zustände der Neubauintensität im Immobilienzyklus

Quelle: Eigene Darstellung

Operationalisierung

Die direkte Berechnung der Neubauintensität gemäß der Formel (6) war im Gutachten 2015 problematisch, da im Betrachtungsraum durch den Zensus 2011 ein Bruch in der Zeitreihe der Wohnungs- und haushalts-spezifischen Daten entstand. Dieser Bruch machte bei der Berechnung der Wohnungsbestände in Formel (6) Korrekturen von rückbezogenen Fortschreibungsfehlern erforderlich, wodurch z.T. auch negative Saldi bei den Wohnungsbestandsfortschreibungen entstanden.

Auf der anderen Seite lagen für die Jahre vor 2011 keine vergleichbaren Berechnungsgrundlagen für die gemeindegroße Ermittlung von Privathaushalten vor, wie für die Jahre ab 2011, für die auf Zensusergebnisse zurückgegriffen werden konnte, so dass die Differenzbildung im Nenner von Formel (6) aufgrund fehlender Vergleichbarkeit problematisch war. Anstelle von Haushalten als Bedarfsträger von Wohnungen wurden im Gutachten 2015 deshalb ersatzweise Bevölkerungsdaten der Bevölkerung in Privathaushalten verwendet. Damit konnten nur die wanderungsbedingten Mehrbedarfe berücksichtigt werden, nicht jedoch der Wohnungsbedarf, der aus einer Verkleinerung von Haushaltsstrukturen in Folge des demografischen Wandels entstand. Die fehlenden Angaben zur Haushaltsgröße wurden hilfsweise über eine weitere Bemessung des Schwellenwertes ausgeglichen.

Für den für die Fortschreibung relevanten Betrachtungszeitraum 2011 bis 2016 bestehen diese Einschränkungen in der Datenlage nicht mehr. Die Fortschreibung des Wohnungsbestands erfolgte nach Vorliegen der endgültigen Ergebnisse der GWZ 2011 auf dieser Basis, so dass in den Betrachtungszeitraum keine Fortschreibungsfehler mehr fallen sollten. Jedoch hat sich seit 2011 die definitorische Grundlage der berücksichtigten Wohnungen leicht geändert⁵:

- Wohnungen in Wohnheimen wurden ab 2011 wieder in die Fortschreibung einbezogen. In der Zeit von 1987 bis 2010 wurden sie nicht berücksichtigt.

⁵ Statistische Ämter des Bundes und der Länder (Hrsg., 2018): Regionalstatistischer Datenkatalog des Bundes und der Länder 2018, S.108

- Beginnend mit dem Berichtsjahr 2012 gelten auch „sonstige Wohneinheiten“ (d.h. Wohneinheiten ohne Küche oder fest installierte Kochgelegenheit) als „Wohnung“.

Die erstgenannte Änderung macht eine Vergleichbarkeit der Wohnungsbestände zu früheren Ergebnisse problematisch, führt aber nicht zu Sprungstellen innerhalb des Betrachtungszeitraums. Die zweite, definitive Absenkung des Mindeststandards dessen, was als Wohnung gelten kann, fällt hingegen in den Betrachtungszeitraum. Es lässt sich jedoch nicht beziffern, wie viele Wohneinheiten durch die Neudefinition in den Gemeinden neu dazugekommen sind⁶.

Die rechnerische Ermittlung von Haushalten konnte durch die Ergebnisse des Zensus 2011 mit höherer Präzision erfolgen. Für die vorliegende Fortschreibung wurde das im Rahmen der Wohnbedarfsprognose für Hessen im Jahr 2016⁷ konzipierte Verfahren zur Berechnung von bedarfsrelevanten Haushaltszahlen angewandt; zur genaueren Beschreibung wird auf den dort vorgelegten Bericht verwiesen. Zum Verfahren bei der Behandlung von lokalen Sondereffekten bei der rechnerischen Ermittlung von Haushaltszahlen, die durch die Flüchtlingszuwanderung entstanden waren, siehe die Ausführungen im Abschnitt 2.4.2 unten.

Ergebnisse

Für die Verwendung als Indikator wird der Kennwert auf zwei Nachkommastellen gerundet verwendet.

Tabelle 7 enthält die statistischen Eigenschaften des Indikators „mittlere Neubauintensität 2011 - 2016“. Der hessenweite Mittelwert auf Gemeindeebene liegt bei 0,43 (Im Gutachten 2015 war der Mittelwert im negativen Bereich; aufgrund der anderen Definition können die beiden Werte jedoch nicht direkt verglichen werden), das heißt, im hessischen Mittel aller Gemeinden wurden für je 100 zusätzliche Haushalte in der Gemeinde nur 43 zusätzliche Wohnungen realisiert. Für die Mehrheit der Gemeinden in Hessen gilt daher die Phase 1 gemäß der Diskussion des Indikators oben; die Versorgungslage in der Gemeinde verschlechterte sich über den Betrachtungszeitraum. Nur in 8% der Gemeinden lag der Indikator über 1, dort hat sich die Versorgungslage im Mittel der letzten Jahre entspannt, das Wachstum der Wohnungsbestände lag über der rechnerischen Zunahme der Haushaltszahlen.

Am aktuellen Rand deutet sich eine allmähliche Erhöhung der Neubauintensität an, wie das Beispiel Frankfurt am Main zeigt. Hier lag im Mittel der Jahre 2011 bis 2016 das Verhältnis zwischen Wohnungsbestandszuwachsen und Zuwachsen der Haushaltszahlen bei 51 zu 100; es wurden im Mittel also nur ca. die Hälfte der Wohnungen fertiggestellt, die allein zur Aufrechterhaltung des Versorgungsniveaus benötigt wurden. Betrachtet man die jährliche Neubauintensität, wird erkennbar, dass zwischen den Jahren 2012 und 2015 trotz einer stark gestiegenen Zuwanderungstätigkeit die Neubauintensität stetig gesteigert werden konnte. Im Jahr 2016 lag diese erstmals in der Betrachtungsperiode über dem Wert 1, eine Folge der anhaltend hohen Fertigstellungszahlen bei deutlich rückläufiger Zuwanderungsdynamik zwischen den Jahren 2015 und 2016.

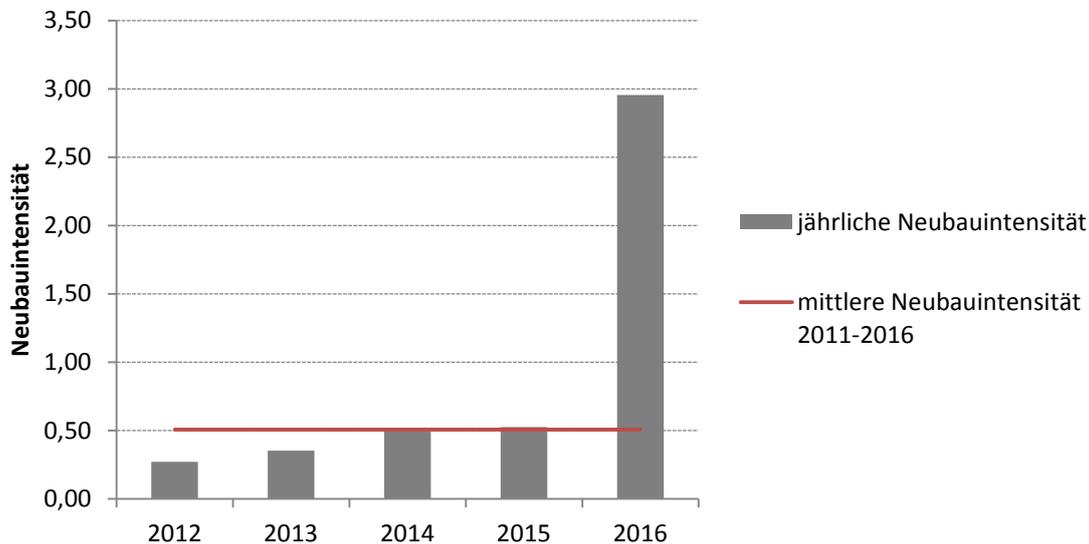
Wie das Beispiel zeigt, kann der Indikator relativ kurzfristigen Schwankungen unterliegen, da gerade in kleineren Gemeinden z.B. durch Fertigstellung eines Bauvorhabens in einem bestimmten Jahr die Wohnbaufertigstellungen starken Schwankungen unterliegen. Die Berücksichtigung mehrerer Jahre bei der Berechnung dient damit zur Glättung von Sondereffekten; der Bezug auf einen mehrjährigen Durchschnittswert soll

⁶ Da anzunehmen ist, dass die Definition „sonstiger Wohneinheiten“ ohne (eigene) Küche vor allem bestimmte wohnheimtypische Lösungen mit Gemeinschaftsküchen betrifft, müsste eine erstmalige Berücksichtigung im Berichtsjahr 2012 dazu führen, dass der Wohnungsbestandszuwachs im Jahr 2012 im Verhältnis zu den Fertigstellungszahlen besonders hoch ausfällt. Stichprobenuntersuchungen in den Städten Gießen und Marburg mit einem relativ hohen Anteil an Wohnheimen zeigen jedoch keine auffälligen Werte. In Gießen liegt das Verhältnis bei 104 Fertigstellungen pro 100 Zuwächse im Bestand, was dem Mittelwert der Jahre 2012 bis 2015 entspricht, in Marburg bei 102 zu 100, identisch zum Wert des Folgejahres 2013 und nur ein Prozentpunkt über dem Mittelwert der Jahre bis 2015. Der verfälschende Beitrag der erstmaligen Berücksichtigung sonstiger Wohneinheiten beim Wohnangebot dürfte daher vernachlässigbar gering sein.

⁷ Kirchner/Rodenfels (2016): Wohnungsbedarfsprognose für die hessischen Landkreise und kreisfreien Städte. <https://wohnungsbau.hessen.de/service/prognosen-zum-wohnungsbedarf-hessen/wohnungsbedarfsprognose-f%C3%BCr-die-hessischen-landkreise>

zudem sicherstellen, dass die beobachtete zu- oder abnehmende Anspannung auf dem Wohnungsmarkt einen hinreichend stabilen Trend repräsentiert und nicht nur einen vorübergehenden Effekt.

Abbildung 4: Durchschnittliche und jährliche Neubautintensität in Frankfurt am Main 2012 - 2016



Quelle: Eigene Darstellung

Festlegung eines Schwellenwertes für die Teilbedingung 3

Aufgrund der definitorischen Einschränkungen im Gutachten 2015 wurde der Schwellenwert mit einer Wohneinheit pro Person Bevölkerungszuwachs relativ weit oben angesetzt, um der Unschärfe fehlender Haushaltszahlen in Folge der Berücksichtigung von Daten vor Veröffentlichung des Zensus 2011 gerecht werden zu können.

Da für die Fortschreibung rechnerisch ermittelte Haushaltszahlen in hinreichender Genauigkeit zur Verfügung stehen, konnte der Schwellenwert in der Fortschreibung enger definiert werden. Dabei ergibt sich ein sinnvoller Wertebereich von 0 bis 1. Der obere Wert markiert den Übergang von der Phase zunehmender Anspannung der Versorgungslage zur Phase abnehmender Anspannung. Aufgrund der prospektiven Wirkung der Einordnung der Gemeinden erscheint ein angemessener Abstand zu dieser oberen Grenze angebracht. Als Schwellenwert wurde daher eine Neubautintensität von 0,75 WE pro zusätzlichem Bedarfshaushalt festgelegt.

Wie Tabelle 8 zeigt, erfüllen 318 von 426 hessischen Gemeinden (zum Gebietsstand 2017) die Teilbedingung 3 „unzureichende Neubautätigkeit bei wachsender Wohnbevölkerung“. Dies entspricht ca. 75 % der Gemeinden. Im Jahr 2015 wurde diese Bedingung nur von knapp 20 % der Gemeinden erfüllt, obwohl der Schwellenwert damals aus den vorgenannten Gründen weiter oben angesetzt worden war. Der Anteil der Gemeinden, in denen sich die Versorgungslage in den letzten Jahren bei wachsenden Haushaltszahlen relativ verschlechtert hat, hat damit im Vergleich zum damaligen Bezugszeitraum stark zugenommen.

Wie bereits im Abschnitt 2.1 für das Merkmal „Mietpreiswachstum“ diskutiert wurde, geben diese auf die Wohnungsmarktdynamik abzielenden Teilbedingungen keine Hinweise auf das Versorgungsniveau. Trotz einer zunehmenden Verschlechterung des Versorgungsniveaus und dadurch ausgelöster Mietpreissteige-

rungen kann das Versorgungsniveau aufgrund bestehender Reservebestände in einer Gemeinde immer noch ausreichend sein. Die Tatsache, dass in mehr als 90 % der hessischen Gemeinden in den letzten Jahren die vor allem zuwanderungsbedingte Mehrnachfrage nicht durch entsprechenden Wohnungsneubau ausgeglichen werden konnte, stellt daher nicht die Sachgerechtigkeit des Schwellenwerts in Frage.

Tabelle 7: Lageparameter des Indikators 3 „mittlere Neubauintensität 2011 - 2016“

		Indikator 3 mittlere Neubauintensität 2011 - 2016
N	Gültig	426
	Fehlend	0
Mittelwert		0,43
Median		0,43
Standardabweichung		3,41
Varianz		11,63
Minimum		-27,77
Maximum		46,37
Perzentile	10	0,06
	20	0,21
	30	0,29
	40	0,36
	50	0,43
	60	0,49
	70	0,56
	80	0,69
	90	0,93

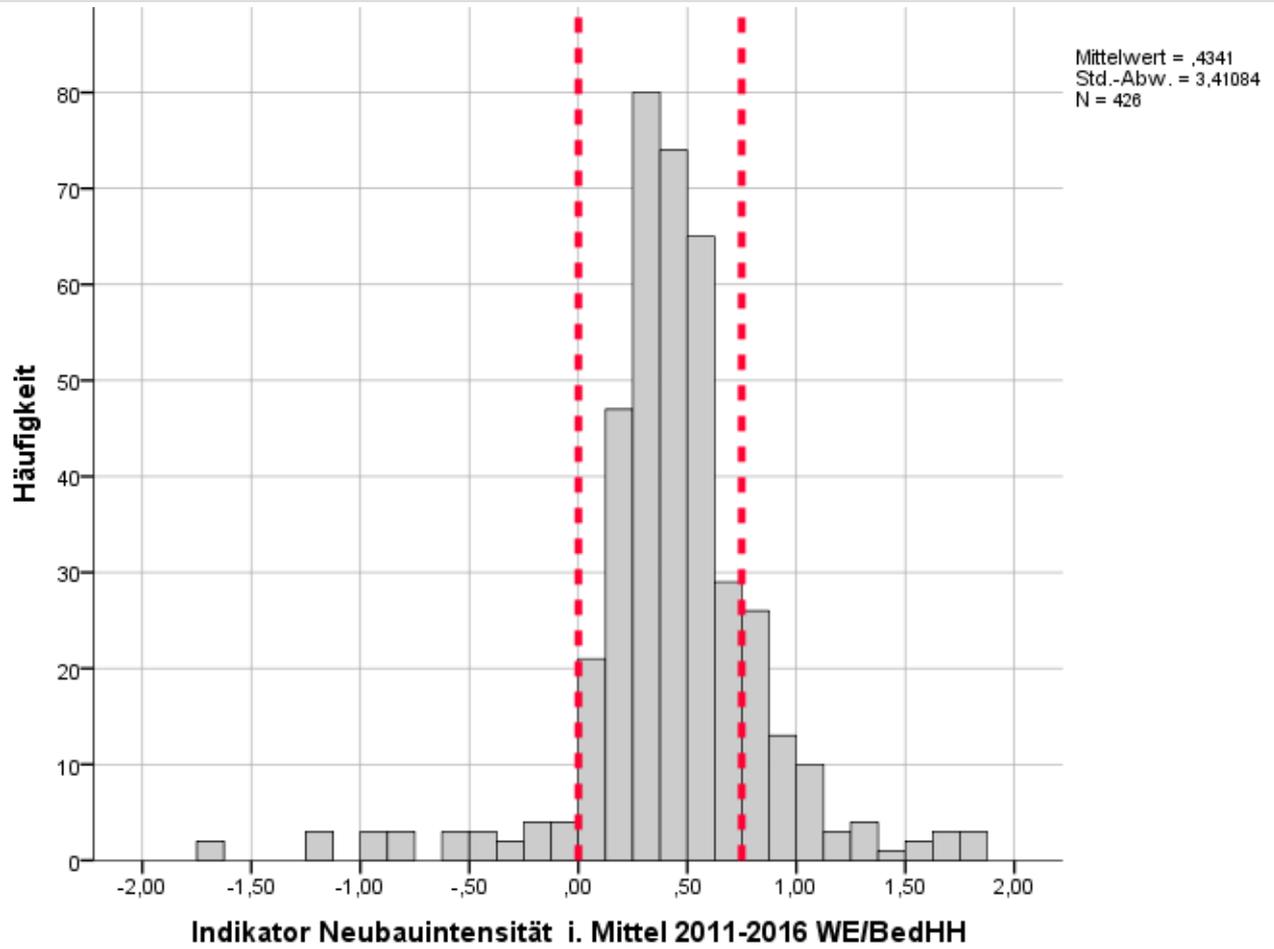
Quelle: Eigene Berechnung, Datenbasis: Zensus 2011, Hessische Gemeindestatistik

Tabelle 8: Erfüllung der Teilbedingung 3 im Vergleich zur Untersuchung 2015

Teilbedingung 3: „unzureichende Neubautätigkeit bei wachsender Wohnbevölkerung“	Bedingung Neubauintensität zwischen 0 und 1 WE/ Person Bevölkerungszuwachs zwischen 2008 und 2013 (Gutachten 2015)		Bedingung Neubauintensität zwischen 0 und 0,75 WE / zus. Bedarfs Haushalt zwischen 2011 und 2016	
	Häufigkeit	Prozent	Häufigkeit	Prozent
Bedingung nicht erfüllt	345	81,0%	108	25,4
Bedingung erfüllt	81	19,0%	318	74,6
Summe	426	100,0%	426	100,0%

Quelle: Eigene Darstellung

Abbildung 5: Häufigkeitsverteilung des Indikators Neubauintensität



Quelle: Eigene Darstellung (Werte außerhalb des Skalenbereichs 0 bis 2 werden nicht dargestellt)

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

Aussagefähigkeit

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

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

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

2.4.1 Teilbedingung 4: niedriger Leerstand

Definition

Die Leerstandsquote auf einem Wohnungsmarkt in einer Gemeinde g stellt den Anteil der in einer Periode t nicht zu Wohnzwecken genutzten Wohneinheiten V_{gt} an der Gesamtzahl der verfügbaren Wohneinheiten W_{gt} dar. Verfügbare Wohneinheiten sind diese, die ohne längere Verzögerung (z.B. durch dauerhafte Zweckentfremdung, Nutzung zu Freizeit Zwecken⁹ und fehlende Marktfähigkeit) zu Wohnzwecken genutzt werden können.

(7)

$$v_{gt} = \frac{V_{gt}}{W_{gt}}$$

Operationalisierung

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

(8)

$$v_{g2011} = \frac{V_{g2011}}{W_{g2011} - F_{g2011}}$$

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

⁹ Grundsätzlich lassen sich zwar Freizeitwohnungen ohne Umbauten zu Dauerwohnzwecken umnutzen. In touristisch geprägten Gebieten stellen Freizeitwohnungen jedoch in der Regel eine dauerhaft dem Wohnungsmarkt entzogene Nutzungskategorie dar, die nicht als Verfügungsreserve für den allgemeinen Wohnungsmarkt einberechnet werden sollte.

F_{g2011} enthält dabei die in der GWZ 2011 als Freizeitwohnungen genutzten Wohneinheiten. Diese Angabe wird nicht in der laufenden Statistik fortgeschrieben, so dass angenommen werden muss, dass der Anteil an Ferien- und Freizeitwohnungen zeitkonstant bleibt.

Ebenfalls nur der GWZ des Zensus 2011 wurde „leerstehend“ als separate Nutzungskategorie (neben „vermietet“ oder „durch den Eigentümer selbst genutzt“) definiert. Hierbei wurde Leerstand als „momentan nicht vermietet“ klassifiziert. Eine definitorische Trennung zwischen strukturellem und natürlichem Leerstand ist nicht möglich, da die natürliche Leerstandsquote von den orts- und teilmarktüblichen Wiedervermietungszeiträumen abhängt. In engen Märkten ist davon auszugehen, dass marktübliche Wohnungen schnell ohne zwischenzeitlichen Leerstand wiedervermietet werden können, die natürliche Leerstandsquote (in der Regel für max. einen Monat für Umzüge und Renovierungen) ist daher gering. Der Leerstand nach Zensusdefinition bildet die Fluktuationsreserve daher nur teilweise ab, da intervallfreie Weitervermietungen nicht unter die Definition des Zensus fallen.

Für die Fortschreibung auf das Jahr 2016, das zum Berichtlegungszeitpunkt das aktuellste verfügbare Jahr der amtlichen Gemeindestatistik darstellte, stehen keine amtlichen Angaben zur Nutzungskategorie in ausreichender, d.h. gemeinde- oder kreisscharfer räumlicher Tiefe zur Verfügung. Die Fortschreibung der Daten aus der GWZ 2011 wird daher analog zum Gutachten 2015 anhand von Leerstandsdaten eines privaten Datenanbieters (empirica-CBRE-Leerstandsindex (v_{kt}^{CEL}) auf Kreisebene k vorgenommen. Die Leerstandsdefinition dieses Index unterscheidet sich prinzipiell nicht von der Leerstandsdefinition nach der GWZ 2011 (Braun u.a. 2014¹⁰, S. 13ff), führt aber dennoch zu anderen Ergebnissen, da vorwiegend der marktaktive Leerstand in Mehrfamilienhäusern ermittelt wird. Die Datenbestände sind aufgrund der vergleichbaren Definition regional annähernd proportional zu den Leerstandsraten nach Zensusdefinition (Proportionalitätsfaktor ca. 0,6 – 0,7, ebd.), so dass sich der genannte Leerstandsindex zumindest für eine bestimmte Zeitspanne nach dem Jahr 2011 für eine kreisproportionale Fortschreibung der gemeindespezifischen Leerstandsquote eignet. Die fortgeschriebene Leerstandsrate für das Jahr 2016 wird daher wie folgt berechnet:

(9)

$$v_{g2016} = v_{g2011} \frac{v_{k2016}^{CEL}}{v_{k2011}^{CEL}}$$

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

Ergebnisse

Tabelle 9 enthält die statistischen Eigenschaften der Kennzahl „Leerstandsrate 2016“, Abbildung 6 die Häufigkeitsverteilung. Der hessenweite Mittelwert auf Gemeindeebene liegt bei 4,3 %, der Median bei 4,1 %. Diese Werte liegen nur unwesentlich unter den Werten aus dem Gutachten 2015. 10% der Gemeinden verfügen über eine Leerstandsquote von weniger als 2,3 %, in den 10% der Gemeinden mit den höchsten Leerständen liegt dieser bei mindestens 6,5 %.

¹⁰ Braun, Reiner, Heising, Petra, Schwede, Philipp: Aktuelle und zukünftige Entwicklung von Wohnungsleerständen in den Teilräumen Deutschlands. Datengrundlagen, Erfassungsmethoden und Abschätzungen. Bericht im Rahmen des Forschungsprogramms „Allgemeine Ressortforschung“ des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit (BMUB) betreut vom Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR).

Tabelle 9: Lageparameter des Indikators 4 „Leerstandsrate 2016“

		Indikator 4 Leerstandsrate 2016
N	Gültig	426
	Fehlend	0
Mittelwert		4,3%
Median		4,1%
Standardabweichung		1,7%
Varianz		2,9%
Minimum		1,3%
Maximum		11,9%
Perzentile	10	2,3%
	20	2,8%
	30	3,3%
	40	3,6%
	50	4,1%
	60	4,6%
	70	5,2%
	80	5,7%
	90	6,5%

Quelle: Eigene Berechnung, Datenbasis: Zensus 2011, empirica-CBRE-Leerstandsindex 2016 (hessische Kreise und kreisfreie Städte)

Festlegung eines Schwellenwertes für die Teilbedingung 4

Die Festlegung des Schwellenwertes im Gutachten 2015 basierte auf sachlogisch begründeten und empirisch fundierten Größen. Da ein Leerstand von 0%, also eine Vollbelegung technisch bedeuten würde, dass keinerlei Umzugstätigkeit mehr stattfinden kann, ist ein bestimmter Leerstand, der als natürlicher oder gleichgewichtiger Leerstand bezeichnet wird (Gabriel und Nothaft, 2001¹¹) für die Funktion von Wohnungsmärkten erforderlich. Als Grenzwerte für den natürlichen Leerstand wird in der Praxis meist ein Wert von 3 % angesetzt, der sich auch gut mit empirischen Untersuchungen deckt (Bischoff 2011¹²), BBR 2004¹³). Zwar deckt die hier zum Einsatz kommende Größe wie vorbeschrieben nur einen Teil der tatsächlichen Leerstände ab; andererseits dürfte die in der Praxis verwendete 3 %-Grenze in Mietwohnungsmärkten hoher Dynamik etwas zu hoch angesetzt sein. Angesichts der durch die kreisproportionale Fortschreibung vor allem in Landkreisen mit sehr heterogener Entwicklungsdynamik zunehmenden Berechnungsungenauigkeit ist eine Abkehr oder Ausdifferenzierung des Schwellenwertes jedoch nicht sinnvoll. Dieser Wert wird deshalb weiterhin als Schwellenwert zur Feststellung des Sachverhalts „geringer Leerstand“ angesetzt.

Insgesamt erfüllen 105 Gemeinden die Teilbedingung 4 (Tabelle 10). Dies entspricht knapp einem Viertel der hessischen Gemeinden. Gegenüber dem Stand 2015 hat sich die Zahl der von besonders geringen Leerstandsrate betroffenen Gemeinden damit um 25 erhöht.

¹¹ Gabriel, S. A., & Nothaft, F. E. (2001). Rental Housing Markets, the Incidence and Duration of Vacancy, and the Natural Vacancy Rate. *Journal of Urban Economics*, 49(1), 121–149.

¹² Bischoff, O. (2011). On the Turnaround of Vacancy Stocks: The Stock Flow Model for the German Residential Rental Market. *International Real Estate Review*, 14(2), 159–183.

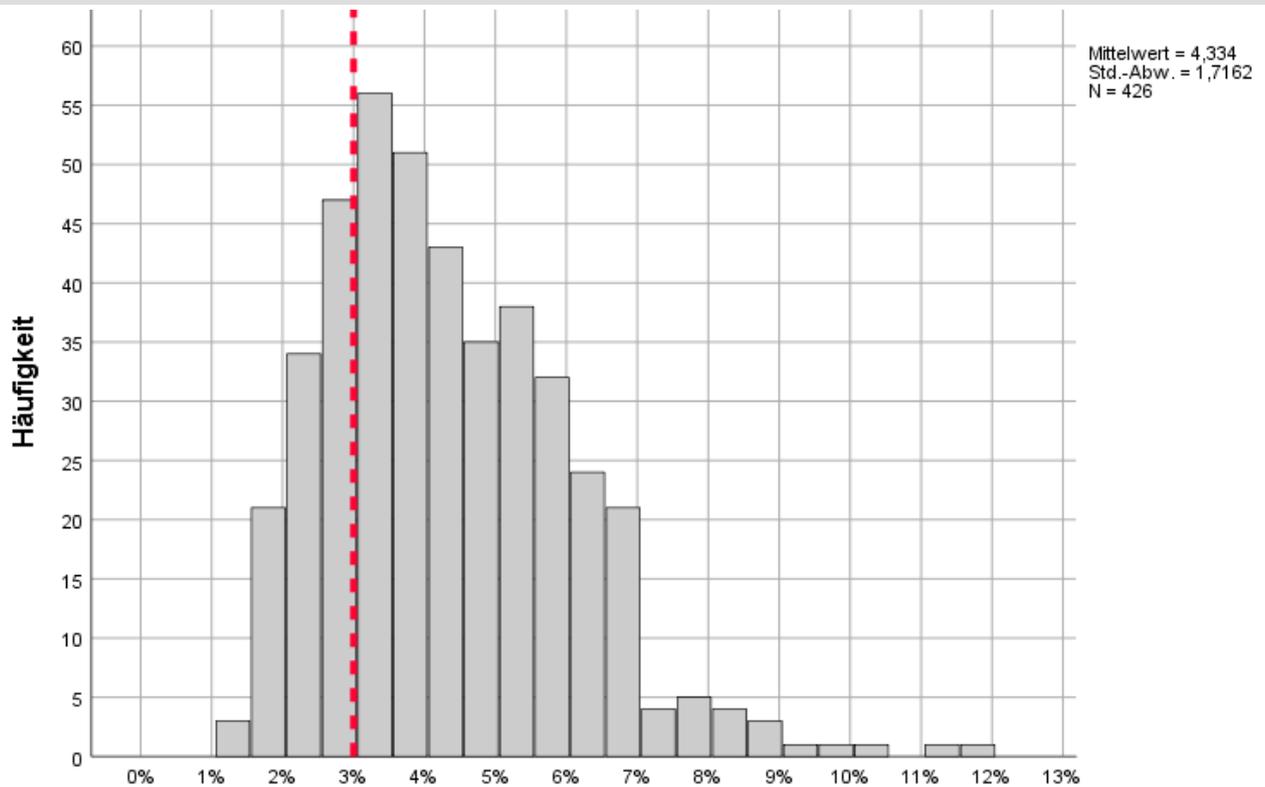
¹³ Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung: Wohnungsmärkte in Deutschland. Bonn, 2004, S. 70.

Tabelle 10: Erfüllung der Teilbedingung 4 im Vergleich zur Untersuchung 2015

Teilbedingung 4: „geringer Leerstand“	Bedingung rechnerische Leerstandsrate 2013 3,0 % und niedriger (Gutachten 2015)		Bedingung rechnerische Leerstandsrate 2016 3,0 % und niedriger	
	Häufigkeit	Prozent	Häufigkeit	Prozent
Bedingung nicht erfüllt	346	81,2%	321	75,4%
Bedingung erfüllt	80	18,8%	105	24,6%
Summe	426	100,0%	426	100,0%

Quelle: Eigene Darstellung

Abbildung 6: Verteilung des Indikators Leerstandsrate 2016



Quelle: Eigene Darstellung

2.4.2 Teilbedingung 5: „Große Nachfrage“

Definition

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

(10)

$$d_{gt} = \frac{H_{gt} - W_{gt}}{W_{gt}} = \frac{H_{gt}}{W_{gt}} - 1$$

Dabei stehen W_{gt} wieder für den verfügbaren Wohnungsbestand und H_{gt} für die Zahl der Bedarfshaushalte in der Gemeinde g im Jahr t .

Operationalisierung

Der Wohnungsbestand entstammt der hessischen Gemeindestatistik 2016 als dem jüngsten zur Verfügung stehenden Berichtsjahr. Die Werte wurden für die Berechnung um den in der GWZ 2011 ausgewiesenen Bestand der als Ferien- oder Freizeitwohnung genutzten Wohnungen in Wohngebäuden reduziert, da diese der Wohnbevölkerung nicht zur Verfügung stehen. Entsprechende Angaben sind für die Folgejahre nicht verfügbar. Es musste daher analog zur oben beschriebenen Vorgehensweise angenommen werden, dass der Anteil der Freizeit- und Ferienwohnungen ggü. dem Jahr 2011 konstant geblieben ist.

Nachfrageseitig ist zur Berechnung die Zahl der nachfragerrelevanten Privathaushalte zu ermitteln. Die dem Zensus zugrundeliegende Definition Wohnhaushalt wurde dazu im Gutachten 2015 mit Hilfe von Annahmen zur Bedarfsrelevanz von Haushaltsmitgliedern in Mehrpersonenhaushalten ohne Kernfamilie in Bedarfshaushalte umgerechnet. Freiwillige Zusammenschlüsse von Personen zu Mehrpersonenhaushalten wurden durch diese hilfsweise Vorgehensweise nicht berücksichtigt. Durch das verwendete Verfahren kann also die Zahl der bedarfsrelevanten Privathaushalte etwas überschätzt werden.

Dann wurde eine Fortschreibung der Haushaltszahlen aus dem Zensus anhand der Mikrozensusergebnisse für das Land Hessen vorgenommen, wozu zur Berücksichtigung von Nebenwohnsitzinhabern Korrekturgrößen für die Abweichungen zwischen den verschiedenen Bevölkerungsdefinitionen eingesetzt wurden.

Wie bereits oben im Abschnitt 2.3 dargestellt wurde, stehen für die Berechnung von bedarfsrelevanten Haushalten mittlerweile verbesserte Datengrundlagen zur Verfügung. Damit konnten zwei der Defizite der Haushaltsermittlung 2015 ausgeglichen werden. Zum einen berücksichtigt die Bedarfsrelevanz nach der verbesserten Berechnungsmethodik auch einen bestimmten Prozentsatz freiwilliger unterlassener Haushaltsbildung. Die Zahl der Haushalte in Universitätsstädten und Großstädten fällt damit nach neuer Definition tendenziell etwas niedriger aus. Zum anderen werden landesweite Unterschiede in den demografischen Trends besser berücksichtigt. Auch diese Verbesserung der Berechnungsmethodik führt dazu, dass die rechnerischen Haushaltszahlen in den Städten bei gleicher Bevölkerungszahl etwas niedriger ausfallen, und auch das Defizit bei gleichen sonstigen Eingangsgrößen damit vergleichsweise geringer wird.

Der Indikator Wohnungsdefizit wird zwar nur für den aktuellsten verfügbaren Zeitpunkt 31.12.2016 berechnet; In den Fortschreibungszeitraum fiel jedoch die starke flüchtlingsbedingte Zuwanderung im Jahr 2015, die zu teilweise außerordentlichen Bevölkerungszuwächsen in einigen hessischen Gemeinden geführt haben. Hinsichtlich der Wohnbedarfsrelevanz der Flüchtlingszuwanderung musste grundsätzlich davon ausgegangen werden, dass die Haushalte, die auf die (nicht gesondert ausgewiesene) Flüchtlingsbevölke-

rung entfallen, am Ort ihres jeweiligen Wohnsitzes zum Stichtag wohnbedarfsrelevant waren, auch wenn sie dort momentan noch nicht über eine eigene Wohnung verfügten. Diese Annahme war vor dem Hintergrund fehlender Erkenntnisse über die zukünftige Bleibedauer, ggf. gelenkt durch Wohnsitzauflagen, am Ort zu treffen. Für Gemeinden, in denen sich Erstaufnahmeeinrichtungen in Form von Außenstellen der Hessischen Erstaufnahmeeinrichtung Gießen (HEAE) befanden, kann zumindest vermutet werden, dass die Wohnbedarfsrelevanz vor Ort nur für einen geringen Teil der Haushalte in der Erstaufnahmeeinrichtung besteht, da diese nicht zum dauerhaften Verbleib ausgelegt waren. Die nur temporäre Belegung verschiedener Einrichtungen macht jedoch eine Identifikation der Personenzahlen, die sich zum Stichtag dort befanden, schwierig. Dazu kommt, dass auch in einigen Gemeinden ohne Erstaufnahmestelle große, vorwiegend temporär genutzte Einrichtungen entstanden waren, deren Bewohner vermutlich keine dauerhafte Wohnbedarfsrelevanz vor Ort besaßen.

Tabelle 11: Korrektur von als nicht wohnbedarfsrelevant eingestuften Haushaltszahlen

AGS	Name	Wachstumsrate Bedarfshaushaltszahlen			Rechnerische Zahl der Bedarfshaushalte 2016	Korrigierte Zahl der Bedarfshaushalte 2016
		2011-2014 p.a.	2014-2015	2015-2016		
6432002	Babenhausen, St.	1,1%	4,2%	0,8%	7.281	7.061
6433001	Biebesheim am Rhein	1,1%	5,5%	-0,8%	3.002	2.877
6433007	Kelsterbach, St.	3,9%	4,6%	1,9%	8.170	8.116
6439010	Lorch, St.	0,6%	5,5%	-0,2%	1.918	1.829
6533017	Weilburg, St.	0,1%	4,1%	-0,5%	5.947	5.717
6534016	Neustadt (Hessen), St.	0,4%	10,4%	-2,5%	3.986	3.626
6534018	Stadtallendorf, St.	0,7%	4,1%	-1,7%	9.218	8.924
6535011	Lauterbach (Hessen), Kreisstadt	0,8%	4,3%	0,1%	6.458	6.240
6631001	Bad Salzschlirf	2,2%	3,6%	0,4%	1.521	1.501
6631005	Ehrenberg (Rhön)	0,6%	5,2%	-1,4%	1.128	1.079
6632011	Kirchheim	1,3%	5,9%	-7,4%	1.633	1.563
6632018	Rotenburg a.d. Fulda, St.	0,7%	5,0%	0,4%	6.645	6.375
6633002	Bad Karlshafen, St.	-0,5%	4,3%	0,9%	1.745	1.664
6633005	Calden	0,5%	5,3%	-1,0%	3.483	3.323
6635012	Gemünden (Wohra), St.	-0,2%	5,2%	-0,9%	1.697	1.611

Quelle: Eigene Darstellung

Um Kriterien abzuleiten, welche Bevölkerungszahlen in den Gemeinden zum Stichtag als wohnbedarfsrelevant angesehen wurden, wurde daher die mittlere Entwicklungsdynamik der Haushaltszahlen in den Jahren 2011 bis 2014 und 2015 bis 2016 mit der von den genannten Sonderfaktoren beeinflussten Entwicklung in den Jahren 2014 bis 2015 verglichen. Dabei zeigte sich, neben einer hessenweit im Mittel deutlich höheren Zuwachsrates der Haushaltszahlen im Vergleich zu den Vorjahren, in einigen Gemeinden auffällig hohe Zuwächse im Jahr 2015, während in den Vorjahren dort eher eine geringe bis z.T. negative Entwicklung der Haushaltszahlen zu beobachten war. Im Jahr 2016 kehrten diese Werte in den betroffenen Gemeinden dann wieder auf ihren längerfristigen demografischen Entwicklungspfad zurück. Anhand der Verteilungseigenschaften der Wachstumsraten 2015 wurde ein Schwellenwert von 3,25 % identifiziert, der die untere

Grenze dieser Sondereffekte im Jahre 2015 definierte. Für alle 15 Gemeinden, die davon betroffen waren, wurde die bedarfsrelevanten Haushaltszahlen 2015 dann anhand des langfristigen Wachstums in den Jahren 2011 bis 2014 interpoliert. Auf dieser Grundlage wurden dann die Haushaltszahlen 2016 für die Wohndefizitberechnung anhand der tatsächlichen Veränderungsrate 2015-2016 berechnet. Tabelle 11 enthält eine Aufstellung der Ergebnisse und der betroffenen Gemeinden.

Ergebnisse

Tabelle 12 enthält die statistischen Eigenschaften der Kennzahl „relatives Wohnungsdefizit“. Für die Berechnung wird der Kennwert als prozentuale Größe (von Hundert) auf eine Nachkommastellen gerundet verwendet (z.B. -4,0 % oder 0,4 %). Der hessenweite Mittelwert des Wohnungsdefizits auf Gemeindeebene liegt bei -3 %, verglichen mit einem Mittelwert von -5,5 % im Gutachten 2015. Das 80%-Perzentil der Kenngröße liegt bei -0,2 %, d.h. ca. 20% der Gemeinden ist rechnerisch ein positives Wohnungsdefizit vorhanden. Dieser Sachverhalt wird auch durch Abbildung 7 verdeutlicht, die die Häufigkeitsdichteverteilung enthält.

Tabelle 12: Lageparameter des Indikators 5 „relatives Wohnungsdefizit 2016“

		Indikator 5 relatives Wohnungsdefizit 2016
N	Gültig	426
	Fehlend	0
Mittelwert		-3,0 %
Median		-3,4 %
Standardabweichung		4,2 %
Varianz		17,8 %
Minimum		-14,6 %
Maximum		14,5 %
Perzentile	10	-8,0 %
	20	-6,4 %
	30	-5,2 %
	40	-4,2 %
	50	-3,4 %
	60	-2,6 %
	70	-1,1 %
	80	0,2 %
	90	2,4 %

Quelle: Eigene Berechnung, Datenbasis: Zensus 2011, Mikrozensus 2011, 2015, Hessische Gemeindestatistik

Festlegung eines Schwellenwertes für die Teilbedingung 5

Aus sachlogischen Erwägungen heraus stellt das relative Wohnungsdefizit das nachfrageseitige Äquivalent zur angebotsseitigen Leerstandsrate dar. Wie im Gutachten 2015 wird als Schwellenwert deshalb ein relatives Wohnungsdefizit von -3,0 %, entsprechend einer Fluktuationsreserve von 3 %, angesetzt (gestrichelte Linie in Abbildung 7). Dieser Wert entspricht etwa dem Mittelwert des Defizits aller hessischen Gemeinden

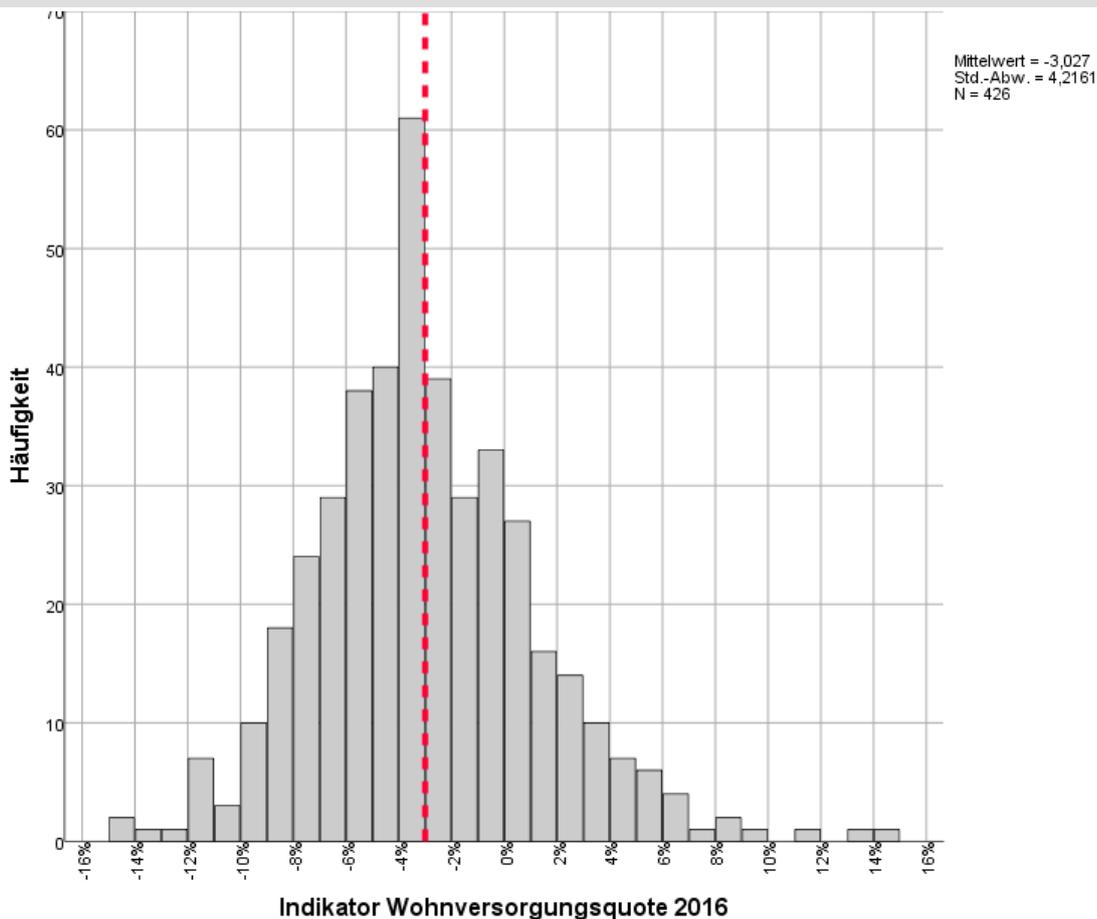
Insgesamt erfüllen 192 Gemeinden die Teilbedingung (Tabelle 10. Dies entspricht fast der Hälfte aller hessischen Gemeinden. Im Gutachten 2015 waren nur 107 Gemeinden davon betroffen. Gegenüber dem Stand 2015 hat sich die Zahl der von besonders geringen Leerstandsdaten betroffenen Gemeinden damit um 20 Prozentpunkte erhöht.

Tabelle 13: Erfüllung der Teilbedingung 5 im Vergleich zur Untersuchung 2015

Teilbedingung 4: „große Nachfrage“	Bedingung Wohndefizit -3,0 % u. höher (Gutachten 2015)		Bedingung Wohndefizit -3,0 % u. höher	
	Häufigkeit	Prozent	Häufigkeit	Prozent
Bedingung nicht erfüllt	319	74,9%	234	54,9%
Bedingung erfüllt	107	25,1%	192	45,1%
Summe	426	100,0%	426	100,0%

Quelle: Eigene Darstellung

Abbildung 7: Verteilung des Indikators relatives Wohnungsdefizit 2016



Quelle: Eigene Darstellung

3 Auswahl betroffener Gemeinden

3.1 Auswahlregeln

Wie in den Ausführungen zur Eignung in den Abschnitten 2.1 bis 2.4 dargelegt wurde, sind die fünf aus dem Gesetzeskatalog abzuleitenden Teilbedingungen geeignet, jeweils bestimmte Aspekte angespannter Wohnungsmärkte zu verdeutlichen und für das Land Hessen mit der verfügbaren Datenlage unter den vorbeschriebenen Operationalisierungsmethoden entsprechend zu quantifizieren. Es bestand daher auch in der Fortschreibung kein Anlass, für die landesweite vergleichende Untersuchung der Voraussetzungen andere Indikatoren einzubeziehen.

Wie ebenfalls in der Diskussion verdeutlicht wurde, sind die im Gesetz genannten Teilbedingungen einzeln betrachtet nicht hinreichend, um die Tatbestände gesichert zu begründen, die im Sinne einer Versorgungsgefährdung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen zu interpretieren sind. Zunächst ist nicht davon auszugehen, dass die Indikatoren den gleichen Sachverhalt ausdrücken, also vollständig substituierbar sind. Zwar ist eine gewisse Überdeckung der Aussage einzelner Indikatoren nachvollziehbar (z.B. Leerstand und Wohndefizit) und, angesichts der Zielsetzung, einen bestimmten Tatbestand zu konkretisieren, auch sachlogisch gefordert. Angesichts der unterschiedlichen räumlichen Ausprägungen und zeitlichen Stellung der Gemeinden im Wohnungsmarktzyklus ist eine volle Austauschbarkeit einzelner Indikatoren, also die Möglichkeit, den gleichen Sachverhalt durch wahlweise verschiedene Indikatoren in gleicher Weise ausdrücken zu können, jedoch nicht gegeben. Die Stützung auf eine einzelne Bedingung ist daher nicht ausreichend, um den Tatbestand zu begründen. Ein strukturell hohes Mietpreinsniveau ist beispielsweise wesentypisch für verstärkte Wohnungsmärkte, verursacht durch Standortvorteile und produktivitätsbedingt höhere Einkommen. Erst im Zusammenspiel der verschiedenen, teilweise auf Niveaus (Leerstand, Mietbelastung), teilweise auf Prozesse (Mietpreisteigerung, Neubautätigkeit) abstellenden Teilbedingungen kann das Vorliegen der geforderten Tatbestände hinreichend genau konkretisiert werden. Darüber hinaus stellt eine Auswahl der Gemeinden auf Grundlage mehrerer erfüllter Bedingungen sicher, dass die tatsächlich in gewissen Umfang graduellen Übergänge zwischen „besonderer Versorgungsgefährdung“ und „keiner besonderen Versorgungsgefährdung“ nicht durch eine einzige harte Grenzziehung ersetzt werden. Dies ist auch angesichts der Tatsache wichtig, dass für die Festlegung von Schwellenwerte zwar möglichst objektivierbare Tatsachen herangezogen wurden, dabei aber notwendigerweise Beurteilungsspielräume bestehen.

Im Rahmen der Fortschreibung bestand zusätzlich die Notwendigkeit, die Gültigkeit der Schwellenwerte im Lichte der veränderten Marktlage zu prüfen. Deshalb sei auch in der vorliegenden Fortschreibung auf die Notwendigkeit eines sachverständigen Ausschöpfens von Beurteilungsspielräumen verwiesen. So sind die verwendeten Schwellenwerte zwar, so weit möglich, sachlogisch auf Grundlage einer Versorgungsnorm (quantitativ für die Nachfrage ausreichendes Wohnungsangebot) begründet worden, müssen aber letztlich nach sachverständigen Maßstäben festgelegt werden. Das bedeutet für die Fortschreibung, dass die Schwellenwerte der Bedingungen 4 und 5 gleichgeblieben sind, da sie sich aus der Notwendigkeit einer ausreichenden Fluktuationsreserve heraus begründen und damit weitgehend unabhängig von der Marktlage festgelegt werden sollten. Hinsichtlich der Schwellenwerte der Bedingungen 1 bis 2 musste hingegen wie im Gutachten 2015 eine relative Festlegung vorgenommen werden, d.h. eine Beurteilung innerhalb der Bandbreite der Ergebnisse in den einzelnen Gemeinden, da die im § 556d (2) Nr. 1 BGB formulierte Voraussetzung einer deutlich über dem Bundesmittel liegenden Mietpreisteigerung keine näheren Hinweise auf das Maß der „Deutlichkeit“ erlaubt. Als Schwellenwerte der Bedingungen 1 und 2 wurde daher die relative Position der Festlegung innerhalb der Bandbreite der hessischen Gemeinden aus dem Gutachten 2015 übernommen, ausgedrückt durch die Perzentilwerte der Verteilungen der Indikatoren 1 und 2 (leichte Abweichungen ergeben sich durch Rundung). Bei der Fortschreibung des Schwellenwertes 3 waren hingegen sowohl objektive Tatsachen (d.h. der Schwellenwert sollte in einem Wertebereich liegen, der eine unzureichende Neubautätigkeit ausdrückt, um der Voraussetzung des § 556d (2) Nr. 3 BGB gerecht zu werden), als auch relative Sachverhalte zu berücksichtigen, d.h. die Festlegung musste die tatsächliche Neubausitua-

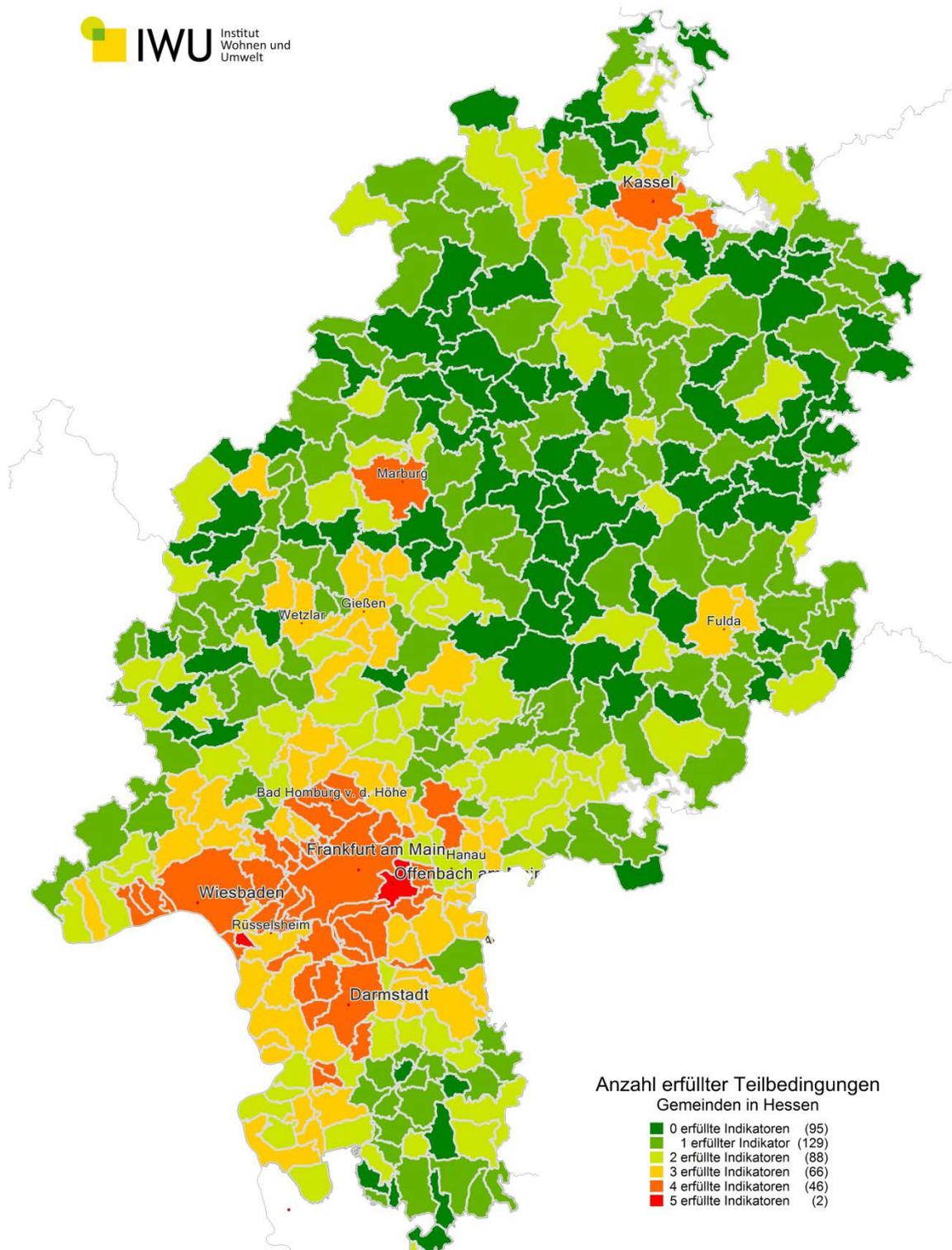
tion in den hessischen Gemeinden berücksichtigen, um als Restriktion überhaupt eine Bindungswirkung entfalten zu können. Im Zusammenwirken mit der veränderten Datenlage (eine rückwirkende Behebung von Fortschreibungsfehlern im Rahmen des Zensus 2011 war in der Fortschreibung aufgrund des fortgeschriebenen Betrachtungszeitraums nicht mehr notwendig) konnte für die Festlegung eines Schwellenwertes für die Bedingung 3 daher nicht auf eine Fortschreibung des Perzentilwertes zurückgegriffen werden. Statt dessen erfolgte eine Neubeurteilung unter Berücksichtigung der relativen und der absoluten Wertebereiche.

Weiterhin gilt auch für die Fortschreibung, dass die verwendeten amtlichen Daten eine zeitliche Verzögerung von mindestens zwei Jahren (Datenstand 2016) aufweisen und daher nur in gegebener Unschärfe in der Lage sind, die aktuelle Situation widerzuspiegeln. Dieser Sacherhalt wird durch die Verwendung aktuellerer Marktdaten (Angebotsmieten bis zum Jahr 2017) teilweise kompensiert.

Bei der Auswahl betroffener Gemeinden wurde daher auch in der Fortschreibung auf die Erfüllung kumulativer Teilbedingungen unter Beachtung der im Gutachten 2015 im Abschnitt 3.1 diskutierten Auswahlregeln abgestellt. Die Anforderung, mindestens vier aus fünf Teilbedingungen zu erfüllen, erscheint weiterhin sachlich angemessen. Aufgrund der vorgenannten unvermeidlichen Unschärfe sollten bei der Nutzung für gesetzgeberische Zwecke neben der analytischen Indikation zusätzlich örtliche Erkenntnisse der Gemeinden berücksichtigt werden, da die Gemeinden die örtliche Wohnraumlage selbst am zutreffendsten einschätzen können.

Abbildung 8 zeigt die geographische Verteilung der Gemeinden nach der Anzahl der erfüllten Teilbedingungen. Je mehr Teilbedingungen kumulativ erfüllt sind, desto stärker tendiert die Farbgebung zum gelb/roten Bereich des Farbspektrums. Die deutlich sichtbare Kongruenz zwischen der Anzahl kumulativ erfüllter Teilbedingungen und der räumlichen Lage der Gemeinde in Bezug auf die verstärkten Räume (Metropolregion Rhein-Main, Marburg, Kassel, in schwächerer Form auch im Stadtraum Gießen und Fulda) Hessens verdeutlicht die Notwendigkeit einer kumulativen Betrachtung der zu erfüllenden Teilbedingungen, da einzelne Sachverhalte wie eine unzureichende Neubautätigkeit und stark gestiegene Neuvermietungsrenten in weiten Landesteilen auftreten können.

Abbildung 8: Hessische Gemeinden nach der Anzahl erfüllter Teilbedingungen



Quelle: Eigene Darstellung

3.2 Identifikation der Gemeinden

Auf Grundlage der fünf Teilbedingungen, die die vier im Gesetz genannten Voraussetzungen präzisieren, wurden anhand der vorbeschriebenen Auswahlregel die in Tabelle 15 aufgeführten Gemeinden identifiziert, in denen die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen in zu angemessenen Bedingungen als besonders gefährdet anzusehen ist. Abbildung 9 enthält eine kartographische Darstellung der betroffenen Gemeinden. Für die vollständige Gemeindegeldiste mit den der Auswahl zugrundeliegenden Indikatorwerten wird auf Tabelle 25 im Anhang verwiesen.

Die Anforderung mindestens 4 von 5 Teilbedingungen“ wird von insgesamt 48 oder 11 % der hessischen Gemeinden erfüllt. Im Gutachten 2015 wurden die Anforderungen von 33 (8 % aller Gemeinden) erfüllt. 32 Gemeinden erfüllen weiterhin die Anforderungen, 16 Gemeinden erfüllen die Anforderungen neu. Eine Gemeinde erfüllt die Anforderungen nicht mehr. Das Ergebnis spiegelt die im Vergleich zum Untersuchungsstand 2015 gestiegene Anspannung auf den Mietwohnungsmärkten in Hessen wieder.

Tabelle 14: Anzahl erfüllter Bedingungen Fortschreibung 2018 im Vergleich zu 2015

Anzahl erfüllter Bedingungen	Fortschreibung 2018		Vergleich (Gutachten 2015)	
	Häufigkeit	Prozent	Häufigkeit	Prozent
keine	95	22,3 %	267	62,7 %
1	129	30,3%	58	13,6 %
2	88	20,7 %	39	9,2 %
3	66	15,5 %	29	6,8 %
4	46	10,8 %	28	6,6 %
5	2	0,5%	5	1,2 %
Mindestzahl erfüllter Bedingungen 4 und mehr	48	11,3 %	33	7,7 %
Davon weiterhin erfüllt	32	7,5 %		
Davon neu erfüllt	16	3,8 %		
Davon nicht mehr erfüllt	1	0,2 %		

Quelle: Eigene Darstellung

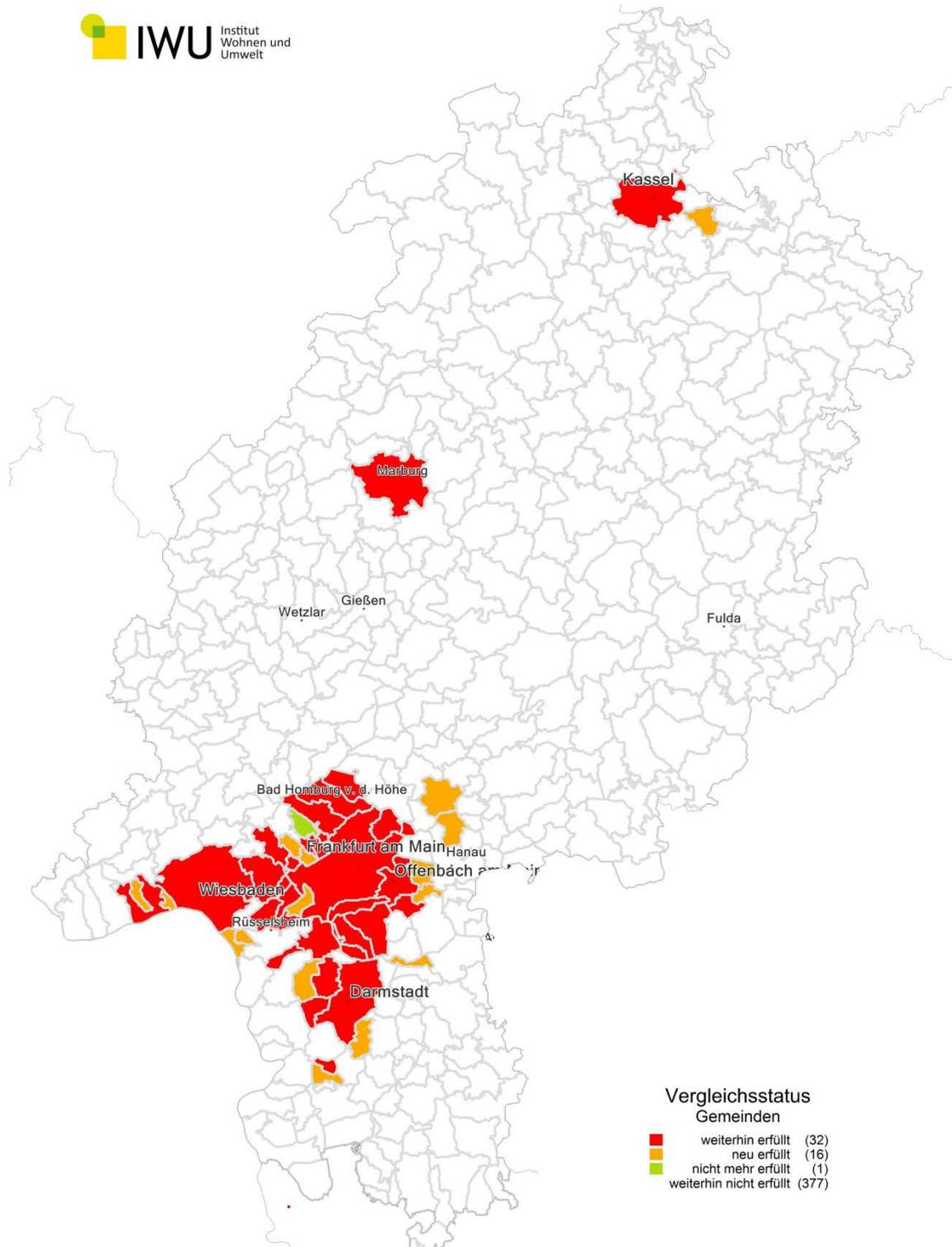
Tabelle 15: Gemeinden mit 4 oder mehr erfüllten Bedingungen 2018 im Vergleich zu 2015

AGS	Name	Anzahl erfüllter Bed.	Status vgl. mit 2015
6411000	Darmstadt, Wissenschaftsstadt	4	weiterhin erfüllt
6412000	Frankfurt am Main, St.	4	weiterhin erfüllt
6413000	Offenbach am Main, St.	5	weiterhin erfüllt
6414000	Wiesbaden, Landeshauptstadt	4	weiterhin erfüllt
6432003	Bickenbach	4	weiterhin erfüllt
6432008	Griesheim, St.	4	weiterhin erfüllt
6432023	Weiterstadt, St.	4	weiterhin erfüllt
6433008	Mörfelden-Walldorf, St.	4	weiterhin erfüllt
6433009	Nauheim	4	weiterhin erfüllt
6433010	Raunheim, St.	4	weiterhin erfüllt
6434001	Bad Homburg v.d. Höhe, St.	4	weiterhin erfüllt
6434002	Friedrichsdorf, St.	4	weiterhin erfüllt
6434008	Oberursel (Taunus), St.	4	weiterhin erfüllt
6434010	Steinbach (Taunus), St.	4	weiterhin erfüllt
6435022	Niederdorfelden	4	weiterhin erfüllt
6436003	Eschborn, St.	4	weiterhin erfüllt
6436004	Flörsheim am Main, St.	4	weiterhin erfüllt
6436005	Hattersheim am Main, St.	4	weiterhin erfüllt
6436007	Hofheim am Taunus, Kreisstadt	4	weiterhin erfüllt
6436008	Kelkheim (Taunus), St.	4	weiterhin erfüllt
6436009	Kriftel	4	weiterhin erfüllt
6436010	Liederbach am Taunus	4	weiterhin erfüllt
6436011	Schwalbach am Taunus, St.	4	weiterhin erfüllt
6438002	Dreieich, St.	4	weiterhin erfüllt
6438003	Egelsbach	4	weiterhin erfüllt
6438005	Heusenstamm, St.	4	weiterhin erfüllt
6438006	Langen, St.	4	weiterhin erfüllt
6438009	Neu-Isenburg, St.	4	weiterhin erfüllt
6439003	Eltville am Rhein, St.	4	weiterhin erfüllt
6440003	Bad Vilbel, St.	4	weiterhin erfüllt
6534014	Marburg, Universitätsstadt	4	weiterhin erfüllt
6611000	Kassel, St.	4	weiterhin erfüllt

AGS	Name	Anzahl erfüllter Bed.	Status vgl. mit 2015
6432001	Alsbach-Hähnlein	4	neu erfüllt
6432005	Eppertshausen	4	neu erfüllt
6432014	Mühltal	4	neu erfüllt
6433002	Bischofsheim	5	neu erfüllt
6433003	Büttelborn	4	neu erfüllt
6433005	Ginsheim-Gustavsburg	4	neu erfüllt
6433007	Kelsterbach, St.	4	neu erfüllt
6435006	Bruchköbel, St.	4	neu erfüllt
6435021	Nidderau, St.	4	neu erfüllt
6436001	Bad Soden am Taunus, St.	4	neu erfüllt
6436012	Sulzbach (Taunus)	4	neu erfüllt
6438008	Mühlheim am Main, St.	4	neu erfüllt
6438010	Obertshausen, St.	4	neu erfüllt
6439009	Kiedrich	4	neu erfüllt
6439017	Walluf	4	neu erfüllt
6633015	Kaufungen	4	neu erfüllt
6434006	Kronberg im Taunus, St.	3	nicht mehr erfüllt

Quelle: Eigene Darstellung

Abbildung 9: Identifizierte Gemeinden mit angespannten Wohnungsmärkten



Quelle: Eigene Darstellung

3.3 Behandlung von Gebietsstandsveränderungen

Zum 1.1.2018 wurde die Stadt Beerfelden mit den Gemeinden Hesseneck, Rothenberg und Sensbachtal im Odenwaldkreis zur Stadt Oberzehe zusammengeschlossen. Da der Datenstand die Gemeindefusion zur noch nicht abbildet, wurde die Einstufung in diesem Fall nachträglich anhand des Mehrheitsprinzips vorgenommen.

Wie Tabelle 16 zeigt, erfüllen die ehemaligen selbständigen Teilgebiete der Stadt Oberzehe in drei Fällen die Teilbedingung unzureichender Neubautintensität. Eine Auswertung des Mietpreisniveaus und der Mietpreissteigerungsraten war nur für Beerfelden möglich. Aufgrund der Gesamtsituation bestehender Wohnungsüberhänge in allen Teilgebieten wird auch für die Stadt Oberzehe trotz der auch hier nicht ausreichenden Neubautätigkeit eine geringe Gefährdung der Versorgungslage angenommen.

Tabelle 16: Einstufung der Stadt Oberzehe

AGS	Name	Indikator Wohnungsdefizit 2016	Indikator Leerstandsrate 2016	Indikator Neubautintensität i. Mittel 2011-2016 WE/HH	Indikator mittlere Angebotsmiete Standardwohnung 2012 - 2017	Indikator mittlere Mietpreissteigerung 2012-2017 p.a. in %	Anzahl erfüllter Teilbedingungen	Status im Vergleich zu 2015
6437002	Beerfelden, St.	-5,8%	7,9 %	0,37 Whg. pro HH.	5,17 €	3,4 %	1	
6437008	Hesseneck	-11,1%	11,9 %	0,55 Whg. pro HH.		%	1	
6437014	Rothenberg	-9%	6,9 %	1,54 Whg. pro HH.		%	0	
6437015	Sensbachtal	-4,5%	10,2 %	0,32 Whg. pro HH.		%	1	

4 Ausnahmen für Gemeindeteile

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

4.1 Methodik

4.1.1 Indikatoren

Für die Untersuchung räumlicher Gebietskulissen innerhalb von Gemeinden (Gemeindeteile) stehen aufgrund der Datenverfügbarkeit ausschließlich die in den Abschnitten 2.1 und 2.2 vorgestellten Indikatoren Mietpreiswachstum und Miethöhe zur Verfügung. Die dort beschriebene Datengrundlage erlaubt unter Berücksichtigung der verfügbaren Fallzahlen eine Untersuchung für Gemeindeteile größerer Gemeinden. Dies sind in der Regel alle Kreisfreien Städte sowie ausgewählte Sonderstatusstädte, die über ausreichend Fallzahlen in Gemeindeteilen verfügen. Da die Anzahl der Teilräume in einer Gemeinde von der jeweiligen Gemeinde selbst festgelegt wird, stehen in Gemeinden, die eine feingliedrigere Einteilung vornehmen, pro Teilraum weniger Fälle zur Verfügung. Dies kann in Einzelfällen zu einer Nichtberücksichtigung von Teilräumen aufgrund einer zu geringen Datengrundlage führen. Die Anforderungen an die Mindestfallzahlen entsprachen den im Abschnitt 2.1 beschriebenen. Die Gemeindeteilgebietsbezeichnung wird der Mietangebotsdatenbank entnommen. Eventuelle durch Anbieter oder den Datenbankbetreiber vorgenommene Falschbezeichnungen konnten nur in den in Tabelle 17 entsprechend beschriebenen Fällen berichtigt werden.

Tabelle 17: Behandlung von Angebotsmietendaten für die Untersuchung von Gemeindeteilen

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

Quelle: Eigene Darstellung

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

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

Wie Tabelle 18 zeigt, war die Kernstadtzugehörigkeit in Wiesbaden, Bad Homburg und Marburg nicht identifizierbar. Es kam dabei nur die Fallkonstellation 2, also ein Vergleich der Miethöhe und Mietpreisdynamik eines Gemeindeteils mit der Miethöhe und Mietpreisdynamik der Gesamtstadt, infrage.

4.1.2 Schwellenwerte

Aufgrund des gewählten zweistufigen Untersuchungsverfahrens wurden für die Abgrenzung von Gemeindeteilen Schwellenwerte im Gutachten 2015 die Schwellenwerte so gewählt, dass davon auszugehen ist, dass sich die Bedingungen in den räumlichen Teilmärkten, die den Gemeindeteil prägen, so weit von den gesamtstädtischen Bedingungen unterscheiden, dass, auch unter Ausnutzung der gegebenen Beurteilungsspielräume, eine besondere Gefährdung der Wohnungsversorgung nicht als gegeben angenommen werden kann. Abweichend zur gesamten Gemeinde müssen dafür die folgenden Bedingungen erfüllt sein:

- Ein besonders niedriges Mietpreiswachstum (gewählt wurden 2,0 % p.a. im Mittel des Betrachtungszeitraums 2009 – 2014, entsprechend 65% des Schwellenwertes für das mittlere Mietpreiswachstum auf Gemeindeebenen (Teilbedingung 1))
- eine Miethöhe unter dem Mittelwert für die Gesamtgemeinde.

Hinsichtlich der Begründung für diese Vorgehensweise sei auf das Gutachten 2015 verwiesen.

In der vorliegenden Fortschreibung wird die zweite Bedingungen beibehalten, die erste wird analog zum Schwellenwert des Indikators 1 aus der Hauptuntersuchung an die insgesamt höhere Mietpreiswachstumsdynamik im fortgeschriebenen Untersuchungszeitraum angepasst. Hierfür wird eine Erhöhung des Schwellenwertes um einen Prozentpunkt auf 3,0 % vorgenommen, entsprechend 65% des fortgeschriebenen Schwellenwertes für das mittlere Mietpreiswachstum (vgl. Abschnitt 2.1).

In den in Tabelle 18 aufgeführten Fällen, in denen die Fallzahl in den Gemeindeteilen nicht ausreichte, um einen Indikator berechnen zu können, ist die Gefährdungslage ebenfalls nur durch Hinzuziehen sonstiger, örtlich verfügbarer Markterkenntnisse zu beurteilen, da es für das Fehlen von beobachtbaren Mietangeboten verschiedene Ursachen geben kann:

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

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

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

Tabelle 18: Datenverfügbarkeit für Gemeindeteile

GKZ	Name	Anzahl Gemein-de-teile	Kein separater Aus-weis des Gemein-de-teils	Gemeindeteile ohne Fälle in der Stichprobe	Gemeindeteile mit unzureichender Fall-zahl (<15 Fälle im Jah-resmittel 2012 bis 2017)
6412000	Frankfurt	46	-	-	Flughafen, Riederwald
6411000	Darmstadt	9	-	-	-
6413000	Offenbach	10	Mathildenhöhe	Kaiserlei	-
6414000	Wiesbaden	26	Kernstadtteile (Mitte, Südost, Nordost, Rheingauviertel, Westend)	Klarenthal Mainz-Amöneburg	Kloppenheim
6611000	Kassel	23	-	Philippinenhof / Warteberg	Südstadt
6434001	Bad Hom-burg v. d. Höhe	5+ Kernstadt	Kernstadt Bad Hom-burg	-	-

Quelle: Eigene Darstellung

4.2 Untersuchung von Gemeindeteilen

4.2.1 Darmstadt

In Darmstadt lag das mittlere Angebotsmietpreisniveau in der Betrachtungsperiode in sechs Stadtteilen unter dem gesamtstädtischen Mittelwert. Anders als im Gutachten 2015 ist allerdings kein ausgeprägter positiver Zusammenhang zwischen Mietpreisniveau und Mietpreiswachstum über die Betrachtungsperiode mehr erkennbar. Das Mietpreiswachstum hat sich offenbar von den zentralen Stadtteilen auf die Randbezirke ausgedehnt.

Insgesamt erfüllen die Stadtteil Kranichstein und Wixhausen beide Bedingungen kumulativ. Im Jahr 2015 erfüllten mit Arheilgen, Eberstadt und Kranichstein drei Ortsteile beide Bedingungen.

Tabelle 19: Untersuchung von Gemeindeteilen – Darmstadt

Darmstadt	Anzahl Fälle in der Stichprobe						Mittelwert der Standardangebotsmiete in €prom ² Wfl.						Mittelwert Preissteigerung 2012-2017	Mittelwert Miete 2012-2017	Preiswachstum der Standardangebotsmiete 3,0% oder weniger	Mittelwert der Standardangebotsmiete unter gesamtstädtischen Mittelwert	Ausnahme nach Indikatoren gerechtfertigt	Ausnahme im Gutachten 2015
	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2012	2013	2014	2015	2016	2017						
Gesamtstadt	1654	1660	1967	1372	1149	940	8,36€	8,39€	8,60€	9,00€	9,54€	10,03€	3,7%	8,89€				
Arheilgen	85	103	102	86	56	49	7,97€	8,02€	8,37€	8,85€	9,14€	9,84€	4,3%	8,63€		ja		ja
Bessungen	366	322	355	230	243	195	9,00€	9,11€	9,26€	9,44€	10,00€	10,78€	3,7%	9,45€				
Eberstadt	196	231	253	155	138	127	7,57€	7,51€	7,63€	7,77€	8,39€	8,81€	3,1%	7,85€		ja		ja
Kranichstein	194	176	234	140	117	122	8,05€	7,67€	7,98€	8,53€	8,74€	9,27€	2,9%	8,37€	ja	ja	ja	ja
Mitte	181	128	195	146	134	119	8,80€	9,05€	9,12€	9,43€	10,49€	11,14€	4,8%	9,51€				
Nord	155	147	157	116	104	91	7,69€	8,20€				9,07€	3,3%	8,64€		ja		
Ost	175	192	182	132	113	112	9,46€	9,38€	9,45€	10,05€	10,29€	10,92€	2,9%	9,95€	ja			
West	176	183	191	109	123	104	8,16€	8,00€	8,42€	8,87€	9,28€	9,94€	4,0%	8,72€		ja		
Wixhausen	50	36	59	30	17	20	7,66€	7,66€	7,81€	7,86€	8,82€	8,82€	2,9%	7,91€	ja	ja	ja	

Quelle: Eigene Berechnung, Datenbasis: IDN Immodaten GmbH

4.2.2 Frankfurt am Main

In Frankfurt liegt das Mietpreiswachstum in 10 Gemeindeteilen unterhalb des fortgeschriebenen Schwellenwertes. In sechs dieser Gemeindeteile liegt auch das Mietpreinsniveau unter dem gesamtstädtischen Mittel. Ein Ausschlussgrund liegt daher anhand der Datenlage für die sechs Gemeindeteile Bergen-Enkheim, Eckenheim, Hausen, Nieder-Erlenbach, Praunheim und Sindlingen vor. Eckenheim war bereits im Gutachten 2015 als Ausnahme eingestuft worden, Berkersheim, Harheim und Unterliederbach fallen aufgrund des höheren Mietpreiswachstums nicht mehr unter die Ausnahme. Insgesamt hat sich, wie bereits im Gutachten 2015 prognostiziert, das anfangs noch stark auf hochpreisige, zentrale Lagen begrenzte Mietpreiswachstum im fortgeschriebenen Betrachtungszeitraum durch Übersprungseffekte auf die Randbereiche ausgedehnt, dort kommt es z.T. zu deutlichen nachholenden Preiswachstumstendenzen.

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

Tabelle 20: Untersuchung von Gemeindeteilen – Frankfurt am Main

Frankfurt am Main	Anzahl Fälle in der Stichprobe						Mittelwert der Standardangebotsmiete in € pro m ² Wfl.						Mittelwert Preissteigerung 2012-2017	Mittelwert Miete 2012-2017	Preiswachstum der Standardangebotsmiete 3,0% oder weniger	Mittelwert der Standardangebotsmiete unter gesamtstädtischem Mittelwert	Ausnahme nach Indikatoren gerechtfertigt	Ausnahme im Gutachten 2015
	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2012	2013	2014	2015	2016	2017						
Gesamtstadt	13386	12015	12358	13433	10611	9665	9,65€	9,89€	10,30€	10,87€	11,25€	11,58€	3,7%	10,42€				
Altstadt	454	397	556	622	526	461	11,51€	11,30€	12,01€	13,08€	14,40€	13,94€	3,9%	12,53€				
Bahnhofsviertel	238	160	158	176	126	151	10,27€	11,07€	11,23€	11,44€		12,52€	4,0%	11,28€				
Bergen-Enkheim	295	196	242	267	209	186	8,94€	9,07€	9,31€	9,68€		10,29€	2,8%	9,54€	ja	ja	ja	
Berkersheim	37	40	24	25	20	17	8,53€	8,56€	9,18€	9,87€		10,81€	4,8%	9,28€		ja		ja
Bodenheim	746	719	859	1098	779	725	10,23€	10,27€	10,64€	11,18€	11,54€	12,45€	4,0%	10,86€				
Bonames	58	54	47	49	48	32	7,57€	7,49€	8,17€	9,14€	9,14€	9,14€	3,8%	8,40€		ja		
Bornheim	337	356	351	324	248	250	10,87€	11,24€	12,09€	12,73€	12,24€	13,22€	4,0%	11,89€				
Dornbusch	356	284	314	333	274	231	10,28€	10,62€	11,47€	11,38€	11,61€	12,21€	3,5%	11,21€				
Eckenheim	93	103	52	58	67	43	9,74€	10,19€	9,81€	9,96€		10,98€	2,4%	10,18€	ja	ja	ja	ja
Eschersheim	156	163	119	164	175	149	9,05€	9,07€	9,54€	10,26€	10,48€	10,84€	3,7%	9,90€		ja		
Fechenheim	167	137	141	185	137	114	7,96€	8,33€	8,81€	9,16€	9,34€	10,01€	4,7%	8,74€		ja		
Flughafen	6	4	5	6	5	4	-€	-€	-€	-€	-€	-€						

Feststellung von Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten im Sinne des §556d BGB im Land Hessen – Fortschreibung 2018

Frankfurt am Main	Anzahl Fälle in der Stichprobe						Mittelwert der Standardangebotsmiete in € pro m² Wfl.						Mittelwert Preissteigerung 2012-2017	Mittelwert Miete 2012-2017	Preiswachstum der Standardangebotsmiete 30% oder weniger	Mittelwert der Standardangebotsmiete unter gesamstädtischem Mittelwert	Ausnahme nach Indikatoren gerechtfertigt	Ausnahme im Gutachten 2015
	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2012	2013	2014	2015	2016	2017						
Gesamtstadt	13386	12015	12358	13433	10611	9665	9,65€	9,89€	10,30€	10,87€	11,25€	11,58€	3,7%	10,42€				
Frankfurter Berg	194	160	261	167	110	109	8,97€	9,08€	9,87€	9,86€		10,73€	3,7%	9,58€		ja		
Gallusviertel	339	353	551	688	620	485	9,92€	9,94€	10,59€	10,77€	11,87€	12,13€	4,1%	10,82€				
Ginnheim	237	218	257	273	247	186	9,65€	9,99€	10,14€	10,85€		11,41€	3,4%	10,45€				
Griesheim	188	147	282	268	188	174	8,74€	8,46€	9,25€	9,57€		10,69€	4,1%	9,34€		ja		
Gutleutviertel	366	308	426	532	265	268	11,23€	10,94€	11,54€	11,73€		12,19€	1,7%	11,60€	ja			
Harheim	44	34	35	41	32	32	8,02€	8,24€	8,22€			9,45€	3,3%	8,58€		ja		ja
Hausen	60	48	30	62	43	34	9,35€	9,62€	9,91€			10,82€	3,0%	10,03€	ja	ja	ja	
Heddemheim	77	57	35	75	68	55	8,89€	8,94€	8,98€	10,13€		10,69€	3,7%	9,71€		ja		
Höchst	250	222	263	242	176	171	8,11€	8,62€	9,09€	9,35€		10,02€	4,3%	8,93€		ja		
Innenstadt	146	111	104	115	119	109	11,05€	11,20€	12,39€			13,68€	4,4%	12,60€				
Kalbach-Riedberg	171	126	70	153	129	99	9,10€	9,35€	9,55€	10,08€	10,40€	11,44€	4,7%	9,81€		ja		
Nied	134	139	143	111	99	101	8,82€	9,44€	9,45€	9,70€	10,21€	11,12€	4,8%	9,48€		ja		
Nieder-Erlenbach	48	28	22	32	21	26	7,49€	7,57€	7,79€	7,93€		8,64€	2,9%	7,86€	ja	ja	ja	
Nieder-Eschbach	234	206	281	228	162	153	8,47€	8,69€	9,03€	8,93€	10,06€	10,43€	4,2%	8,92€		ja		
Niederrad	266	219	171	228	200	269	10,20€	10,99€	10,85€	11,12€	12,45€	11,62€	2,7%	11,07€	ja			
Niederursel	207	181	180	176	148	135	9,02€	9,42€	9,68€	9,58€	10,15€	11,08€	4,2%	9,58€		ja		
Nordend-Ost	422	442	450	436	335	318	12,09€	12,42€	12,87€	13,64€		14,07€	3,1%	13,08€				
Nordend-West	270	339	225	284	309	241	10,96€	10,70€	11,34€	11,64€	12,31€	12,80€	3,1%	11,53€				
Oberrad	787	621	673	642	734	651	8,26€	8,50€	9,04€	9,34€	9,83€	10,05€	4,0%	9,04€		ja		
Ostend	330	325	420	509	431	504	11,18€	11,77€	12,26€		12,41€	13,40€	3,7%	12,35€				
Praunheim	147	121	185	186	135	140	8,98€	9,46€	9,72€	9,97€		10,40€	3,0%	9,66€	ja	ja	ja	
Preungesheim	281	287	212	210	234	158	9,78€	10,17€	10,34€	10,40€	10,75€	11,59€	3,4%	10,20€		ja		
Riederwald	6	6	4	2	4	3	-€	-€	-€	-€	-€	-€						
Rödelheim	290	240	240	250	203	245	9,35€	9,54€	10,26€	10,23€	10,99€	11,73€	4,6%	10,12€		ja		

Frankfurt am Main	Anzahl Fälle in der Stichprobe						Mittelwert der Standardangebotsmiete in € pro m² Wfl						Mittelwert Preissteigerung 2012-2017	Mittelwert Miete 2012-2017	Preiswachstum der Standardangebotsmiete 3,0% oder weniger	Mittelwert der Standardangebotsmiete unter gesamstädtischem Mittelwert	Ausnahme nach Indikatoren gerechtfertigt	Ausnahme im Gutachten 2015
	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2012	2013	2014	2015	2016	2017						
Gesamtstadt	13386	12015	12358	13433	10611	9665	9,65€	9,89€	10,30€	10,87€	11,25€	11,58€	3,7%	10,42€				
Sachsenh.-Nord	215	220	285	443	290	271	11,15€	10,79€	11,87€	12,31€	12,55€	13,19€	3,4%	12,01€				
Sachsenh.-Süd	402	411	568	634	406	388	11,45€	11,54€	12,12€	12,78€		13,18€	2,9%	12,29€	ja			
Schwanheim	155	118	158	182	138	124	8,27€	8,81€	9,09€	9,08€		10,30€	4,5%	9,10€		ja		
Sedlbach	187	155	188	176	150	126	10,23€	11,33€				11,98€	3,2%	11,09€				
Sindlingen	78	49	68	62	25	50	7,83€	7,93€			9,60€	8,86€	2,5%	8,35€	ja	ja	ja	
Sossenheim	179	139	138	130	94	83	7,74€	7,54€	8,59€	9,13€		9,59€	4,4%	8,48€		ja		
Unterliederbach	105	82	83	89	92	66	8,30€	8,33€	8,13€	9,02€	9,53€	10,12€	4,0%	8,76€		ja		ja
Westend-Nord	393	439	417	368	268	226	13,51€	13,89€	13,72€	14,17€	14,66€	15,41€	2,7%	14,01€	ja			
Westend-Süd	613	561	512	635	500	408	12,47€	13,19€	12,83€	13,65€	14,26€	14,99€	3,8%	13,41€				
Zeilsheim	54	50	40	62	45	49	7,86€	8,20€	8,61€	8,99€	9,74€	10,30€	5,5%	8,97€		ja		

Quelle: Eigene Berechnung, Datenbasis: IDN Immodaten GmbH

4.2.3 Offenbach am Main

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

Nicht ausreichend Fälle zur Untersuchung waren für den Stadtteil Kaiserlei verfügbar, hier dürfte aufgrund der offensichtlich geringen Bedeutung als Mietwohnungsteilmarkt ein Einbezug unter die Verordnung vermutlich ohne faktische Bindungswirkung auf den Wohnungsmarkt bleiben. Ob ein Ausschluss aus dem Geltungsbereich der Verordnung zu rechtfertigen ist, ist allenfalls anhand zusätzlicher örtlich verfügbarer Tatsachenerkenntnisse zu begründen.

Tabelle 21: Untersuchung von Gemeindeteilen – Offenbach am Main

Offenbach am Main	Anzahl Fälle in der Stichprobe						Mittelwert der Standardangebotsmiete in € prom² Wfl.						Mittelwert Preissteigerung 2012-2017	Mittelwert Miete 2012-2017	Preiswachstum der Standardangebotsmiete 3,0% oder weniger	Mittelwert der Standardangebotsmiete unter gesamtstädtischem Mittelwert	Ausnahme nach Indikatoren gerechtfertigt	Ausnahme im Gutachten 2015
	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2012	2013	2014	2015	2016	2017						
Gesamtstadt	1304	1150	1592	1379	1099	864	7,34 €	7,57 €	7,96 €	8,35 €	8,79 €	9,19 €	4,6%	8,08 €				
Bieber	411	320	452	327	234	268	7,34€	7,55€	7,88€	8,13€	8,50€	8,98€	4,1%	7,96€		ja		
Bürgel	454	368	475	376	363	295	7,61€	7,79€	8,19€	8,69€	9,14€	9,54€	4,6%	8,33€				
Innenstadt	200	165	228	225	181	189	7,07€	7,37€	7,67€	8,36€	8,68€	9,07€	5,1%	7,92€		ja		
Kaiserlei	0	0	0	0	0	0												
Lauterborn	63	50	78	76	70	40	7,21€	6,71€	7,61€			8,52€	3,4%	8,03€		ja		
Rosenhöhe	26	23	23	30	11	12	7,50€	7,64€	7,90€	7,95€		9,67€	5,2%	8,03€		ja		
Rumpenheim	67	48	52	42	29	31	7,85€	7,88€				8,81€	2,3%	8,39€	ja			
Tempelsee	25	23	22	21	20	21	7,15€	7,10€	8,14€	7,81€	8,08€	8,88€	4,4%	7,78€		ja		
Waldheim	21	38	41	53	40	7	6,86€					8,09€	3,4%	7,75€		ja		

Quelle: Eigene Berechnung, Datenbasis: IDN Immodaten GmbH

4.2.4 Wiesbaden

In Wiesbaden erfüllte im Gutachten 2015 die Ortsteile Igstadt, Medenbach und Naurod die definierten Ausnahmetatbestände. Delkenheim und Kloppenheim, die ähnliche Lagecharakteristika aufwiesen, konnten aufgrund der unzureichenden Fallzahl nicht bewertet werden.

In der Fortschreibung erfüllen Igstadt und Naurod nach wie vor die Kriterien. Für Delkenheim lagen ausreichend Fälle vor, so dass eine Auswertung möglich wurde; hier werden auch die Kriterien erfüllt. Medenbach erfüllt das Kriterium Mietpreiswachstum unter dem fortgeschriebenen Schwellenwert von 3,0 % nicht mehr. Zusätzlich werden die Kriterien für einen Ausschluss auch von Nordenstadt erfüllt.

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

Tabelle 22: Untersuchung von Gemeindeteilen – Wiesbaden

Wiesbaden	Anzahl Fälle in der Stichprobe						Mittelwert der Standardangebotsmiete in € pro m² Wfl.						Mittelwert Preiserhöhung 2012-2017	Mittelwert Miete 2012-2017	Preiswachstum der Standardangebotsmiete 3,0% oder weniger	Mittelwert der Standardangebotsmiete unter gesamtstädtischem Mittelwert	Ausnahme nach Indikatoren gerechtfertigt	Ausnahme im Gutachten 2015
	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2012	2013	2014	2015	2016	2017						
Gesamtstadt	5003	4093	6206	4983	3848	3214	7,88€	8,22€	8,39€	8,84€	9,08€	9,36€	3,5%	8,51€				
Auringen	21	27	29	25	24	20	6,66€	6,89€				8,62€	6,7%	7,56€		ja		
Biebrich	1242	920	1347	1090	914	759	7,84€	8,13€	8,47€	8,97€	9,02€	9,46€	3,6%	8,64€				
Bierstadt	540	513	692	560	434	424	8,34€	8,60€	8,67€	9,03€		9,43€	3,1%	8,90€				
Breckenheim	29	19	27	39	33	20						9,44€	0,0%	9,02€	ja			
Delkenheim	30	13	28	36	43	16	7,55€	7,10€	7,45€	7,44€	8,04€	8,60€	1,6%	7,67€	ja	ja	ja	
Dotzheim	1073	780	1220	940	716	686	7,76€	8,12€	8,32€	8,60€	8,87€	9,34€	3,4%	8,47€		ja		
Erbenheim	178	139	195	173	132	117	8,09€	8,51€	8,41€	8,69€	8,94€	9,58€	2,5%	8,63€	ja			
Frauenstein	90	45	129	94	60	49	7,70€	8,06€	8,03€	9,10€	8,51€	9,10€	2,5%	8,51€	ja			
Hessloch	92	98	117	93	62	58	6,79€	6,95€	7,23€	7,86€	9,39€	7,86€	8,4%	7,68€		ja		
Igstadt	24	18	19	18	23	12						6,40€	0,0%	6,40€	ja	ja	ja	ja
Klarenthal	0	0	0	0	0	0												
Kloppenheim	16	5	14	16	10	8												
M.-Amöneburg	0	0	0	0	0	0												
Mainz-Kastel	147	150	222	182	134	107	7,82€	7,99€				9,06€	3,8%	8,62€				
Mainz-Kostheim	72	89	147	121	85	68	7,12€	7,27€	7,51€			8,70€	5,1%	8,06€		ja		
Medenbach	46	31	45	31	33	27	6,85€	6,70€	6,83€			7,72€	3,1%	7,33€		ja		ja
Naurod	63	54	61	47	46	34	7,60€	7,60€	7,86€			8,38€	2,5%	8,03€	ja	ja	ja	ja
Nordenstadt	73	61	81	62	53	66	7,66€	7,77€	7,99€	8,32€	8,51€	9,32€	2,6%	8,26€	ja	ja	ja	
Rambach	24	27	32	26	23	18						7,67€	5,3%	8,09€		ja		
Schierstein	76	44	82	50	69	100	8,73€	9,04€	9,28€	9,41€		10,43€	4,5%	9,67€				
Sonnenberg	970	732	1005	795	628	619	7,87€	8,41€	8,49€	8,81€		9,31€	4,3%	8,62€				

Quelle: Eigene Berechnung, Datenbasis: IDN Immodaten GmbH

4.2.5 Kassel

In Kassel wurden im Gutachten 2015 beide Bedingungen zusammen nur im Ortsteil Wolfsanger/Hasenhecke erfüllt. In der Fortschreibungsperiode werden die Bedingungen in den Ortsteilen Forstfeld und Fasanenhof erfüllt. Im ersten Fall konnte keine statistisch signifikante Mietpreissteigerung festgestellt werden (d.h. der mittlere Mietpreis für das Jahr 2012 unterschied sich nicht statistisch signifikant vom Wert des Jahres 2017), was aber neben faktischen Gründen auch der geringen Fallzahl an auswertbaren Mietangeboten geschuldet sein kann. Eine örtliche Beurteilung der Sachlage könnte hier ggf. zu präziseren Erkenntnissen beitragen. Eine Einschätzung der Gefährdungslage in den Stadtteilen Südstadt und Philippinenhof/Warteberg bedarf mangels ausreichender Unterlegung mit Daten ebenfalls einer örtlichen Beurteilung, ob ein Ausschluss aus dem Geltungsbereich zu begründen ist.

Tabelle 23: Untersuchung von Gemeindeteilen – Kassel

Kassel	Anzahl Fälle in der Stichprobe						Mittelwert der Standardangebotsmiete in € pro m ² Wfl.						Mittelwert Preissteigerung 2012-2017	Mittelwert Miete 2012-2017	Preiswachstum der Standardangebotsmiete 30% oder weniger	Mittelwert der Standardangebotsmiete unter gesamtstädtischem Mittelwert	Ausnahme nach Indikatoren gerechtfertigt	Ausnahme im Gutachten 2015
	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2012	2013	2014	2015	2016	2017						
Gesamtstadt	2339	2557	3451	3474	2525	2477	5,46 €	5,76 €	6,05 €	6,32 €	6,58 €	6,91 €	4,8%	6,14 €				
Bad Wilhelmshöhe	140	168	228	297	243	188	6,33 €	6,72 €	6,91 €	7,20 €		7,62 €	3,8%	7,04 €				
Bettenhausen	70	111	114	148	95	85	4,95 €	5,24 €	5,66 €	5,68 €	5,84 €	6,46 €	5,5%	5,65 €		ja		
Brasselsberg	38	58	70	79	72	58	6,86 €			6,94 €		7,37 €	1,4%	7,13 €	ja			
Fasanenhof	79	55	85	125	73	50	5,38 €	5,23 €	5,59 €	5,86 €		6,24 €	3,0%	5,75 €	ja	ja	ja	
Forstfeld	34	31	27	18	25	20					6,36 €	5,17 €	0,0%	5,34 €	ja	ja	ja	
Harleshausen	147	188	267	266	207	209	5,50 €	5,76 €	6,22 €	6,23 €	6,35 €	6,90 €	4,6%	6,17 €				

Feststellung von Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten im Sinne des §556d BGB im Land Hessen – Fortschreibung 2018

Kassel	Anzahl Fälle in der Stichprobe						Mittelwert der Standardangebotsmiete in € pro m ² Wfl.						Mittelwert Preissteigerung 2012-2017	Mittelwert Miete 2012-2017	Preiswachstum der Standardan- gebotsmiete 30% oder weniger	Mittelwert der Standardange- botsmiete unter gesamtstädti- schem Mittelwert	Ausnahme nach Indikatoren gerechtfertigt	Ausnahme im Gutachten 2015
	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2012	2013	2014	2015	2016	2017						
Gesamtstadt	2339	2557	3451	3474	2525	2477	5,46 €	5,76 €	6,05 €	6,32 €	6,58 €	6,91 €	4,8%	6,14 €				
Jungfernkopf	15	19	30	24	12	24	5,99 €	6,69 €	6,75 €	6,46 €		7,43 €	4,4%	6,59 €				
Kirchditmold	144	160	237	214	190	179	5,87 €	6,26 €	6,68 €	6,90 €	7,18 €	7,40 €	4,7%	6,76 €				
Mitte	220	223	378	331	223	192	6,11 €	6,19 €	6,47 €	6,94 €	7,16 €	7,45 €	4,0%	6,66 €				
Niederzwehren	137	136	182	195	121	130	5,82 €	6,06 €	6,15 €	6,24 €	6,64 €	7,34 €	4,7%	6,26 €				
Nord-Holland	135	147	142	156	156	84	4,71 €	5,06 €	5,19 €	5,70 €	5,82 €	6,20 €	5,6%	5,36 €				
Nordshausen	31	64	98	87	37	65	5,61 €	6,06 €	5,58 €	5,76 €	6,37 €	7,11 €	4,9%	6,07 €		ja		
Oberzwehren	53	65	114	98	98	77	4,59 €	4,99 €	4,99 €	4,99 €	5,27 €	5,77 €	4,7%	5,16 €		ja		
Rothenditmold	313	188	196	227	167	163	5,02 €	5,05 €	5,45 €	5,69 €	5,92 €	6,30 €	4,6%	5,45 €		ja		
Südstadt	3	4	2	0	0	4										ja		
Süsterfeld / Helleböhn	16	11	24	62	46	35	4,98 €	5,84 €	5,11 €	4,92 €		5,84 €	3,2%	5,45 €				
Unterneustadt	23	55	66	61	34	33	5,37 €	5,59 €	5,70 €	5,74 €		6,79 €	4,8%	5,90 €		ja		
Vorderer Westen	229	215	329	357	206	189	6,09 €	6,31 €	6,80 €	7,24 €		7,55 €	4,4%	6,89 €		ja		
Waldau	49	96	94	84	77	85	5,31 €	5,24 €	5,81 €	5,59 €	5,64 €	6,47 €	4,0%	5,64 €				
Wehlheiden	288	342	500	385	275	358	5,85 €	6,21 €	6,50 €	6,71 €	6,91 €	7,40 €	4,8%	6,56 €		ja		
Wesertor	104	99	152	133	88	109	5,05 €	5,36 €	5,40 €	5,98 €	6,33 €	6,69 €	5,8%	5,70 €				
Wolfsanger / Hasenhecke	67	117	107	121	75	140	5,05 €	5,32 €	5,38 €	5,75 €		6,37 €	4,8%	5,59 €		ja		
Philippinenhof / Warteberg	0	0	0	0	0	0										ja		ja

Quelle: Eigene Berechnung, Datenbasis: IDN Immodaten GmbH

4.2.6 Bad Homburg v. d. Höhe

Ergebnisse

In Bad Homburg ist eine vergleichende Betrachtung der Kernstadt mit den Ortsteillagen nicht möglich, da die Kernstadt aufgrund der Systematik der Annoncenklassifizierung nicht exakt abzugrenzen ist. Eine Beurteilung von Ausschlussgründen ist daher ausschließlich für die ausgewiesenen Ortsteillagen möglich. Diese verfügen mit Ausnahme von Gonzenheim im Mittel über ein etwas geringeres Mietpreisniveau als der Gesamttraum.

Auch das Mietpreiswachstum ist in allen namentlich identifizierbaren Stadtteilen geringer als im gesamtstädtischen Mittel (für den Stadtteil Gonzenheim konnte kein statistisch signifikantes Mietpreiswachstum ermittelt werden). Damit sind in den Stadtteilen Dornholzhausen, Kirdorf, Ober-Erlenbach und Ober-Eschbach die kumulativen Voraussetzungen für eine Ausnahme erfüllt.

Tabelle 24: Untersuchung von Gemeindeteilen – Bad Homburg v. d. Höhe

Bad Homburg	Anzahl Fälle in der Stichprobe						Mittelwert der Standardangebotsmiete in € pro m ² Wfl.						Mittelwert Preissteigerung 2012-2017	Mittelwert Miete 2012-2017	Preiswachstum der Standardangebotsmiete 3,0% oder weniger	Mittelwert der Standardangebotsmiete unter gesamtstädtischem Mittelwert	Ausnahme nach Indikatoren gerechtfertigt	Ausnahme im Gutachten 2015
	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2012	2013	2014	2015	2016	2017						
Gesamtstadt	1015	843	1062	865	587	491	8,88€	9,00€	9,32€	9,68€	9,72€	10,40€	3,2%	9,34€				
Dornholzhausen	225	165	201	193	165	142	8,60€	8,57€	8,97€	9,20€	9,49€	10,48€	2,5%	9,09€	ja	ja	ja	
Gonzenheim	43	79	166	155	58	11						10,26€	0,0%	10,15€	ja			
Kirdorf	109	68	70	73	48	44	8,81€	8,47€				9,36€	1,5%	8,87€	ja	ja	ja	
Ober-Erlenbach	28	33	61	25	17	18	8,12€	8,48€				8,97€	2,5%	8,69€	ja	ja	ja	ja
Ober-Eschbach	197	170	214	163	128	92	8,78€	9,04€	9,07€	9,63€	9,55€	10,49€	2,1%	9,28€	ja	ja	ja	

Quelle: Eigene Berechnung, Datenbasis: IDN Immodaten GmbH

Anhang: Gemeindetabelle

Tabelle 25: Vollständige Gemeindetabelle

AGS	Name	Indikator Wohnungsdefizit 2016 (Schwellenwert -3,0 %)	Indikator Leerstandsrate 2016 (Schwellenwert 3,0 %)	Indikator mittlere Neubauintensität 2011-2016 (Schwellenwert 0 bis max. 0,75 Whg./zus. HH)	Indikator mittlere Angebotsmiete Standardwohnung 2012 – 2017 (Schwellenwert 7,50 €/m ²)	Indikator mittlere Mietpreissteigerung 2012-2017 p.a. in % (Schwellenwert 4,5 % p.a.)	erfüllte Teilbedingungen	Status im Vergleich zu 2015
6411000	Darmstadt, Wissenschaftsstadt	5,1 %	1,3 %	0,4 Whg./ HH.	8,89 €	3,7 %	4	immer noch erfüllt
6412000	Frankfurt am Main, St.	3,8 %	1,4 %	0,51 Whg./ HH.	10,42 €	3,7 %	4	immer noch erfüllt
6413000	Offenbach am Main, St.	4,4 %	1,8 %	0,22 Whg./ HH.	8,08 €	4,6 %	5	immer noch erfüllt
6414000	Wiesbaden, Landeshauptstadt	-0,6 %	2,5 %	0,42 Whg./ HH.	8,51 €	3,5 %	4	immer noch erfüllt
6431001	Abtsteinach	-6,2 %	4,6 %	1,57 Whg./ HH.			0	
6431002	Bensheim, St.	0,0 %	2,4 %	0,57 Whg./ HH.	7,21 €	3,2 %	3	
6431003	Biblis	-2,6 %	3,8 %	0,23 Whg./ HH.	5,96 €	3,6 %	2	
6431004	Birkenau	-6,7 %	4,3 %	0,87 Whg./ HH.	6,45 €	2,8 %	0	
6431005	Bürstadt, St.	-0,2 %	3,4 %	0,46 Whg./ HH.	6,18 €	3,8 %	2	
6431006	Einhausen	1,1 %	2,2 %	0,25 Whg./ HH.	5,96 €	3,3 %	3	
6431007	Fürth	-4,0 %	4,8 %	0,63 Whg./ HH.	5,81 €	3,6 %	1	
6431008	Gorxheimertal	-4,0 %	4,5 %	0,14 Whg./ HH.	6,75 €	3,1 %	1	
6431009	Grasellenbach	-0,5 %	6,5 %	0,06 Whg./ HH.	5,05 €	3,8 %	2	
6431010	Groß-Rohrheim	-3,3 %	4,0 %	0,36 Whg./ HH.	6,18 €	4,9 %	2	
6431011	Heppenheim (Bergstraße), Krst	-2,5 %	3,4 %	0,48 Whg./ HH.	6,96 €	2,3 %	2	
6431012	Hirschhorn (Neckar), St.	-10,6 %	6,2 %	3,08 Whg./ HH.			0	
6431013	Lampertheim, St.	0,2 %	2,8 %	0,37 Whg./ HH.	6,42 €	2,2 %	3	
6431014	Lautertal (Odenwald)	-3,1 %	3,5 %	0,27 Whg./ HH.	5,89 €	2,0 %	1	
6431015	Lindenfels, St.	-5,5 %	5,2 %	0,25 Whg./ HH.	5,29 €	3,3 %	1	
6431016	Lorsch, St.	2,4 %	2,2 %	0,41 Whg./ HH.	6,50 €	2,6 %	3	
6431017	Mörlenbach	-2,8 %	5,2 %	0,16 Whg./ HH.	5,77 €	4,1 %	2	
6431018	Neckarsteinach, St.	-7,2 %	5,6 %	0,22 Whg./ HH.	6,40 €	5,1 %	2	
6431019	Rimbach	-5,9 %	4,1 %	0,44 Whg./ HH.	5,67 €	3,4 %	1	
6431020	Viernheim, St.	2,1 %	3,2 %	0,06 Whg./ HH.	6,46 €	4,1 %	2	
6431021	Wald-Michelbach	-4,5 %	5,9 %	0,19 Whg./ HH.	4,99 €	4,3 %	1	
6431022	Zwingenberg, St.	1,9 %	3,0 %	0,34 Whg./ HH.	6,87 €	2,4 %	3	
6432001	Alsbach-Hähnlein	-0,6 %	2,6 %	0,37 Whg./ HH.	7,78 €	3,4 %	4	neu erfüllt

AGS	Name	Indikator Wohnungsdefizit 2016 (Schwellenwert -3,0 %)	Indikator Leerstandsrate 2016 (Schwellenwert 3,0 %)	Indikator mittlere Neubautintensität 2011-2016 (Schwellenwert 0 bis max. 0,75 Whg./zus. HH)	Indikator mittlere Angebotsmiete Standardwohnung 2012 – 2017 (Schwellenwert 7,50 €/m²)	Indikator mittlere Mietpreissteigerung 2012-2017 p.a. in % (Schwellenwert 4,5 % p.a.)	erfüllte Teilbedingungen	Status im Vergleich zu 2015
6432002	Babenhausen, St.	-3,6 %	3,3 %	0,56 Whg./ HH.	6,05 €	4,3 %	1	
6432003	Bickenbach	6,7 %	2,1 %	0,1 Whg./ HH.	7,54 €	3,9 %	4	immer noch erfüllt
6432004	Dieburg, St.	3,5 %	2,5 %	0,38 Whg./ HH.	6,97 €	3,4 %	3	
6432005	Eppertshausen	2,0 %	2,7 %	0,23 Whg./ HH.	7,11 €	5,2 %	4	neu erfüllt
6432006	Erzhausen	2,2 %	3,1 %	0,19 Whg./ HH.	7,88 €	1,9 %	3	
6432007	Fischbachtal	-4,8 %	3,2 %	1,06 Whg./ HH.	6,58 €	0,0 %	0	
6432008	Griesheim, St.	5,2 %	2,1 %	0,21 Whg./ HH.	7,98 €	4,2 %	4	immer noch erfüllt
6432009	Groß-Bieberau, St.	-3,6 %	3,3 %	0,6 Whg./ HH.	6,28 €	2,6 %	1	
6432010	Groß-Umstadt, St.	-0,6 %	2,7 %	0,48 Whg./ HH.	6,56 €	3,6 %	3	
6432011	Groß-Zimmern	2,8 %	2,4 %	0,4 Whg./ HH.	7,21 €	3,2 %	3	
6432012	Messel	-1,9 %	3,7 %	0,51 Whg./ HH.	6,91 €		2	
6432013	Modautal	-3,9 %	3,7 %	0,41 Whg./ HH.	5,97 €	4,1 %	1	
6432014	Mühlthal	-0,2 %	2,9 %	0,38 Whg./ HH.	7,64 €	2,8 %	4	neu erfüllt
6432015	Münster	-0,6 %	2,8 %	0,5 Whg./ HH.	6,76 €	3,9 %	3	
6432016	Ober-Ramstadt, St.	-0,7 %	3,7 %	0,38 Whg./ HH.	6,65 €	3,1 %	2	
6432017	Otzberg	-3,0 %	3,7 %	0,37 Whg./ HH.	6,32 €	3,3 %	2	
6432018	Pfungstadt, St.	-1,2 %	2,9 %	0,49 Whg./ HH.	7,44 €	4,0 %	3	
6432019	Reinheim, St.	-4,0 %	2,9 %	0,69 Whg./ HH.	6,64 €	2,3 %	2	
6432020	Roßdorf	-0,2 %	2,8 %	0,43 Whg./ HH.	6,99 €	3,5 %	3	
6432021	Schaafheim	-0,4 %	3,0 %	0,29 Whg./ HH.	6,75 €	2,4 %	3	
6432022	Seeheim-Jugenheim	-0,8 %	3,3 %	0,42 Whg./ HH.	7,16 €	4,1 %	2	
6432023	Weiterstadt, St.	1,1 %	2,6 %	0,3 Whg./ HH.	7,84 €	3,8 %	4	immer noch erfüllt
6433001	Biebesheim am Rhein	-2,9 %	2,7 %	0,56 Whg./ HH.	6,97 €	2,9 %	3	
6433002	Bischofsheim	6,5 %	2,1 %	-0,01 Whg./ HH.	7,59 €	5,2 %	5	neu erfüllt
6433003	Büttelborn	4,7 %	2,7 %	0,36 Whg./ HH.	6,98 €	4,8 %	4	neu erfüllt
6433004	Gernsheim, St.	-2,9 %	2,6 %	0,87 Whg./ HH.	7,04 €	3,4 %	2	
6433005	Ginsheim-Gustavsburg	3,1 %	2,7 %	0,32 Whg./ HH.	8,33 €	1,9 %	4	neu erfüllt
6433006	Groß-Gerau, St.	2,0 %	2,7 %	0,43 Whg./ HH.	7,49 €	3,5 %	3	
6433007	Kelsterbach, St.	9,1 %	3,2 %	0,45 Whg./ HH.	8,72 €	4,5 %	4	neu erfüllt
6433008	Mörfelden-Walldorf, St.	5,9 %	2,2 %	0,43 Whg./ HH.	8,35 €	3,4 %	4	immer noch erfüllt
6433009	Nauheim	3,7 %	2,2 %	0,38 Whg./ HH.	7,84 €	2,6 %	4	immer noch erfüllt
6433010	Raunheim, St.	11,3 %	1,7 %	0,24 Whg./ HH.	8,04 €	3,9 %	4	immer noch erfüllt

AGS	Name	Indikator Wohnungsdefizit 2016 (Schwellenwert -3,0 %)	Indikator Leerstandsrate 2016 (Schwellenwert 3,0 %)	Indikator mittlere Neubaulintensität 2011-2016 (Schwellenwert 0 bis max. 0,75 Whg./zus. HH)	Indikator mittlere Angebotsmiete Standardwohnung 2012 – 2017 (Schwellenwert 7,50 €/m²)	Indikator mittlere Mietpreissteigerung 2012-2017 p.a. in % (Schwellenwert 4,5 % p.a.)	erfüllte Teilbedingungen	Status im Vergleich zu 2015
6433011	Riedstadt	3,3 %	2,2 %	0,57 Whg./ HH.	7,00 €	4,2 %	3	
6433012	Rüsselsheim, St.	4,6 %	2,2 %	0,3 Whg./ HH.	7,43 €	3,8 %	3	
6433013	Stockstadt am Rhein	-1,1 %	1,9 %	0,5 Whg./ HH.	6,79 €	4,3 %	3	
6433014	Trebur	0,8 %	1,9 %	0,31 Whg./ HH.	7,46 €	3,2 %	3	
6434001	Bad Homburg v.d. Höhe, St.	1,6 %	1,9 %	0,2 Whg./ HH.	9,34 €	3,2 %	4	immer noch erfüllt
6434002	Friedrichsdorf, St.	-0,5 %	1,8 %	0,58 Whg./ HH.	8,44 €	2,7 %	4	immer noch erfüllt
6434003	Glashütten	-3,2 %	3,2 %	0,35 Whg./ HH.	7,23 €	0,0 %	1	
6434004	Grävenwiesbach	-2,2 %	3,4 %	0,35 Whg./ HH.	5,95 €		2	
6434005	Königstein im Taunus, St.	-0,9 %	3,4 %	0,27 Whg./ HH.	8,98 €	1,7 %	3	
6434006	Kronberg im Taunus, St.	-4,1 %	2,5 %	0,64 Whg./ HH.	9,23 €	2,1 %	3	nicht mehr erfüllt
6434007	Neu-Anspach	3,4 %	1,9 %	0,17 Whg./ HH.	7,33 €	1,9 %	3	
6434008	Oberursel (Taunus), St.	1,4 %	1,9 %	0,54 Whg./ HH.	9,07 €	2,7 %	4	immer noch erfüllt
6434009	Schmitten	-1,5 %	3,6 %	0,37 Whg./ HH.	6,38 €	3,4 %	2	
6434010	Steinbach (Taunus), St.	1,5 %	2,7 %	0,19 Whg./ HH.	8,10 €	3,7 %	4	immer noch erfüllt
6434011	Usingen, St.	3,4 %	2,5 %	0,23 Whg./ HH.	6,59 €	3,3 %	3	
6434012	Wehrheim	-1,1 %	2,3 %	0,12 Whg./ HH.	6,86 €	3,3 %	3	
6434013	Weilrod	-2,1 %	4,1 %	0,2 Whg./ HH.	5,13 €	2,6 %	2	
6435001	Bad Orb, St.	-3,2 %	6,2 %	0,22 Whg./ HH.	5,81 €	3,3 %	1	
6435002	Bad Soden-Salmünster, St.	-2,2 %	5,3 %	0,34 Whg./ HH.	5,26 €	2,5 %	2	
6435003	Biebergemünd	-4,3 %	4,4 %	0,46 Whg./ HH.	5,61 €	1,9 %	1	
6435004	Birstein	-3,4 %	4,6 %	0,34 Whg./ HH.			1	
6435005	Brachtal	-5,8 %	5,6 %	0,3 Whg./ HH.	4,89 €	4,5 %	2	
6435006	Bruchköbel, St.	-1,2 %	2,7 %	0,41 Whg./ HH.	6,42 €	4,6 %	4	neu erfüllt
6435007	Erlensee	0,6 %	3,6 %	0,53 Whg./ HH.	6,46 €	4,7 %	3	
6435008	Flörsbachtal	-7,6 %	6,3 %	14,45 Whg./ HH.			0	
6435009	Freigericht	0,3 %	3,4 %	0,47 Whg./ HH.	5,98 €	3,2 %	2	
6435010	Gelnhausen, Barbarossastadt	-1,1 %	3,6 %	0,52 Whg./ HH.	6,39 €	3,4 %	2	
6435011	Großkrotzenburg	0,7 %	2,5 %	0,4 Whg./ HH.	6,49 €	3,9 %	3	
6435012	Gründau	-1,0 %	3,2 %	0,52 Whg./ HH.	6,20 €	3,5 %	2	
6435013	Hammersbach	-4,3 %	3,8 %	0,51 Whg./ HH.	5,91 €	3,8 %	1	
6435014	Hanau, St.	2,7 %	4,4 %	0,19 Whg./ HH.	6,87 €	4,3 %	2	
6435015	Hasselroth	-3,3 %	3,6 %	0,66 Whg./ HH.	6,18 €	2,9 %	1	

AGS	Name	Indikator Wohnungsdefizit 2016 (Schwellenwert -3,0 %)	Indikator Leerstandsrate 2016 (Schwellenwert 3,0 %)	Indikator mittlere Neubautintensität 2011-2016 (Schwellenwert 0 bis max. 0,75 Whg./zus. HH)	Indikator mittlere Angebotsmiete Standardwohnung 2012 – 2017 (Schwellenwert 7,50 €/m²)	Indikator mittlere Mietpreissteigerung 2012-2017 p.a. in % (Schwellenwert 4,5 % p.a.)	erfüllte Teilbedingungen	Status im Vergleich zu 2015
6435016	Jossgrund	-7,5 %	6,6 %	0,56 Whg./ HH.			1	
6435017	Langenselbold, St.	-0,2 %	3,0 %	0,58 Whg./ HH.	6,47 €	3,7 %	3	
6435018	Linsengericht	-4,6 %	3,2 %	0,62 Whg./ HH.	6,17 €	3,7 %	1	
6435019	Maintal, St.	3,2 %	3,2 %	0,28 Whg./ HH.	7,17 €	4,4 %	2	
6435020	Neuberg	0,3 %	2,9 %	0,24 Whg./ HH.	6,13 €	2,8 %	3	
6435021	Nidderau, St.	1,4 %	2,7 %	0,4 Whg./ HH.	6,37 €	4,6 %	4	neu erfüllt
6435022	Niederdorfelden	-0,2 %	2,4 %	0,25 Whg./ HH.	7,18 €	5,0 %	4	immer noch erfüllt
6435023	Rodenbach	0,3 %	2,4 %	0,5 Whg./ HH.	6,44 €	4,3 %	3	
6435024	Ronneburg	-4,6 %	5,6 %	0,51 Whg./ HH.	6,90 €	5,1 %	2	
6435025	Schlüchtern, St.	-1,8 %	4,1 %	0,44 Whg./ HH.	4,86 €	2 %	2	
6435026	Schöneck	0,4 %	2,7 %	0,4 Whg./ HH.	6,48 €	3,7 %	3	
6435027	Sinntal	-5,2 %	5,5 %	0,51 Whg./ HH.	4,40 €		1	
6435028	Steinau an der Straße, St.	-4,0 %	4,6 %	0,71 Whg./ HH.	5,14 €	2,2 %	1	
6435029	Wächtersbach, St.	-2,0 %	3,9 %	0,37 Whg./ HH.	5,54 €	4,1 %	2	
6436001	Bad Soden am Taunus, St.	-0,3 %	1,9 %	0,44 Whg./ HH.	9,25 €	2,4 %	4	neu erfüllt
6436002	Eppstein, St.	-0,8 %	2,5 %	0,36 Whg./ HH.	7,43 €	2,8 %	3	
6436003	Eschborn, St.	2,6 %	1,7 %	0,41 Whg./ HH.	9,51 €	2,4 %	4	immer noch erfüllt
6436004	Flörsheim am Main, St.	2,4 %	2,2 %	0,33 Whg./ HH.	8,28 €	3,3 %	4	immer noch erfüllt
6436005	Hattersheim am Main, St.	1,8 %	1,8 %	0,53 Whg./ HH.	7,85 €	4,4 %	4	immer noch erfüllt
6436006	Hochheim am Main, St.	-0,6 %	1,4 %	0,89 Whg./ HH.	8,19 €	3,4 %	3	
6436007	Hofheim am Taunus, Kreisstadt	1,7 %	2,0 %	0,47 Whg./ HH.	8,52 €	3,1 %	4	immer noch erfüllt
6436008	Kelkheim (Taunus), St.	-0,1 %	2,1 %	0,37 Whg./ HH.	8,16 €	4,0 %	4	immer noch erfüllt
6436009	Kriftel	6,4 %	1,6 %	0,27 Whg./ HH.	8,23 €	4,2 %	4	immer noch erfüllt
6436010	Liederbach am Taunus	0,2 %	1,8 %	0,4 Whg./ HH.	8,43 €	4,1 %	4	immer noch erfüllt
6436011	Schwalbach am Taunus, St.	4,2 %	1,6 %	0,13 Whg./ HH.	8,87 €	2,3 %	4	immer noch erfüllt
6436012	Sulzbach (Taunus)	1,8 %	1,7 %	0,22 Whg./ HH.	8,33 €	2,8 %	4	neu erfüllt
6437001	Bad König, St.	-6,2 %	6,0 %	0,63 Whg./ HH.	5,48 €	3,4 %	1	
6437002	Beerfelden, St.	-5,8 %	7,9 %	0,37 Whg./ HH.	5,17 €	3,4 %	1	
6437003	Brensbach	-7,4 %	7,0 %	0,53 Whg./ HH.	5,56 €	0,0 %	1	
6437004	Breuberg, St.	-3,6 %	5,7 %	0,28 Whg./ HH.	5,79 €	0,0 %	1	
6437005	Brombachtal	-9,8 %	6,5 %	46,37 Whg./ HH.			0	
6437006	Erbach, Kreisstadt	-0,2 %	5,1 %	0,28 Whg./ HH.	5,50 €	1,2 %	2	

AGS	Name	Indikator Wohnungsdefizit 2016 (Schwellenwert -3,0 %)	Indikator Leerstandsrate 2016 (Schwellenwert 3,0 %)	Indikator mittlere Neubaulintensität 2011-2016 (Schwellenwert 0 bis max. 0,75 Whg./zus. HH)	Indikator mittlere Angebotsmiete Standardwohnung 2012 – 2017 (Schwellenwert 7,50 €/m²)	Indikator mittlere Mietpreissteigerung 2012-2017 p.a. in % (Schwellenwert 4,5 % p.a.)	erfüllte Teilbedingungen	Status im Vergleich zu 2015
6437007	Fränkisch-Crumbach	-4,5 %	6,7 %	0,33 Whg./ HH.			1	
6437008	Hesseneck	-11,1 %	11,9 %	0,55 Whg./ HH.			1	
6437009	Höchst i.Odw.	-1,7 %	5,5 %	0,18 Whg./ HH.	5,74 €	3,5 %	2	
6437010	Lützelbach	-4,7 %	6,9 %	0,27 Whg./ HH.	4,88 €	3,7 %	1	
6437011	Michelstadt, St.	-1,1 %	4,5 %	0,49 Whg./ HH.	5,90 €	3,5 %	2	
6437012	Mossautal	-8,4 %	5,5 %	1,66 Whg./ HH.			0	
6437013	Reichelsheim (Odenwald)	-6,8 %	5,8 %	0,71 Whg./ HH.	5,58 €	4,2 %	1	
6437014	Rothenberg	-9,0 %	6,9 %	1,54 Whg./ HH.			0	
6437015	Sensbachtal	-4,5 %	10,2 %	0,32 Whg./ HH.			1	
6438001	Dietzenbach, St.	5,9 %	2,0 %	0,09 Whg./ HH.	7,39 €	2,9 %	3	
6438002	Dreieich, St.	1,6 %	2,3 %	0,24 Whg./ HH.	8,44 €	3,4 %	4	immer noch erfüllt
6438003	Egelsbach	8,2 %	2,5 %	0,2 Whg./ HH.	8,36 €	3,7 %	4	immer noch erfüllt
6438004	Hainburg	2,6 %	2,4 %	0,34 Whg./ HH.	6,65 €	4,3 %	3	
6438005	Heusenstamm, St.	1,8 %	2,2 %	0,51 Whg./ HH.	7,86 €	2,8 %	4	immer noch erfüllt
6438006	Langen, St.	3,9 %	1,9 %	0,52 Whg./ HH.	8,27 €	3,7 %	4	immer noch erfüllt
6438007	Mainhausen	0,5 %	2,9 %	0,41 Whg./ HH.	6,79 €	3,5 %	3	
6438008	Mühlheim am Main, St.	3,2 %	2,1 %	0,33 Whg./ HH.	7,63 €	4,0 %	4	neu erfüllt
6438009	Neu-Isenburg, St.	6,1 %	1,9 %	0,09 Whg./ HH.	8,35 €	4,0 %	4	immer noch erfüllt
6438010	Obertshausen, St.	4,1 %	2,0 %	0,55 Whg./ HH.	7,62 €	3,4 %	4	neu erfüllt
6438011	Rodgau, St.	4,0 %	2,6 %	0,28 Whg./ HH.	7,23 €	3,4 %	3	
6438012	Rödermark, St.	5,6 %	2,6 %	0,27 Whg./ HH.	7,34 €	3,8 %	3	
6438013	Seligenstadt, St.	0,6 %	2,1 %	0,73 Whg./ HH.	7,17 €	4,3 %	3	
6439001	Aarbergen	-6,8 %	6,7 %	0,22 Whg./ HH.	4,92 €	2,8 %	1	
6439002	Bad Schwalbach, Kreisstadt	-0,9 %	4,7 %	0,2 Whg./ HH.	6,17 €	3,4 %	2	
6439003	Eltville am Rhein, St.	-1,0 %	2,3 %	0,51 Whg./ HH.	7,77 €	3,2 %	4	immer noch erfüllt
6439004	Geisenheim, St.	5,4 %	2,6 %	0,08 Whg./ HH.	6,99 €	2,5 %	3	
6439005	Heidenrod	-4,3 %	4,7 %	0,27 Whg./ HH.	5,05 €	0,0 %	1	
6439006	Hohenstein	-3,7 %	3,4 %	0,35 Whg./ HH.	5,57 €	0,0 %	1	
6439007	Hünstetten	0,0 %	2,5 %	0,54 Whg./ HH.	6,08 €	2,1 %	3	
6439008	Idstein, St.	-1,4 %	2,9 %	0,65 Whg./ HH.	7,00 €	3,8 %	3	
6439009	Kiedrich	0,4 %	2,9 %	0,27 Whg./ HH.	7,85 €	2,4 %	4	neu erfüllt
6439010	Lorch, St.	-6,0 %	5,9 %	0,36 Whg./ HH.	6,64 €	0,0 %	1	

AGS	Name	Indikator Wohnungsdefizit 2016 (Schwellenwert -3,0 %)	Indikator Leerstandsrate 2016 (Schwellenwert 3,0 %)	Indikator mittlere Neubautintensität 2011-2016 (Schwellenwert 0 bis max. 0,75 Whg./zus. HH)	Indikator mittlere Angebotsmiete Standardwohnung 2012 – 2017 (Schwellenwert 7,50 €/m²)	Indikator mittlere Mietpreissteigerung 2012-2017 p.a. in % (Schwellenwert 4,5 % p.a.)	erfüllte Teilbedingungen	Status im Vergleich zu 2015
6439011	Niedernhausen	-0,6 %	2,3 %	0,27 Whg./ HH.	7,15 €	2,3 %	3	
6439012	Oestrich-Winkel, St.	-1,5 %	3,5 %	0,35 Whg./ HH.	7,33 €	4,0 %	2	
6439013	Rüdesheim am Rhein, St.	-2,7 %	3,9 %	0,13 Whg./ HH.	6,84 €	1,6 %	2	
6439014	Schlangenbad	0,9 %	3,9 %	0,21 Whg./ HH.	6,27 €	3,9 %	2	
6439015	Taunusstein, St.	0,2 %	2,3 %	0,45 Whg./ HH.	6,65 €	3,0 %	3	
6439016	Waldems	-3,4 %	3,7 %	0,12 Whg./ HH.	6,04 €	2,9 %	1	
6439017	Walluf	-2,1 %	2,0 %	0,45 Whg./ HH.	7,85 €	3,0 %	4	neu erfüllt
6440001	Altenstadt	2,6 %	3,4 %	0,16 Whg./ HH.	5,61 €	2,2 %	2	
6440002	Bad Nauheim, St.	0,6 %	3,3 %	0,63 Whg./ HH.	6,96 €	3,0 %	2	
6440003	Bad Vilbel, St.	1,2 %	2,6 %	0,42 Whg./ HH.	8,34 €	3,8 %	4	immer noch erfüllt
6440004	Büdingen, St.	2,5 %	4,1 %	0,17 Whg./ HH.	5,82 €	3,3 %	2	
6440005	Butzbach, St.	2,5 %	4,0 %	0,65 Whg./ HH.	6,23 €	3,3 %	2	
6440006	Echzell	-3,1 %	3,4 %	0,46 Whg./ HH.	6,30 €	0,0 %	1	
6440007	Florstadt	-4,5 %	4,0 %	0,36 Whg./ HH.	5,66 €	3,2 %	1	
6440008	Friedberg (Hessen), Kreisstad	1,2 %	3,6 %	0,46 Whg./ HH.	7,27 €	3,4 %	2	
6440009	Gedern, St.	-4,5 %	5,2 %	0,05 Whg./ HH.			1	
6440010	Glauburg	-1,5 %	3,4 %	0,2 Whg./ HH.	5,32 €	3,1 %	2	
6440011	Hirzenhain	-3,3 %	5,9 %	0,25 Whg./ HH.	4,96 €	4,2 %	1	
6440012	Karben, St.	1,0 %	2,8 %	0,47 Whg./ HH.	7,44 €	3,3 %	3	
6440013	Kefenrod	-3,8 %	3,3 %	0,29 Whg./ HH.			1	
6440014	Limeshain	1,9 %	3,1 %	0,19 Whg./ HH.	5,49 €	2,8 %	2	
6440015	Münzenberg, St.	-6,5 %	4,0 %	1,02 Whg./ HH.	6,30 €	2,7 %	0	
6440016	Nidda, St.	-1,3 %	4,9 %	0,27 Whg./ HH.	5,31 €	4,0 %	2	
6440017	Niddatal, St.	-3,4 %	4,4 %	0,31 Whg./ HH.	6,50 €	2,3 %	1	
6440018	Ober-Mörlen	-3,0 %	3,3 %	0,3 Whg./ HH.	6,12 €	3,2 %	2	
6440019	Ortenberg, St.	-3,7 %	5,0 %	0,15 Whg./ HH.	5,49 €	3,1 %	1	
6440020	Ranstadt	-0,9 %	3,7 %	0,37 Whg./ HH.	5,76 €	0,0 %	2	
6440021	Reichelsheim (Wetterau), St.	-3,3 %	3,7 %	0,64 Whg./ HH.	6,28 €	3,4 %	1	
6440022	Rockenberg	-3,7 %	3,5 %	0,53 Whg./ HH.	6,02 €	0,0 %	1	
6440023	Rosbach v.d.Höhe, St.	0,9 %	3,1 %	0,36 Whg./ HH.	7,50 €	4,0 %	3	
6440024	Wölfersheim	-1,8 %	3,1 %	0,46 Whg./ HH.	5,88 €	4,2 %	2	
6440025	Wöllstadt	0,0 %	3,4 %	0,42 Whg./ HH.	6,73 €	4,5 %	3	

AGS	Name	Indikator Wohnungsdefizit 2016 (Schwellenwert -3,0 %)	Indikator Leerstandsrate 2016 (Schwellenwert 3,0 %)	Indikator mittlere Neubautintensität 2011-2016 (Schwellenwert 0 bis max. 0,75 Whg./zus. HH)	Indikator mittlere Angebotsmiete Standardwohnung 2012 – 2017 (Schwellenwert 7,50 €/m²)	Indikator mittlere Mietpreissteigerung 2012-2017 p.a. in % (Schwellenwert 4,5 % p.a.)	erfüllte Teilbedingungen	Status im Vergleich zu 2015
6531001	Allendorf (Lumda), St.	-6,5 %	4,1 %	1,04 Whg./ HH.			0	
6531002	Biebertal	-2,6 %	3,4 %	0,76 Whg./ HH.	5,94 €		1	
6531003	Buseck	-2,5 %	3,5 %	0,5 Whg./ HH.	5,77 €	3,0 %	2	
6531004	Fernwald	-3,1 %	2,7 %	0,83 Whg./ HH.	5,78 €	2,3 %	1	
6531005	Gießen, Universitätsstadt	13,3 %	2,7 %	0,31 Whg./ HH.	6,90 €	3,9 %	3	
6531006	Grünberg, St.	-2,2 %	3,1 %	0,57 Whg./ HH.	5,47 €	3,3 %	2	
6531007	Heuchelheim	-3,5 %	3,6 %	0,57 Whg./ HH.	7,41 €	3,5 %	1	
6531008	Hungen, St.	-2,6 %	3,7 %	0,56 Whg./ HH.	5,91 €	4,6 %	3	
6531009	Langgöns	-1,1 %	3,0 %	0,52 Whg./ HH.	6,17 €	3,4 %	3	
6531010	Laubach, St.	-4,4 %	4,1 %	0,92 Whg./ HH.	5,04 €	2,0 %	0	
6531011	Lich, St.	-1,9 %	3,3 %	0,76 Whg./ HH.	6,43 €	3,7 %	1	
6531012	Linden, St.	2,6 %	2,8 %	0,46 Whg./ HH.	6,59 €	3,8 %	3	
6531013	Lollar, St.	-1,2 %	2,8 %	0,55 Whg./ HH.	5,92 €	3,9 %	3	
6531014	Pohlheim, St.	-1,9 %	3,2 %	0,7 Whg./ HH.	5,99 €	4,5 %	3	
6531015	Rabenu	-8,3 %	4,1 %	0,93 Whg./ HH.	5,37 €		0	
6531016	Reiskirchen	-2,9 %	3,6 %	0,64 Whg./ HH.	5,50 €	3,4 %	2	
6531017	Staufenberg, St.	-3,0 %	3,1 %	0,54 Whg./ HH.	5,51 €	4,9 %	3	
6531018	Wettenberg	-1,1 %	2,9 %	0,46 Whg./ HH.	6,56 €	1,9 %	3	
6532001	Aßlar, St.	-2,1 %	2,8 %	0,61 Whg./ HH.	5,52 €	4,3 %	3	
6532002	Bischoffen	-6,4 %	5,3 %	1,78 Whg./ HH.			0	
6532003	Braunfels, St.	-1,8 %	4,0 %	0,43 Whg./ HH.	5,59 €	2,3 %	2	
6532004	Breitscheid	-3,5 %	3,9 %	0,77 Whg./ HH.			0	
6532005	Dietzhöhlztal	-6,0 %	4,8 %	-0,31 Whg./ HH.			0	
6532006	Dillenburg, St.	-5,2 %	4,0 %	1,32 Whg./ HH.	5,45 €	2,7 %	0	
6532007	Driedorf	-2,6 %	3,7 %	0,2 Whg./ HH.			2	
6532008	Ehringshausen	-5,1 %	3,2 %	0,41 Whg./ HH.	5,94 €	2,7 %	1	
6532009	Eschenburg	-1,8 %	2,9 %	0,6 Whg./ HH.			3	
6532010	Greifenstein	-4,7 %	4,2 %	0,57 Whg./ HH.	4,31 €	3,0 %	1	
6532011	Haiger, St.	-2,7 %	4,5 %	0,49 Whg./ HH.	5,04 €	3,9 %	2	
6532012	Herborn, St.	-3,1 %	3,4 %	0,8 Whg./ HH.	5,69 €	3,4 %	0	
6532013	Hohenahr	-4,4 %	3,9 %	0,51 Whg./ HH.			1	
6532014	Hüttenberg	-0,8 %	3,8 %	0,65 Whg./ HH.	5,75 €		2	

AGS	Name	Indikator Wohnungsdefizit 2016 (Schwellenwert -3,0 %)	Indikator Leerstandsrate 2016 (Schwellenwert 3,0 %)	Indikator mittlere Neubautintensität 2011-2016 (Schwellenwert 0 bis max. 0,75 Whg./zus. HH)	Indikator mittlere Angebotsmiete Standardwohnung 2012 – 2017 (Schwellenwert 7,50 €/m²)	Indikator mittlere Mietpreissteigerung 2012-2017 p.a. in % (Schwellenwert 4,5 % p.a.)	erfüllte Teilbedingungen	Status im Vergleich zu 2015
6532015	Lahnau	-3,9 %	3,5 %	0,67 Whg./ HH.	6,21 €	3,7 %	1	
6532016	Leun, St.	-4,0 %	4,6 %	0,22 Whg./ HH.			1	
6532017	Mittenaar	-4,8 %	5,0 %	0,53 Whg./ HH.	6,98 €	0,0 %	1	
6532018	Schöffengrund	-3,4 %	3,6 %	0,49 Whg./ HH.			1	
6532019	Siegbach	-3,8 %	3,3 %	0,65 Whg./ HH.			1	
6532020	Sinn	-3,7 %	3,4 %	0,7 Whg./ HH.	5,39 €	5,2 %	2	
6532021	Solms, St.	-3,2 %	3,4 %	0,77 Whg./ HH.	5,67 €	2,5 %	0	
6532022	Waldsolms	-4,7 %	5,0 %	0,6 Whg./ HH.	5,31 €	2,8 %	1	
6532023	Wetzlar, St.	-2,2 %	3,7 %	0,46 Whg./ HH.	6,07 €	4,7 %	3	
6533001	Beselich	-3,6 %	5,6 %	0,41 Whg./ HH.	4,53 €	4,5 %	2	
6533002	Brechen	-7,0 %	4,7 %	0,84 Whg./ HH.	5,13 €	2,7 %	0	
6533003	Bad Camberg, St.	-1,3 %	4,3 %	0,47 Whg./ HH.	6,01 €	3,1 %	2	
6533004	Dornburg	-6,8 %	5,2 %	0,29 Whg./ HH.	4,60 €	3,6 %	1	
6533005	Elbtal	-5,7 %	5,6 %	0,35 Whg./ HH.			1	
6533006	Elz	-4,2 %	4,8 %	0,63 Whg./ HH.	5,51 €	3,7 %	1	
6533007	Hadamar, St.	0,3 %	4,1 %	0,28 Whg./ HH.	5,04 €	2,7 %	2	
6533008	Hünfelden	-5,0 %	4,5 %	0,69 Whg./ HH.	5,40 €	2,1 %	1	
6533009	Limburg a.d.Lahn, Kreisstadt	-2,2 %	3,7 %	0,65 Whg./ HH.	5,76 €	4,1 %	2	
6533010	Löhnberg	-6,5 %	6,1 %	0,57 Whg./ HH.	5,10 €	4,2 %	1	
6533011	Mengerskirchen,Marktflecken	-4,0 %	6,4 %	0,24 Whg./ HH.			1	
6533012	Merenberg	-5,3 %	4,9 %	0,09 Whg./ HH.	5,15 €	4,4 %	1	
6533013	Runkel, St.	-6,3 %	5,2 %	0,81 Whg./ HH.	5,37 €	3,7 %	0	
6533014	Selters (Taunus)	-5,3 %	5,1 %	1,69 Whg./ HH.	5,39 €	3,4 %	0	
6533015	Villmar	-8,5 %	6,0 %	0,53 Whg./ HH.	5,33 €	5,6 %	2	
6533016	Waldbrunn (Westerwald)	-7,7 %	6,4 %	0,78 Whg./ HH.	4,58 €	2,4 %	0	
6533017	Weilburg, St.	-8,1 %	6,0 %	-13,41 Whg./ HH.	5,31 €	1,2 %	0	
6533018	Weilmünster, Marktflecken	-7,4 %	6,9 %	0,45 Whg./ HH.	4,75 €	0,0 %	1	
6533019	Weinbach	-5,7 %	5,9 %	0,23 Whg./ HH.			1	
6534001	Amöneburg, St.	-3,8 %	5,4 %	0,58 Whg./ HH.	5,05 €	3,1 %	1	
6534002	Angelburg	-4,2 %	6,0 %	0,3 Whg./ HH.			1	
6534003	Bad Endbach	-5,1 %	4,4 %	0,61 Whg./ HH.	5,44 €		1	
6534004	Biedenkopf, St.	-3,5 %	5,3 %	0,51 Whg./ HH.	6,50 €	4,0 %	1	

AGS	Name	Indikator Wohnungsdefizit 2016 (Schwellenwert -3,0 %)	Indikator Leerstandsrate 2016 (Schwellenwert 3,0 %)	Indikator mittlere Neubautintensität 2011-2016 (Schwellenwert 0 bis max. 0,75 Whg./zus. HH)	Indikator mittlere Angebotsmiete Standardwohnung 2012 – 2017 (Schwellenwert 7,50 €/m²)	Indikator mittlere Mietpreissteigerung 2012-2017 p.a. in % (Schwellenwert 4,5 % p.a.)	erfüllte Teilbedingungen	Status im Vergleich zu 2015
6534005	Breidenbach	-4,0 %	4,3 %	0,82 Whg./ HH.			0	
6534006	Cölbe	0,3 %	3,2 %	0,33 Whg./ HH.	5,01 €		2	
6534007	Dautphetal	-1,9 %	3,3 %	0,77 Whg./ HH.			1	
6534008	Ebsdorfergrund	-4,1 %	3,4 %	0,89 Whg./ HH.	5,42 €	3,9 %	0	
6534009	Fronhausen	-3,5 %	3,3 %	0,91 Whg./ HH.	4,98 €	3,0 %	0	
6534010	Gladenbach, St.	-2,0 %	3,3 %	0,69 Whg./ HH.	5,80 €	2,6 %	2	
6534011	Kirchhain, St.	-3,5 %	3,2 %	0,73 Whg./ HH.	5,93 €	4,0 %	1	
6534012	Lahntal	-3,4 %	2,7 %	0,75 Whg./ HH.	6,23 €	3,4 %	2	
6534013	Lohra	-5,3 %	4,0 %	0,84 Whg./ HH.			0	
6534014	Marburg, Universitätsstadt	7,4 %	2,1 %	0,5 Whg./ HH.	7,69 €	2,4 %	4	immer noch erfüllt
6534015	Münchhausen	-2,5 %	4,1 %	0,49 Whg./ HH.			2	
6534016	Neustadt (Hessen), St.	-8,8 %	5,6 %	-1,17 Whg./ HH.	4,58 €	4,6 %	1	
6534017	Rauschenberg, St.	-4,8 %	4,4 %	1,11 Whg./ HH.	4,78 €	0,0 %	0	
6534018	Stadtallendorf, St.	-3,3 %	3,7 %	1,16 Whg./ HH.	5,16 €	2,8 %	0	
6534019	Steffenberg	-4,8 %	2,6 %	1,09 Whg./ HH.			1	
6534020	Weimar	-2,9 %	3,2 %	0,59 Whg./ HH.	6,41 €	2,7 %	2	
6534021	Wetter (Hessen), St.	-4,7 %	4,0 %	0,69 Whg./ HH.	5,20 €	3,9 %	1	
6534022	Wohratal	-3,3 %	3,4 %	0,6 Whg./ HH.			1	
6535001	Alsfeld, St.	-5,5 %	5,3 %	-17,45 Whg./ HH.	5,12 €	4,0 %	0	
6535002	Antrifttal	-10,1 %	5,9 %	-0,99 Whg./ HH.			0	
6535003	Feldatal	-8,8 %	8,3 %	-4,93 Whg./ HH.			0	
6535004	Freiensteinau	-6,7 %	4,9 %	8,73 Whg./ HH.			0	
6535005	Gemünden (Felda)	-7,6 %	7,9 %	0,52 Whg./ HH.			1	
6535006	Grebenau, St.	-13,3 %	7,0 %	-22,36 Whg./ HH.			0	
6535007	Grebenhain	-6,5 %	7,4 %	14,56 Whg./ HH.			0	
6535008	Herbstein, St.	-2,4 %	6,4 %	0,18 Whg./ HH.			2	
6535009	Homberg (Ohm), St.	-8,3 %	6,4 %	1,11 Whg./ HH.	4,40 €	4,5 %	1	
6535010	Kirtorf, St.	-9,3 %	8,1 %	-0,86 Whg./ HH.			0	
6535011	Lauterbach (Hessen), Kreissta	-4,4 %	5,4 %	0,55 Whg./ HH.	5,11 €	2,2 %	1	
6535012	Lautertal (Vogelsberg)	-6,1 %	4,9 %	10,27 Whg./ HH.			0	
6535013	Mücke	-5,4 %	6,7 %	0,47 Whg./ HH.	4,94 €	2,1 %	1	
6535014	Romrod, St.	-8,0 %	5,2 %	-0,77 Whg./ HH.			0	

AGS	Name	Indikator Wohnungsdefizit 2016 (Schwellenwert -3,0 %)	Indikator Leerstandsrate 2016 (Schwellenwert 3,0 %)	Indikator mittlere Neubautintensität 2011-2016 (Schwellenwert 0 bis max. 0,75 Whg./zus. HH)	Indikator mittlere Angebotsmiete Standardwohnung 2012 – 2017 (Schwellenwert 7,50 €/m²)	Indikator mittlere Mietpreissteigerung 2012-2017 p.a. in % (Schwellenwert 4,5 % p.a.)	erfüllte Teilbedingungen	Status im Vergleich zu 2015
6535015	Schlitz, St.	-6,2 %	7,0 %	0,41 Whg./ HH.	4,21 €	0,0 %	1	
6535016	Schotten, St.	-5,0 %	6,9 %	1,68 Whg./ HH.	4,78 €	0,0 %	0	
6535017	Schwalmtal	-6,8 %	6,9 %	-3,84 Whg./ HH.			0	
6535018	Ulrichstein, St.	-9,3 %	8,0 %	-0,48 Whg./ HH.			0	
6535019	Wartenberg	-3,5 %	5,0 %	0,77 Whg./ HH.	5,20 €	0,0 %	0	
6611000	Kassel, St.	4,9 %	2,4 %	0,31 Whg./ HH.	6,14 €	4,8 %	4	immer noch erfüllt
6631001	Bad Salzschlirf	-4,6 %	8,8 %	0,51 Whg./ HH.	4,70 €	5,6 %	2	
6631002	Burghaun	-7,4 %	5,4 %	0,99 Whg./ HH.	4,61 €	5,7 %	1	
6631003	Dipperz	-3,4 %	3,2 %	0,8 Whg./ HH.			0	
6631004	Ebersburg	-5,3 %	5,1 %	0,81 Whg./ HH.			0	
6631005	Ehrenberg (Rhön)	-5,0 %	4,8 %	1,07 Whg./ HH.			0	
6631006	Eichenzell	-3,5 %	3,7 %	0,58 Whg./ HH.	4,93 €	3,7 %	1	
6631007	Eiterfeld	-6,2 %	4,7 %	2,16 Whg./ HH.			0	
6631008	Flieden	-6,4 %	6,1 %	0,78 Whg./ HH.	4,16 €	0,0 %	0	
6631009	Fulda, St.	0,2 %	3,6 %	0,63 Whg./ HH.	5,65 €	6,3 %	3	
6631010	Gersfeld (Rhön), St.	-7,3 %	7,7 %	0,38 Whg./ HH.	4,42 €	5,2 %	2	
6631011	Großnlüder	-6,4 %	4,5 %	0,92 Whg./ HH.	5,17 €		0	
6631012	Hilders	-5,4 %	6,7 %	0,34 Whg./ HH.			1	
6631013	Hofbieber	-5,5 %	5,2 %	0,72 Whg./ HH.			1	
6631014	Hosenfeld	-1,6 %	4,4 %	0,29 Whg./ HH.			2	
6631015	Hünfeld, St.	-3,8 %	5,2 %	0,58 Whg./ HH.	4,94 €	1,8 %	1	
6631016	Kalbach	-5,9 %	5,3 %	0,4 Whg./ HH.	5,12 €		1	
6631017	Künzell	-2,2 %	3,4 %	0,79 Whg./ HH.	5,87 €	3,6 %	1	
6631018	Neuhof	-3,8 %	6,9 %	0,39 Whg./ HH.	4,72 €	3,3 %	1	
6631019	Nüsttal	-4,2 %	5,0 %	0,64 Whg./ HH.			1	
6631020	Petersberg	-0,1 %	4,0 %	0,48 Whg./ HH.	5,80 €	5,0 %	3	
6631021	Poppenhausen (Wasserkuppe)	-8,6 %	6,3 %	0,66 Whg./ HH.			1	
6631022	Rasdorf	-2,7 %	4,2 %	0,36 Whg./ HH.			2	
6631023	Tann (Rhön), St.	-9,9 %	8,9 %	0,41 Whg./ HH.			1	
6632001	Alheim	-6,1 %	3,8 %	0,93 Whg./ HH.			0	
6632002	Bad Hersfeld, Kreisstadt	-3,6 %	3,9 %	0,59 Whg./ HH.	5,06 €	3,4 %	1	
6632003	Bebra, St.	-2,6 %	6,3 %	0,07 Whg./ HH.	4,45 €	3,4 %	2	

AGS	Name	Indikator Wohnungsdefizit 2016 (Schwellenwert -3,0 %)	Indikator Leerstandsrate 2016 (Schwellenwert 3,0 %)	Indikator mittlere Neubauintensität 2011-2016 (Schwellenwert 0 bis max. 0,75 Whg./zus. HH)	Indikator mittlere Angebotsmiete Standardwohnung 2012 – 2017 (Schwellenwert 7,50 €/m²)	Indikator mittlere Mietpreissteigerung 2012-2017 p.a. in % (Schwellenwert 4,5 % p.a.)	erfüllte Teilbedingungen	Status im Vergleich zu 2015
6632004	Breitenbach a. Herzberg	0,3 %	5,7 %	0,22 Whg./ HH.			2	
6632005	Cornberg	-11,6 %	6,9 %	0 Whg./ HH.			0	
6632006	Friedewald	-8,8 %	5,5 %	0,97 Whg./ HH.			0	
6632007	Hauneck	-4,9 %	4,5 %	0,77 Whg./ HH.			0	
6632008	Haunetal	-5,5 %	4,5 %	0,98 Whg./ HH.			0	
6632009	Heringen (Werra), St.	-9,5 %	5,6 %	-1,15 Whg./ HH.			0	
6632010	Hohenroda	-8,0 %	5,0 %	-0,58 Whg./ HH.			0	
6632011	Kirchheim	-9,8 %	6,6 %	-0,57 Whg./ HH.			0	
6632012	Ludwigsau	-5,3 %	3,9 %	0,96 Whg./ HH.			0	
6632013	Nentershausen	-11,8 %	8,1 %	-0,18 Whg./ HH.			0	
6632014	Neuenstein	-5,2 %	4,8 %	0,52 Whg./ HH.			1	
6632015	Niederaula	-5,3 %	4,3 %	1,16 Whg./ HH.			0	
6632016	Philippsthal (Werra)	-7,4 %	6,4 %	0,58 Whg./ HH.	4,83 €	3,4 %	1	
6632017	Ronshausen	-11,4 %	5,8 %	-0,24 Whg./ HH.			0	
6632018	Rotenburg a.d. Fulda, St.	-3,7 %	5,9 %	0,19 Whg./ HH.	4,94 €	3,7 %	1	
6632019	Schenklengsfeld	-7 %	4,8 %	-5,62 Whg./ HH.			0	
6632020	Wildeck	-7,1 %	5,5 %	0,94 Whg./ HH.			0	
6633001	Ahnatal	-3,6 %	2,6 %	0,45 Whg./ HH.	4,89 €	4,4 %	2	
6633002	Bad Karlshafen, St.	-14,4 %	9,9 %	0,11 Whg./ HH.	4,15 €	0,0 %	0	
6633003	Baunatal, St.	-0,3 %	2,7 %	0,26 Whg./ HH.	5,38 €	4,0 %	3	
6633004	Breuna	-5,1 %	4,5 %	0,86 Whg./ HH.			0	
6633005	Calden	-5,8 %	4,1 %	1,02 Whg./ HH.	4,75 €	2,3 %	0	
6633006	Bad Emstal	-2,7 %	5,2 %	0,23 Whg./ HH.	5,02 €	2,9 %	2	
6633007	Espenau	-2,6 %	4,5 %	0,37 Whg./ HH.	5,86 €	9,1 %	3	
6633008	Fuldabrück	-1,4 %	2,7 %	0,27 Whg./ HH.	5,05 €	3,1 %	3	
6633009	Fuldatal	-0,3 %	3,3 %	0,4 Whg./ HH.	5,33 €	4,4 %	2	
6633010	Grebenstein, St.	-7,8 %	5,2 %	1,09 Whg./ HH.	4,29 €	2,9 %	0	
6633011	Habichtswald	-5,5 %	4,4 %	1,36 Whg./ HH.	5,35 €		0	
6633012	Helsa	-5,7 %	5,1 %	0,47 Whg./ HH.	4,60 €	4,1 %	1	
6633013	Hofgeismar, St.	-2,3 %	4,2 %	0,32 Whg./ HH.	4,73 €	2,8 %	2	
6633014	Immenhausen, St.	-5,7 %	5,1 %	0,46 Whg./ HH.	4,42 €	5,2 %	2	
6633015	Kaufungen	0,1 %	2,6 %	0,43 Whg./ HH.	5,81 €	5,2 %	4	neu erfüllt

AGS	Name	Indikator Wohnungsdefizit 2016 (Schwellenwert -3,0 %)	Indikator Leerstandsrate 2016 (Schwellenwert 3,0 %)	Indikator mittlere Neubautintensität 2011-2016 (Schwellenwert 0 bis max. 0,75 Whg./zus. HH)	Indikator mittlere Angebotsmiete Standardwohnung 2012 – 2017 (Schwellenwert 7,50 €/m²)	Indikator mittlere Mietpreissteigerung 2012-2017 p.a. in % (Schwellenwert 4,5 % p.a.)	erfüllte Teilbedingungen	Status im Vergleich zu 2015
6633016	Liebenau, St.	-8,3 %	5,6 %	-0,38 Whg./ HH.			0	
6633017	Lohfelden	0,7 %	4,0 %	0,29 Whg./ HH.	5,65 €	3,3 %	2	
6633018	Naumburg, St.	-8,9 %	6,5 %	0,73 Whg./ HH.	4,10 €	0,0 %	1	
6633019	Nieste	-3,1 %	5,0 %	0,45 Whg./ HH.			1	
6633020	Niestetal	0,3 %	3,6 %	0,52 Whg./ HH.	6,20 €	1,9 %	2	
6633021	Oberweser	-9,6 %	6,1 %	-2,15 Whg./ HH.	3,87 €	0,0 %	0	
6633022	Reinhardshagen	-7,1 %	3,8 %	1,38 Whg./ HH.	4,72 €	3,9 %	0	
6633023	Schauenburg	-2,6 %	4,2 %	0,47 Whg./ HH.	5,01 €	5,3 %	3	
6633024	Söhrewald	-6,5 %	5,6 %	-1,65 Whg./ HH.			0	
6633025	Trendelburg, St.	-6,8 %	5,3 %	0,24 Whg./ HH.	4,30 €		1	
6633026	Vellmar, St.	0,6 %	2,6 %	0,34 Whg./ HH.	5,92 €	4,2 %	3	
6633027	Wahlsburg	-4,0 %	6,2 %	0,76 Whg./ HH.			0	
6633028	Wolfhagen, St.	-1,7 %	5,4 %	0,29 Whg./ HH.	4,42 €	6,1 %	3	
6633029	Zierenberg, St.	-5,7 %	5,4 %	0,33 Whg./ HH.	4,78 €	0,0 %	1	
6634001	Borken (Hessen), St.	-4,3 %	4,8 %	0,5 Whg./ HH.	4,40 €	4,6 %	2	
6634002	Edermünde	-2,2 %	3,4 %	0,44 Whg./ HH.	4,98 €	5,1 %	3	
6634003	Felsberg, St.	-3,3 %	4,9 %	0,31 Whg./ HH.	4,62 €	3,7 %	1	
6634004	Frielendorf	-8,5 %	5,7 %	-8,8 Whg./ HH.	4,24 €	1,2 %	0	
6634005	Fritzlar, St.	-0,7 %	3,4 %	0,27 Whg./ HH.	5,00 €	4,1 %	2	
6634006	Gilsberg	-7,6 %	6,1 %	4,35 Whg./ HH.			0	
6634007	Gudensberg, St.	-0,4 %	3,8 %	0,31 Whg./ HH.	4,95 €	4,2 %	2	
6634008	Guxhagen	-0,3 %	3,5 %	0,21 Whg./ HH.	4,98 €	3,1 %	2	
6634009	Homburg (Efze), Kreisstadt	-4,7 %	5,5 %	0,15 Whg./ HH.	4,57 €	2,0 %	1	
6634010	Jesberg	-12,0 %	7,6 %	-0,2 Whg./ HH.			0	
6634011	Knüllwald	-5,0 %	6,6 %	0 Whg./ HH.			1	
6634012	Körle	-3,6 %	4,1 %	0,58 Whg./ HH.			1	
6634013	Malsfeld	-6,4 %	5,5 %	0,46 Whg./ HH.	4,68 €	0,0 %	1	
6634014	Melsungen, St.	-2,4 %	4,4 %	0,33 Whg./ HH.	5,22 €	3,1 %	2	
6634015	Morschen	-7,6 %	6,9 %	-0,91 Whg./ HH.			1	
6634016	Neuental	-6,3 %	4,4 %	-1,75 Whg./ HH.			0	
6634017	Neukirchen, St.	-7,1 %	7,0 %	0 Whg./ HH.	4,42 €	1,9 %	1	
6634018	Niederstein, St.	-3,0 %	5,2 %	0,11 Whg./ HH.	4,71 €		2	

AGS	Name	Indikator Wohnungsdefizit 2016 (Schwellenwert -3,0 %)	Indikator Leerstandsrate 2016 (Schwellenwert 3,0 %)	Indikator mittlere Neubaulintensität 2011-2016 (Schwellenwert 0 bis max. 0,75 Whg./zus. HH)	Indikator mittlere Angebotsmiete Standardwohnung 2012 – 2017 (Schwellenwert 7,50 €/m²)	Indikator mittlere Mietpreissteigerung 2012-2017 p.a. in % (Schwellenwert 4,5 % p.a.)	erfüllte Teilbedingungen	Status im Vergleich zu 2015
6634019	Oberaula	-6,3 %	7,2 %	0,53 Whg./ HH.			1	
6634020	Ottrau	-4,3 %	5,7 %	0,09 Whg./ HH.			1	
6634021	Schrecksbach	-9,5 %	4,3 %	-0,8 Whg./ HH.			0	
6634022	Schwalmstadt, St.	-2,8 %	4,4 %	0,76 Whg./ HH.	4,51 €	2,6 %	1	
6634023	Schwarzenborn, St.	8,4 %	11,5 %	-0,02 Whg./ HH.			2	
6634024	Spangenberg, Liebenbachst.	-5,9 %	4,9 %	0,31 Whg./ HH.	4,06 €	4,4 %	1	
6634025	Wabern	-3,3 %	4,2 %	0,46 Whg./ HH.	4,50 €	3,1 %	1	
6634026	Willingshausen	-7,1 %	3,9 %	-0,91 Whg./ HH.	4,56 €	4,2 %	0	
6634027	Bad Zwesten	-3,9 %	5,7 %	0,4 Whg./ HH.	4,25 €	4,0 %	1	
6635001	Allendorf (Eder)	-3,3 %	3,0 %	0,84 Whg./ HH.	4,96 €		1	
6635002	Bad Arolsen, St.	-3,0 %	5,0 %	0,45 Whg./ HH.	4,97 €	0,0 %	2	
6635003	Bad Wildungen, St.	-3,8 %	5,6 %	0,29 Whg./ HH.	4,49 €	2,6 %	1	
6635004	Battenberg (Eder), St.	-6,1 %	4,8 %	1,36 Whg./ HH.			0	
6635005	Bromskirchen	-5,3 %	6,0 %	0,26 Whg./ HH.			1	
6635006	Burgwald	-5,2 %	4,6 %	0,75 Whg./ HH.			1	
6635007	Diemelsee	-5,0 %	4,9 %	0,15 Whg./ HH.			1	
6635008	Diemelstadt, St.	-5,7 %	4,6 %	1,87 Whg./ HH.			0	
6635009	Edertal	-5,6 %	6,4 %	1,18 Whg./ HH.	4,98 €		0	
6635010	Frankenau, St.	-8,9 %	3,8 %	1,87 Whg./ HH.			0	
6635011	Frankenberg (Eder), St.	-4,3 %	3,8 %	1,08 Whg./ HH.	4,58 €		0	
6635012	Gemünden (Wohra), St.	-9,9 %	5,5 %	-0,62 Whg./ HH.			0	
6635013	Haina (Kloster)	-11,4 %	3,7 %	13,47 Whg./ HH.			0	
6635014	Hatzfeld (Eder), St.	-4,9 %	5,7 %	0,33 Whg./ HH.			1	
6635015	Korbach, Krst.	-3,4 %	4,1 %	0,46 Whg./ HH.	4,72 €	2,3 %	1	
6635016	Lichtenfels, St.	-5,3 %	5,9 %	0,45 Whg./ HH.			1	
6635017	Rosenthal, St.	-6,6 %	4,0 %	0,94 Whg./ HH.			0	
6635018	Twistetal	-4,0 %	4,1 %	0,5 Whg./ HH.			1	
6635019	Vöhl	-8,4 %	5,5 %	-1,19 Whg./ HH.			0	
6635020	Volkmarsen, St.	-0,3 %	5,6 %	0,2 Whg./ HH.			2	
6635021	Waldeck, St.	-4,7 %	6,0 %	0,36 Whg./ HH.	4,16 €		1	
6635022	Willingen (Upland)	14,5 %	4,6 %	0,62 Whg./ HH.	4,73 €	3,8 %	2	
6636001	Bad Sooden-Allendorf, St.	-5,0 %	7,0 %	0,09 Whg./ HH.	5,02 €	4,0 %	1	

AGS	Name	Indikator Wohnungsdefizit 2016 (Schwellenwert -3,0 %)	Indikator Leerstandsrate 2016 (Schwellenwert 3,0 %)	Indikator mittlere Neubautintensität 2011-2016 (Schwellenwert 0 bis max. 0,75 Whg./zus. HH)	Indikator mittlere Angebotsmiete Standardwohnung 2012 – 2017 (Schwellenwert 7,50 €/m²)	Indikator mittlere Mietpreissteigerung 2012-2017 p.a. in % (Schwellenwert 4,5 % p.a.)	erfüllte Teilbedingungen	Status im Vergleich zu 2015
6636002	Berkatal	-14,6 %	6,5 %	0,04 Whg./ HH.			0	
6636003	Eschwege, Kreisstadt	-6,5 %	7,3 %	0,06 Whg./ HH.	4,37 €	3,8 %	1	
6636004	Großalmerode, St.	-11,3 %	6,5 %	-0,1 Whg./ HH.	4,52 €	2,7 %	0	
6636005	Herleshausen	-8,3 %	6,5 %	0 Whg./ HH.	4,68 €	0,0 %	0	
6636006	Hessisch Lichtenau, St.	-6,7 %	5,0 %	1,33 Whg./ HH.	4,53 €	2,6 %	0	
6636007	Meinhard	-8,0 %	5,5 %	0,41 Whg./ HH.			1	
6636008	Meißner	-9,9 %	6,9 %	-0,27 Whg./ HH.			0	
6636009	Neu-Eichenberg	-7,5 %	8,5 %	0,21 Whg./ HH.			1	
6636010	Ringgau	-8,7 %	6,5 %	-0,23 Whg./ HH.			0	
6636011	Sontra, St.	-10,1 %	8,8 %	0,27 Whg./ HH.	4,17 €		1	
6636012	Waldkappel, St.	-8,9 %	6,5 %	-0,4 Whg./ HH.			0	
6636013	Wanfried, St.	-8,0 %	7,4 %	-27,77 Whg./ HH.	4,20 €	0,0 %	0	
6636014	Wehretal	-5,4 %	4,5 %	0,49 Whg./ HH.			1	
6636015	Weißborn	-12,8 %	9,2 %	-0,11 Whg./ HH.			1	
6636016	Witzenhausen, St.	-2,5 %	5,3 %	0,13 Whg./ HH.	4,67 €	4,2 %	2	

Quelle: Eigene Berechnungen

