



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 2020**

Eine Untersuchung im Auftrag des Hessischen Ministeriums für Wirtschaft,
Energie, Verkehr und Wohnen

Darmstadt, 30.4.2020

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 2020

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

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.....	6
2	Analyse	8
2.1	Teilbedingung 1: „Überdurchschnittlich stark steigende Mieten“	8
2.2	Teilbedingung 2: „Überdurchschnittliche Mietbelastung der Haushalte“	14
2.3	Teilbedingung 3: „unzureichende Neubautätigkeit bei wachsender Wohnbevölkerung“	17
2.4	Teilbedingungen 4 und 5: „geringer Leerstand bei großer Nachfrage“	21
3	Auswahl betroffener Gemeinden	27
3.1	Schwellenwerte.....	27
3.2	Auswahlregeln	27
3.3	Identifikation der Gemeinden.....	30
3.4	Behandlung von Gebietstandsveränderungen	33
4	Ausnahmen für Gemeindeteile	34
4.1	Methodik.....	34
4.2	Untersuchung von Gemeindeteilen	36
4.3	Fazit der Untersuchung von Gemeindeteilen	37
Anhang A -	Gemeindetabelle	42
Anhang B -	Gemeindeteile	55

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Häufigkeitsverteilung des Indikators Mietpreiswachstum	13
Abbildung 2: Häufigkeitsverteilung des Indikators Standardangebotsmiete	16
Abbildung 3: Zustände der Neubauintensität im Immobilienzyklus	18
Abbildung 4: Häufigkeitsverteilung des Indikators Neubauintensität	20
Abbildung 5: Verteilung des Indikators Leerstandsrate 2018	24
Abbildung 6: Verteilung des Indikators relative Wohnversorgungsquote 2018	26
Abbildung 7: Hessische Gemeinden nach der Anzahl erfüllter Teilbedingungen	29
Abbildung 8: Gemeinden mit angespannten Wohnungsmärkten - Fortschreibung 2020 im Vergleich zu 2018	31
Abbildung 9: Schematische Darstellung: Unterschiedliche Mietpreisniveau/Wachstumsmuster	38
Abbildung 10: Städte mit konvergierendem Mietpreisniveau/Wachstumsmuster	39
Abbildung 11: Städte mit unklarem Mietpreisniveau/Wachstumsmuster	40

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Auswertbare Gemeinden	11
Tabelle 2: Lageparameter des Indikators 1 „mittleres jährliches Mietpreiswachstum 2014 - 2019“	12
Tabelle 3: Erfüllung der Teilbedingung 1 im Vergleich zur letzten Fortschreibung 2018	12
Tabelle 4: Lageparameter des Indikators 2 „Standardangebotsmiete 2015 - 2019“	15
Tabelle 5: Erfüllung der Teilbedingung 2 im Vergleich zur Untersuchung 2015	15
Tabelle 6: Lageparameter des Indikators 3 „mittlere Neubauintensität 2011 - 2016“	19
Tabelle 7: Erfüllung der Teilbedingung 3 im Vergleich zur Untersuchung 2018	20
Tabelle 8: Lageparameter des Indikators 4 „Leerstandsrate 2018“	22
Tabelle 9: Erfüllung der Teilbedingung 4 im Vergleich zur Fortschreibung 2018	23
Tabelle 10: Lageparameter des Indikators 5 „relative Wohnversorgungsquote 2018“	25
Tabelle 11: Erfüllung der Teilbedingung 5 im Vergleich zur Fortschreibung 2018	26
Tabelle 12: Anzahl erfüllter Bedingungen - Fortschreibung 2020 im Vergleich zu 2018	30
Tabelle 13: Anzahl Gemeinden mit erfüllten Bedingungen - Fortschreibung 2020 im Vergleich zu 2018	30
Tabelle 14: Erfüllungsstatus - Fortschreibung 2020 im Vergleich zu 2018	32
Tabelle 15: Behandlung von Angebotsmietendaten für die Untersuchung von Gemeindeteilen	34
Tabelle 16: Datenverfügbarkeit für Gemeindeteile	35
Tabelle 17: Vollständige Gemeindetabelle	42
Tabelle 18: Untersuchung von Gemeindeteilen – Darmstadt	55
Tabelle 19: Untersuchung von Gemeindeteilen – Frankfurt am Main	56
Tabelle 20: Untersuchung von Gemeindeteilen – Offenbach am Main	58
Tabelle 21: Untersuchung von Gemeindeteilen – Wiesbaden	59
Tabelle 22: Untersuchung von Gemeindeteilen – Bad Homburg v. d. Höhe	60

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 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.*

Das Institut Wohnen und Umwelt hat im Auftrag des Hessischen Ministeriums für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz im Jahr 2015 eine Studie vorgelegt, deren Gegenstand 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. Diese Gebietskulisse wurde im Jahr 2018 auf Grundlage des gleichen Verfahrens fortgeschrieben. Für das Jahr 2020 ist eine weitere Fortschreibung und Aktualisierung erforderlich, die Gegenstand dieses Gutachtens darstellt.

Mit dem Gesetz zur Verlängerung und Verbesserung der Regelungen über die zulässige Miethöhe bei Mietbeginn vom 19. März 2020 hat der Bundesgesetzgeber die Voraussetzungen für den Erlass einer neuen Rechtsverordnung zur Bestimmung der Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten, die spätestens mit Ablauf des 31. Dezember 2025 außer Kraft treten muss, geschaffen.

Da die Legaldefinition der Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten in § 556d Abs. 2 Satz 2 BGB identisch mit den Tatbestandsmerkmalen in den §§ 558 Abs. 3 Satz 2, 577a Abs. 2 Satz 1 BGB ist, bezieht sich dieses Gutachten nicht nur auf die Fortschreibung der Gebietskulisse der Mietpreisbremse, sondern auch der abgesenkten Kappungsgrenze und der verlängerten Kündigungsbeschränkung.

1.2 Methodische Vorgehensweise

Fortschreibung in diesem Sinne bezieht sich vorrangig auf die Verwendung aktuellerer Datenstände unter Beibehalt der Merkmalsdefinition und Berechnungsvorschriften. Daneben beinhaltet die Fortschreibung auch die Überprüfung und Anpassung der Schwellenwerte, bei deren Unter- oder Überschreitung der Tatbestand besonderer Anspannung vorliegt, wenn sich aus der aktuellen Marktlage oder neuen wissenschaftlichen Erkenntnissen heraus Anhaltspunkte für eine notwendige Anpassung des Schwellenwerts ergeben haben. Eine Aktualisierung der Vorgehensweise ist hingegen nur dann erforderlich, wenn das Berechnungsverfahren aufgrund von Veränderungen in der Datenlage eine Anpassung für sinnvoll erscheinen lässt, oder wenn die gewonnenen Erkenntnisse über die Wohnungsmarktlage eine Neubewertung der Entscheidungsregeln erfordern.

Die Untersuchung umfasst insgesamt folgende Arbeitsschritte:

1. Prüfen der Berechnungsgrundlagen für die Indikatoren 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. Prüfung der Entscheidungsregeln und Bestimmung der Gebiete
5. Abgleich mit den Ergebnissen der Fortschreibung 2018.

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 in der Fortschreibung 2018 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.

1.2.2 Zeitbezug

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 2018 (31.12.2018), hinsichtlich der Daten des Zensus 2011 das Jahr 2011 (genauer Mai 2011). Die in der Untersuchung verwendeten nicht amtlichen Datenbestände waren z.T. ebenfalls für das Jahr 2018 verfügbar (Leerstandsindikatoren), Angebotsmietdaten konnten bereits für das abgeschlossene Jahr 2019 ausgewertet werden. 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 bereits in der Vergangenheit bis zum Untersuchungszeitpunkt 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. Als Bezugszeitraum wurde analog zur bisherigen Vorgehensweise wieder ein Fünfjahreszeitraum (2013 – 2018 bzw. 2014 – 2019) herangezogen. Grundsätzlich gilt auch für diese Fortschreibung, dass die verwendeten amtlichen Daten eine zeitliche Verzögerung von mindestens zwei Jahren (Datenstand 2018) aufweisen und daher nur in gegebener Unschärfe in der Lage sind, die aktuelle Situation widerzuspiegeln. Dieser Sacherhalt wird durch die Verwendung aktuellerer Marktdaten teilweise kompensiert.

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 Bedingungen dar. Zum einen, weil die Frage nach dem Ausgangsniveau der gestiegenen Marktmiete von Relevanz ist. Hierzu gelten weiterhin die im Gutachten 2015 diskutierten Sachverhalte. Zum anderen, weil auch deutliche Marktmietpreissteigerungen in Regionen erkennbar sein können, ohne dass andere Indikatoren wie z.B. die Wohnversorgungsquote auf eine objektiv verschlechterte Wohnversorgungslage hindeuten würden. Die oben angesprochene Kausalität zwischen verschlechterter Versorgungslage und Mietpreissteigerung scheint daher nicht durchgängig erfüllt zu sein. Insbesondere in ländlichen Wohnungsmärkten mit geringen Marktanteilen von Mietwohnungen, heterogener Angebotsstruktur und geringer Transparenz, nicht zuletzt aufgrund fehlender Mietpreisübersichten ist eine objektive Mietpreisbildung im Vergleich zu städtischen Märkten regelmäßig schwieriger. Als Folge davon ist kurzfristig mit Preissetzungen zu rechnen, die auch ohne Vorliegen von Versorgungsengpässen örtlich zu rechnerisch hohen Mietpreissteigerungen führen können, z.B. weil Anbieter sich an Anzeigenportalen orientieren, ohne dass die dort ausgewiesenen Mietpreise im Einzelfall angemessen sein müssen. Das Vorliegen örtlicher Versorgungsengpässe als Ursache für den Mietpreisanstieg muss daher durch zusätzliche Bedingungen nachgewiesen werden. Dies soll durch den hier verwendeten mehrdimensionalen Indikatoransatz gewährleistet werden.

Definition

Die mittlere jährliche Mietpreisänderungsrate dm_g zwischen zwei den Jahresmittelwerten in $t_0 = 2014$ und $t_1 = 2019$ 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 Regelungszwecksetzung 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. Hinsichtlich der Vor- und Nachteile dieser Datenquelle und die durchgeführten Qualitätssicherungsverfahren wird auf die Ausführungen im Gutachten 2015 verwiesen.

Ebenso wie in den bisherigen Gutachten wurden möblierte oder teilmöbliert angebotene Mietverhältnisse ausgeschlossen, da die Mietpreisbildung in diesen Segmenten offenkundig zu stark abweichenden Bewertungen führt.

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 2004¹ 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, auch wurden derartige Merkmale qualitativ nicht weiter beschrieben. Es wurden daher lediglich die Wohnwertmerkmale Größe (Wohnfläche), Baualter sowie die binär codierten Ausstattungsmerkmale Balkon und Küche verwendet.

Das Verfahren orientiert sich grundsätzlich an der in der Fortschreibung 2018 beschriebenen Methodik. Aufgrund der vorbeschriebenen Problematik zunehmender Streuung und im Zeitablauf abnehmender Fallzahlen (vermutlich aufgrund abnehmender Umzugstätigkeit im Zusammenhang mit „Lock-in“-Effekten) musste das Verfahren jedoch in einigen Punkten angepasst werden, um auswertbare Ergebnisse zu erhalten.

Folgende Anpassungen wurden im Einzelnen vorgenommen:

- Anpassung der Baualtersklassen zur Berücksichtigung des aktuell stark gestiegenen Neubauanteils. Die 2018 verwendeten Klassen „1995 bis 2001“ und „2002 bis 2017“ wurden in „1995 bis 2009“ und „2010 und später“ aufgeteilt.
- Vereinfachung des Schätzmodells. Bisher wurde, um dem nicht genau linearen Verlauf der wohnflächenbezogenen Mietpreisfunktion gerecht zu werden, die Wohnflächenfunktion als Polynom dritten Grades geschätzt. Diese Form kann allerdings bei stark unterschiedlichen Mietpreisinformationen, wie sie insbesondere in Gemeinden mit nur wenig beobachtbaren Fällen auftreten, zu instabilen Ergebnissen der Regressionsschätzung führen. Das Modell wurde daher zu einem linearen Modell vereinfacht.
- Erhöhung der Anforderung an die Mindestfallzahlen. Im Erstgutachten 2015 und in der Fortschreibung 2018 wurden 15 Fälle pro Jahr und Gemeinde als Mindestanforderung gestellt, um die Berechnung durchführen zu können. Diese Anforderung wurde auf 50 erhöht. Im Gegenzug wurden Gemeinden, die einzeln die Anforderungen an die Mindestfallzahlen nicht erfüllten, aber zum gleichen Mittelbereich² gehören, in der vorliegenden Fortschreibung zusammengefasst ausgewertet, falls sie in zusammengefasster Form die Mindestfallzahlen erfüllten. Damit konnte insgesamt die Zahl auswertbarer Gemeinden gegenüber der Fortschreibung 2018 von 299 (von 426 Gemeinden insgesamt) auf 383 (von 423 Gemeinden insgesamt) erhöht werden.
- Umstellung auf Medianmieten. Im bisherigen Verfahren wurden regressionsanalytisch ermittelte, qualitativ standardisierte arithmetische Mietmittelwerte für Gemeinden berechnet. Dieses Verfahren ist jedoch sensibel gegenüber stark überhöhten oder sehr niedrigen Mietpreisbeobachtungen, die nicht hinreichend sicher im Zuge der Ausreißerbereinigung eliminiert werden können. Anstelle von üblichen OLS-Regressionsverfahren wurde in dieser

¹https://www.destatis.de/DE/ZahlenFakten/GesamtwirtschaftUmwelt/Preise/Verbraucherpreisindizes/Methoden/Downloads/HedonischeMethodenHaeuserpreisindexWis-ta05_2004.pdf;jsessionid=83E9E50E13942E721F88BF86A0C0DF82.cae4?__blob=publicationFile

² Mittelbereiche sind in der Raumordnung Regionen, die dem Einzugsbereich eines Mittelzentrums entsprechen. Die zugrunde gelegten Mittelbereiche entsprechen Abb. 2 auf S. 24 des LEP Hessen 2000, siehe https://landesplanung.hessen.de/sites/landesplanung.hessen.de/files/content-downloads/Der_Landesentwicklungsplan_2000.pdf

Fortschreibung auf ein Medianregressionsverfahren umgestellt. Der Vorteil dieses Verfahrens liegt in der höheren Robustheit der Schätzergebnisse gegenüber stärkeren Streuungen der Beobachtungen.

Das Berechnungsverfahren ergibt die geschätzte Absolutmiete Modells \widehat{M} für die i -te Beobachtung:

(2)

$$\widehat{M}_i = \beta_0 + \beta_1 Wfl_i$$

Durch Division mit der Wohnfläche Wfl wurde die mittlere geschätzte Quadratmetermiete \widehat{m} 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 2019, 2014 bis 2019 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, bzw. auf Mittelbereichsebene zusammengefassten Gemeinden mit ausreichenden Fallzahlen anhand der Regressionskoeffizienten die mittlere rechnerische Quadratmetermiete m_{gt} für die Jahre 2014 bis 2019 für eine Standardwohnung (Baualtersklasse 1949 bis 1978 mit 75 m² Wohnfläche ohne Balkon und Küche berechnet:

(4)

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

Aus Gleichung (1) ergibt sich nach Rundung auf drei Nachkommastellen das Berechnungsergebnis für den Indikator „Mietpreissteigerung 2014 bis 2019“ als geometrisches Mittel der Mietpreiswachstumsrate zwischen den genannten Jahren. Ausgewiesen werden nur statistisch signifikante Mietpreisunterschiede. Als Signifikanzniveau wurde das 10%-Niveau gewählt.

Insgesamt standen für die Berechnung nach Durchführung der Datenbereinigungen 324.265 auswertbare Fälle im Datensatz zur Verfügung. Als Bedingung für eine Auswertung mussten mindestens 50 Fälle im Jahresmittel der Jahre 2014 bis 2019 vorliegen. Dies war bei 179 Gemeinden der Fall (291.875 Beobachtungen, im Mittel 272 pro Gemeinde und Jahr). 210 Gemeinden, die einzeln nicht die Mindestfallzahl aufwiesen, wurden auf Ebene der zugehörigen 34 Mittelbereiche zusammengefasst ausgewertet (28.159 verwertete Beobachtungen, im Mittel 138 pro Mittelbereich und Jahr). Die übrigen 4.231 Fälle konnten nicht ausgewertet werden, weil die erforderliche Mindestfallzahl nicht vorlag.

Damit standen für 389 Gemeinden Ergebnisse für den Indikator 1 „mittleres Mietpreiswachstum 2014 - 2019“ zur Verfügung (vgl. Tabelle 1). In den 34 Gemeinden, für die die Datenlage nicht ausreichte, um die Berechnung durchzuführen, wird analog zum Vorgehen 2015 und 2018 vermutet, dass keine Mietpreissteigerungen aufgetreten sind, bzw. kein relevanter Mietwohnungsmarkt vorliegt.

Tabelle 1: Auswertbare Gemeinden

Gemeinden insgesamt (Gebietsstand 2019)	
423	
davon mit mind. 50 Beobachtungen pro Jahr im Mittel der Jahre 2014-2019 und signifikant nachweisbaren Mietpreisveränderungen auf Gemeindeebene	
ja	nein
179	244
	davon mit mind. 50 Beobachtungen pro Jahr im Mittel der Jahre 2014-2019 und signifikant nachweisbaren Mietpreisveränderungen für zusammengefasste Stichproben auf Ebene der Mittelbereiche
	ja
	nein
	210
	34

Quelle: Eigene Berechnung

Ergebnisse

Im Mittel aller Gemeinden ergab sich für die Fünfjahresperiode zwischen 2014 und 2019 eine jährliche Mietpreissteigerung von 4,40 %. Verglichen mit dem Mittelwert von 3,20 % für die Jahre 2012 bis 2017 ließen sich in der aktuellen Untersuchungsperiode also mehr Gemeinden mit einem relativ hohen Mietpreiswachstum beobachten. Die Angebotsmieten in den 10% der Gemeinden mit der höchsten Wachstumsrate stiegen zwischen 2014 bis 2019 im Jahresmittel um mindestens 5,70 % pro Jahr (Tabelle 2). In der Vergleichsperiode 2012 bis 2017 lag dieser Wert noch bei 4,60 %.

Fortschreiben des Schwellenwertes für die Teilbedingung 1

Zur Verwendung als Indikator für die Bedingung „Mietpreissteigerung deutlich über dem bundesdeutschen Schnitt“ wurde in den bisherigen Gutachten (Erstgutachten 2015 und Fortschreibung 2018) ein Schwellenwert verwendet, der relativ zur Entwicklung des amtlichen Indexes der Nettokaltmieten in Hessen fortgeschrieben wurde. Bei der letzten Fortschreibung 2018 entsprach der Schwellenwert mit 4,5% etwa dem 2,5-fachen der mittleren Mietpreiswachstumsraten des Indexes der Nettokaltmieten im Bezugszeitraum. Wird diese Festlegung auf die aktuelle Verteilung der Mietpreiswachstumsraten angewandt, kann ein Wert von (gerundet) 5,0% angesetzt werden, bei dessen Überschreiten die Bedingung hinreichend gesichert als erfüllt gelten sollte.

Insgesamt erfüllen knapp ein Drittel aller Gemeinden die Teilbedingung 1 überdurchschnittlich stark steigender Mieten. Im Jahr 2018 wurde diese Bedingung von ca. 9 % der Gemeinden erfüllt (Tabelle 3). Dieser Unterschied resultiert nicht nur aus der veränderten Marktsituation, sondern wesentlich auch aus der Tatsache, dass in der vorliegenden Aktualisierung für wesentlich mehr (insgesamt 386 statt 299) Gemeinden als in der letzten Fortschreibung 2018 Werte ermittelt werden konnten.

Tabelle 2: Lageparameter des Indikators 1 „mittleres jährliches Mietpreiswachstum 2014 - 2019“

		Indikator 1 mittleres jährliches Mietpreis- wachstum 2014 - 2019
N	Gültig	389
	Fehlend	34
Mittelwert		4,40 %
Median		4,50 %
Standardabweichung		1,12 %
Varianz		1,26 %
Minimum		1,30 %
Maximum		7,80 %
Perzentile	10	3,20 %
	20	3,60 %
	30	3,80 %
	40	4,20 %
	50	4,50 %
	60	4,70 %
	70	5,10 %
	80	5,40 %
	90	5,60 %

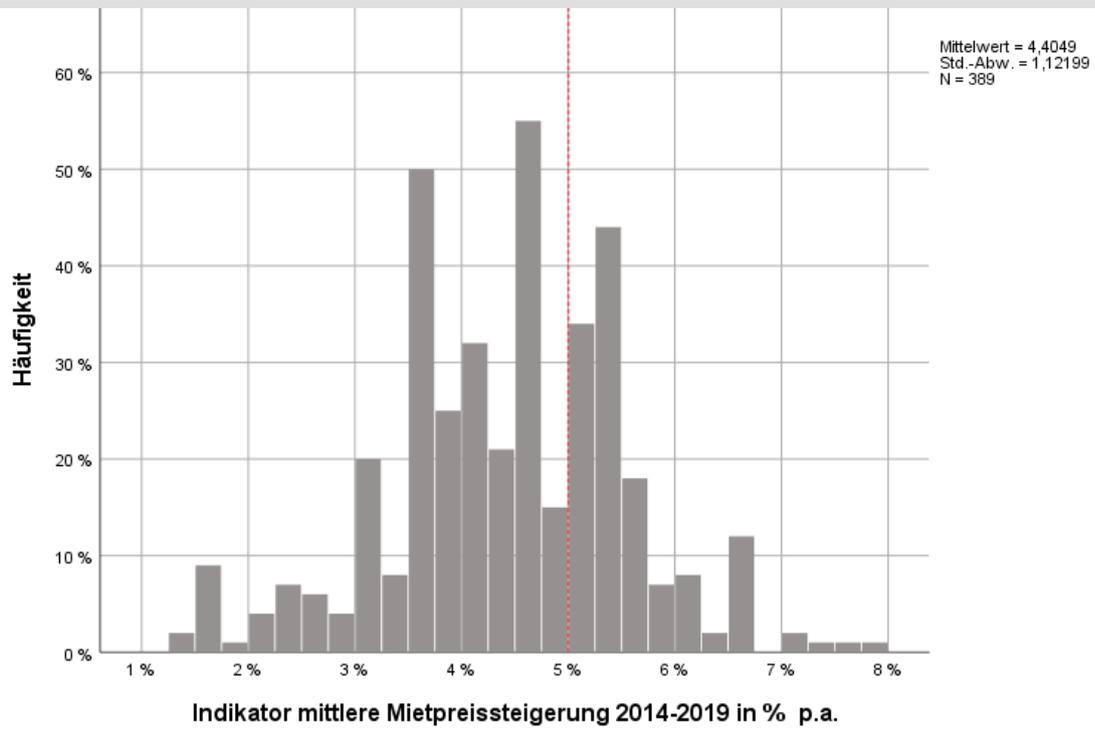
Quelle: Eigene Berechnung, Datenbasis: IDN Immodaten GmbH

Tabelle 3: Erfüllung der Teilbedingung 1 im Vergleich zur letzten Fortschreibung 2018

Teilbedingung 1: „Über- durchschnittlich stark stei- gende Mieten“	Bedingung mittlere rechnerische Preis- steigerungsrate der Angebotsbasismiete für eine Standardwohnung im Zeitraum 2012 bis 2017 4,5 % p.a. und mehr (Fortschreibung 2018)		Bedingung mittlere rechnerische Preis- steigerungsrate der Angebotsbasismiete für eine Standardwohnung im Zeitraum 2014 bis 2019 5,0 % p.a. und mehr (Fortschreibung 2020)	
	Häufigkeit	Prozent	Häufigkeit	Prozent
Bedingung nicht erfüllt oder keine Werte verfügbar	390	92 %	293	69 %
Bedingung erfüllt	36	8 %	130	31 %
Summe	426	100 %	423	100 %

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 ein unterdurchschnittliches Einkommensniveau in einer Untersuchungsregion 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, da strukturell höhere Mietbelastungsquoten auch Ausdruck besonderer Standortfaktoren sein können. 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 dem Mietpreis, multipliziert mit der Wohnfläche, 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 gutachterlichen Verfahren 2015 und 2018 ersatzweise auf die Miethöhe pro Quadratmeter als Hilfsgröße für die Mietkostenbelastung zurückgegriffen. Diese Vorgehensweise wird weiterhin als vertretbar angesehen, da auch zum gegenwärtigen Stand keine Verbesserungen bei der Datenverfügbarkeit erkennbar sind. Mikrozensusauswertungen, die eine ansatzweise räumliche Differenzierung der Mietbelastungsquote erlauben, sind aktuell nur für das Jahr 2014 verfügbar und damit nicht hinreichend aktuell. Die Miethöhe wird analog zum Vorgehen unter Bedingung 1, Mietpreiswachstum, im Abschnitt 2.1 oben 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 der fünf Jahre 2015 bis 2019 verwendet:

(5)

$$\overline{m}_g = \frac{1}{5} \sum_{t=2015}^{2019} \overline{m}_{gt}$$

Gegenüber dem bisher verwendeten Verfahren wurde diese Berechnungsvorschrift leicht abgeändert. Bislang wurde der mehrjährige Mittelwert aus einer gepoolten Stichprobe berechnet, d.h. alle einzelnen Beobachtungen im Fünfjahreszeitraum wurden gleichgewichtet zur Berechnung des mehrjährigen Mittelwerts herangezogen. Da die Fallzahlen im Lauf der letzten Jahre jedoch zunehmend variabel waren und bis 2018 tendenziell abnahmen (hessenweit von ca. 60.000 auswertbaren Mietangeboten für das Jahr 2015 auf ca. 43.000 im Jahr 2017, und knapp 50.000 für das Jahr 2019), wären Mieten älterer Kalenderjahre in der Stichprobe überrepräsentiert gewesen. Durch die Berechnung des mehrjährigen Mittelwerts aus den jeweiligen Jahreswerten wird sichergestellt, dass die Daten jedes einzelnen Jahrgangs gleichgewichtet zur Berechnung herangezogen werden.

Ergebnisse

Tabelle 4 enthält die statistischen Eigenschaften des Indikators „mittlere Standardangebotsmiete 2015 - 2019“. Es konnten Werte für 389 der 423 Gemeinden ermittelt werden, wobei wie vorbeschrieben Gemeinden mit geringer Fallzahl zusammengefasst wurden, wenn sie zu einem gemeinsamen Mittelbereich gehörten. Zur Berechnung wird auf den Abschnitt 2.1 verwiesen.

Der hessenweite Mittelwert auf Gemeindeebene liegt bei 6,26 € pro m² (gegenüber 6,07 € pro m² in der Fortschreibung 2018), der Median bei 5,90 € pro m². Die 10% der Gemeinden mit den niedrigsten Werten liegen unter 4,60 € pro m², die 10% der Gemeinden mit den höchsten Werten bei 8,50 € pro m² und mehr. Dieser Wert lag 2018 noch bei 7,86 € pro m². Insgesamt hat sich im Mittel aller Gemeinden das Mietpreisniveau also nur noch geringfügig erhöht, das Mietpreisniveau in den Gemeinden mit besonders hohen Mieten ist jedoch relativ stärker gestiegen.

Fortschreiben des Schwellenwertes für die Teilbedingung 2

Zur Verwendung als Indikator für die Teilbedingung „überdurchschnittliche Mietbelastung“ musste der Schwellenwert von 7,50 €/m² Wohnfläche aus der Fortschreibung 2018 um zwei weitere Jahre fortgeschrieben werden. Als Index für die Fortschreibung wurde der Mittelwert der gemeindeweisen Mietpreiswachstumsraten aus Tabelle 2 herangezogen (4,40% p.a.). Daraus ergibt sich eine Indexfortschreibung von ca. 9% über zwei Jahre, und ein gerundeter Wert von 8,00 €/m² als aktualisierter Schwellenwert für den Zeitraum 2015 bis 2019.

Insgesamt erfüllen 59 von 423 hessischen Gemeinden (zum Gebietsstand 2019) die Teilbedingung 2 „überdurchschnittliche Mietbelastung“. Dies entspricht ca. 14 % der Gemeinden. Im Jahr 2018 wurde diese Bedingung von 46 oder 11 % der Gemeinden erfüllt.

Tabelle 4: Lageparameter des Indikators 2 „Standardangebotsmiete 2015 - 2019“

		Indikator 2 Standardangebotsmiete 2015 – 2019
N	Gültig	389
	Fehlend	34
Mittelwert		6,26 €/m ² Wfl.
Median		5,90 €/m ² Wfl.
Standardabweichung		1,53 €/m ² Wfl.
Varianz		2,34 €/m ² Wfl.
Minimum		3,90 €/m ² Wfl.
Maximum		12,10 €/m ² Wfl.
Perzentile	10	4,60 €/m ² Wfl.
	20	4,80 €/m ² Wfl.
	30	5,20 €/m ² Wfl.
	40	5,50 €/m ² Wfl.
	50	5,90 €/m ² Wfl.
	60	6,50 €/m ² Wfl.
	70	7,00 €/m ² Wfl.
	80	7,50 €/m ² Wfl.
	90	8,50 €/m ² Wfl.

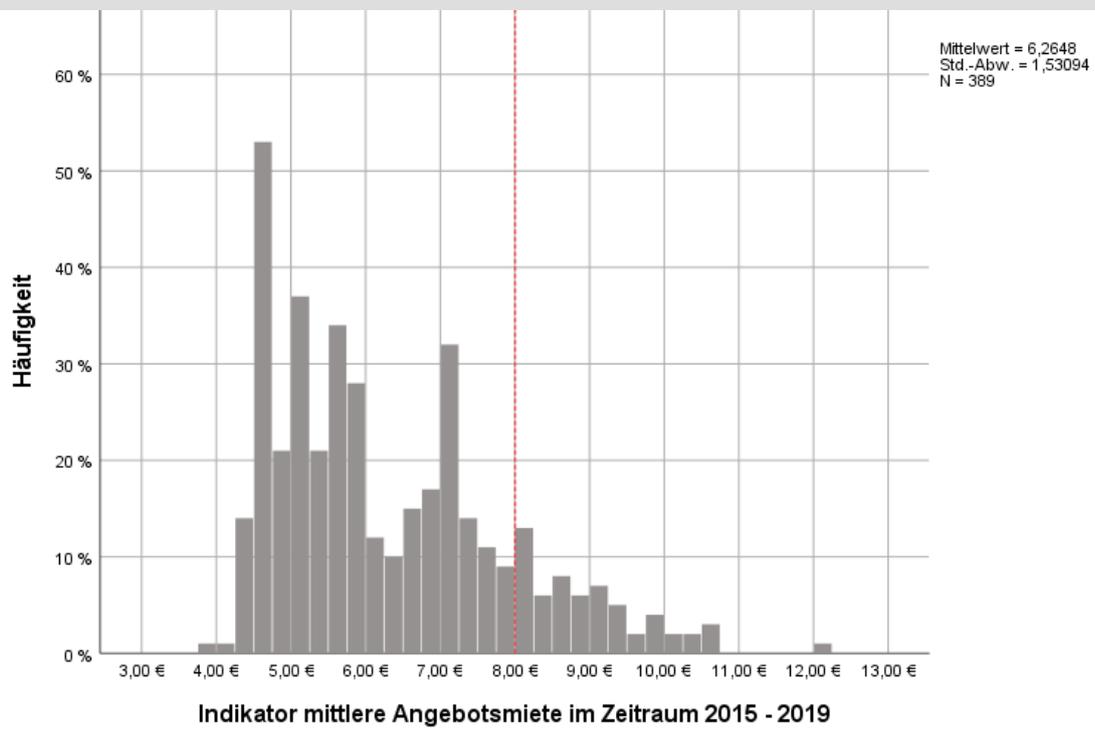
Quelle: Eigene Berechnung, Datenbasis: IDN Immodaten GmbH

Tabelle 5: Erfüllung der Teilbedingung 2 im Vergleich zur Untersuchung 2015

Teilbedingung 2: „Überdurschnittliche Mietbelastung der Haushalte“	Bedingung Mittelwert der rechnerischen Angebotsbasismiete für eine Standardwohnung im Zeitraum 2013 bis 2017 7,50 €/m ² und mehr (Fortschreibung 2018)		Bedingung Mittelwert der rechnerischen Angebotsbasismiete für eine Standardwohnung im Zeitraum 2015 bis 2019 8,00 €/m ² und mehr (Fortschreibung 2020)	
	Häufigkeit	Prozent	Häufigkeit	Prozent
Bedingung nicht erfüllt oder keine Werte verfügbar	380	89%	364	86%
Bedingung erfüllt	46	11%	59	14%
Summe	426	100%	423	100%

Quelle: Eigene Darstellung

Abbildung 2: Häufigkeitsverteilung des Indikators Standardangebotsmiete



Quelle: Eigene Darstellung

2.3 Teilbedingung 3: „unzureichende Neubautätigkeit bei wachsender Wohnbevölkerung“

Aussagefähigkeit

Temporärer Wohnungsmangel ist 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 in den Markt eintreten (durch Zuwanderung oder Haushaltsneubildungen), führt dies zu einer Vergrößerung des Wohnraummangels.

Diese Teilbedingung stellt also, 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 gewissem Umfang oder für eine gewisse Zeitspanne auch ohne entsprechende Neubautätigkeit versorgt werden.

Die unzureichende Neubautätigkeit ist daher nur ein Indikator für eine Verschlechterung oder Verbesserung der Versorgungssituation, nicht aber für das gegenwärtige Versorgungsniveau. Es kann auch noch ein Wohnraummangel vorliegen, wenn die Neubautätigkeit rechnerisch dem Zuwachs der Nachfrage genügt, aber der Abbau bestehender Wohnungsdefizite entsprechend mehr Zeit erfordert (vgl. Abbildung 3 unten). 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 für den Untersuchungszweck nur von untergeordneter Bedeutung, da auch Neubautätigkeit in Form selbstgenutzter Wohnimmobilien geeignet ist, die Zusatznachfrage – entweder direkt oder über Filterketten – zu absorbieren.

Definition

Das Verhältnis aus dem Saldo des Wohnungsbestands W (dem sog. Reinzugang, d.h. Fertigstellungen abzüglich Bauabgängen) und der Haushaltszahlen H zwischen zwei Zeitpunkten t_0 und t_1 in einer Gemeinde g wird im Folgenden als Neubauintensität bezeichnet. Die Neubauintensität w_g (zur Erleichterung der Lesbarkeit auf je 100 Haushalte bezogen) berechnet sich damit wie folgt:

(6)

$$w_g = \left(\frac{W_{gt_1} - W_{gt_0}}{H_{gt_1} - H_{gt_0}} \right) \times 100$$

Je nach Größe und Vorzeichen kann die Neubauintensität drei Phasen eines Wohnungsmarktzyklus repräsentieren (Abbildung 3): In Phase I nimmt die Nachfrage (hauptsächlich durch Zuwanderung) zu, der Wohnungsneubau folgt erst mit Phasenverzögerung in Folge von Informations-, Entscheidungs- und Umsetzungszeitbedarfen. Die Neubauintensität ist in dieser Phase positiv und liegt zwischen 0 und unter 100³, d.h. die Marktanspannung vergrößert sich. In Phase II schwächt sich die Zuwanderung ab, die Neubautätigkeit hält aufgrund der verzögerten Fertigstellung weiter an. Die Neubauintensität w_g ist positiv und größer als 100, d.h. die Marktanspannung reduziert sich. In Phase III beginnt sich die Nachfrage wieder abzuschwächen, aufgrund der Informationsverzögerung kommt es aber noch zu zyklischem Überschießen der Neubautätigkeit. Die Neubauintensität w_g ist dann negativ und die Marktanspannung reduziert sich weiter.

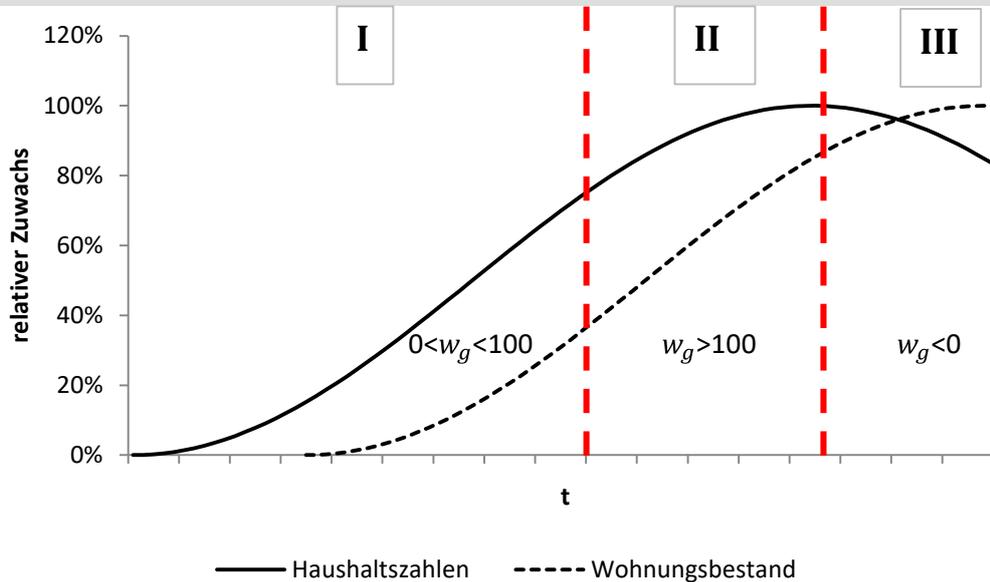
Operationalisierung

Die Wohnungsbestandszahlen wurden der amtlichen Statistik entnommen. Um der vor allem in touristischen Regionen relevanten Freizeitnutzung von Wohnungsbeständen Rechnung zu tragen, wurden die Wohnungsbestandszahlen um einen Schätzwert für die Ferien- und Freizeitwohnungszahl reduziert. Mangels laufender Erfassung wurden diese aus dem Zensus 2011 entnommen. Für die Fortschreibung der Haushaltszahlen wurde das im Rahmen der Wohnbe-

³ Bei einer Neubauintensität von 100 bleibt die Wohnversorgungssituation trotz Zunahme der Haushaltszahlen gleich. Wird zusätzlich der erforderliche Aufbau einer anteiligen Fluktuationsreserve berücksichtigt, liegt der Wert genaugenommen etwa bei 103.

darfsprognose für Hessen im Jahr 2017⁴ konzipierte Verfahren zur Berechnung von bedarfsrelevanten Haushaltszahlen angewandt; zur genaueren Beschreibung wird auf den Bericht dort verwiesen.

Abbildung 3: Zustände der Neubauintensität im Immobilienzyklus



Quelle: Eigene Darstellung

Ergebnisse

Während die Wohnungsbestandszahlen im Zähler des Indikators auf einer Vollerfassung der Wohnungsbestände und der Bautätigkeit beruhen, sind die Haushaltszahlen im Nenner das Ergebnis einer statistischen Schätzung des Haushaltsbildungsverhaltens auf Grundlage von Stichproben aus dem jährlichen Mikrozensus. Vorbehaltlich der Erfassungs- und Fortschreibungsfehler der amtlichen Wohnungsstatistik ist die Genauigkeit der Wohnungsbestandserfassung daher wesentlich größer als die der Haushaltszahlen. Um dieser Ungenauigkeit näherungsweise gerecht zu werden, wird der Kennwert auf volle fünf Einheiten gerundet. Tabelle 6 enthält die statistischen Eigenschaften des Indikators „mittlere Neubauintensität 2013 - 2018“. Der hessenweite Mittelwert auf Gemeindeebene liegt bei 71, das heißt, im Mittel aller Gemeinden wurden für je 100 zusätzliche Haushalte in einer Gemeinde im Betrachtungszeitraum 71 zusätzliche Wohnungen realisiert. Dies ist zwar deutlich mehr als im Vergleichszeitraum der Fortschreibung 2018 (der Wert betrug hier 43), aber immer noch geringer als der rechnerische Mehrbedarf. Für die Mehrheit der Gemeinden in Hessen gilt daher die Phase I gemäß Abbildung 3 oben, d.h. die Versorgungslage in der Gemeinde verschlechterte sich über den Betrachtungszeitraum. Allerdings hat sich die Zahl der Gemeinden, in denen die Neubauintensität über 100 lag, gegenüber der Fortschreibung 2018 deutlich erhöht. War dies 2018 nur in ca. 8% der Gemeinden der Fall, lag der Anteil bei der aktuellen Fortschreibung bei ca. 25%. In etwa einem Viertel der Gemeinden lag das Wachstum der Wohnungsbestände damit über der rechnerischen Zunahme der Haushaltszahlen, so dass von einer Entspannung der Versorgungslage ausgegangen werden kann.

Festlegung eines Schwellenwertes für die Teilbedingung 3

Ausgehend von der gesetzlichen Grundlage „unzureichende Neubautätigkeit bei wachsender Wohnbevölkerung“ beschränkt sich der Wertebereich für die Festlegung eines Schwellenwertes auf die Phase I (zunehmende Marktanspannung). Daraus ergibt sich ein Wertebereich von 0 bis 100. Der obere Wert markiert den Übergang von der Phase zunehmender Anspannung der Versorgungslage zur Phase abnehmender Anspannung. Als Schwellenwert wurde in

⁴ Kirchner/Rodenfels (2017): Wohnungsbedarfsprognose für die hessischen Landkreise und kreisfreien Städte. <https://wohnungsbau.hessen.de/service/prognosen-zum-wohnungsbedarf-hessen/wohnungsbedarfsprognose-f%C3%BCr-die-hessischen-landkreise>

der Fortschreibung 2018 eine Neubautintensität von 0,75 WE pro zusätzlichem Bedarfshaushalt festgelegt, d.h. 75 WE/100HH nach der hier zur Verbesserung der Lesbarkeit vorgenommenen Kalibrierung auf je 100 Haushalte.

Wie Tabelle 7 zeigt, erfüllen 205 von 423 hessischen Gemeinden (zum Gebietsstand 2019) die Teilbedingung 3 „unzureichende Neubautätigkeit bei wachsender Wohnbevölkerung“. Dies entspricht ca. 49 % der Gemeinden. Im Jahr 2018 wurde diese Bedingung noch von 75% der Gemeinden erfüllt. Der Anteil der Gemeinden, in denen sich die Versorgungslage in den letzten Jahren bei wachsenden Haushaltszahlen relativ verschlechtert hat, hat damit im Vergleich zum Bezugszeitraum der letzten Fortschreibung deutlich abgenommen.

Tabelle 6: Lageparameter des Indikators 3 „mittlere Neubautintensität 2011 - 2016“

		Indikator 3 mittlere Neubautintensität 2013 - 2018
N	Gültig	423
	Fehlend	0
Mittelwert		71
Median		70
Standardabweichung		291
Varianz		84.622
Minimum		-2.600
Maximum		4.030
Perzentile	10	-10
	20	30
	30	40
	40	60
	50	70
	60	80
	70	90
	80	110
	90	156

Quelle: Eigene Berechnung, Datenbasis: Zensus 2011, Hessische Gemeindestatistik, Mikrozensus, Jahrgänge 2013, 2018.

Da der Indikator „Neubautintensität“ eine Veränderung der Marktanspannung ausdrückt, kommt ihm eine vorausschauende Rolle zu, d.h. er dient als Frühindikator über die weitere Entwicklung der Versorgungslage. Wie bereits im Abschnitt 2.1 für das Merkmal „Mietpreiswachstum“ diskutiert wurde, gibt er keine Hinweise auf das Versorgungsniveau. Trotz einer zunehmenden Verschlechterung des Versorgungsniveaus und dadurch ausgelöster Mietpreissteigerungen kann das Versorgungsniveau im Falle bestehender Leerstandsreserven in einer Gemeinde immer noch ausreichend sein. Andererseits kann trotz einer sich entspannenden Wohnungsmarktsituation die aktuelle Versorgungslage noch von Defiziten gekennzeichnet sein. Zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung ist diese Situation in einigen Landesteilen zu beobachten, d.h. die Wohnversorgung ist zwar von Anspannung gekennzeichnet, gleichzeitig wird diese Anspannung durch eine relativ höhere Neubautintensität zunehmend abgebaut.

Es stellt sich daher die Frage, in wie weit zum gegenwärtigen Zeitpunkt die für die Marktlogik der Frühphase eines Wohnungsmarktzyklus formulierten gesetzlichen Voraussetzungen noch zielführend sind, denn auch in Gemeinden mit sich entspannenden Wohnungsmärkten kann das Erreichen einer ausgeglichenen Wohnungsverorgungslage noch mehrere Jahre dauern.

Vor diesem Hintergrund kann zumindest eine Erhöhung des Schwellenwertes zur Schaffung eines erweiterten Betrachtungsraumes in Frage kommen, um der aktuellen Situation besser gerecht zu werden. Im Rahmen des gesetzlichen Katalogs bietet sich hierfür der Bereich oberhalb des bisher zugrunde gelegten Schwellenwertes von 75 Wohneinheiten pro 100 Haushalte an. Um der gesetzlichen Forderung „unzureichende Neubautätigkeit“ weiterhin genüge zutun, liegt die Obergrenze dieser Erhöhung bei einem maximalen Schwellenwert von 100. Wie Tabelle 7 zeigt,

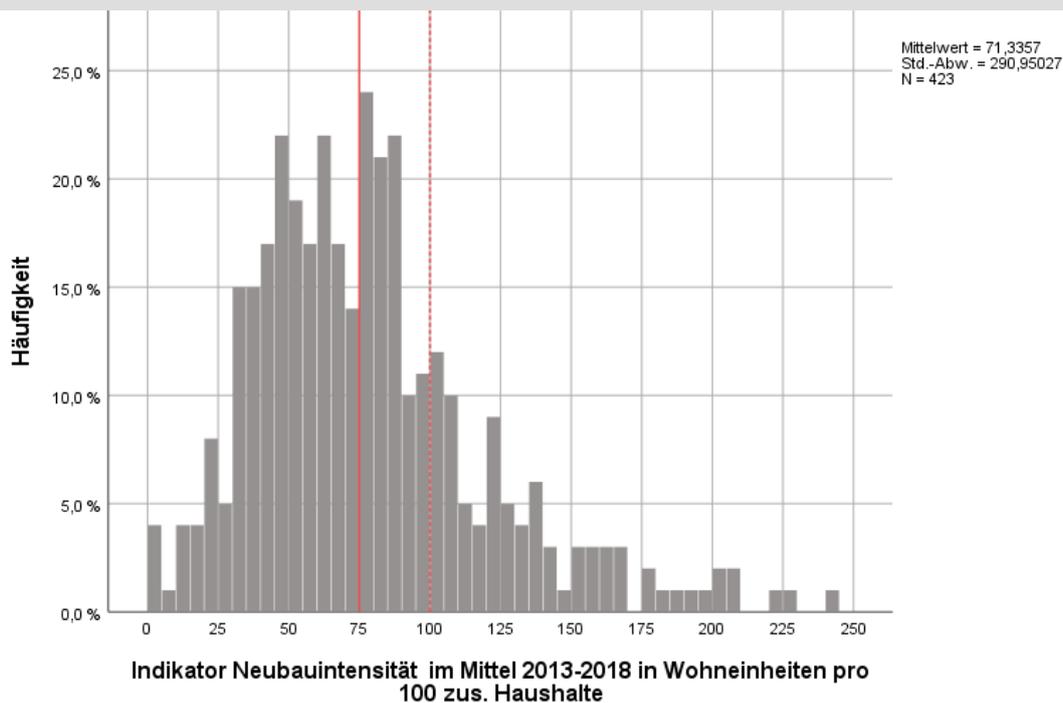
liegen 76 Gemeinden innerhalb dieses Bereichs zwischen 75 und 100 Wohneinheiten pro 100 Haushalte. In wie weit dieser erweiterte Prüfbereich erforderlich ist, wird dann Gegenstand der Einstufungsdiskussion im Abschnitt 3 unten sein.

Tabelle 7: Erfüllung der Teilbedingung 3 im Vergleich zur Untersuchung 2018

Teilbedingung 3: „unzureichende Neubautätigkeit bei wachsender Wohn- bevölkerung“	Bedingung Neubauintensität zwischen 0 und 75 WE / 100 zus. Bedarfshaushalte zwi- schen 2011 und 2016 (Fort- schreibung 2018)		Bedingung Neubauintensität zwischen 0 und 75 WE / 100 zus. Bedarfshaushalte zwi- schen 2013 und 2018 (Fort- schreibung 2020)		Bedingung Neubauintensität zwischen 75 und 100 WE / 100 zus. Bedarfshaushalte zwischen 2013 und 2018 (Fortschreibung 2020)	
	Häufigkeit	Prozent	Häufigkeit	Prozent	Häufigkeit	Prozent
Bedingung nicht erfüllt	108	25%	218	52%	347	82%
Bedingung erfüllt	318	75%	205	48%	76	18%
Summe	426	100%	423	100%	423	100%

Quelle: Eigene Darstellung

Abbildung 4: Häufigkeitsverteilung des Indikators Neubauintensität



Quelle: Eigene Darstellung (Werte außerhalb des Skalenbereichs 0 bis 250 werden nicht dargestellt)

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

Aussagefähigkeit

Der Umfang von Wohnungsleerständen im Sinne einer Verfügungsreserve ist ein Indikator für ein bestimmtes Versorgungsniveau. Gleiches gilt für das Wohnungsdefizit, also der Anteil ggf. nicht befriedigter Nachfrage. Anders als bei den bisher ermittelten Indikatoren kann bei diesen beiden Komponenten der im Gesetz aufgeführten Teilbedingung 4 ein besser objektivierbares Angemessenheitsniveau festgelegt werden. Ungeachtet qualitativer Fragestellungen der Wohnungsversorgung, kann dieses mit einem quantitativ ausgeglichenen Verhältnis zwischen Wohnungsangebot und Wohnungsnachfrage gleichgesetzt werden, unter Berücksichtigung der zur Aufrechterhaltung der Marktfunktion notwendigen Fluktuationsreserve (sog. natürliche Leerstandsrate). Unter diesen Voraussetzungen ist das Vorliegen eines „geringen Leerstands“ dann eine hinreichende Bedingung, wenn dies mit einem Unterschreiten der natürlichen Leerstandsrate gleichgesetzt wird.

Die zusätzliche Formulierung „bei großer Nachfrage“ kann so begründet werden, dass sich auf Märkten mit heterogener Nachfrage und Angebotssituation, Intransparenz und hohen Suchkosten immer eine gewisse Zahl zur Verfügung stehender Angebote (hier: Leerstand) und nachfragender 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, diesen aber nicht vollständig eliminieren.

2.4.1 Teilbedingung 4: niedriger Leerstand

Definition

Die relative Leerstandsrate auf einem Wohnungsmarkt in einer Gemeinde stellt den relativen der in einer Periode t nicht zu Wohnzwecken genutzten, aber marktfähigen Wohneinheiten V_{gt} an der Gesamtzahl der verfügbaren Wohneinheiten W_{gt} dar. Verfügbare Wohneinheiten im Verständnis dieses Gutachtens sind solche, die ohne längere Verzögerung (z.B. durch dauerhafte Zweckentfremdung, Nutzung zu Freizeit Zwecken⁵ und fehlende Marktfähigkeit) zu Wohnzwecken genutzt werden können.

(7)

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

Operationalisierung

Die Berechnung folgt der bereits im Gutachten 2015 und der Fortschreibung 2018 angewandten Methodik. Zunächst werden hierbei Leerstandsdaten aus den Gemeindeergebnissen für leerstehende Wohnungen der GWZ 2011 berechnet:

(8)

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

F_{g2011} enthält dabei die in der GWZ 2011 als Freizeitwohnungen genutzten Wohneinheiten. Diese Angabe wird nicht in der laufenden Statistik fortgeschrieben, so dass hilfsweise angenommen werden muss, dass der Anteil an Ferien- und Freizeitwohnungen zeitkonstant bleibt. Hinsichtlich der definitorischen Grundlagen des in der GWZ 2011 verwendeten Leerstandsbegriffs und seiner Einschränkungen sei auf das Gutachten 2015 verwiesen.

Für die Fortschreibung auf das Jahr 2018 stehen keine vergleichbaren Angaben zu Leerständen auf Ebene der Gemeinden zur Verfügung. Die Fortschreibung der Daten aus der GWZ 2011 wird daher analog zum bisherigen Verfahren näherungsweise anhand von Leerstandsdaten eines privaten Datenanbieters (empirica-CBRE-Leerstandsindex (v_{kt}^{CEL})) auf Kreisebene vorgenommen. Die Leerstandsdefinition dieses Index unterscheidet sich prinzipiell nicht von der Leerstandsdefinition nach der GWZ 2011 (Braun u.a. 2014⁶, S. 13ff), führt aber dennoch der Höhe nach zu anderen Ergeb-

⁵ 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.

⁶ 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

nissen, da nur der marktaktive Leerstand in vermieteten Wohngebäuden mit drei und mehr Wohnungen betrachtet wird. Die Ergebnisse sind regional annähernd proportional zu den Leerstandsdaten nach Zensusdefinition, so dass sich der genannte Leerstandsindex für eine näherungsweise Fortschreibung der gemeindespezifischen Leerstandsquoten anhand der Kreismittelwerte eignet. Gemeindespezifische Entwicklungen, die von der kreisweiten Leerstandsdynamik abweichen, können mit diesem Verfahren daher nicht berücksichtigt werden. Die fortgeschriebene Leerstandsrate für das Jahr 2018 wird wie folgt berechnet:

(9)

$$V_{g2018} = V_{g2011} \frac{V_{k2018}^{CEL}}{V_{k2011}^{CEL}}$$

Für die Berechnung wird der Kennwert als prozentuale Größe (von Hundert) auf eine Nachkommastelle gerundet verwendet.

Tabelle 8: Lageparameter des Indikators 4 „Leerstandsrate 2018“

		Indikator 4 Leerstandsrate 2018
N	Gültig	423
	Fehlend	0
Mittelwert		4,2 %
Median		4,0 %
Standardabweichung		1,7 %
Varianz		3,1 %
Minimum		0,9 %
Maximum		11,9 %
Perzentile	10	2,2 %
	20	2,6 %
	30	3,1 %
	40	3,5 %
	50	4,0 %
	60	4,6 %
	70	5,1 %
	80	5,7 %
	90	6,5 %

Quelle: Eigene Berechnung, Datenbasis: Zensus 2011, empirica-CBRE-Leerstandsindex 2011, 2018 (hessische Kreise und kreisfreie Städte)

Ergebnisse

Tabelle 8 enthält die statistischen Eigenschaften der Kennzahl „fortgeschriebene Leerstandsrate 2018“, Abbildung 5 die Häufigkeitsverteilung. Der hessenweite Mittelwert auf Gemeindeebene liegt bei 4,2 %, der Median bei 4,0 %. Diese Werte liegen nur unwesentlich unter den Werten aus der Fortschreibung 2018. 10% der Gemeinden verfügen über eine Leerstandsrate von weniger als 2,2 %, in den 10% der Gemeinden mit den höchsten Leerständen liegt dieser bei mindestens 6,5 %.

„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).

Festlegung eines Schwellenwertes für die Teilbedingung 4

Die Festlegung des Schwellenwertes im Gutachten 2015 basierte auf sachlogisch begründeten 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, 2001⁷) 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 2011⁸), BBR 2004⁹).

Zwar deckt die hier zum Einsatz kommende Berechnungsgröße für die Leerstandsrate nur einen Teil der tatsächlichen Leerstände ab (Fluktuationsleerstände, die ohne vertragsfreie Zwischenzeiten entstehen, sind z.B. nicht enthalten); andererseits dürfte der Schwellenwert von 3,0 % in Mietwohnungsmärkten hoher Dynamik zu hoch angesetzt sein. Angesichts der durch die kreisproportionale Fortschreibung vor allem in Landkreisen mit sehr heterogener Entwicklungsdynamik mit zunehmendem Abstand zum Zensusstichtag 2011 größer werdenden Berechnungsungenauigkeit ist eine Abkehr davon oder eine regionale Ausdifferenzierung des Schwellenwertes jedoch nicht sinnvoll. Der Wert von 3,0 % wird deshalb weiterhin als Schwellenwert zur Feststellung des Sachverhalts „geringer Leerstand“ angesetzt.

Insgesamt erfüllen 120 Gemeinden die Teilbedingung 4 (Tabelle 9). Dies entspricht 28% der hessischen Gemeinden. Gegenüber dem Stand 2018 hat sich die Zahl der von besonders geringen Leerstandsdaten betroffenen Gemeinden damit geringfügig von 25% aller Gemeinden erhöht.

Tabelle 9: Erfüllung der Teilbedingung 4 im Vergleich zur Fortschreibung 2018

Teilbedingung 4: „geringer Leerstand“	Bedingung rechnerische Leerstandsrate 2016 3,0 % und niedriger (Fortschreibung 2018)		Bedingung rechnerische Leerstandsrate 2018 3,0 % und niedriger (Fortschreibung 2020)	
	Häufigkeit	Prozent	Häufigkeit	Prozent
Bedingung nicht erfüllt	321	75%	303	72%
Bedingung erfüllt	105	25%	120	28%
Summe	426	100%	423	100%

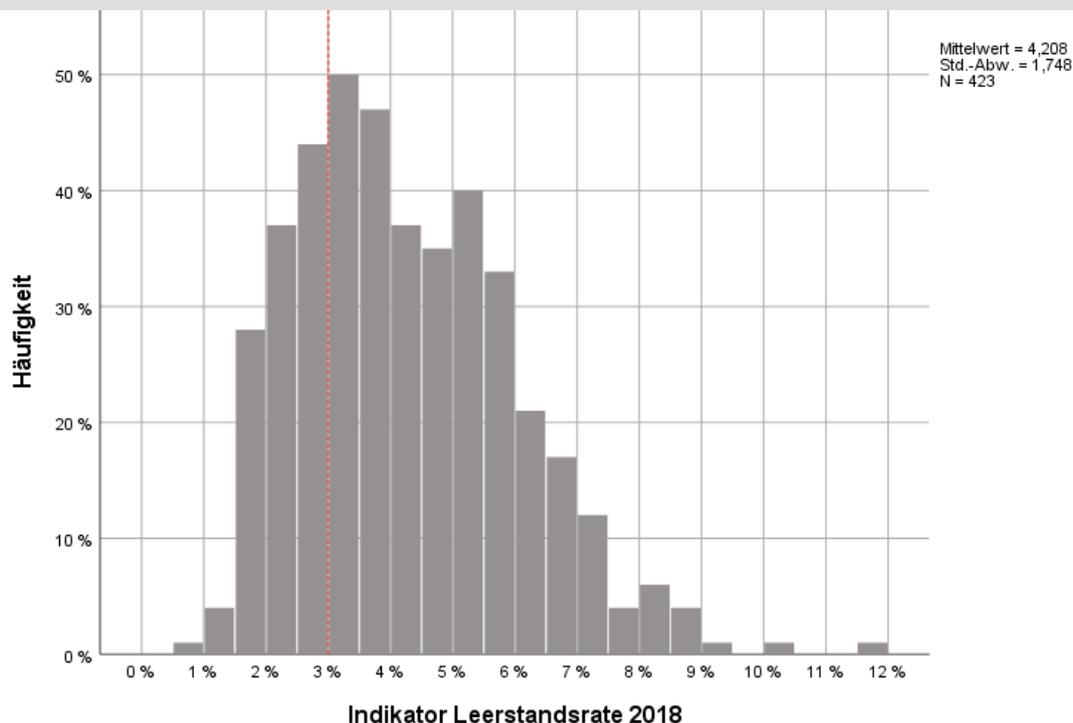
Quelle: Eigene Darstellung

⁷ 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.

⁸ 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.

⁹ Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung: Wohnungsmärkte in Deutschland. Bonn, 2004, S. 70.

Abbildung 5: Verteilung des Indikators Leerstandsrate 2018



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 stellt das Verhältnis aus der Zahl der verfügbaren Wohnungen und der Zahl der wohnbedarfsrelevanten Haushalte dar. Sind weniger Wohnungen als Haushalte vorhanden, verfügen rechnerisch nicht alle Haushalte über eine Wohnung; es besteht also eine ungedeckte Nachfrage nach Wohnungen. Im umgekehrten Fall entstehen Angebotsüberhänge.

In den bisherigen Fassungen des Gutachtens wurde nicht die Wohnversorgungsquote, sondern das Wohnungsdefizit ausgewiesen. Dieses errechnete sich aus der Abweichung der Ist-Versorgungsquote vom Wert 1:1. Zur Verbesserung der Verständlichkeit¹⁰ wird in dieser Fortschreibung die Wohnversorgungsquote w_{gt} direkt ausgewiesen:

(10)

$$w_{gt} = \frac{W_{gt}}{H_{gt}} \times 100$$

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

¹⁰ Aufgrund von zu berücksichtigenden Fluktuationsreserven liegt das tatsächliche Sollverhältnis zwischen Wohnungen und Haushalten nicht exakt bei 1:1, so dass der Schwellenwert des Wohnungsdefizits nicht bei 0, sondern bei -3 v.H. festgelegt werden mussten. Dies hat sich in der Darstellung als schwer verständlich herausgestellt. Dazu kam, dass Defizit wurde bislang relativ zur Wohnungszahl ausgewiesen, nicht zur Haushaltszahl. Daraus ergab sich entgegen der Erwartungshaltung ein positiv ausgewiesenes Defizit, wenn die Zahl der Haushalte relativ größer ist als die der Wohnungen. Die Wohnversorgungsquote bezieht sich dagegen auf Haushaltszahlen im Nenner. Die Umrechnungsformel zwischen beiden Kennzahlen ist $w_{gt} = \frac{1}{d_{gt+1}} \times 100$.

Operationalisierung

Der Wohnungsbestand entstammt der hessischen Gemeindestatistik 2018. Die Werte wurden wie zuvor beschrieben für die Berechnung um den in der GWZ 2011 ausgewiesenen Bestand der als Ferien- oder Freizeitwohnung genutzten Wohnungen in Wohngebäuden reduziert. Nachfrageseitig wurde zur Berechnung die Zahl der bedarfsrelevanten Privathaushalte ermittelt. Zum Verfahren wird auf die Ausführungen oben im Abschnitt 2.3 verwiesen. Die in der Fortschreibung 2018 erforderliche Korrektur von Bevölkerungszahlen in Gemeinden mit offensichtlich besonders hohen Anteilen an der Flüchtlingszuwanderung konnte in der vorliegenden Fortschreibung entfallen, da sich die Lage in temporär genutzten Unterkünften im Jahr 2018 weitgehend entspannt hat.

Ergebnisse

Tabelle 10 enthält die statistischen Eigenschaften der Kennzahl „relative Wohnversorgungsquote“. Für die Berechnung wird der Kennwert auf 100 Haushalte bezogen und auf ganze Zahlen gerundet verwendet. Der hessenweite Mittelwert der Wohnversorgungsquote auf Gemeindeebene liegt bei 104, verglichen mit einem Mittelwert von 103 im Gutachten 2018 (alle Vergleichszahlen: umgerechnet aus dem 2018 verwendeten Wohnungsdefizit). Die 10% Gemeinden mit der geringsten Wohnversorgungsquote besitzen Werte von 98 und weniger, die 10% Gemeinden mit der höchsten Quote Werte von 110 und mehr.

Festlegung eines Schwellenwertes für die Teilbedingung 5

Aus sachlogischen Erwägungen heraus stellt der Angebotsüberhang, also eine über die Zahl der Haushalte hinausgehende Menge an verfügbaren Wohnungen, das Äquivalent zur Leerstandsrate dar. Im Gutachten 2015 und in der Fortschreibung 2018 wurde als Schwellenwert deshalb ein relatives Wohnungsdefizit von – 3% angesetzt. Die Umstellung auf den Indikator Wohnversorgungsquote bedeutet nun, dass eine Sollversorgungsnorm von 103 Wohnungen auf 100 Haushalte gerundet dem bisherigen Defizitschwellenwert von – 3 % entspricht. Insgesamt erfüllen 181 Gemeinden die Teilbedingung 5 (Tabelle 11). Dies entspricht 43% aller hessischen Gemeinden. Im letzten Fortschreibungsstand 2018 waren mit 45% aller Gemeinden nur geringfügig mehr betroffen. Die quantitative Wohnversorgungslage ist also insgesamt weitgehend gleichgeblieben.

Tabelle 10: Lageparameter des Indikators 5 „relative Wohnversorgungsquote 2018“

		Indikator 5 Relative Wohnversorgungsquote 2018
N	Gültig	423
	Fehlend	0
Mittelwert		104
Median		104
Standardabweichung		4,8
Varianz		23,3
Minimum		87
Maximum		120
Perzentile	10	98
	20	100
	30	101
	40	103
	50	104
	60	105
	70	106
	80	108
	90	110

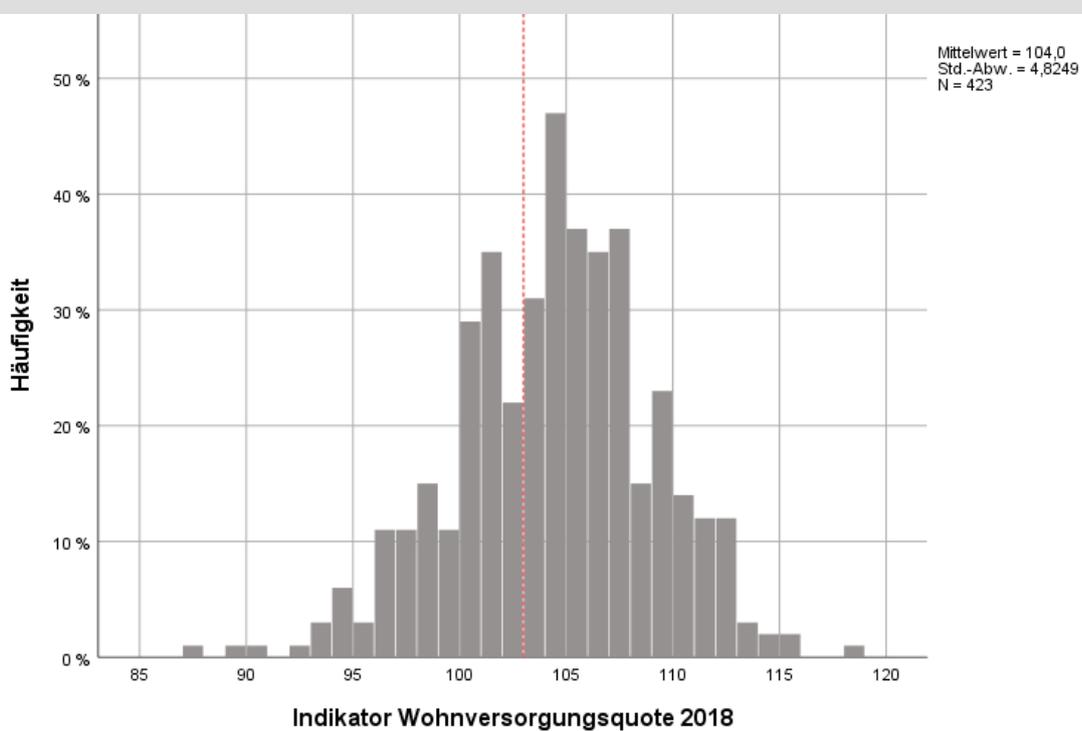
Quelle: Eigene Berechnung, Datenbasis: Zensus 2011, Mikrozensus 2011, 2018, Hessische Gemeindestatistik

Tabelle 11: Erfüllung der Teilbedingung 5 im Vergleich zur Fortschreibung 2018

Teilbedingung 4: „große Nachfrage“	Bedingung Wohndefizit -3,0 % u. höher (Fortschreibung 2018)		Bedingung Wohnversorgungsquote 103 u. niedriger (Fortschreibung 2020)	
	Häufigkeit	Prozent	Häufigkeit	Prozent
Bedingung nicht erfüllt	234	55%	242	57%
Bedingung erfüllt	192	45%	181	43%
Summe	426	100,0%	423	100%

Quelle: Eigene Darstellung

Abbildung 6: Verteilung des Indikators relative Wohnversorgungsquote 2018



Quelle: Eigene Darstellung

3 Auswahl betroffener Gemeinden

3.1 Schwellenwerte

Im Rahmen der Fortschreibung bestand zunächst die Notwendigkeit, die Gültigkeit der Schwellenwerte im Lichte der veränderten Marktlage zu prüfen und ggf. an die veränderte Situation anzupassen. Hinsichtlich der Schwellenwerte der Bedingung 1 bis 2 musste wie in der Fortschreibung 2018 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 und Nr. 2 BGB formulierten Bedingungen keine näheren Hinweise auf das Maß der „Deutlichkeit“ der Überschreitung erlauben. Die Festlegung wurde analog zur Vorgehensweise in der Fortschreibung 2018 anhand einer Indexierung vorgenommen.

Die Schwellenwerte der Bedingungen 4 und 5 wurden beibehalten, da sie sich aus der Notwendigkeit einer ausreichenden Fluktuationsreserve heraus begründen und damit weitgehend unabhängig von der Marktlage festgelegt werden können. Auf eine Differenzierung innerhalb der Landesteile wurde im Lichte der unvermeidlichen Unschärfe der angewandten statistischen Ermittlungsverfahren wie bisher auch verzichtet.

Für den Schwellenwert der Bedingung 3 gilt ebenfalls, dass die im § 556d (2) Nr. 3 BGB formulierte Bedingung „ohne dass insoweit erforderlicher Wohnraum geschaffen wird“, keinen Maßstab für einen Schwellenwert vorgibt. Im engeren Sinne muss die Bezugnahme auf die „wachsende Wohnbevölkerung“ dahingehend verstanden werden, dass die Neubautätigkeit nicht ausreicht, um den Mehrbedarf durch Wachstum der Bevölkerungszahl bzw. Haushalte zu decken. Das bedeutet, dass die Neubautintensität unterhalb eines bedarfsgerechten Wertes liegen muss. Für die vorliegende Aktualisierung wurde daher der Schwellenwert aus dem Jahr 2018 beibehalten. Da die aktuelle Entwicklung zeigt, dass die Neubautintensität in den Hessischen Städten und Gemeinden gegenüber dem Berichtsjahr 2018 im Mittel spürbar angezogen hat, ist zu prüfen, ob diese Bedingung im Einzelfall gelockert werden soll, um der trotz verstärkter Neubautätigkeit noch bestehenden Anspannung auf den Wohnungsmärkten gerecht zu werden. Mindestens könnte der im Abschnitt 2.3 oben vorgestellte höhere Schwellenwert hierfür zur Erweiterung des Betrachtungsraums herangezogen werden.

3.2 Auswahlregeln

Wie in den Ausführungen zur Eignung in den Abschnitten 2.1 bis 2.4 dargelegt wurde, sind die fünf aus dem Gesetzkatalog abzuleitenden Teilbedingungen geeignet, jeweils bestimmte Aspekte angespannter Wohnungsmärkte zu verdeutlichen und für das Land Hessen mit der verfügbaren Datenlage unter den vorgeschriebenen 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 dargelegt wurde, sind die im Gesetz genannten Teilbedingungen einzeln betrachtet nicht in jedem Fall hinreichend, um die Tatbestände gesichert zu begründen, die im Sinne einer Versorgungsgefährdung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen zu interpretieren sind. Erst im Zusammenspiel der verschiedenen, teilweise auf Niveaus (Leerstand, Mietbelastung), teilweise auf Prozesse (Mietpreissteigerung, Neubautätigkeit) abstellenden Teilbedingungen kann das Vorliegen der geforderten Tatbestände hinreichend genau konkretisiert werden.

Dafür sprechen durchführungspraktische und fachliche Gründe:

Zum einen sind die berechneten Indikatoren messfehlerbehaftet. Dafür sorgt nicht nur die Verwendung stichprobenbasierter empirischer Methoden oder die Erfassungs- und Fortschreibungsfehler der amtlichen Statistik, sondern auch die begrenzte Datenverfügbarkeit an sich, die z.T. ein erhöhtes Maß an Abstraktion bei der Operationalisierung erforderte. Anstelle einer regional differenzierten Mietbelastungsquote musste so z.B. allein auf das Marktmietpreisniveau abgestellt werden. Ein hohes Mietpreisniveau kann jedoch nicht nur Anzeichen einer besonders großen Marktanspannung sein, sondern ist auch wesentypisch für städtische Wohnungsmärkte.

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 in Anspruch genommen werden müssen. Bei der Auswahl betroffener Gemeinden wurde daher auch in der Fortschreibung 2020 in Übereinstimmung mit dem gesetzlichen Prüfraum auf die Erfüllung kumulativer Teilbedingungen unter Beachtung der im Gutachten 2015 im Abschnitt 3.1 diskutierten Auswahlregeln abgestellt.

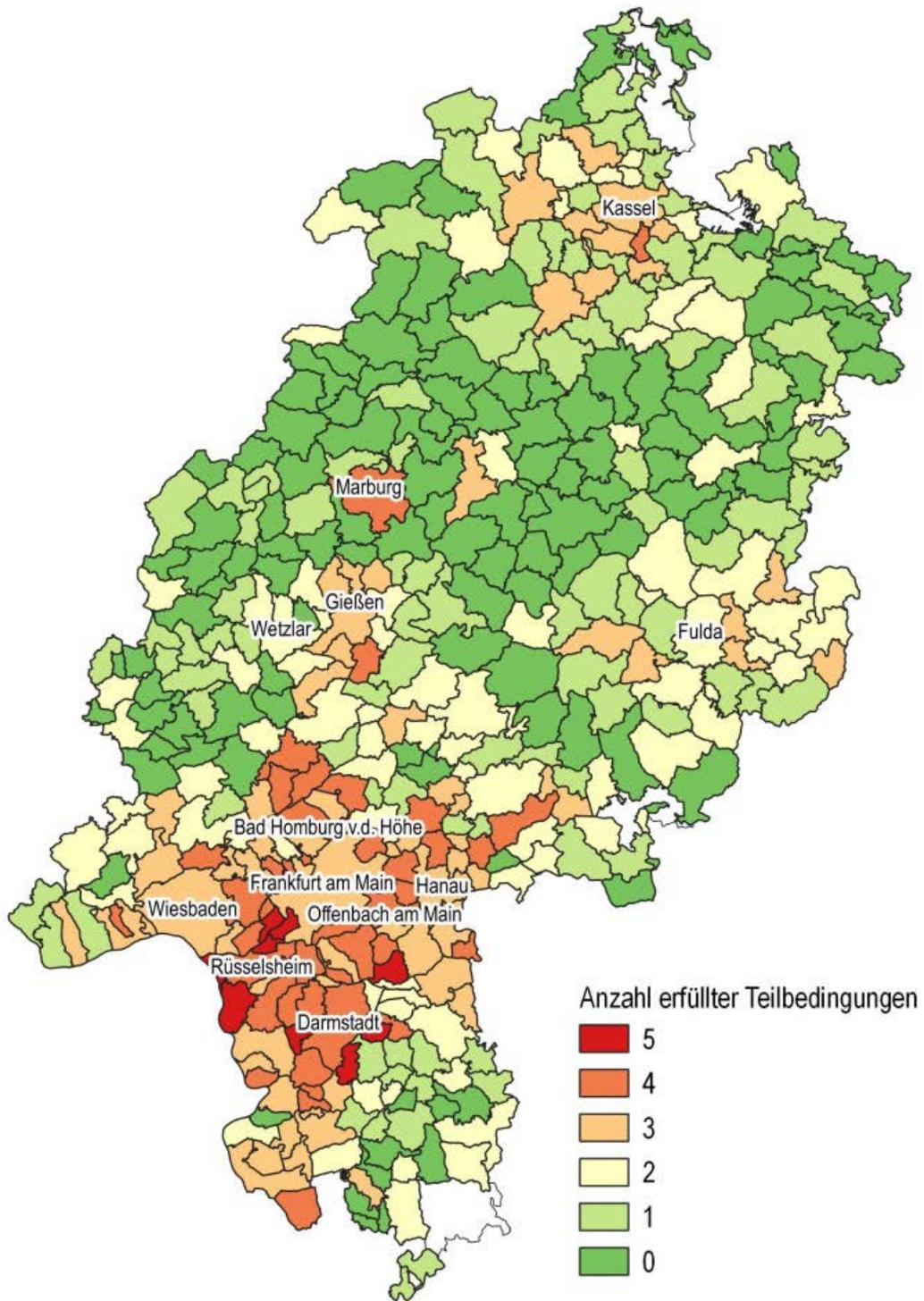
Aus fachlicher Perspektive ist jedoch festzustellen, dass die Indikatoren nicht den gleichen Sachverhalt repräsentieren und daher im Allgemeinen nicht substituierbar sind. Am ehesten ist eine Vergleichbarkeit der Indikatoren Leerstandsrate und Wohnversorgungsquote erkennbar. Grundsätzlich ist es daher zielführend, dass der Prüfkatalog sowohl auf das Versorgungsniveau (Leerstand, Wohnungsdefizit, Mietbelastung), als auch auf Veränderungsprozesse (Mietpreiserhöhung, Neubautätigkeit) abstellende Teilbedingungen enthält. Dennoch ist festhalten, dass Versorgungsengpässe im vorrangig durch die Bestimmung des Versorgungsniveaus, also die Wohnversorgungsquote und Leerstandsrate ermittelt werden können. Veränderungsprozesse wie eine besonders starke Zunahme der Mietpreise über die Zeit oder eine unzureichende Neubautätigkeit können dagegen unabhängig vom jeweiligen Versorgungsniveau auftreten. Ihnen kommt daher eine unterstützende Rolle zu, z.B. als Frühindikator einer sich verschlechternden oder verbessernden Situation.

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt, zu dem sich vor allem in den Kernregionen der Wohnungsmärkte eine Entspannung ankündigt, erscheint daher die Frage berechtigt, in wie weit die im gesetzlichen Katalog aufgeführten Voraussetzung einer weiterhin zunehmende Anspannung oder weiter wachsender Mietpreise noch als notwendige Bedingungen gerechtfertigt sind, denn auch in Gemeinden mit sich entspannenden Wohnungsmärkten kann das Erreichen einer ausgeglichenen Wohnungsversorgungslage noch mehrere Jahre andauern.

Aufgrund der vorgenannten unvermeidlichen Unschärfe sollten bei der Nutzung für gesetzgeberische Zwecke neben der analytischen Indikation zusätzlich örtliche Erkenntnisse der Städte und Gemeinden berücksichtigt werden, da diese die örtliche Wohnraumlage selbst am zutreffendsten einschätzen können. Dies gilt insbesondere für die Städte und Gemeinden, die aufgrund der erhöhten Anstrengungen zur Intensivierung der Neubautätigkeit die Bedingung „unzureichende Neubautätigkeit“ nicht mehr erfüllen, gleichwohl Merkmale eines angespannten Versorgungsniveaus aufweisen.

Abbildung 7 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. Sichtbar wird hier im Vergleich zur letzten Fortschreibung 2018, dass sich die Zonen gehäuft auftretender Indikationen zur Marktanspannung nicht mehr auf die zentralen Bereiche der Wohnungsmärkte beschränken, sondern weiter ins Umland vorgerückt sind. Dagegen deutet sich in den zentralen Bereichen bereits wieder eine Entspannung an, wenngleich noch auf geringem Versorgungsniveau.

Abbildung 7: Hessische Gemeinden nach der Anzahl erfüllter Teilbedingungen



Quelle: Eigene Darstellung

3.3 Identifikation der Gemeinden

Die Anforderung „mindestens 4 von 5 Teilbedingungen“ wird nach aktuellem Datenstand von insgesamt 54 von 423 hessischen Gemeinden erfüllt (entsprechend 13 % aller Gemeinden, vgl. Tabelle 12). In der letzten Fortschreibung 2018 erfüllten 48 von 426 Gemeinden (11%) die Teilbedingungen kumulativ.

Von den 54 Gemeinden erfüllen im Vergleich zur letzten Fortschreibung 32 weiterhin die kumulativen Mindestanforderungen, 6 Gemeinden erfüllen sie nicht mehr. 22 Gemeinden erfüllen die Anforderungen neu. Wird der erweiterte Betrachtungsraum beim Schwellenwert „Neubauintensität“ in Anspruch genommen, erhöht sich die Zahl der Gemeinden, die mindestens 4 von 5 Teilbedingungen erfüllen, um 17. Davon waren 10 auch bei der letzten Fortschreibung in der Auswahl enthalten. Eine Prüfung, ob trotz intensiverer Neubautätigkeit voraussichtlich über längere Zeit noch ein Versorgungsdefizit bestehen bleibt, sollte vorrangig in diesen Städten und Gemeinden durchgeführt werden (vgl. Tabelle 13).

Tabelle 14 enthält eine Liste der Gemeinden, in denen die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen in zu angemessenen Bedingungen als besonders gefährdet anzusehen ist. Abbildung 8 enthält eine kartographische Darstellung der betroffenen Gemeinden. Für die vollständige Gemeindefliste mit den der Auswahl zugrundeliegenden Indikatorwerten wird auf Tabelle 17 im Anhang verwiesen.

Tabelle 12: Anzahl erfüllter Bedingungen - Fortschreibung 2020 im Vergleich zu 2018

		Fortschreibung 2018		Fortschreibung 2020			
		Festgelegter Betrachtungsraum nach Schwellenwerten		Festgelegter Betrachtungsraum nach Schwellenwerten		Erweiterter Betrachtungsraum beim Schwellenwert „Neubauintensität“	
Anzahl erfüllter Bedingungen	Bedingungen	Häufigkeit	Prozent	Häufigkeit	Prozent	Häufigkeit	Prozent
		keine	95	22 %	119	28 %	92
1		129	30 %	100	24 %	112	26 %
2		88	21 %	82	19 %	80	19 %
3		66	15 %	68	16 %	68	16 %
4		46	11 %	43	10 %	60	14 %
5		2	0 %	11	3 %	11	3 %

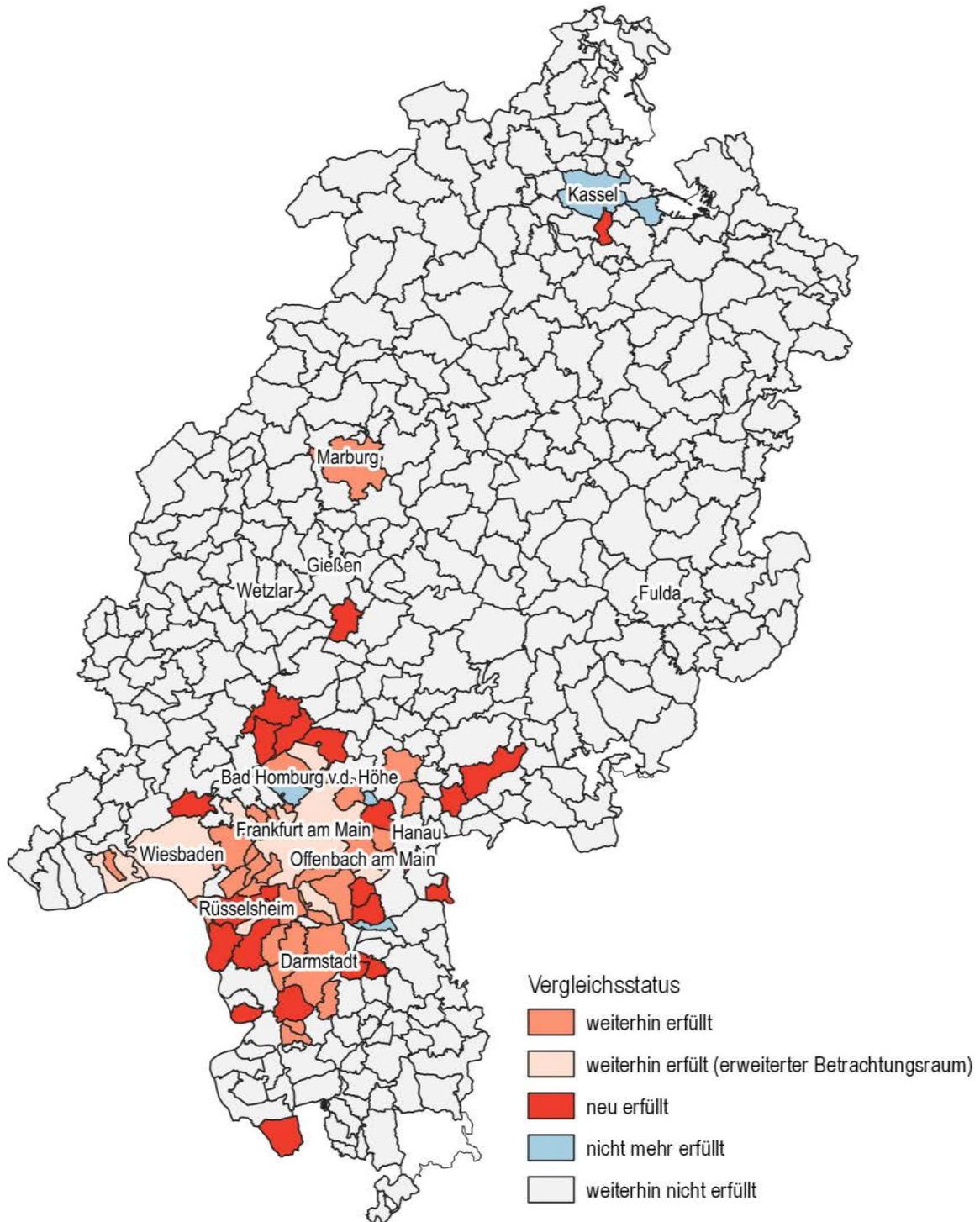
Quelle: Eigene Darstellung

Tabelle 13: Anzahl Gemeinden mit erfüllten Bedingungen - Fortschreibung 2020 im Vergleich zu 2018

		Fortschreibung 2018		Fortschreibung 2020	
Mindestzahl erfüllter Bedingungen 4 und mehr		48	11 %	54	13 %
Davon	weiterhin erfüllt	32	7 %	32	8 %
	neu erfüllt	16	4 %	22	5 %
	nicht mehr erfüllt	1	0 %	6	1 %
	gleichbleibend nicht erfüllt	377	89 %	353	83 %
weiterhin erfüllt (erweiterter Betrachtungsraum)				10	2 %

Quelle: Eigene Darstellung

Abbildung 8: Gemeinden mit angespannten Wohnungsmärkten - Fortschreibung 2020 im Vergleich zu 2018



Quelle: Eigene Darstellung

Tabelle 14: Erfüllungsstatus - Fortschreibung 2020 im Vergleich zu 2018

AGS	Name	Vergleichsstatus
6411000	Darmstadt, Wissenschaftsstadt	weiterhin erfüllt
6413000	Offenbach am Main, St.	weiterhin erfüllt
6432001	Alsbach-Hähnlein	weiterhin erfüllt
6432003	Bickenbach	weiterhin erfüllt
6432008	Griesheim, St.	weiterhin erfüllt
6432014	Mühltal	weiterhin erfüllt
6432023	Weiterstadt, St.	weiterhin erfüllt
6433002	Bischofsheim	weiterhin erfüllt
6433003	Büttelborn	weiterhin erfüllt
6433005	Ginsheim-Gustavsburg	weiterhin erfüllt
6433007	Kelsterbach, St.	weiterhin erfüllt
6433008	Mörfelden-Walldorf, St.	weiterhin erfüllt
6433010	Raunheim, St.	weiterhin erfüllt
6434001	Bad Homburg v.d. Höhe, St.	weiterhin erfüllt
6434010	Steinbach (Taunus), St.	weiterhin erfüllt
6435006	Bruchköbel, St.	weiterhin erfüllt
6435021	Nidderau, St.	weiterhin erfüllt
6436001	Bad Soden am Taunus, St.	weiterhin erfüllt
6436004	Flörsheim am Main, St.	weiterhin erfüllt
6436005	Hattersheim am Main, St.	weiterhin erfüllt
6436007	Hofheim am Taunus, Kreisstadt	weiterhin erfüllt
6436009	Kriftel	weiterhin erfüllt
6436011	Schwalbach am Taunus, St.	weiterhin erfüllt
6436012	Sulzbach (Taunus)	weiterhin erfüllt
6438002	Dreieich, St.	weiterhin erfüllt
6438003	Egelsbach	weiterhin erfüllt
6438008	Mühlheim am Main, St.	weiterhin erfüllt
6438009	Neu-Isenburg, St.	weiterhin erfüllt
6438010	Obertshausen, St.	weiterhin erfüllt
6439009	Kiedrich	weiterhin erfüllt
6440003	Bad Vilbel, St.	weiterhin erfüllt
6534014	Marburg, Universitätsstadt	weiterhin erfüllt
	Summe	32
6412000	Frankfurt am Main, St.	weiterhin erfüllt (erweiterter Betrachtungsraum)
6414000	Wiesbaden, Landeshauptstadt	weiterhin erfüllt (erweiterter Betrachtungsraum)
6433009	Nauheim	weiterhin erfüllt (erweiterter Betrachtungsraum)
6434002	Friedrichsdorf, St.	weiterhin erfüllt (erweiterter Betrachtungsraum)
6436003	Eschborn, St.	weiterhin erfüllt (erweiterter Betrachtungsraum)
6436008	Kelkheim (Taunus), St.	weiterhin erfüllt (erweiterter Betrachtungsraum)
6438005	Heusenstamm, St.	weiterhin erfüllt (erweiterter Betrachtungsraum)
6438006	Langen, St.	weiterhin erfüllt (erweiterter Betrachtungsraum)
6439003	Eltville am Rhein, St.	weiterhin erfüllt (erweiterter Betrachtungsraum)
6439017	Walluf	weiterhin erfüllt (erweiterter Betrachtungsraum)
	Summe	10
6431020	Viernheim, St.	neu erfüllt
6432011	Groß-Zimmern	neu erfüllt

AGS	Name	Vergleichsstatus
6432018	Pfungstadt, St.	neu erfüllt
6432020	Roßdorf	neu erfüllt
6433001	Biebesheim am Rhein	neu erfüllt
6433006	Groß-Gerau, St.	neu erfüllt
6433012	Rüsselsheim, St.	neu erfüllt
6433014	Trebur	neu erfüllt
6434007	Neu-Anspach	neu erfüllt
6434011	Usingen, St.	neu erfüllt
6434012	Wehrheim	neu erfüllt
6435012	Gründau	neu erfüllt
6435017	Langenselbold, St.	neu erfüllt
6435019	Maintal, St.	neu erfüllt
6438001	Dietzenbach, St.	neu erfüllt
6438004	Hainburg	neu erfüllt
6438007	Mainhausen	neu erfüllt
6438012	Rödermark, St.	neu erfüllt
6439011	Niedernhausen	neu erfüllt
6440023	Rosbach v.d.Höhe, St.	neu erfüllt
6531014	Pohlheim, St.	neu erfüllt
6633008	Fuldabrück	neu erfüllt
	Summe	22
6432005	Eppertshausen	nicht mehr erfüllt
6434008	Oberursel (Taunus), St.	nicht mehr erfüllt
6435022	Niederdorfelden	nicht mehr erfüllt
6436010	Liederbach am Taunus	nicht mehr erfüllt
6611000	Kassel, St.	nicht mehr erfüllt
6633015	Kaufungen	nicht mehr erfüllt
	Summe	6

Quelle: Eigene Darstellung

3.4 Behandlung von Gebietstandsveränderungen

Zum 1.1.2018 wurde die Stadt Beerfelden mit den Gemeinden Hesseneck, Rothenberg und Sensbachtal im Odenwaldkreis zur Stadt Oberzehnt zusammengeschlossen. Dieser Zusammenschluss ist im Datenstand abgebildet. Zum 1.1.2020 haben sich die Gemeinden Oberweser und Wahlsburg (beide im Landkreis Kassel) zur Gemeinde Wesertal zusammengeschlossen. Dieser Gebietsstand konnte im Gutachten noch nicht berücksichtigt werden. Die beiden Gemeinden sind daher getrennt aufgeführt.

4 Ausnahmen für Gemeindeteile

In diesem Abschnitt wird 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. Dieser Bezug ergibt sich erhebungspraktisch auch aus der Datenverfügbarkeit, deren geographische Zuordnung sich an den vorgenannten Gebietskulissen orientiert.

4.1 Methodik

4.1.1 Indikatoren

Für die Untersuchung räumlicher Gebietskulissen innerhalb von Gemeinden (Gemeindeteile) stehen ausschließlich die in den Abschnitten 2.1 und 2.2 vorgestellten Indikatoren Mietpreiswachstum und Miethöhe zur Verfügung. Alle anderen Indikatoren, die sich auf Daten der amtlichen Gemeindestatistik stützen, sind für Gemeindeteile nicht auf Basis einer hessenweit konsistenten Datenbasis zu berechnen. Die Datengrundlage zur Berechnung der Indikatoren Mietpreiswachstum und Miethöhe erlaubt unter Berücksichtigung der verfügbaren Fallzahlen eine Untersuchung für Gemeindeteile größerer Städte. Dies sind in der Regel alle kreisfreien Städte sowie ausgewählte Sonderstatusstädte, die über ausreichend Fallzahlen in den 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. Auch auf Stadtteilebene waren in den letzten Jahren zum Teil rückläufige Angebotszahlen zu beobachten, was die Erhöhung der Mindestfallzahlen gegenüber der letzten Fortschreibung erforderlich machte. Als Mindestanforderung wurde im Mittel 30 Fälle pro Stadtteil und Untersuchungsjahr angesetzt. Die Gemeindeteilgebietsbezeichnung wurde der Mietangebotsdatenbank entnommen. Eventuelle durch Anbieter oder den Datenbankbetreiber vorgenommene Falschbezeichnungen konnten nur in den in Tabelle 15 entsprechend beschriebenen Fällen berichtigt werden.

Tabelle 15: 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 Gemeindeteile können nur relativ zur Gesamtstadt verglichen werden.

Wie Tabelle 16 zeigt, war die Kernstadtzugehörigkeit in Wiesbaden und Bad Homburg 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.

In den in Tabelle 16 aufgeführten Fällen waren die Fallzahlen in den Gemeindeteilen nicht ausreichend, um einen Indikator berechnen zu können. Für das Fehlen von beobachtbaren Mietangeboten kann es verschiedene Ursachen geben:

- Es gibt in dem Gemeindeteil keinen ausreichenden Mietwohnungsbestand, 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 auf den öffentlich einsichtigen Plattformen vermittelt, da es sich vorwiegend um Wohnungen größerer Wohnungsunternehmen handelt, die interne Vermietungsplattformen betreiben (z.B. Wiesbaden-Klarenthal).

In den betroffenen Gemeindeteilen ist eine gesonderte Beurteilung der Situation vor Ort erforderlich, da die öffentlich verfügbare Datenlage keine Beurteilung der Marktlage und Entwicklung erlaubt.

Tabelle 16: Datenverfügbarkeit für Gemeindeteile

GKZ	Name	Anzahl Gemeindeteile	Kein separater Ausweis des Gemeindeteils	Gemeindeteile ohne Fälle in der Stichprobe	Gemeindeteile mit unzureichender Fallzahl
6412000	Frankfurt	46	-	-	Berkersheim Flughafen Nieder-Erlenbach Riederwald
6411000	Darmstadt	9	-	-	Wixhausen
6413000	Offenbach	10	Mathildenhöhe	Kaiserlei	Rosenhöhe Tempelsee Waldheim
6414000	Wiesbaden	26	Kernstadtteile (Mitte, Südost, Nordost, Rheingauviertel, Westend)	Klarenthal Mainz-Amöneburg	Auringen Breckenheim Delkenheim Igstadt Kloppenheim Rambach
6434001	Bad Homburg v. d. Höhe	5+ Kernstadt	Kernstadt Bad Homburg	-	-

Quelle: Eigene Darstellung

4.1.2 Auswahlverfahren und Schwellenwerte

Für das Auswahlverfahren sind für die Gemeindeteile bestimmte Bedingungen so zu erfüllen, dass davon auszugehen ist, dass sich die Versorgungslage im Gemeindeteil so deutlich von den gesamtstädtischen Bedingungen unterscheidet, dass, auch unter Ausnutzung der gegebenen Beurteilungsspielräume, eine besondere Gefährdung der Wohnungsversorgung nicht als gegeben angenommen werden kann. Abweichend zur gesamten Gemeinde wurden dafür die folgenden Bedingungen vorgegeben:

- Ein besonders niedriges Mietpreiswachstum (Teilbedingung 1)
- eine Miethöhe unter dem Mittelwert für die Gesamtgemeinde (Teilbedingung 2).

In der vorliegenden Fortschreibung wird die zweite Bedingung 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 Schwellenwerts auf 3,5 % vorgenommen, entsprechend (gerundet) zwei Drittel des fortgeschriebenen Schwellenwertes für das mittlere Mietpreiswachstum (vgl. Abschnitt 2.1).

4.2 Untersuchung von Gemeindeteilen

4.2.1 Darmstadt

In Darmstadt lag das mittlere Angebotsmietpreisniveau in der Betrachtungsperiode in fünf Stadtteilen unter dem gesamtstädtischen Mittelwert (vgl. Tabelle 18 im Anhang B). Das Mietpreiswachstum lag dagegen in allen Stadtteilen auf vergleichbar hohem Niveau. Wie sich bereits in der ersten Fortschreibung 2018 angedeutet hat, zeigten die Stadtteile mit unterdurchschnittlichem Mietpreisniveau ein relativ höheres Mietpreiswachstum, Anzeichen für eine Nachfragerwanderung aus den höherpreisigen in die günstigeren Stadtteile. Das Mietpreisniveau in den Darmstädter Stadtteilen zeigt daher eine Tendenz zur Angleichung. Insgesamt erfüllen keine Stadtteile mehr beide oben genannten Bedingungen kumulativ. Eine Ausnahme für einzelne Stadtteile ist daher empirisch nicht zu begründen.

4.2.2 Frankfurt am Main

In Frankfurt lag das Mietpreiswachstum in sieben Stadtteilen unterhalb des fortgeschriebenen Schwellenwertes. In fünf dieser Gemeindeteile lag auch das Mietpreisniveau im Betrachtungsraum unter dem gesamtstädtischen Mittel. Nach der Indikatorenlage kann damit ein Ausschlussgrund für die Stadtteile Bonames, Frankfurter Berg, Niederursel, Praunheim und Seckbach angenommen werden. Davon erfüllte nur Praunheim die gleichen Voraussetzungen in der ersten Fortschreibung 2018. Insgesamt zeigt sich in Frankfurt kein stadtweit erkennbares Wachstumsmuster. Zum Teil hat sich das 2015 noch stark auf hochpreisige, zentrale Lagen begrenzte Mietpreiswachstum im aktuellen Betrachtungszeitraum durch Übersprungseffekte auf die Randbereiche ausgedehnt, zum Teil sind aber auch in einigen hochpreisigen zentralen Lagen weiterhin relativ überdurchschnittliche Mietpreiswachstumsraten zu beobachten (vgl. Tabelle 19 im Anhang B).

4.2.3 Offenbach am Main

In Offenbach liegt das Mietniveau in vier Gemeindeteilen unter dem städtischen Mittelwert. Davon konnte nur in Rumpenheim zusätzlich ein besonders geringes Mietpreiswachstum festgestellt werden, allerdings auf Grundlage einer relativ geringen Fallzahl. Die Lage in den Stadtteilen Kaiserlei und Mathildenhöhe konnten mangels beobachtbarer Mietangebote nicht bewertet werden. Ob ein Ausschluss aus dem Geltungsbereich der Verordnung zu rechtfertigen ist, ist allenfalls anhand örtlich verfügbarer Tatsachenerkenntnisse zu begründen.

4.2.4 Wiesbaden

In Wiesbaden lag das mittlere Mietpreisniveau in acht Stadtteilen unter dem gesamtstädtischen Mittelwert. Mit Dotzheim und Mainz-Kastel erfüllten zwei davon auch die zweite Teilbedingung eines besonders niedrigen Mietpreisanstiegs (vgl. Tabelle 21 im Anhang B). Auch hier zeigt sich die Auswahl nicht zeitstabil, denn beide Stadtteile erfüllten in der letzten Fortschreibung nicht die beiden Teilbedingungen. Insgesamt zeigt sich in Wiesbaden ein schwach konvergentes Wachstumsmuster, d.h. die meisten der relativ niedrigpreisigen Stadtteile zeigten höhere Mietpreiswachstumsraten als die höherpreisigen. Momentan noch bestehende Mietpreisunterschiede dürften sich daher tendenziell nivellieren. Allerdings lagen in acht Teilräumen nicht genügend Daten für eine Bewertung vor. Eine Überprüfung der Marktanspannung ist dort nur anhand örtlich verfügbarer Tatsachenerkenntnisse möglich.

4.2.5 Bad Homburg v. d. Höhe

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. Fallzahlbedingt war eine Auswertung für den Ortsteil Ober-Erlenbach nicht möglich.

Insgesamt lag das Mietpreisniveau in allen auswertbaren Stadtteilen nahe beieinander (vgl. Tabelle 22 im Anhang B). Die zweite Teilbedingung eines besonders niedrigen Mietpreiswachstums wurde wie in der Fortschreibung 2018 nur im Ortsteil Kirdorf erfüllt. Die übrigen drei Stadtteile, die in der ersten Fortschreibung 2018 ebenfalls beide Bedingungen erfüllt hatten, ergaben diesmal höhere Mietpreiswachstumsraten.

4.3 Fazit der Untersuchung von Gemeindeteilen

Die indikatorengestützte Untersuchung in den Städten Darmstadt, Frankfurt, Offenbach, Wiesbaden und Bad Homburg hat nur in wenigen Stadtteilen erkennen lassen, dass der Stadtteil von der Gültigkeit einer Verordnung im Sinne des § 556d BGB im Gemeindegebiet ausgenommen werden kann. Dazu kommt, dass im Vergleich zur letzten Fortschreibung 2018 nur in zwei Fällen eine gleiche Einstufung vorgenommen werden konnte. Die geringe Stabilität bei der Zuordnung einzelner Stadtteile im Vergleich zur Fortschreibung 2018 deutet auf eine insgesamt unklare und erhöhter statistischer Streuung unterliegende Datenlage hin, die eine Bewertung der Ergebnisse erschwert.

Die bei der Untersuchung von möglichen Ausnahmetatbeständen für Gemeindeteile angewandten technischen Auswahlkriterien sollten daher nicht als rein mechanisches Auswahlverfahren angesehen werden. Vielmehr sollten die Mietpreissituation und ihre Dynamik im Gefüge der städtischen Teilräume als Ganzes beurteilt werden. Hierfür ist eine vergleichende Betrachtung der Indikatoren Mietpreisniveau und Mietpreiswachstum aller Teilräume einer Stadt erforderlich, um zu erkennen, ob erkannte Ausnahmen auf Teilraumbene in ein konsistentes Muster unterschiedlicher Gefährdungslagen fallen oder ggf. nur Folge statistischer Streuung oder anderer Effekte darstellen. Da eine drohende Gefährdung der Versorgungsgefährdung durch Nachhol- oder Übersprungeffekte aus benachbarten Gemeindeteilen entstehen kann, ist bei dieser Prüfung auch auf die Möglichkeit einer zukünftig drohenden Gefährdung abzustellen.

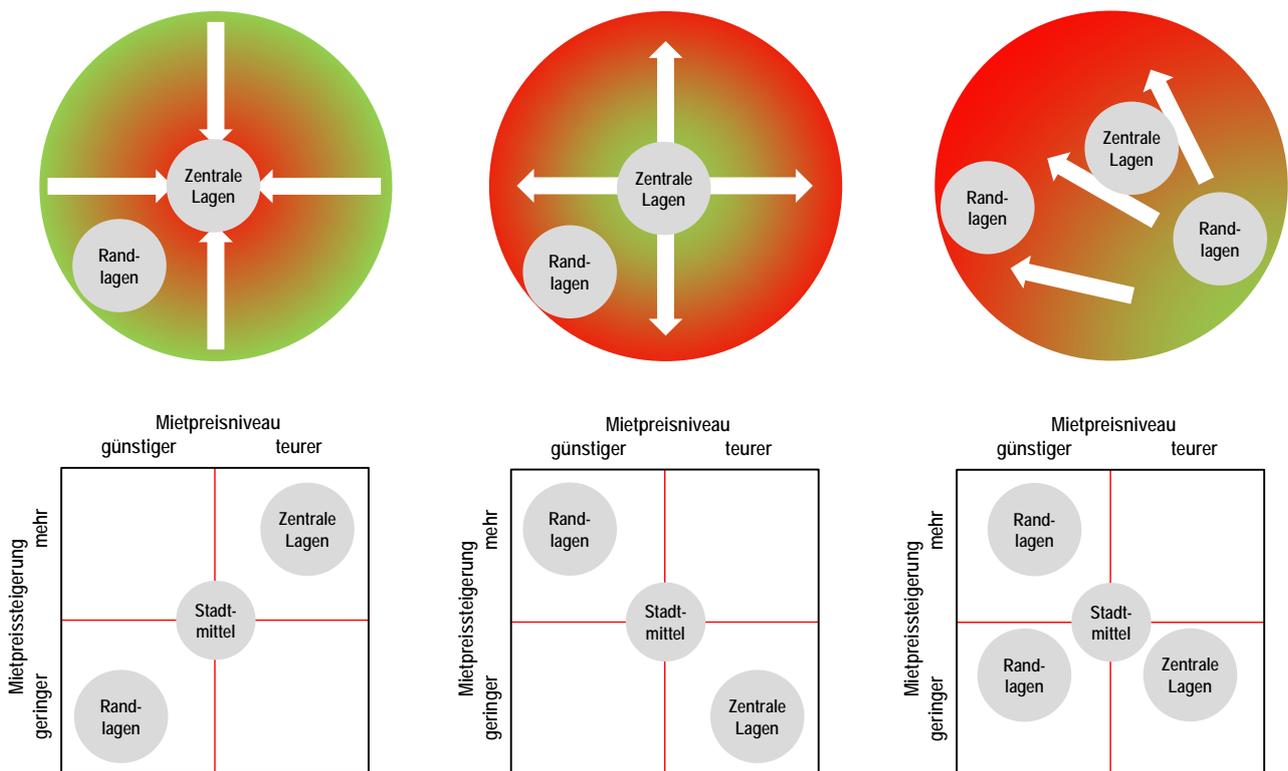
Grundsätzlich zeigen sich bei der Untersuchung von Preissteigerungsraten und Mietpreisniveau in den Gemeindeteilen der untersuchten Städte verschiedene Strukturmuster (vgl. auch die Ausführungen im Abschnitt 4.3 des Gutachtens aus dem Jahr 2015):

- Divergierende Dynamik, d.h. höherpreisige, meist zentralere Gemeindeteile, weisen auch ein überdurchschnittliches Mietpreiswachstum auf (vgl. Abbildung 9 links für eine schematische Darstellung). Das bedeutet, dass der Abstand zwischen niedrigpreisigen und höherpreisigen Stadtteilen im Zeitablauf zunimmt. In einer solchen Konstellation können Ausnahmetatbestände für Gemeindeteile, die sowohl ein im stadtweiten Vergleich geringeres Mietpreisniveau und ein geringes Mietpreiswachstum aufweisen, mit höherer Sicherheit als gegeben angenommen werden, da sich die Unterschiede zwischen den Gemeindeteilen im Zeitablauf noch verstärken werden. Dieses Wachstumsmuster ist typisch für die Frühzeit des Wohnungsmarktzyklus, als sich die Nachfrage in den Städten vorwiegend auf die zentralen Lagen fokussierte. Entsprechende Wachstumsmuster waren zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung 2015 in Frankfurt, Offenbach und Wiesbaden erkennbar. In der vorliegenden zweiten Fortschreibung sind entsprechend divergente Wachstumsmuster in den untersuchten Städten nicht mehr erkennbar.
- Konvergierende Dynamik, d.h. relativ niedrigpreisige Gemeindeteile weisen eine überdurchschnittliche Preissteigerungsrate auf (vgl. Abbildung 9 Mitte für eine schematische Darstellung). Das bedeutet, dass der Abstand zwischen niedrigpreisigen und höherpreisigen Stadtteilen im Zeitablauf abnimmt. Aktuell noch günstigere Stadtteile werden damit in absehbarer Zeit ein vergleichsweise höheres Mietpreisniveau aufweisen. In einer solchen Konstellation können Ausnahmetatbestände für Gemeindeteile, die sowohl ein im stadtweiten Vergleich geringeres Mietpreisniveau und ein geringes Mietpreiswachstum aufweisen, vermutlich nicht von längerer Dauer als gegeben angenommen werden. Dieses Wachstumsmuster ist typisch für die spätere Phase eines Wohnungsmarktzyklus, wenn sich die unbefriedigte Nachfrage in den Städten langsam auf die peripheren Lagen ausdehnt, während das Mietpreissteigerungspotenzial in den zentralen Lagen weitgehend ausgeschöpft ist. Entsprechende Wachstumsmuster waren zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung 2015 noch nicht erkennbar. In der vorliegenden zweiten Fortschreibung sind Anzeichen divergenter Wachstumsmuster in Darmstadt und Wiesbaden erkennbar (vgl. Abbildung 10).
- Unklare Dynamik, d.h. relativ niedrigpreisige Gemeindeteile können eine überdurchschnittliche, aber auch geringere Preissteigerungsrate aufweisen (vgl. Abbildung 9 rechts für eine schematische Darstellung). Dieses Wachstumsmuster kann eine Endphase eines Wohnungsmarktzyklus repräsentieren, wenn sich die Nachfra-

gesituation stadtweit weitgehend ausgeglichen hat und sich in der unterschiedlichen Dynamik zwischen räumlichen Teilmärkten andere Ursachen für Mietpreisdifferenziale in den Vordergrund schieben. In der vorliegenden zweiten Fortschreibung ist dieses Muster vor allem in Frankfurt erkennbar (vgl. Abbildung 11).

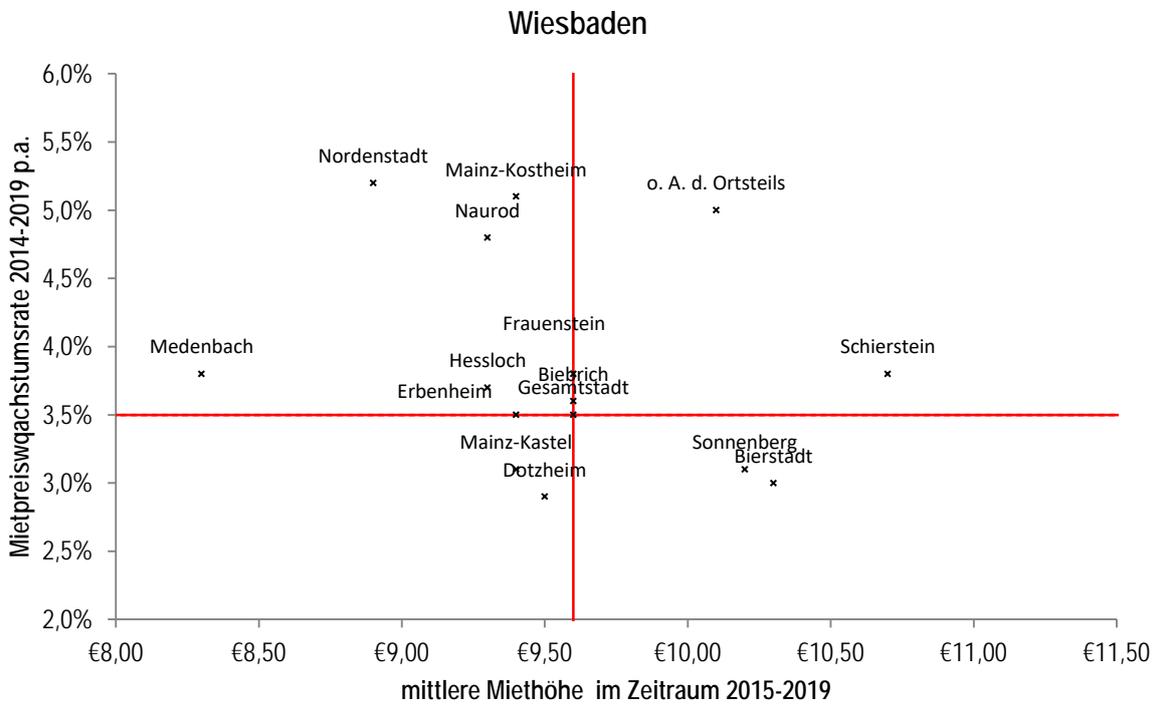
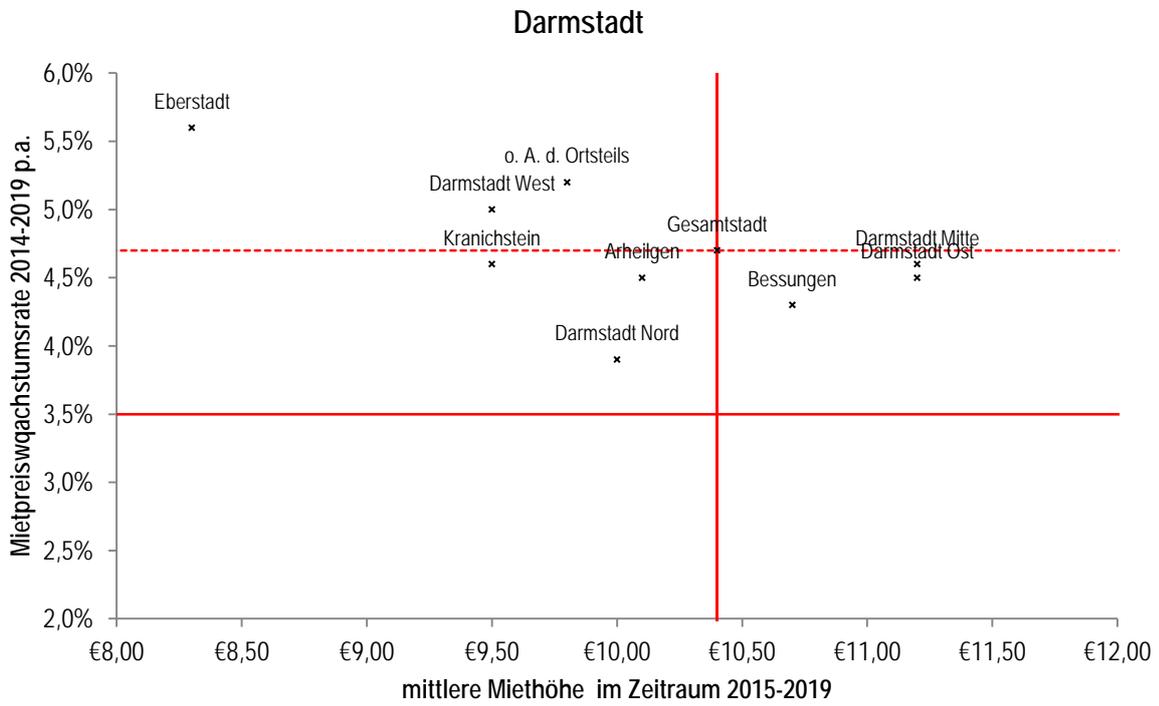
Insgesamt kann daher eine Identifikation von Ausnahmen für Gemeindeteile anhand der Indikatorenlage und der Bewertung der Gesamtlage anhand von Wachstumsstrukturmustern in den untersuchten Städten nicht mehr hinreichend sicher analytisch begründet werden.

Abbildung 9: Schematische Darstellung: Unterschiedliche Mietpreisniveau/Wachstumsmuster



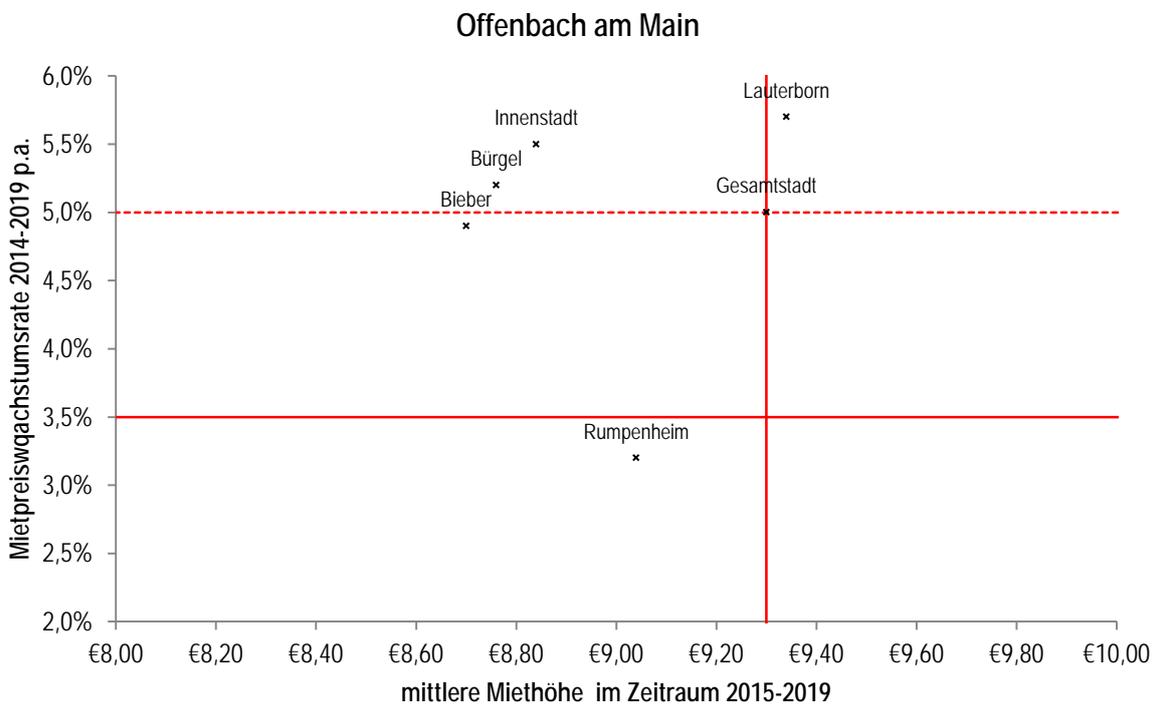
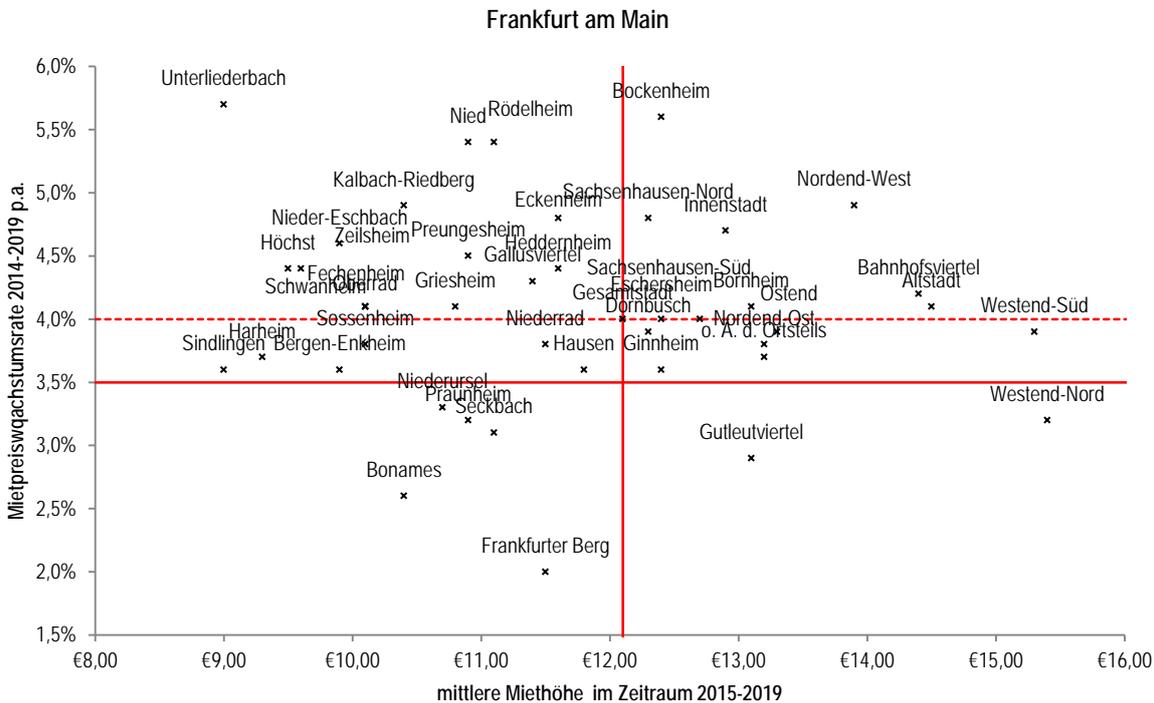
Quelle: Eigene Darstellung

Abbildung 10: Städte mit konvergierendem Mietpreisniveau/Wachstumsmuster

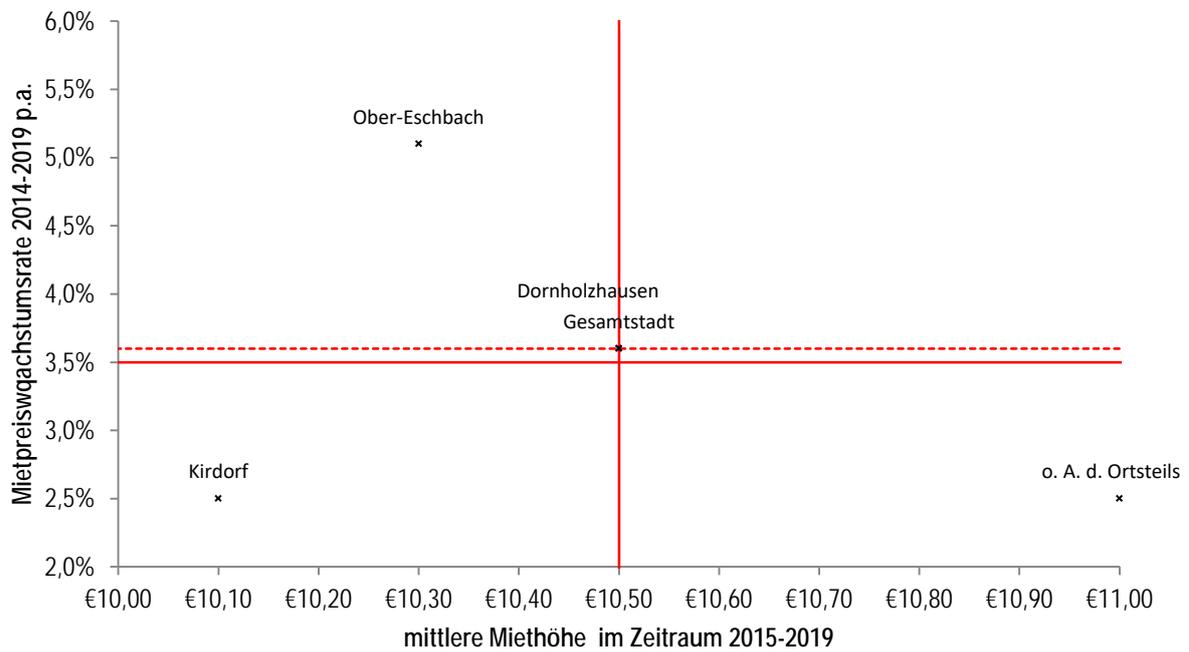


Quelle: Eigene Berechnung, Datenbasis: IDN Immodaten GmbH

Abbildung 11: Städte mit unklarem Mietpreisniveau/Wachstumsmuster



Bad Homburg v. d. H.



Quelle: Eigene Berechnung, Datenbasis: IDN Immodaten GmbH

Anhang A - Gemeindetabelle

Tabelle 17: Vollständige Gemeindetabelle

AGS	Name	Indikator Wohnversor- gungsquote 2018 in Wohneinhei- ten pro 100 HH (Schwel- lenwert 103)	Indikator Leerstandsra- te 2018 in v. H. (Schwel- lenwert 3,0)	Indikator Neubauinten- sität i. Mittel 2013-2018 in Wohneinhei- ten pro 100 zus. Haushal- te (Schwel- lenwert u. 0, o. 75, erw. Betr. 100)	Indikator mittlere Angebotsmie- te für Stan- dardwohnung im Zeitraum 2015 - 2019 in € pro m ² Wfl. (Schwellen- wert 8,00 €)	Indikator mittlere Mietpreis- steigerung 2014-2019 in v. H. p.a. (Schwellen- wert 5,0)	Mietpreis- auswertung auf Mittelbe- reichsebene	Anzahl erfüllter Teilbedin- gungen	Status im Vergleich zur letzten Fortschreibung 2018
6411000	Darmstadt, Wissenschaftsstadt	94	1,0	40	10,40 €	4,6		4	weiterhin erfüllt
6412000	Frankfurt am Main, St.	97	0,9	85	12,10 €	3,9		3	weiterhin erfüllt (erweiterter Betrachtungsraum)
6413000	Offenbach am Main, St.	95	1,1	50	9,30 €	4,9		4	weiterhin erfüllt
6414000	Wiesbaden, Landeshauptstadt	101	2,4	90	9,60 €	3,4		3	weiterhin erfüllt (erweiterter Betrachtungsraum)
6431001	Abtsteinach	105	4,4	100	7,00 €	4,2	ja	0	weiterhin nicht erfüllt
6431002	Bensheim, St.	100	2,3	75	7,90 €	4,2		3	weiterhin nicht erfüllt
6431003	Biblis	101	3,6	20	7,00 €	4,2	ja	2	weiterhin nicht erfüllt
6431004	Birkenau	108	4,1	1340	6,80 €	4,7		0	weiterhin nicht erfüllt
6431005	Bürstadt, St.	101	3,2	65	6,80 €	5,6		3	weiterhin nicht erfüllt
6431006	Einhausen	100	2,1	55	7,00 €	4,2	ja	3	weiterhin nicht erfüllt
6431007	Fürth	104	4,6	85	6,80 €	3,0		0	weiterhin nicht erfüllt
6431008	Gorxheimertal	106	4,3	95	7,00 €	4,2	ja	0	weiterhin nicht erfüllt
6431009	Grasellenbach	96	6,2	10	7,00 €	4,2	ja	2	weiterhin nicht erfüllt
6431010	Groß-Rohrheim	106	3,8	-685	7,00 €	4,2	ja	0	weiterhin nicht erfüllt
6431011	Heppenheim (Bergstraße), Krst.	103	3,3	85	7,90 €	5,1		2	weiterhin nicht erfüllt
6431012	Hirschhorn (Neckar), St.	112	5,9	60	7,00 €	4,2	ja	1	weiterhin nicht erfüllt
6431013	Lampertheim, St.	100	2,7	65	7,10 €	4,4		3	weiterhin nicht erfüllt
6431014	Lautertal (Odenwald)	104	3,4	60	7,00 €	4,2	ja	1	weiterhin nicht erfüllt
6431015	Lindenfels, St.	106	4,9	60	7,00 €	4,2	ja	1	weiterhin nicht erfüllt
6431016	Lorsch, St.	100	2,1	135	7,50 €	5,4		3	weiterhin nicht erfüllt
6431017	Mörtenbach	103	4,9	45	6,70 €	5,3		3	weiterhin nicht erfüllt
6431018	Neckarsteinach, St.	107	5,3	30	7,00 €	4,2	ja	1	weiterhin nicht erfüllt
6431019	Rimbach	107	3,9	80	7,00 €	4,2	ja	0	weiterhin nicht erfüllt
6431020	Viernheim, St.	98	3,0	30	7,30 €	5,9		4	neu erfüllt
6431021	Wald-Michelbach	104	5,7	15	5,80 €	5,4		2	weiterhin nicht erfüllt
6431022	Zwingenberg, St.	97	2,9	45	7,40 €	4,6		3	weiterhin nicht erfüllt
6432001	Alsbach-Hähnlein	101	2,4	75	7,20 €	5,1	ja	4	weiterhin erfüllt

AGS	Name	Indikator Wohnversorgungsquote 2018 in Wohneinheiten pro 100 HH (Schwellenwert 103)	Indikator Leerstandsrate 2018 in v. H. (Schwellenwert 3,0)	Indikator Neubauintensität i. Mittel 2013-2018 in Wohneinheiten pro 100 zus. Haushalte (Schwellenwert u. 0, o. 75, erw. Betr. 100)	Indikator mittlere Angebotsmiete für Standardwohnung im Zeitraum 2015 - 2019 in € pro m² Wfl. (Schwellenwert 8,00 €)	Indikator mittlere Mietpreiserhöhung 2014-2019 in v. H. p.a. (Schwellenwert 5,0)	Mietpreisauswertung auf Mittelbereichsebene	Anzahl erfüllter Teilbedingungen	Status im Vergleich zur letzten Fortschreibung 2018
6432002	Babenhhausen, St.	100	3,1	40	7,20 €	5,9		3	weiterhin nicht erfüllt
6432003	Bickenbach	94	1,9	45	8,20 €	4,4		4	weiterhin erfüllt
6432004	Dieburg, St.	100	2,3	105	7,90 €	4,7		2	weiterhin nicht erfüllt
6432005	Eppertshausen	101	2,5	125	7,30 €	4,8	ja	2	nicht mehr erfüllt
6432006	Erzhausen	100	2,9	65	7,80 €	4,4		3	weiterhin nicht erfüllt
6432007	Fischbachtal	106	2,9	140	7,20 €	5,1	ja	2	weiterhin nicht erfüllt
6432008	Griesheim, St.	96	1,9	60	8,40 €	5,1		5	weiterhin erfüllt
6432009	Groß-Bieberau, St.	104	3,1	90	7,20 €	5,1	ja	1	weiterhin nicht erfüllt
6432010	Groß-Umstadt, St.	101	2,5	90	6,90 €	4,4		2	weiterhin nicht erfüllt
6432011	Groß-Zimmern	97	2,2	70	8,10 €	4,3		4	neu erfüllt
6432012	Messel	102	3,4	85	7,20 €	5,1	ja	2	weiterhin nicht erfüllt
6432013	Modautal	104	3,4	60	7,20 €	5,1	ja	2	weiterhin nicht erfüllt
6432014	Mühlital	100	2,6	40	8,50 €	5,1		5	weiterhin erfüllt
6432015	Münster	101	2,6	85	7,30 €	4,3		2	weiterhin nicht erfüllt
6432016	Ober-Ramstadt, St.	102	3,4	80	7,50 €	4,7		1	weiterhin nicht erfüllt
6432017	Otzberg	104	3,4	55	7,30 €	4,8	ja	1	weiterhin nicht erfüllt
6432018	Pfungstadt, St.	101	2,6	65	8,30 €	4,4		4	neu erfüllt
6432019	Reinheim, St.	105	2,6	115	7,30 €	4,6		1	weiterhin nicht erfüllt
6432020	Roßdorf	101	2,6	75	8,00 €	5,1		5	neu erfüllt
6432021	Schaafheim	102	2,8	75	6,70 €	3,8		3	weiterhin nicht erfüllt
6432022	Seeheim-Jugenheim	102	3,1	85	8,00 €	5,1		3	weiterhin nicht erfüllt
6432023	Weiterstadt, St.	98	2,4	40	8,70 €	4,2		4	weiterhin erfüllt
6433001	Biebesheim am Rhein	101	2,2	70	7,20 €	5,1	ja	4	neu erfüllt
6433002	Bischofsheim	95	1,7	25	8,50 €	6,5		5	weiterhin erfüllt
6433003	Büttelborn	96	2,2	60	7,90 €	5,4		4	weiterhin erfüllt
6433004	Gernsheim, St.	103	2,1	95	7,20 €	5,1	ja	3	weiterhin nicht erfüllt
6433005	Ginsheim-Gustavsburg	97	2,2	50	9,20 €	5,3		5	weiterhin erfüllt
6433006	Groß-Gerau, St.	98	2,2	75	8,00 €	4,8		4	neu erfüllt
6433007	Kelsterbach, St.	92	2,6	65	9,20 €	5,5		5	weiterhin erfüllt
6433008	Mörfelden-Walldorf, St.	93	1,8	55	9,40 €	3,8		4	weiterhin erfüllt
6433009	Nauheim	98	1,8	95	8,30 €	4,5		3	weiterhin erfüllt (erweiterter Betrachtungsraum)
6433010	Raunheim, St.	90	1,3	40	8,90 €	7,6		5	weiterhin erfüllt
6433011	Riedstadt	96	1,8	55	7,40 €	3,9		3	weiterhin nicht erfüllt
6433012	Rüsselsheim, St.	94	1,8	35	8,20 €	3,5		4	neu erfüllt

AGS	Name	Indikator Wohnversorgungsquote 2018 in Wohneinheiten pro 100 HH (Schwellenwert 103)	Indikator Leerstandsrate 2018 in v. H. (Schwellenwert 3,0)	Indikator Neubauintensität i. Mittel 2013-2018 in Wohneinheiten pro 100 zus. Haushalte (Schwellenwert u. 0, o. 75, erw. Betr. 100)	Indikator mittlere Angebotsmiete für Standardwohnung im Zeitraum 2015 - 2019 in € pro m² Wfl. (Schwellenwert 8,00 €)	Indikator mittlere Mietpreiserhöhung 2014-2019 in v. H. p.a. (Schwellenwert 5,0)	Mietpreisauswertung auf Mittelbereichsebene	Anzahl erfüllter Teilbedingungen	Status im Vergleich zur letzten Fortschreibung 2018
6433013	Stockstadt am Rhein	103	1,6	100	7,20 €	5,1	ja	3	weiterhin nicht erfüllt
6433014	Trebur	100	1,5	75	8,00 €	5,0		5	neu erfüllt
6434001	Bad Homburg v.d. Höhe, St.	98	1,8	50	10,60 €	3,6		4	weiterhin erfüllt
6434002	Friedrichsdorf, St.	101	1,6	80	9,50 €	3,7		3	weiterhin erfüllt (erweiterter Betrachtungsraum)
6434003	Glashütten	104	3,0	60	k. A.	k. A.		2	weiterhin nicht erfüllt
6434004	Grävenwiesbach	102	3,2	45	k. A.	k. A.		2	weiterhin nicht erfüllt
6434005	Königstein im Taunus, St.	102	3,1	65	9,80 €	3,0		3	weiterhin nicht erfüllt
6434006	Kronberg im Taunus, St.	105	2,3	205	10,70 €	2,6		2	weiterhin nicht erfüllt
6434007	Neu-Anspach	97	1,7	35	9,00 €	4,5		4	neu erfüllt
6434008	Oberursel (Taunus), St.	100	1,7	120	10,40 €	3,4		3	nicht mehr erfüllt
6434009	Schmitten	100	3,4	35	7,30 €	6,7		3	weiterhin nicht erfüllt
6434010	Steinbach (Taunus), St.	98	2,5	35	10,10 €	4,4		4	weiterhin erfüllt
6434011	Usingen, St.	97	2,3	45	7,30 €	5,8		4	neu erfüllt
6434012	Wehrheim	101	2,2	30	7,30 €	5,1		4	neu erfüllt
6434013	Weilrod	106	3,7	95	6,20 €	4,9		0	weiterhin nicht erfüllt
6435001	Bad Orb, St.	103	5,9	30	6,10 €	4,5		2	weiterhin nicht erfüllt
6435002	Bad Soden-Salmünster, St.	102	5,0	30	5,60 €	4,2		2	weiterhin nicht erfüllt
6435003	Biebergemünd	106	4,2	65	6,40 €	4,1	ja	1	weiterhin nicht erfüllt
6435004	Birstein	105	4,4	80	k. A.	k. A.		0	weiterhin nicht erfüllt
6435005	Brachtal	106	5,3	25	k. A.	k. A.		1	weiterhin nicht erfüllt
6435006	Bruchköbel, St.	101	2,6	35	7,30 €	5,2		4	weiterhin erfüllt
6435007	Erlensee	97	3,5	45	7,00 €	5,7		3	weiterhin nicht erfüllt
6435008	Flörsbachtal	110	6,0	-70	k. A.	k. A.		0	weiterhin nicht erfüllt
6435009	Freigericht	100	3,2	50	6,30 €	4,5		2	weiterhin nicht erfüllt
6435010	Gelnhausen, Barbarossastadt	100	3,5	60	7,10 €	4,0		2	weiterhin nicht erfüllt
6435011	Großkrotzenburg	99	2,4	45	6,80 €	4,5	ja	3	weiterhin nicht erfüllt
6435012	Gründau	101	3,0	60	7,00 €	6,3		4	neu erfüllt
6435013	Hammersbach	104	3,6	35	6,80 €	4,5	ja	1	weiterhin nicht erfüllt
6435014	Hanau, St.	98	4,2	35	7,90 €	5,4		3	weiterhin nicht erfüllt
6435015	Hasselroth	104	3,4	105	6,80 €	4,5	ja	0	weiterhin nicht erfüllt
6435016	Jossgrund	107	6,2	25	k. A.	k. A.		1	weiterhin nicht erfüllt
6435017	Langenselbold, St.	100	2,9	45	7,10 €	5,5		4	neu erfüllt
6435018	Linsengericht	105	3,0	60	6,40 €	4,1	ja	2	weiterhin nicht erfüllt
6435019	Maintal, St.	96	3,0	30	8,00 €	4,8		4	neu erfüllt

AGS	Name	Indikator Wohnversorgungsquote 2018 in Wohneinheiten pro 100 HH (Schwellenwert 103)	Indikator Leerstandsrate 2018 in v. H. (Schwellenwert 3,0)	Indikator Neubauintensität i. Mittel 2013-2018 in Wohneinheiten pro 100 zus. Haushalte (Schwellenwert u. 0, o. 75, erw. Betr. 100)	Indikator mittlere Angebotsmiete für Standardwohnung im Zeitraum 2015 - 2019 in € pro m² Wfl. (Schwellenwert 8,00 €)	Indikator mittlere Mietpreiserhöhung 2014-2019 in v. H. p.a. (Schwellenwert 5,0)	Mietpreisauswertung auf Mittelbereichsebene	Anzahl erfüllter Teilbedingungen	Status im Vergleich zur letzten Fortschreibung 2018
6435020	Neuberg	99	2,8	30	6,80 €	4,5	ja	3	weiterhin nicht erfüllt
6435021	Nidderau, St.	98	2,6	45	6,80 €	5,9		4	weiterhin erfüllt
6435022	Niederdorfelden	99	2,3	40	6,80 €	4,5	ja	3	nicht mehr erfüllt
6435023	Rodenbach	101	2,3	165	7,20 €	5,2		3	weiterhin nicht erfüllt
6435024	Ronneburg	105	5,3	55	6,80 €	4,5	ja	1	weiterhin nicht erfüllt
6435025	Schlüchtern, St.	102	3,9	45	5,40 €	4,3		2	weiterhin nicht erfüllt
6435026	Schöneck	100	2,6	35	7,60 €	4,1		3	weiterhin nicht erfüllt
6435027	Sinntal	107	5,2	195	k. A.	k. A.		0	weiterhin nicht erfüllt
6435028	Steinau an der Straße, St.	104	4,4	85	5,20 €	3,9		0	weiterhin nicht erfüllt
6435029	Wächtersbach, St.	102	3,7	50	6,10 €	5,5		3	weiterhin nicht erfüllt
6436001	Bad Soden am Taunus, St.	100	1,8	50	10,00 €	4,4		4	weiterhin erfüllt
6436002	Eppstein, St.	103	2,3	60	7,70 €	4,1		3	weiterhin nicht erfüllt
6436003	Eschborn, St.	98	1,5	80	10,50 €	3,5		3	weiterhin erfüllt (erweiterter Betrachtungsraum)
6436004	Flörsheim am Main, St.	98	2,0	45	8,70 €	4,6		4	weiterhin erfüllt
6436005	Hattersheim am Main, St.	99	1,7	60	8,90 €	5,0		5	weiterhin erfüllt
6436006	Hochheim am Main, St.	101	1,3	110	8,90 €	4,1		3	weiterhin nicht erfüllt
6436007	Hofheim am Taunus, Kreisstadt	98	1,9	65	9,40 €	3,8		4	weiterhin erfüllt
6436008	Kelkheim (Taunus), St.	100	2,0	80	9,40 €	4,6		3	weiterhin erfüllt (erweiterter Betrachtungsraum)
6436009	Kriftel	96	1,5	50	9,80 €	4,2		4	weiterhin erfüllt
6436010	Liederbach am Taunus	101	1,6	295	8,90 €	3,8		3	nicht mehr erfüllt
6436011	Schwalbach am Taunus, St.	98	1,5	50	9,40 €	4,4		4	weiterhin erfüllt
6436012	Sulzbach (Taunus)	100	1,5	75	9,20 €	5,0		5	weiterhin erfüllt
6437001	Bad König, St.	106	6,0	85	6,10 €	2,0		0	weiterhin nicht erfüllt
6437003	Brensbach	108	6,9	40	5,90 €	4,5	ja	1	weiterhin nicht erfüllt
6437004	Breuberg, St.	104	5,7	45	5,90 €	4,5	ja	1	weiterhin nicht erfüllt
6437005	Brombachtal	110	6,4	95	5,90 €	4,5	ja	0	weiterhin nicht erfüllt
6437006	Erbach, Kreisstadt	101	5,0	80	5,90 €	5,3		2	weiterhin nicht erfüllt
6437007	Fränkisch-Crumbach	108	6,6	645	5,90 €	4,5	ja	0	weiterhin nicht erfüllt
6437009	Höchst i.Odw.	101	5,4	30	5,90 €	4,5	ja	2	weiterhin nicht erfüllt
6437010	Lützelbach	106	6,8	35	5,90 €	4,5	ja	1	weiterhin nicht erfüllt
6437011	Michelstadt, St.	101	4,5	75	6,30 €	3,3		2	weiterhin nicht erfüllt
6437012	Mossautal	111	5,4	135	5,90 €	4,5	ja	0	weiterhin nicht erfüllt
6437013	Reichelsheim (Odenwald)	107	5,8	105	6,80 €	7,3		1	weiterhin nicht erfüllt
6437016	Oberzeht	108	8,0	70	5,90 €	4,5	ja	1	weiterhin nicht erfüllt

AGS	Name	Indikator Wohnversorgungsquote 2018 in Wohneinheiten pro 100 HH (Schwellenwert 103)	Indikator Leerstandsrate 2018 in v. H. (Schwellenwert 3,0)	Indikator Neubauintensität i. Mittel 2013-2018 in Wohneinheiten pro 100 zus. Haushalte (Schwellenwert u. 0, o. 75, erw. Betr. 100)	Indikator mittlere Angebotsmiete für Standardwohnung im Zeitraum 2015 - 2019 in € pro m² Wfl. (Schwellenwert 8,00 €)	Indikator mittlere Mietpreiserhöhung 2014-2019 in v. H. p.a. (Schwellenwert 5,0)	Mietpreisauswertung auf Mittelbereichsebene	Anzahl erfüllter Teilbedingungen	Status im Vergleich zur letzten Fortschreibung 2018
6438001	Dietzenbach, St.	94	1,8	20	8,40 €	4,5		4	neu erfüllt
6438002	Dreieich, St.	97	2,0	35	9,10 €	3,8		4	weiterhin erfüllt
6438003	Egelsbach	93	2,2	45	9,20 €	4,1		4	weiterhin erfüllt
6438004	Hainburg	98	2,2	75	7,40 €	5,7		4	neu erfüllt
6438005	Heusenstamm, St.	99	2,0	100	8,70 €	4,0		3	weiterhin erfüllt (erweiterter Betrachtungsraum)
6438006	Langen, St.	97	1,7	90	9,00 €	4,4		3	weiterhin erfüllt (erweiterter Betrachtungsraum)
6438007	Mainhausen	100	2,6	65	7,60 €	5,0		4	neu erfüllt
6438008	Mühlheim am Main, St.	97	1,9	75	8,40 €	4,5		4	weiterhin erfüllt
6438009	Neu-Isenburg, St.	94	1,7	20	9,80 €	4,4		4	weiterhin erfüllt
6438010	Obertshausen, St.	96	1,8	60	8,50 €	4,5		4	weiterhin erfüllt
6438011	Rodgau, St.	96	2,3	55	7,90 €	4,7		3	weiterhin nicht erfüllt
6438012	Rödermark, St.	94	2,3	40	8,20 €	5,0		5	neu erfüllt
6438013	Seligenstadt, St.	100	1,9	105	8,00 €	4,2		3	weiterhin nicht erfüllt
6439001	Aarbergen	108	6,3	45	5,60 €	6,0	ja	2	weiterhin nicht erfüllt
6439002	Bad Schwalbach, Kreisstadt	104	4,4	105	7,00 €	4,9		0	weiterhin nicht erfüllt
6439003	Eltville am Rhein, St.	102	2,2	85	8,90 €	3,9		3	weiterhin erfüllt (erweiterter Betrachtungsraum)
6439004	Geisenheim, St.	96	2,4	15	7,60 €	2,4		3	weiterhin nicht erfüllt
6439005	Heidenrod	104	4,4	30	5,60 €	6,0	ja	2	weiterhin nicht erfüllt
6439006	Hohenstein	105	3,2	50	5,60 €	6,0	ja	2	weiterhin nicht erfüllt
6439007	Hünstetten	100	2,4	85	6,50 €	7,2		3	weiterhin nicht erfüllt
6439008	Idstein, St.	101	2,7	80	7,50 €	3,7		2	weiterhin nicht erfüllt
6439009	Kiedrich	102	2,7	60	8,50 €	1,3		4	weiterhin erfüllt
6439010	Lorch, St.	105	5,5	50	k. A.	k. A.		1	weiterhin nicht erfüllt
6439011	Niedernhausen	100	2,2	40	8,00 €	4,5		4	neu erfüllt
6439012	Oestrich-Winkel, St.	103	3,2	85	7,90 €	2,5		1	weiterhin nicht erfüllt
6439013	Rüdesheim am Rhein, St.	104	3,6	35	7,40 €	3,3		1	weiterhin nicht erfüllt
6439014	Schlangenbad	99	3,7	30	7,50 €	1,7		2	weiterhin nicht erfüllt
6439015	Taunusstein, St.	100	2,2	70	7,30 €	3,7		3	weiterhin nicht erfüllt
6439016	Waldems	105	3,5	60	k. A.	k. A.		1	weiterhin nicht erfüllt
6439017	Walluf	103	1,9	85	8,90 €	3,3		3	weiterhin erfüllt (erweiterter Betrachtungsraum)
6440001	Altenstadt	96	3,2	20	6,80 €	5,2		3	weiterhin nicht erfüllt
6440002	Bad Nauheim, St.	100	3,1	90	8,20 €	3,7		2	weiterhin nicht erfüllt
6440003	Bad Vilbel, St.	99	2,5	60	9,80 €	4,5		4	weiterhin erfüllt
6440004	Büdingen, St.	96	3,9	20	6,60 €	3,4		2	weiterhin nicht erfüllt

AGS	Name	Indikator Wohnversorgungsquote 2018 in Wohneinheiten pro 100 HH (Schwellenwert 103)	Indikator Leerstandsrate 2018 in v. H. (Schwellenwert 3,0)	Indikator Neubauintensität i. Mittel 2013-2018 in Wohneinheiten pro 100 zus. Haushalte (Schwellenwert u. 0, o. 75, erw. Betr. 100)	Indikator mittlere Angebotsmiete für Standardwohnung im Zeitraum 2015 - 2019 in € pro m² Wfl. (Schwellenwert 8,00 €)	Indikator mittlere Mietpreiserhöhung 2014-2019 in v. H. p.a. (Schwellenwert 5,0)	Mietpreisauswertung auf Mittelbereichsebene	Anzahl erfüllter Teilbedingungen	Status im Vergleich zur letzten Fortschreibung 2018
6440005	Butzbach, St.	98	3,8	70	7,00 €	4,9		2	weiterhin nicht erfüllt
6440006	Echzell	103	3,2	70	6,30 €	2,6	ja	2	weiterhin nicht erfüllt
6440007	Florstadt	106	3,8	85	6,80 €	3,9		0	weiterhin nicht erfüllt
6440008	Friedberg (Hessen), Kreisstadt	99	3,4	100	8,10 €	3,7		2	weiterhin nicht erfüllt
6440009	Gedern, St.	107	4,9	175	5,70 €	3,2	ja	0	weiterhin nicht erfüllt
6440010	Glauburg	102	3,2	30	5,70 €	3,2	ja	2	weiterhin nicht erfüllt
6440011	Hirzenhain	102	5,6	40	5,70 €	3,2	ja	2	weiterhin nicht erfüllt
6440012	Karben, St.	101	2,6	115	7,90 €	4,5		2	weiterhin nicht erfüllt
6440013	Kefenrod	104	3,1	40	5,70 €	3,2	ja	1	weiterhin nicht erfüllt
6440014	Limeshain	97	2,9	25	5,70 €	3,2	ja	3	weiterhin nicht erfüllt
6440015	Münzenberg, St.	111	3,8	165	6,30 €	6,1	ja	1	weiterhin nicht erfüllt
6440016	Nidda, St.	102	4,6	35	6,10 €	3,8		2	weiterhin nicht erfüllt
6440017	Niddatal, St.	105	4,1	70	7,10 €	4,1		1	weiterhin nicht erfüllt
6440018	Ober-Mörlen	104	3,1	45	6,70 €	4,8	ja	1	weiterhin nicht erfüllt
6440019	Ortenberg, St.	105	4,7	35	5,70 €	3,2	ja	1	weiterhin nicht erfüllt
6440020	Ranstadt	102	3,5	65	6,30 €	2,6	ja	2	weiterhin nicht erfüllt
6440021	Reichelsheim (Wetterau), St.	104	3,5	115	6,70 €	4,8	ja	0	weiterhin nicht erfüllt
6440022	Rockenberg	104	3,3	50	6,30 €	6,1	ja	2	weiterhin nicht erfüllt
6440023	Rosbach v.d.Höhe, St.	101	2,9	105	8,70 €	5,8		4	neu erfüllt
6440024	Wölfersheim	103	2,9	60	6,70 €	4,8	ja	3	weiterhin nicht erfüllt
6440025	Wöllstadt	103	3,2	105	6,70 €	4,8	ja	1	weiterhin nicht erfüllt
6531001	Allendorf (Lumda), St.	107	3,6	145	5,90 €	5,3	ja	1	weiterhin nicht erfüllt
6531002	Biebertal	103	3,1	100	5,90 €	5,3	ja	2	weiterhin nicht erfüllt
6531003	Buseck	103	3,1	80	5,90 €	5,3	ja	2	weiterhin nicht erfüllt
6531004	Fernwald	104	2,4	95	6,60 €	6,4		2	weiterhin nicht erfüllt
6531005	Gießen, Universitätsstadt	89	2,4	40	7,50 €	3,2		3	weiterhin nicht erfüllt
6531006	Grünberg, St.	104	2,8	120	5,60 €	4,4		1	weiterhin nicht erfüllt
6531007	Heuchelheim	104	3,2	70	7,60 €	5,5		2	weiterhin nicht erfüllt
6531008	Hungen, St.	103	3,3	75	k. A.	k. A.		2	weiterhin nicht erfüllt
6531009	Langgöns	102	2,7	80	7,10 €	5,0		3	weiterhin nicht erfüllt
6531010	Laubach, St.	105	3,7	135	5,30 €	4,5	ja	0	weiterhin nicht erfüllt
6531011	Lich, St.	104	2,9	120	6,60 €	3,5		1	weiterhin nicht erfüllt
6531012	Linden, St.	98	2,5	70	7,50 €	3,7		3	weiterhin nicht erfüllt
6531013	Lollar, St.	103	2,5	95	5,90 €	5,3	ja	3	weiterhin nicht erfüllt

AGS	Name	Indikator Wohnversorgungsquote 2018 in Wohneinheiten pro 100 HH (Schwellenwert 103)	Indikator Leerstandsrate 2018 in v. H. (Schwellenwert 3,0)	Indikator Neubauintensität i. Mittel 2013-2018 in Wohneinheiten pro 100 zus. Haushalte (Schwellenwert u. 0, o. 75, erw. Betr. 100)	Indikator mittlere Angebotsmiete für Standardwohnung im Zeitraum 2015 - 2019 in € pro m² Wfl. (Schwellenwert 8,00 €)	Indikator mittlere Mietpreissteigerung 2014-2019 in v. H. p.a. (Schwellenwert 5,0)	Mietpreisbewertung auf Mittelbereichsebene	Anzahl erfüllter Teilbedingungen	Status im Vergleich zur letzten Fortschreibung 2018
6531014	Pohlheim, St.	102	2,8	55	6,90 €	6,0		4	neu erfüllt
6531015	Rabenau	112	3,7	135	5,90 €	5,3	ja	1	weiterhin nicht erfüllt
6531016	Reiskirchen	105	3,2	175	5,90 €	5,3	ja	1	weiterhin nicht erfüllt
6531017	Staufenberg, St.	104	2,8	65	5,90 €	5,3	ja	3	weiterhin nicht erfüllt
6531018	Wettenberg	101	2,6	60	6,70 €	4,1		3	weiterhin nicht erfüllt
6532001	Aßlar, St.	103	2,8	100	5,60 €	4,7		2	weiterhin nicht erfüllt
6532002	Bischoffen	109	5,4	1420	5,50 €	3,2	ja	0	weiterhin nicht erfüllt
6532003	Braunfels, St.	103	4,1	75	5,90 €	2,7		2	weiterhin nicht erfüllt
6532004	Breitscheid	105	4,0	95	5,50 €	2,3	ja	0	weiterhin nicht erfüllt
6532005	Dietzhölzthal	109	4,9	-45	k. A.	k. A.		0	weiterhin nicht erfüllt
6532006	Dillenburg, St.	107	4,1	675	5,60 €	4,6		0	weiterhin nicht erfüllt
6532007	Driedorf	103	3,8	25	5,50 €	2,3	ja	2	weiterhin nicht erfüllt
6532008	Ehringshausen	107	3,3	75	5,50 €	3,2	ja	1	weiterhin nicht erfüllt
6532009	Eschenburg	105	2,9	200	k. A.	k. A.		1	weiterhin nicht erfüllt
6532010	Greifenstein	107	4,3	130	5,50 €	3,2	ja	0	weiterhin nicht erfüllt
6532011	Haiger, St.	104	4,6	85	5,70 €	5,4		1	weiterhin nicht erfüllt
6532012	Herborn, St.	104	3,5	100	5,70 €	3,8		0	weiterhin nicht erfüllt
6532013	Hohenahr	106	4,0	80	5,50 €	3,2	ja	0	weiterhin nicht erfüllt
6532014	Hüttenberg	101	3,9	75	5,50 €	3,2	ja	2	weiterhin nicht erfüllt
6532015	Lahnau	105	3,6	120	6,60 €	3,0		0	weiterhin nicht erfüllt
6532016	Leun, St.	105	4,7	50	5,50 €	3,2	ja	1	weiterhin nicht erfüllt
6532017	Mittenaar	107	5,1	700	5,50 €	2,3	ja	0	weiterhin nicht erfüllt
6532018	Schöffengrund	104	3,7	90	5,50 €	3,2	ja	0	weiterhin nicht erfüllt
6532019	Siegbach	105	3,4	30	5,50 €	2,3	ja	1	weiterhin nicht erfüllt
6532020	Sinn	105	3,5	140	5,50 €	2,3	ja	0	weiterhin nicht erfüllt
6532021	Solms, St.	104	3,5	75	5,50 €	3,2	ja	1	weiterhin nicht erfüllt
6532022	Waldsolms	106	5,1	105	5,50 €	3,2	ja	0	weiterhin nicht erfüllt
6532023	Wetzlar, St.	102	3,8	75	6,90 €	4,3		2	weiterhin nicht erfüllt
6533001	Beselich	105	5,6	80	5,30 €	4,7	ja	0	weiterhin nicht erfüllt
6533002	Brechen	109	4,7	115	5,30 €	4,7	ja	0	weiterhin nicht erfüllt
6533003	Bad Camberg, St.	101	4,3	55	6,60 €	4,3		2	weiterhin nicht erfüllt
6533004	Dornburg	109	5,2	75	5,30 €	4,7	ja	1	weiterhin nicht erfüllt
6533005	Elbtal	110	5,6	80	5,30 €	4,7	ja	0	weiterhin nicht erfüllt
6533006	Elz	105	4,8	80	5,30 €	4,7	ja	0	weiterhin nicht erfüllt

AGS	Name	Indikator Wohnversorgungsquote 2018 in Wohneinheiten pro 100 HH (Schwellenwert 103)	Indikator Leerstandsrate 2018 in v. H. (Schwellenwert 3,0)	Indikator Neubauintensität i. Mittel 2013-2018 in Wohneinheiten pro 100 zus. Haushalte (Schwellenwert u. 0, o. 75, erw. Betr. 100)	Indikator mittlere Angebotsmiete für Standardwohnung im Zeitraum 2015 - 2019 in € pro m² Wfl. (Schwellenwert 8,00 €)	Indikator mittlere Mietpreissteigerung 2014-2019 in v. H. p.a. (Schwellenwert 5,0)	Mietpreisbewertung auf Mittelbereichsebene	Anzahl erfüllter Teilbedingungen	Status im Vergleich zur letzten Fortschreibung 2018
6533007	Hadamar, St.	101	4,1	85	5,60 €	5,5		2	weiterhin nicht erfüllt
6533008	Hünfelden	106	4,5	140	5,30 €	4,7	ja	0	weiterhin nicht erfüllt
6533009	Limburg a.d.Lahn, Kreisstadt	102	3,7	80	6,30 €	5,0		2	weiterhin nicht erfüllt
6533010	Löhnberg	107	6,1	65	5,30 €	4,5	ja	1	weiterhin nicht erfüllt
6533011	Mengerskirchen,Marktflecken	107	6,4	60	5,30 €	4,5	ja	1	weiterhin nicht erfüllt
6533012	Merenberg	105	4,9	20	5,30 €	4,5	ja	1	weiterhin nicht erfüllt
6533013	Runkel, St.	109	5,2	-2600	5,30 €	4,7	ja	0	weiterhin nicht erfüllt
6533014	Selters (Taunus)	106	5,1	-575	5,30 €	4,7	ja	0	weiterhin nicht erfüllt
6533015	Villmar	109	6,0	130	5,30 €	4,7	ja	0	weiterhin nicht erfüllt
6533016	Waldbrunn (Westerwald)	109	6,4	155	5,30 €	4,7	ja	0	weiterhin nicht erfüllt
6533017	Weilburg, St.	106	6,0	65	5,60 €	3,2		1	weiterhin nicht erfüllt
6533018	Weilmünster, Marktflecken	109	6,9	100	5,30 €	4,5	ja	0	weiterhin nicht erfüllt
6533019	Weinbach	107	5,9	75	5,30 €	4,5	ja	1	weiterhin nicht erfüllt
6534001	Amöneburg, St.	105	5,2	90	k. A.	k. A.		0	weiterhin nicht erfüllt
6534002	Angelburg	105	5,8	35	k. A.	k. A.		1	weiterhin nicht erfüllt
6534003	Bad Endbach	107	4,3	260	5,50 €	2,9	ja	0	weiterhin nicht erfüllt
6534004	Biedenkopf, St.	105	5,1	425	7,00 €	4,5		0	weiterhin nicht erfüllt
6534005	Breidenbach	107	4,1	-295	k. A.	k. A.		0	weiterhin nicht erfüllt
6534006	Cölbe	102	3,1	120	5,80 €	3,7	ja	1	weiterhin nicht erfüllt
6534007	Dautphetal	104	3,2	160	k. A.	k. A.		0	weiterhin nicht erfüllt
6534008	Ebsdorfergrund	107	3,3	225	5,80 €	3,7	ja	0	weiterhin nicht erfüllt
6534009	Fronhausen	105	3,2	110	5,80 €	3,7	ja	0	weiterhin nicht erfüllt
6534010	Gladenbach, St.	103	3,2	105	5,50 €	2,9	ja	1	weiterhin nicht erfüllt
6534011	Kirchhain, St.	106	3,1	150	6,20 €	3,3		0	weiterhin nicht erfüllt
6534012	Lahntal	104	2,6	85	5,80 €	3,7	ja	1	weiterhin nicht erfüllt
6534013	Lohra	108	3,9	385	5,50 €	2,9	ja	0	weiterhin nicht erfüllt
6534014	Marburg, Universitätsstadt	93	2,1	55	8,30 €	2,4		4	weiterhin erfüllt
6534015	Münchhausen	105	3,9	4030	5,80 €	3,7	ja	0	weiterhin nicht erfüllt
6534016	Neustadt (Hessen), St.	99	5,4	15	k. A.	k. A.		2	weiterhin nicht erfüllt
6534017	Rauschenberg, St.	106	4,3	280	k. A.	k. A.		0	weiterhin nicht erfüllt
6534018	Stadtallendorf, St.	100	3,6	40	5,90 €	5,5		3	weiterhin nicht erfüllt
6534019	Steffenberg	106	2,5	130	k. A.	k. A.		1	weiterhin nicht erfüllt
6534020	Weimar	104	3,1	95	5,80 €	3,7	ja	0	weiterhin nicht erfüllt
6534021	Wetter (Hessen), St.	107	3,9	-370	5,80 €	3,7	ja	0	weiterhin nicht erfüllt

AGS	Name	Indikator Wohnversorgungsquote 2018 in Wohneinheiten pro 100 HH (Schwellenwert 103)	Indikator Leerstandsrate 2018 in v. H. (Schwellenwert 3,0)	Indikator Neubauintensität i. Mittel 2013-2018 in Wohneinheiten pro 100 zus. Haushalte (Schwellenwert u. 0, o. 75, erw. Betr. 100)	Indikator mittlere Angebotsmiete für Standardwohnung im Zeitraum 2015 - 2019 in € pro m² Wfl. (Schwellenwert 8,00 €)	Indikator mittlere Mietpreiserhöhung 2014-2019 in v. H. p.a. (Schwellenwert 5,0)	Mietpreisauswertung auf Mittelbereichsebene	Anzahl erfüllter Teilbedingungen	Status im Vergleich zur letzten Fortschreibung 2018
6534022	Wohratal	106	3,3	-35	k. A.	k. A.		0	weiterhin nicht erfüllt
6535001	Alsfeld, St.	106	5,5	135	5,20 €	2,2		0	weiterhin nicht erfüllt
6535002	Antriftal	114	6,1	-10	4,70 €	3,9	ja	0	weiterhin nicht erfüllt
6535003	Feldatal	113	8,6	-30	4,70 €	3,9	ja	0	weiterhin nicht erfüllt
6535004	Freiensteinau	113	5,0	495	4,50 €	6,5	ja	1	weiterhin nicht erfüllt
6535005	Gemünden (Felda)	110	8,2	-45	4,70 €	3,9	ja	0	weiterhin nicht erfüllt
6535006	Grebenau, St.	112	7,3	255	4,70 €	3,9	ja	0	weiterhin nicht erfüllt
6535007	Grebenhain	109	7,7	-690	4,50 €	6,5	ja	1	weiterhin nicht erfüllt
6535008	Herbstein, St.	103	6,6	30	4,50 €	6,5	ja	3	weiterhin nicht erfüllt
6535009	Homburg (Ohm), St.	110	6,6	220	4,70 €	3,9	ja	0	weiterhin nicht erfüllt
6535010	Kirtorf, St.	112	8,4	-125	4,70 €	3,9	ja	0	weiterhin nicht erfüllt
6535011	Lauterbach (Hessen), Kreissta	104	5,6	55	5,20 €	1,3		1	weiterhin nicht erfüllt
6535012	Lautertal (Vogelsberg)	107	5,0	-180	4,50 €	6,5	ja	1	weiterhin nicht erfüllt
6535013	Mücke	107	7,0	110	5,30 €	4,5	ja	0	weiterhin nicht erfüllt
6535014	Romrod, St.	111	5,4	-150	4,70 €	3,9	ja	0	weiterhin nicht erfüllt
6535015	Schlitz, St.	108	7,3	55	4,50 €	6,5	ja	2	weiterhin nicht erfüllt
6535016	Schotten, St.	106	7,2	120	5,30 €	4,5	ja	0	weiterhin nicht erfüllt
6535017	Schwalmtal	109	7,2	-920	4,70 €	3,9	ja	0	weiterhin nicht erfüllt
6535018	Ulrichstein, St.	110	8,3	45	4,50 €	6,5	ja	2	weiterhin nicht erfüllt
6535019	Wartenberg	105	5,2	95	4,50 €	6,5	ja	1	weiterhin nicht erfüllt
6611000	Kassel, St.	95	2,2	50	7,00 €	3,6		3	nicht mehr erfüllt
6631001	Bad Salzschlirf	105	8,4	65	4,70 €	5,4	ja	2	weiterhin nicht erfüllt
6631002	Burghaun	109	5,1	315	5,00 €	5,5	ja	1	weiterhin nicht erfüllt
6631003	Dipperz	106	3,0	120	4,70 €	5,4	ja	2	weiterhin nicht erfüllt
6631004	Ebersburg	106	4,9	100	4,70 €	5,4	ja	1	weiterhin nicht erfüllt
6631005	Ehrenberg (Rhön)	103	4,6	10	4,70 €	5,4	ja	3	weiterhin nicht erfüllt
6631006	Eichenzell	104	3,6	85	4,70 €	5,4	ja	1	weiterhin nicht erfüllt
6631007	Eiterfeld	107	4,5	205	5,00 €	5,5	ja	1	weiterhin nicht erfüllt
6631008	Flieden	107	5,9	130	4,70 €	5,4	ja	1	weiterhin nicht erfüllt
6631009	Fulda, St.	100	3,5	80	6,50 €	5,5		2	weiterhin nicht erfüllt
6631010	Gersfeld (Rhön), St.	109	7,3	105	4,70 €	5,4	ja	1	weiterhin nicht erfüllt
6631011	Großenlüder	107	4,3	90	4,70 €	5,4	ja	1	weiterhin nicht erfüllt
6631012	Hilders	105	6,4	30	4,70 €	5,4	ja	2	weiterhin nicht erfüllt
6631013	Hofbieber	105	4,9	70	4,70 €	5,4	ja	2	weiterhin nicht erfüllt

AGS	Name	Indikator Wohnversorgungsquote 2018 in Wohneinheiten pro 100 HH (Schwellenwert 103)	Indikator Leerstandsrate 2018 in v. H. (Schwellenwert 3,0)	Indikator Neubauintensität i. Mittel 2013-2018 in Wohneinheiten pro 100 zus. Haushalte (Schwellenwert u. 0, o. 75, erw. Betr. 100)	Indikator mittlere Angebotsmiete für Standardwohnung im Zeitraum 2015 - 2019 in € pro m² Wfl. (Schwellenwert 8,00 €)	Indikator mittlere Mietpreiserhöhung 2014-2019 in v. H. p.a. (Schwellenwert 5,0)	Mietpreisauswertung auf Mittelbereichsebene	Anzahl erfüllter Teilbedingungen	Status im Vergleich zur letzten Fortschreibung 2018
6631014	Hosenfeld	102	4,2	35	4,70 €	5,4	ja	3	weiterhin nicht erfüllt
6631015	Hünfeld, St.	104	4,9	75	4,90 €	5,9		2	weiterhin nicht erfüllt
6631016	Kalbach	105	5,0	50	4,70 €	5,4	ja	2	weiterhin nicht erfüllt
6631017	Künzell	103	3,2	75	6,20 €	5,5		3	weiterhin nicht erfüllt
6631018	Neuhof	104	6,6	50	4,70 €	5,4	ja	2	weiterhin nicht erfüllt
6631019	Nüsttal	103	4,8	50	5,00 €	5,5	ja	3	weiterhin nicht erfüllt
6631020	Petersberg	100	3,8	55	6,80 €	5,7		3	weiterhin nicht erfüllt
6631021	Poppenhausen (Wasserkuppe)	110	6,0	65	4,70 €	5,4	ja	2	weiterhin nicht erfüllt
6631022	Rasdorf	104	4,0	80	5,00 €	5,5	ja	1	weiterhin nicht erfüllt
6631023	Tann (Rhön), St.	111	8,5	65	4,70 €	5,4	ja	2	weiterhin nicht erfüllt
6632001	Alheim	107	3,9	285	k. A.	k. A.		0	weiterhin nicht erfüllt
6632002	Bad Hersfeld, Kreisstadt	103	4,0	70	4,60 €	3,5		2	weiterhin nicht erfüllt
6632003	Bebra, St.	104	6,3	40	5,00 €	4,9		1	weiterhin nicht erfüllt
6632004	Breitenbach a. Herzberg	103	5,7	-70	4,80 €	3,7	ja	1	weiterhin nicht erfüllt
6632005	Cornberg	118	7,0	0	k. A.	k. A.		0	weiterhin nicht erfüllt
6632006	Friedewald	111	5,5	80	4,80 €	3,7	ja	0	weiterhin nicht erfüllt
6632007	Haunack	106	4,6	425	4,80 €	3,7	ja	0	weiterhin nicht erfüllt
6632008	Haunetal	107	4,6	135	4,80 €	3,7	ja	0	weiterhin nicht erfüllt
6632009	Heringen (Werra), St.	113	5,6	-75	4,70 €	5,2	ja	1	weiterhin nicht erfüllt
6632010	Hohenroda	110	5,1	-125	4,70 €	5,2	ja	1	weiterhin nicht erfüllt
6632011	Kirchheim	106	6,7	-40	4,80 €	3,7	ja	0	weiterhin nicht erfüllt
6632012	Ludwigsau	109	4,0	-115	4,80 €	3,7	ja	0	weiterhin nicht erfüllt
6632013	Nentershausen	116	8,2	-15	k. A.	k. A.		0	weiterhin nicht erfüllt
6632014	Neuenstein	107	4,9	315	4,80 €	3,7	ja	0	weiterhin nicht erfüllt
6632015	Niederaula	106	4,4	150	4,80 €	3,7	ja	0	weiterhin nicht erfüllt
6632016	Philippsthal (Werra)	109	6,5	155	4,70 €	5,2	ja	1	weiterhin nicht erfüllt
6632017	Ronshausen	115	5,8	-15	k. A.	k. A.		0	weiterhin nicht erfüllt
6632018	Rotenburg a.d. Fulda, St.	99	5,9	10	5,10 €	4,0		2	weiterhin nicht erfüllt
6632019	Schenklengsfeld	110	4,9	-585	4,80 €	3,7	ja	0	weiterhin nicht erfüllt
6632020	Wildeck	108	5,5	60	4,70 €	5,2	ja	2	weiterhin nicht erfüllt
6633001	Ahnatal	104	2,6	80	6,00 €	7,0		2	weiterhin nicht erfüllt
6633002	Bad Karlshafen, St.	115	10,0	20	3,90 €	2,7		1	weiterhin nicht erfüllt
6633003	Baunatal, St.	101	2,7	100	5,80 €	5,9		3	weiterhin nicht erfüllt
6633004	Breuna	106	4,5	110	4,40 €	6,7	ja	1	weiterhin nicht erfüllt

AGS	Name	Indikator Wohnversorgungsquote 2018 in Wohneinheiten pro 100 HH (Schwellenwert 103)	Indikator Leerstandsrate 2018 in v. H. (Schwellenwert 3,0)	Indikator Neubauintensität i. Mittel 2013-2018 in Wohneinheiten pro 100 zus. Haushalte (Schwellenwert u. 0, o. 75, erw. Betr. 100)	Indikator mittlere Angebotsmiete für Standardwohnung im Zeitraum 2015 - 2019 in € pro m² Wfl. (Schwellenwert 8,00 €)	Indikator mittlere Mietpreiserhöhung 2014-2019 in v. H. p.a. (Schwellenwert 5,0)	Mietpreisauswertung auf Mittelbereichsebene	Anzahl erfüllter Teilbedingungen	Status im Vergleich zur letzten Fortschreibung 2018
6633005	Calden	103	4,1	30	5,20 €	5,4	ja	3	weiterhin nicht erfüllt
6633006	Bad Emstal	105	5,2	160	4,40 €	6,7	ja	1	weiterhin nicht erfüllt
6633007	Espenau	104	4,6	55	5,20 €	5,4	ja	2	weiterhin nicht erfüllt
6633008	Fuldabrück	101	2,7	45	5,20 €	5,4	ja	4	neu erfüllt
6633009	Fuldatal	101	3,4	125	5,90 €	3,8		1	weiterhin nicht erfüllt
6633010	Grebenstein, St.	108	5,2	85	5,20 €	5,4	ja	1	weiterhin nicht erfüllt
6633011	Habichtswald	108	4,4	185	5,20 €	5,4	ja	1	weiterhin nicht erfüllt
6633012	Helsa	109	5,1	160	5,20 €	5,4	ja	1	weiterhin nicht erfüllt
6633013	Hofgeismar, St.	104	4,2	75	5,00 €	4,9		1	weiterhin nicht erfüllt
6633014	Immenhausen, St.	107	5,1	85	5,20 €	5,4	ja	1	weiterhin nicht erfüllt
6633015	Kaufungen	101	2,6	95	6,20 €	3,7		2	nicht mehr erfüllt
6633016	Liebenau, St.	110	5,6	-75	k. A.	k. A.		0	weiterhin nicht erfüllt
6633017	Lohfelden	99	4,0	40	6,10 €	5,1		3	weiterhin nicht erfüllt
6633018	Naumburg, St.	111	6,5	340	4,40 €	6,7	ja	1	weiterhin nicht erfüllt
6633019	Nieste	105	5,0	100	5,20 €	5,4	ja	1	weiterhin nicht erfüllt
6633020	Niestetal	101	3,6	85	6,60 €	3,6		1	weiterhin nicht erfüllt
6633021	Oberweser	113	6,2	990	k. A.	k. A.		0	weiterhin nicht erfüllt
6633022	Reinhardshagen	111	3,8	-340	5,20 €	5,4	ja	1	weiterhin nicht erfüllt
6633023	Schauenburg	103	4,2	75	6,00 €	7,8		3	weiterhin nicht erfüllt
6633024	Söhrewald	109	5,6	-70	5,20 €	5,4	ja	1	weiterhin nicht erfüllt
6633025	Trendelburg, St.	109	5,3	150	k. A.	k. A.		0	weiterhin nicht erfüllt
6633026	Vellmar, St.	100	2,6	125	6,40 €	4,3		2	weiterhin nicht erfüllt
6633027	Wahlsburg	104	6,3	250	k. A.	k. A.		0	weiterhin nicht erfüllt
6633028	Wolfhagen, St.	103	5,4	45	5,20 €	5,6		3	weiterhin nicht erfüllt
6633029	Zierenberg, St.	107	5,4	60	5,20 €	5,4	ja	2	weiterhin nicht erfüllt
6634001	Borken (Hessen), St.	106	5,0	70	4,70 €	3,6	ja	1	weiterhin nicht erfüllt
6634002	Edermünde	104	3,5	155	5,20 €	5,4	ja	1	weiterhin nicht erfüllt
6634003	Felsberg, St.	104	5,1	110	4,90 €	5,0	ja	1	weiterhin nicht erfüllt
6634004	Frielendorf	111	5,9	165	4,50 €	3,5	ja	0	weiterhin nicht erfüllt
6634005	Fritzlar, St.	101	3,5	55	5,30 €	6,2		3	weiterhin nicht erfüllt
6634006	Gilsberg	110	6,3	-145	4,50 €	3,5	ja	0	weiterhin nicht erfüllt
6634007	Gudensberg, St.	101	3,9	65	6,20 €	5,7		3	weiterhin nicht erfüllt
6634008	Guxhagen	101	3,6	45	5,20 €	5,4	ja	3	weiterhin nicht erfüllt
6634009	Homburg (Efze), Kreisstadt	106	5,7	80	4,60 €	2,2		0	weiterhin nicht erfüllt

AGS	Name	Indikator Wohnversorgungsquote 2018 in Wohneinheiten pro 100 HH (Schwellenwert 103)	Indikator Leerstandsrate 2018 in v. H. (Schwellenwert 3,0)	Indikator Neubauintensität i. Mittel 2013-2018 in Wohneinheiten pro 100 zus. Haushalte (Schwellenwert u. 0, o. 75, erw. Betr. 100)	Indikator mittlere Angebotsmiete für Standardwohnung im Zeitraum 2015 - 2019 in € pro m² Wfl. (Schwellenwert 8,00 €)	Indikator mittlere Mietpreiserhöhung 2014-2019 in v. H. p.a. (Schwellenwert 5,0)	Mietpreisauswertung auf Mittelbereichsebene	Anzahl erfüllter Teilbedingungen	Status im Vergleich zur letzten Fortschreibung 2018
6634010	Jesberg	116	7,9	0	4,50 €	3,5	ja	0	weiterhin nicht erfüllt
6634011	Knüllwald	108	6,8	-50	k. A.	k. A.		0	weiterhin nicht erfüllt
6634012	Körle	106	4,3	125	4,90 €	5,0	ja	1	weiterhin nicht erfüllt
6634013	Malsfeld	107	5,7	75	4,90 €	5,0	ja	2	weiterhin nicht erfüllt
6634014	Melsungen, St.	103	4,6	40	5,30 €	3,7		2	weiterhin nicht erfüllt
6634015	Morschen	111	7,1	-40	4,90 €	5,0	ja	1	weiterhin nicht erfüllt
6634016	Neuental	109	4,6	-100	4,70 €	3,6	ja	0	weiterhin nicht erfüllt
6634017	Neukirchen, St.	109	7,3	-330	4,50 €	3,5	ja	0	weiterhin nicht erfüllt
6634018	Niedenstein, St.	107	5,3	90	5,20 €	5,4	ja	1	weiterhin nicht erfüllt
6634019	Oberaula	107	7,5	55	4,50 €	3,5	ja	1	weiterhin nicht erfüllt
6634020	Ottrau	107	5,9	-15	4,50 €	3,5	ja	0	weiterhin nicht erfüllt
6634021	Schrecksbach	112	4,5	-175	4,50 €	3,5	ja	0	weiterhin nicht erfüllt
6634022	Schwalmstadt, St.	104	4,6	80	4,90 €	3,7		0	weiterhin nicht erfüllt
6634023	Schwarzenborn, St.	100	11,9	-10	4,50 €	3,5	ja	2	weiterhin nicht erfüllt
6634024	Spangenberg, Liebenbachst.	107	5,1	45	4,90 €	5,0	ja	2	weiterhin nicht erfüllt
6634025	Wabern	104	4,4	60	k. A.	k. A.		1	weiterhin nicht erfüllt
6634026	Willingshausen	108	4,1	120	4,50 €	3,5	ja	0	weiterhin nicht erfüllt
6634027	Bad Zwesten	104	5,9	50	4,70 €	3,6	ja	1	weiterhin nicht erfüllt
6635001	Allendorf (Eder)	105	3,1	180	5,20 €	3,8	ja	0	weiterhin nicht erfüllt
6635002	Bad Arolsen, St.	104	5,2	70	4,30 €	4,3	ja	1	weiterhin nicht erfüllt
6635003	Bad Wildungen, St.	105	5,8	70	4,90 €	4,8		1	weiterhin nicht erfüllt
6635004	Battenberg (Eder), St.	108	4,9	120	5,20 €	3,8	ja	0	weiterhin nicht erfüllt
6635005	Bromskirchen	103	6,2	15	5,20 €	3,8	ja	2	weiterhin nicht erfüllt
6635006	Burgwald	106	4,7	85	5,10 €	3,6	ja	0	weiterhin nicht erfüllt
6635007	Diemelsee	109	5,0	190	4,50 €	4,0	ja	0	weiterhin nicht erfüllt
6635008	Diemelstadt, St.	106	4,7	75	4,30 €	4,3	ja	1	weiterhin nicht erfüllt
6635009	Edertal	108	6,6	240	k. A.	k. A.		0	weiterhin nicht erfüllt
6635010	Frankenau, St.	111	3,9	125	5,10 €	3,6	ja	0	weiterhin nicht erfüllt
6635011	Frankenberg (Eder), St.	106	3,9	200	5,10 €	3,6	ja	0	weiterhin nicht erfüllt
6635012	Gemünden (Wohra), St.	110	5,7	-425	5,10 €	3,6	ja	0	weiterhin nicht erfüllt
6635013	Haina (Kloster)	114	3,8	-840	5,10 €	3,6	ja	0	weiterhin nicht erfüllt
6635014	Hatzfeld (Eder), St.	107	5,9	100	5,20 €	3,8	ja	0	weiterhin nicht erfüllt
6635015	Korbach, Krst.	104	4,2	45	5,10 €	4,3		1	weiterhin nicht erfüllt
6635016	Lichtenfels, St.	107	6,1	90	4,50 €	4,0	ja	0	weiterhin nicht erfüllt

AGS	Name	Indikator Wohnversorgungsquote 2018 in Wohneinheiten pro 100 HH (Schwellenwert 103)	Indikator Leerstandsrate 2018 in v. H. (Schwellenwert 3,0)	Indikator Neubauintensität i. Mittel 2013-2018 in Wohneinheiten pro 100 zus. Haushalte (Schwellenwert u. 0, o. 75, erw. Betr. 100)	Indikator mittlere Angebotsmiete für Standardwohnung im Zeitraum 2015 - 2019 in € pro m² Wfl. (Schwellenwert 8,00 €)	Indikator mittlere Mietpreissteigerung 2014-2019 in v. H. p.a. (Schwellenwert 5,0)	Mietpreisauswertung auf Mittelbereichsebene	Anzahl erfüllter Teilbedingungen	Status im Vergleich zur letzten Fortschreibung 2018
6635017	Rosenthal, St.	109	4,1	55	5,10 €	3,6	ja	1	weiterhin nicht erfüllt
6635018	Twistetal	107	4,2	-430	4,50 €	4,0	ja	0	weiterhin nicht erfüllt
6635019	Vöhl	110	5,7	345	4,50 €	4,0	ja	0	weiterhin nicht erfüllt
6635020	Volkmarsen, St.	102	5,8	55	4,30 €	4,3	ja	2	weiterhin nicht erfüllt
6635021	Waldeck, St.	106	6,2	45	4,80 €	6,2		2	weiterhin nicht erfüllt
6635022	Willingen (Upland)	87	4,7	40	4,50 €	4,0	ja	2	weiterhin nicht erfüllt
6636001	Bad Sooden-Allendorf, St.	105	7,1	10	4,90 €	1,8		1	weiterhin nicht erfüllt
6636002	Berkatal	120	6,6	5	4,30 €	1,6	ja	0	weiterhin nicht erfüllt
6636003	Eschwege, Kreisstadt	108	7,4	50	4,80 €	2,9		1	weiterhin nicht erfüllt
6636004	Großalmerode, St.	114	6,6	-15	k. A.	k. A.		0	weiterhin nicht erfüllt
6636005	Herleshausen	111	6,5	-105	k. A.	k. A.		0	weiterhin nicht erfüllt
6636006	Hessisch Lichtenau, St.	106	5,0	50	4,80 €	4,6		1	weiterhin nicht erfüllt
6636007	Meinhard	111	5,5	-55	4,30 €	1,6	ja	0	weiterhin nicht erfüllt
6636008	Meißner	112	7,0	-5	4,30 €	1,6	ja	0	weiterhin nicht erfüllt
6636009	Neu-Eichenberg	109	8,5	85	k. A.	k. A.		0	weiterhin nicht erfüllt
6636010	Ringgau	112	6,5	-25	4,30 €	1,6	ja	0	weiterhin nicht erfüllt
6636011	Sontra, St.	110	8,8	0	4,10 €	2,2		1	weiterhin nicht erfüllt
6636012	Waldkappel, St.	113	6,5	-25	4,30 €	1,6	ja	0	weiterhin nicht erfüllt
6636013	Wanfried, St.	109	7,5	-390	4,30 €	1,6	ja	0	weiterhin nicht erfüllt
6636014	Wehretal	107	4,6	270	4,30 €	1,6	ja	0	weiterhin nicht erfüllt
6636015	Weißborn	120	9,3	0	4,30 €	1,6	ja	0	weiterhin nicht erfüllt
6636016	Witzenhausen, St.	103	5,3	20	5,10 €	3,3		2	weiterhin nicht erfüllt

Quelle: Eigene Berechnungen

Anhang B - Gemeindeteile

Tabelle 18: Untersuchung von Gemeindeteilen – Darmstadt

Darmstadt	Anzahl Fälle in der Stichprobe						Mittelwert der Standardangebotsmiete in € pro m² Wfl.						Mittelwert Preissteigerung 2014-2019	Mittelwert Miete 2015-2019	Preiswachstum der Standardangebotsmiete unter 3,5 %	Mittelwert der Standardangebotsmiete unter gesamstädtischen Mittelwert	Ausnahme nach Indikatoren gerechtfertigt	Ausnahme in der Fortschreibung 20158
	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2014	2015	2016	2017	2018	2019						
Gesamtstadt	2020	1359	1146	925	935	1155	9,00 €	9,50 €	10,10 €	10,50 €	10,80 €	11,30 €	4,7%	10,40 €				
Arheilgen	104	86	56	47	30	42	8,60 €	9,40 €	9,60 €	9,90 €	10,70 €	10,70 €	4,5%	10,10 €		ja		
Bessungen	367	228	241	195	228	371	9,30 €	9,70 €	10,30 €	10,90 €	11,20 €	11,50 €	4,3%	10,70 €				
Eberstadt	262	153	137	121	118	160	7,30 €	7,30 €	7,80 €	8,10 €	8,80 €	9,60 €	5,6%	8,30 €		ja		
Kranichstein	243	139	116	120	153	136	8,00 €	8,70 €	9,00 €	9,60 €	10,00 €	10,00 €	4,6%	9,50 €		ja	ja	
Mitte	196	144	133	115	97	104	9,60 €	9,80 €	10,60 €	11,60 €	12,00 €	12,00 €	4,6%	11,20 €				
Nord	161	115	105	91	61	73	8,90 €	9,20 €	10,00 €	9,30 €	10,80 €	10,80 €	3,9%	10,00 €		ja		
Ost	184	134	113	111	97	140	9,80 €	10,60 €	10,80 €	11,30 €	11,30 €	12,20 €	4,5%	11,20 €				
West	195	110	124	104	92	115	8,00 €	8,80 €	8,90 €	9,70 €	9,80 €	10,20 €	5,0%	9,50 €		ja		
Wixhausen	59	30	17	20	15	13											ja	

Quelle: Eigene Berechnung, Datenbasis: IDN Immodaten GmbH

Tabelle 19: Untersuchung von Gemeindeteilen – Frankfurt am Main

Frankfurt am Main	Anzahl Fälle in der Stichprobe						Mittelwert der Standardangebotsmiete in € pro m² Wfl.						Mittelwert Preissteigerung 2014-2019	Mittelwert Miete 2015-2019	Preiswachstum der Standardangebotsmiete unter 3,5 %	Mittelwert der Standardangebotsmiete unter gesamstädtischen Mittelwert	Ausnahme nach Indikatoren gerechtfertigt	Ausnahme in der Fortschreibung 20158
	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2014	2015	2016	2017	2018	2019						
Gesamtstadt	12968	13141	10493	9456	7773	8243	10,70 €	11,30 €	11,60 €	12,10 €	12,50 €	13,00 €	4,0%	12,10 €				
Altstadt	576	616	515	459	369	366	12,50 €	13,10 €	14,20 €	14,50 €	15,30 €	15,30 €	4,1%	14,50 €				
Bahnhofsviertel	165	171	124	149	117	132	13,30 €	13,40 €	13,30 €	14,40 €	14,60 €	16,30 €	4,2%	14,40 €				
Bergen-Enkheim	260	252	206	180	175	182	8,90 €	9,10 €	9,50 €	9,60 €	10,60 €	10,60 €	3,6%	9,90 €		ja		ja
Berkersheim	23	26	20	17	21	22												
Bockenheim	912	1073	754	707	549	577	10,60 €	11,20 €	11,60 €	12,40 €	13,10 €	13,90 €	5,6%	12,40 €				
Bonames	47	50	48	32	39	52	9,40 €	10,10 €	9,90 €	10,70 €	10,70 €	10,70 €	2,6%	10,40 €	ja	ja	ja	
Bornheim	363	315	248	250	172	210	11,70 €	12,10 €	12,10 €	12,90 €	14,30 €	14,30 €	4,1%	13,10 €				
Dornbusch	326	327	269	236	196	192	11,50 €	11,10 €	11,40 €	12,10 €	12,90 €	13,90 €	3,9%	12,30 €				
Eckenheim	54	57	67	43	33	47	9,80 €	10,80 €	11,20 €	11,40 €	12,40 €	12,40 €	4,8%	11,60 €		ja		ja
Eschersheim	131	160	173	151	130	103	11,00 €	11,50 €	12,20 €	12,60 €	12,40 €	13,40 €	4,0%	12,40 €				
Fechenheim	142	180	136	111	113	151	9,00 €	9,30 €	9,30 €	9,90 €	11,00 €	11,00 €	4,1%	10,10 €		ja		
Flughafen	5	6	4	4	2	5												
Frankfurter Berg	268	164	107	106	93	102	10,70 €	10,90 €	11,00 €	11,80 €	11,80 €	11,80 €	2,0%	11,50 €	ja	ja	ja	
Gallusviertel	611	668	596	464	443	424	9,80 €	10,20 €	11,20 €	11,30 €	12,10 €	12,10 €	4,3%	11,40 €		ja		
Ginnheim	264	264	247	187	136	180	11,50 €	11,60 €	11,80 €	12,30 €	12,50 €	13,70 €	3,6%	12,40 €				
Griesheim	293	264	188	171	158	171	9,50 €	9,60 €	10,50 €	10,60 €	11,60 €	11,60 €	4,1%	10,80 €		ja		
Gutleutviertel	434	519	268	261	194	231	12,20 €	12,40 €	12,90 €	12,80 €	13,50 €	14,10 €	2,9%	13,10 €	ja			
Harheim	38	40	32	29	34	31	8,00 €	8,70 €	8,90 €	9,60 €	9,60 €	9,60 €	3,7%	9,30 €		ja		
Hausen	32	60	42	33	39	40	10,90 €	10,60 €	11,00 €	11,30 €	13,00 €	13,00 €	3,6%	11,80 €		ja		ja
Heddernheim	36	73	67	55	36	50	10,10 €	10,80 €	11,30 €	11,60 €	11,80 €	12,50 €	4,4%	11,60 €		ja		
Höchst	271	238	175	167	128	108	8,30 €	8,60 €	9,10 €	9,40 €	10,30 €	10,30 €	4,4%	9,50 €		ja		
Innenstadt	114	112	122	108	96	125	12,10 €	11,60 €	11,70 €	12,10 €	14,10 €	15,20 €	4,7%	12,90 €				
Kalbach-Riedberg	78	152	125	96	86	128	8,80 €	9,20 €	9,90 €	11,20 €	10,40 €	11,20 €	4,9%	10,40 €		ja		
Nied	142	112	98	102	83	88	9,60 €	9,80 €	10,10 €	11,10 €	11,20 €	12,50 €	5,4%	10,90 €		ja		
Nieder-Erlenbach	23	33	21	27	25	20												ja
Nieder-Eschbach	290	227	160	148	133	144	8,70 €	8,90 €	10,00 €	10,00 €	9,90 €	10,90 €	4,6%	9,90 €		ja		
Niederrad	183	221	201	243	274	177	10,20 €	10,70 €	11,30 €	11,40 €	11,80 €	12,30 €	3,8%	11,50 €		ja		
Niederursel	183	175	148	135	97	135	9,80 €	9,70 €	10,20 €	10,70 €	11,50 €	11,50 €	3,3%	10,70 €	ja	ja	ja	
Nordend-Ost	461	427	326	316	232	266	11,80 €	12,40 €	12,40 €	13,20 €	13,80 €	14,20 €	3,8%	13,20 €				
Nordend-West	237	282	311	242	174	210	12,70 €	12,40 €	13,00 €	13,40 €	14,50 €	16,10 €	4,9%	13,90 €				
Oberrad	712	633	725	613	523	608	9,10 €	9,20 €	9,80 €	10,00 €	10,40 €	11,10 €	4,1%	10,10 €		ja		

Frankfurt am Main	Anzahl Fälle in der Stichprobe						Mittelwert der Standardangebotsmiete in € pro m² Wfl.						Mittelwert Preisssteigerung 2014-2019	Mittelwert Miete 2015-2019	Preiswachstum der Standardangebotsmiete unter 3,5 %	Mittelwert der Standardangebotsmiete unter gesamstädtischen Mittelwert	Ausnahme nach Indikatoren gerechtfertigt	Ausnahme in der Fortschreibung 20158
	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2014	2015	2016	2017	2018	2019						
Gesamtstadt	12968	13141	10493	9456	7773	8243	10,70 €	11,30 €	11,60 €	12,10 €	12,50 €	13,00 €	4,0%	12,10 €				
Ostend	439	500	433	494	328	370	11,90 €	12,90 €	12,60 €	13,30 €	13,10 €	14,40 €	3,9%	13,30 €				
Praunheim	194	181	132	140	73	130	9,90 €	10,20 €	10,20 €	10,80 €	11,60 €	11,60 €	3,2%	10,90 €	ja	ja	ja	ja
Preungesheim	221	209	232	158	135	95	9,40 €	9,80 €	10,80 €	10,80 €	11,20 €	11,70 €	4,5%	10,90 €		ja		
Riederwald	4	2	4	3	5	2												
Rödelheim	253	247	204	241	138	200	9,70 €	9,80 €	10,30 €	11,40 €	11,40 €	12,60 €	5,4%	11,10 €		ja		
Sachsenh.-Nord	299	436	292	262	205	234	10,90 €	11,30 €	11,40 €	12,00 €	13,00 €	13,80 €	4,8%	12,30 €				
Sachsenh.-Süd	621	608	398	379	298	333	11,50 €	11,50 €	12,10 €	12,10 €	14,00 €	14,00 €	4,0%	12,70 €				
Schwanheim	160	181	137	124	104	109	8,90 €	8,90 €	9,80 €	9,80 €	10,90 €	10,90 €	4,1%	10,10 €		ja		
Seckbach	191	176	150	123	80	96	10,30 €	10,00 €	10,50 €	10,80 €	12,00 €	12,00 €	3,1%	11,10 €	ja	ja	ja	
Sindlingen	72	60	26	49	27	30	8,20 €	8,30 €	9,10 €	8,60 €	9,30 €	9,80 €	3,6%	9,00 €		ja		ja
Sossenheim	144	126	96	83	74	59	8,80 €	9,50 €	9,60 €	10,60 €	10,10 €	10,60 €	3,8%	10,10 €		ja		
Unterbildbach	91	86	92	66	49	56	7,50 €	7,90 €	8,50 €	8,90 €	9,90 €	9,90 €	5,7%	9,00 €		ja		
Westend-Nord	423	351	267	218	186	144	14,10 €	14,20 €	14,40 €	15,40 €	16,50 €	16,50 €	3,2%	15,40 €	ja			
Westend-Süd	551	618	488	398	376	295	13,70 €	14,00 €	14,50 €	15,10 €	16,10 €	16,60 €	3,9%	15,30 €				
Zeilsheim	42	62	45	50	40	53	8,30 €	8,80 €	9,60 €	9,90 €	9,50 €	10,30 €	4,4%	9,60 €		ja		

Quelle: Eigene Berechnung, Datenbasis: IDN Immodaten GmbH

Tabelle 20: Untersuchung von Gemeindeteilen – Offenbach am Main

Offenbach am Main	Anzahl Fälle in der Stichprobe						Mittelwert der Standardangebotsmiete in € pro m² Wfl.						Mittelwert Preisssteigerung 2014-2019	Mittelwert Miete 2015-2019	Preiswachstum der Standardangebotsmiete unter 3,5 %	Mittelwert der Standardangebotsmiete unter gesamstädtischen Mittelwert	Ausnahme nach Indikatoren gerechtfertigt	Ausnahme in der Fortschreibung 20158
	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2014	2015	2016	2017	2018	2019						
Gesamtstadt	1660	1342	1089	831	833	805	8,00 €	8,40 €	8,90 €	9,30 €	9,80 €	10,20 €	5,0%	9,30 €				
Bieber	472	315	230	259	237	243	7,80 €	8,20 €	8,50 €	9,10 €	9,90 €	9,90 €	4,9%	8,70 €		ja		
Bürgel	503	375	359	288	276	337	7,90 €	8,20 €	8,80 €	9,10 €	9,80 €	10,20 €	5,2%	8,76 €		ja		
Innenstadt	232	221	181	180	166	121	7,80 €	8,70 €	8,80 €	9,10 €	9,80 €	10,20 €	5,5%	8,84 €		ja		
Kaiserlei	0	0	0	0	0	0												
Lauterborn	80	75	71	40	28	41	8,40 €	9,00 €	9,90 €	9,80 €	9,60 €	11,10 €	5,7%	9,34 €				
Rosenhöhe	24	29	11	12	12	14												
Rumpenheim	53	42	29	28	37	26	8,20 €	8,20 €	9,60 €	9,60 €	9,60 €	9,60 €	3,2%	9,04 €	ja	ja	ja	
Tempelsee	22	20	19	16	15	15												
Waldheim	41	50	39	7	7	7												

Quelle: Eigene Berechnung, Datenbasis: IDN Immodaten GmbH

Tabelle 21: Untersuchung von Gemeindeteilen – Wiesbaden

Wiesbaden	Anzahl Fälle in der Stichprobe						Mittelwert der Standardangebotsmiete in € pro m² Wfl.						Mittelwert Preissteigerung 2014-2019	Mittelwert Miete 2015-2019	Preiswachstum der Standardangebotsmiete unter 3,5 %	Mittelwert der Standardangebotsmiete unter gesamstädtischen Mittelwert	Ausnahme nach Indikatoren gerechtfertigt	Ausnahme in der Fortschreibung 20158
	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2014	2015	2016	2017	2018	2019						
Gesamtstadt	4751	3588	2721	2116	2315	2146	8,60 €	8,90 €	9,20 €	9,60 €	10,00 €	10,20 €	3,5%	9,60 €				
Auringen	32	22	24	19	7	13												
Biebrich	1427	1077	901	752	757	719	8,70 €	8,80 €	9,10 €	9,50 €	10,10 €	10,40 €	3,6%	9,60 €				
Bierstadt	729	558	426	415	426	445	9,30 €	9,70 €	10,20 €	10,20 €	10,50 €	10,80 €	3,0%	10,30 €	ja			
Breckenheim	27	39	33	20	18	20												
Delkenheim	29	36	45	20	20	22												ja
Dotzheim	1318	939	713	670	634	583	8,60 €	8,90 €	9,30 €	9,70 €	9,90 €	9,90 €	2,9%	9,50 €	ja	ja	ja	
Erbenheim	202	181	132	112	134	115	8,50 €	8,60 €	8,90 €	9,60 €	9,80 €	10,10 €	3,5%	9,40 €		ja		
Frauenstein	132	92	59	47	80	68	8,70 €	9,10 €	9,00 €	9,50 €	9,90 €	10,50 €	3,8%	9,60 €				
Hessloch	124	89	63	55	98	152	8,00 €	8,60 €	9,60 €	9,60 €	9,20 €	9,60 €	3,7%	9,30 €		ja		
Igstadt	22	17	22	12	7	8												ja
Klarenthal	0	0	0	0	0	0												
Kloppenheim	14	15	10	8	6	3												
M.-Amöneburg	0	0	0	0	0	0												
Mainz-Kastel	232	183	138	107	124	99	8,50 €	8,80 €	9,20 €	9,20 €	9,90 €	9,90 €	3,1%	9,40 €	ja	ja	ja	
Mainz-Kostheim	150	120	85	66	81	124	8,10 €	8,60 €	8,90 €	9,40 €	9,50 €	10,40 €	5,1%	9,40 €		ja		
Medenbach	45	33	33	26	32	16	6,90 €	8,30 €	8,30 €	8,30 €	8,30 €	8,30 €	3,8%	8,30 €		ja		
Naurod	65	45	46	35	31	14	8,30 €	9,00 €	9,10 €	8,80 €	9,30 €	10,50 €	4,8%	9,30 €		ja		ja
Nordenstadt	81	61	54	61	56	66	7,60 €	8,20 €	8,60 €	9,00 €	9,00 €	9,80 €	5,2%	8,90 €		ja		ja
Rambach	33	25	23	19	12	15												
Schierstein	84	48	69	89	66	49	9,20 €	9,80 €	10,60 €	11,10 €	11,10 €	11,10 €	3,8%	10,70 €				
Sonnenberg	1069	772	622	600	569	523	9,20 €	9,50 €	9,80 €	10,10 €	10,70 €	10,70 €	3,1%	10,20 €	ja			

Quelle: Eigene Berechnung, Datenbasis: IDN Immodaten GmbH

Tabelle 22: Untersuchung von Gemeindeteilen – Bad Homburg v. d. Höhe

	Anzahl Fälle in der Stichprobe						Mittelwert der Standardangebotsmiete in € pro m² Wfl.						Mittelwert Preisssteigerung 2014-2019	Mittelwert Miete 2015-2019	Preiswachstum der Standardangebotsmiete unter 3,5 %	Mittelwert der Standardangebotsmiete unter gesamstädtischen Mittelwert	Ausnahme nach Indikatoren gerechtfertigt	Ausnahme in der Fortschreibung 20158
	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2014	2015	2016	2017	2018	2019						
Bad Homburg																		
Gesamtstadt	1122	839	579	475	515	411	9,40 €	9,70 €	10,00 €	10,60 €	11,20 €	11,20 €	3,6%	10,50 €				
Dornholzhausen	211	188	159	135	154	119	9,30 €	9,60 €	9,70 €	11,10 €	11,10 €	11,10 €	3,6%	10,50 €				ja
Gonzenheim	178	147	57	11	33	2	10,50 €	10,50 €	10,50 €	10,50 €	10,50 €	10,50 €	0,0%	10,50 €	ja			
Kirdorf	71	74	47	42	33	32	9,10 €	9,20 €	9,60 €	10,30 €	10,90 €	10,30 €	2,5%	10,10 €	ja	ja	ja	ja
Ober-Erlenbach	65	20	17	17	19	19												ja
Ober-Eschbach	223	165	128	92	116	86	8,90 €	9,30 €	9,70 €	10,50 €	10,60 €	11,40 €	5,1%	10,30 €		ja		ja

Quelle: Eigene Berechnung, Datenbasis: IDN Immodaten GmbH

