

September 2015

Messung der „Marktanspannung“ auf regionalen Mietmärkten am Beispiel Baden-Württembergs

Die Landesregierung Baden-Württemberg hat für die Einführung der „Mietpreisbremse“ / Reduzierung der Kappungsgrenze bei Mieterhöhungen¹ so genannte „Gebietskulissen“ gebildet. In diesen Gebietskulissen sind die Gemeinden zusammengefasst, die aus Sicht der Landesregierung einen „angespannten“ Wohnungsmarkt aufweisen und in denen die Maßnahmen zur Reduzierung des Mietpreisanstiegs Anwendung finden.

Bei dem von der Landesregierung in Baden-Württemberg angewandten Rechenweg bestehen aus fachlicher Sicht Zweifel, ob ein „belastbares“ Ergebnis erzielt wurde. In der Prüfung des Rechenweges der Landesregierung haben sich drei Randbedingungen ergeben, die bei der Rechnung möglichst erfüllt sein sollten:

- Die Daten sollten der besseren Nachvollziehbarkeit und Belastbarkeit halber auf Daten öffentlicher Stellen stammen.
- Diese Daten sollten bis auf Gemeindeebene hinab vorliegen.
- Auf modellrechnerische Annahmen und normative Zielsetzungen sollte in der Rechnung verzichtet werden.

An dieser Stelle wird ein Rechenweg zur Messung von „Marktanspannung“ vorgestellt, der diese Bedingungen erfüllt. Zudem sollen davon unabhängig einem an Wohnungsmarktfragen interessierten Publikum Informationen zur Situation auf den regionalen Mietmärkten in Baden-Württemberg gegeben werden.

¹ Die „Mietpreisbremse“ ist geregelt im Mietrechtsnovellierungsgesetz vom 21.4.2015; Für die Reduzierung der Kappungsgrenzen ist die Ermächtigungsgrundlage § 558 Abs. 3 Satz 3 BGB.

Inhaltsübersicht

- Mit welchem Indikator kann die Marktenge auf der Gemeindeebene gemessen werden? 3
- Aus welcher öffentlichen Datenquelle kann die Mietbelastung auf der Gemeindeebene abgeleitet werden? 5
- Wie kann auf Basis dieser Daten die „Marktanspannung“ abgeleitet werden? 7
- Welches **Fazit** kann gezogen werden? 10

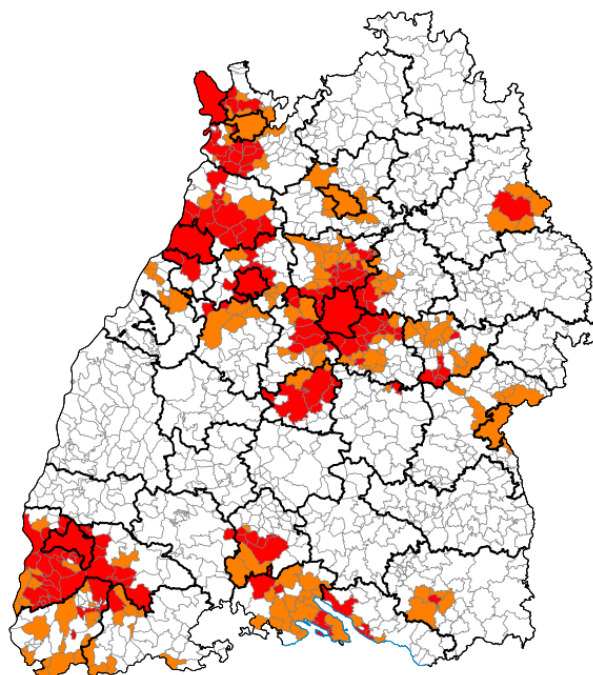
1. Mit welchem Indikator kann die Marktenge auf der Gemeindeebene gemessen werden?

Um die Entwicklung der Marktenge auf den Wohnungsmärkten zu beurteilen, wäre zunächst ein Blick auf die Bevölkerungs- und Wohnungszahlentwicklung angebracht. Dieser Blick sollte sich auf die Entwicklung der letzten Jahre konzentrieren, da die Wohnungsmärkte (in den Ballungszentren) ab etwa 2010 unter Druck gerieten, also nach Überwindung der kurzen aber heftigen Wirtschaftskrise in Deutschland. In der Karte 1 sind die Gebiete farblich hervorgehoben, in denen zwischen 2011 und 2013 die Einwohnerzahl im Verhältnis zur Wohnungszahl überproportional anstieg.²

Das Kartenbild veranschaulicht, wo und mit welcher Intensität die Marktenge in den letzten Jahren gespürt worden sein dürfte. Die stärkste Verknappung an Wohnungen zeigt sich für die Ballungsräume des Landes. Relativ stark besetzte Jahrgänge im Berufseintrittsalter und Schulabschluss-Jahrgänge mit einer hohen Neigung zum Studium sowie ein zunehmend starker Zustrom von Menschen insbesondere aus Südeuropa aufgrund der nachhaltigen Wirtschaftskrisen dort, ließen die Wohnungsnachfrage in den Ballungsräumen / Ausbildungszentren stark ansteigen. Da in bereits dicht besiedelten Gebieten die Möglichkeiten vergleichsweise gering sind, zusätzliche Wohnungen bereit zu stellen, kam es dort zu relativ starken Preisschüben auf den Mietwohnungsmärkten. An der Marktenge in den Ballungsräumen dürfte sich auch in den nächsten Jahren grundsätzlich wenig ändern. Es wäre dort also weiterhin mit überdurchschnittlichen Mietpreissteigerungen zu rechnen.

² Der Indikator Einwohnerwachstum / Wohnungszahlwachstum wurde gebildet, indem zusätzlich zur Einwohner-/ Wohnungszahlentwicklung in der jeweiligen Gemeinde auch die der umliegenden Nachbargemeinden mit eingerechnet wurde. Dadurch wird eine räumliche Glättungswirkung erzielt, die Zufallseinflüsse reduzieren hilft. Dieses Verfahren scheint auch deshalb angemessen, weil in einer Wohnungsmarktbetrachtung kein zu kleinräumiger Maßstab gewählt werden sollte. Denn die Wohnungsknappheit in einer Gemeinde kann durch das Wohnungsangebot in benachbarten Gemeinden gemildert werden, sofern in den Nachbargemeinden die Wohnungen nicht ebenfalls knapp sind. Als das frühest-mögliche Startjahr der Betrachtung kommt das Zensusjahr 2011 in Betracht, da für dieses Jahr durch den Zensus die Einwohnerzahlen je nach Gemeinde mehr oder weniger stark korrigiert wurden. Das Statistische Landesamt Baden-Württemberg hat in seiner Regionaldatenbank noch keine Einwohner- und Wohnungszahlen bis 2014 veröffentlicht, weshalb an dieser Stelle auf den kurzen Zeitraum von 2011 bis 2013 zurückgegriffen werden musste.

Karte 1: Einwohnerentwicklung im Verhältnis zur Wohnungszahlentwicklung in den Jahren 2011 bis 2013 in den Gemeinden Baden-Württembergs



- Zahl der Wohnungen wächst schneller als Einwohnerzahl
- Einwohnerzahl wächst schneller als Wohnungszahl
- Einwohnerzahl wächst deutlich schneller als Wohnungszahl

Die Gemeinden, in denen die Einwohnerzahl schneller als die Wohnungszahl wuchs (orange oder rot eingefärbt), wurden für die Kartendarstellung in zwei Gruppen mit jeweils der gleichen Anzahl an Gemeinden geteilt.

Datenquelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg

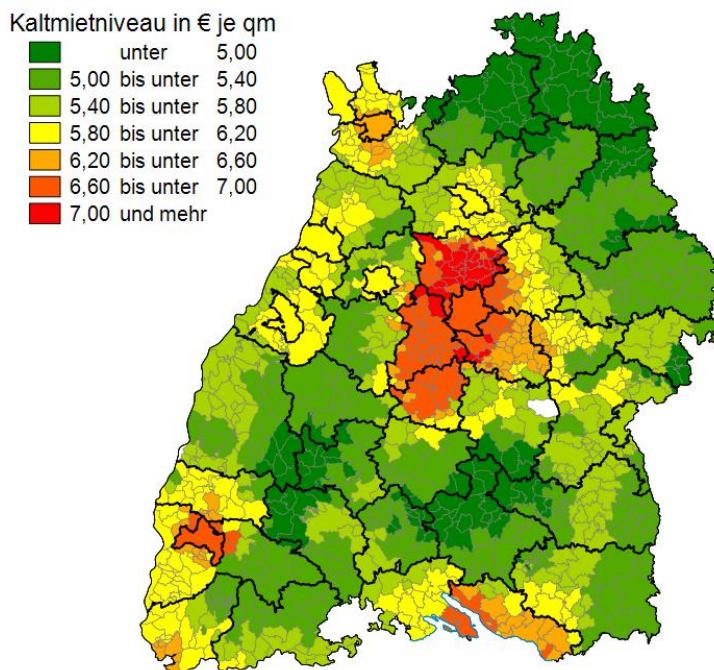
2. Aus welcher öffentlichen Datenquelle kann das Mietniveau auf Gemeindeebene abgeleitet werden?

Die (einzige) amtliche Datenquelle, aus der das Mietniveau auf Gemeindeebene hervorgeht, stammt von der Bundesagentur für Arbeit. Es handelt sich um die Statistik, in der die Leistungen / Leistungsempfänger gemäß dem SGB II erfasst werden (im Sozialgesetzbuch II ist das Arbeitslosengeld II / Sozialgeld geregelt). Für die Berechnung der Leistungsansprüche der Bedarfsgemeinschaften werden ihre Miethöhen, Wohnflächen, die Baujahre der Wohnungen und die Nebenkostenhöhen in den Jobcentern erfasst. Sofern die Kosten der Unterkunft und Heizkosten „angemessen“ sind und das Einkommen des Leistungsempfängers zur Deckung der Wohnkosten nicht ausreichen, werden sie staatlicherseits / von kommunaler Seite übernommen. Da Regelungen wie die Mietpreisbremse zu einem guten Teil darauf zielen, einkommensschwache Haushalte vor starken Mietpreissteigerungen / Verdrängung aus angestammten Wohngebieten zu schützen, ist in diesem Kontext diese Statistik eher von Vorteil. Beschreibt sie doch die Wohnsituation von Haushalten mit Einkommen am unteren Rand der Einkommensverteilung.

Die durchschnittliche Kaltmiete je Quadratmeter für Wohnungen mit Wohnflächen zwischen 40 und 80qm Fläche, die von Empfängern von SGB-II-Leistungen (ALG-II / Sozialgeld) bewohnt werden, veranschaulicht die folgende Karte 2:³

³ Die Daten stammen aus einer Auswertung der pseudonymisierten Einzeldaten aus der SGB-II-Statistik, die von der Bundesagentur der Arbeit dem Statistischen Landesamt Baden-Württemberg zur Verfügung gestellt werden. Um regionale Unterschiede in der Haushaltsgrößen und Wohnflächenstruktur in der Wirkung auf die Miethöhe auszuschließen, wurden nur die Daten der 40 bis 80qm großen Wohnungen angefragt. Auch wurden nur die Wohnungen berücksichtigt, in denen maximal 3 Bewohner wohnten. Das teuerste und das günstigste Sechstel der qm-Mieten wurden aus der Auswertung genommen, damit sich einerseits Datenfehler / Ausreißerwerte und andererseits regional unterschiedlich eng gesetzte Mietobergrenzen nicht auf den Miet-Mittelwert auswirken konnten. Letztlich wurden so die Daten von 80.100 Mietverhältnissen in der Auswertung berücksichtigt. Die Gemeinden wurden vor der Auswertung in einem Clusterverfahren zu möglichst strukturgleichen Gemeindeverbänden mit mindestens 10.000 Einwohnern zusammengefasst, um keine Geheimhaltungsvorschriften zu verletzen. Für die Karte 3 wurden zur räumlichen Glättung der Werte die Miethöhen der jeweiligen Gemeinde mit denen der umliegenden Gemeinden (gewichtet) gemittelt (s. auch die Schilderung in Fußnote 2).

Karte 2: Durchschnittliches Kaltmietniveau für 40 bis 80qm Wohnungen, die von SGB-II-Bedarfsgemeinschaften angemietet sind, in den Gemeinden Baden-Württembergs (Stand Dezember 2014)*



*Werte sind räumlich (leicht) geglättet (s. Fußnoten 2 und 3)

Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, Sonderauswertung der pseudonymisierten Einzeldaten aus der SGB-II-Statistik

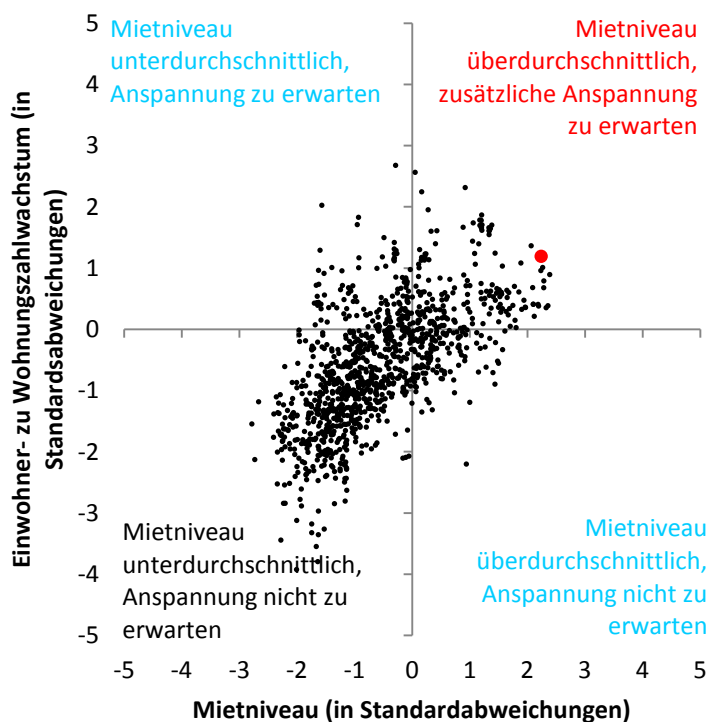
Das mittlere Kaltmietniveau für diesen Wohnungstyp betrug in Baden-Württemberg 6 Euro / qm bei einer durchschnittlichen Wohnfläche von 59 qm. Um mehr als 10% über dem Schnitt lag das Mietniveau im Stuttgarter und Tübinger Raum, in den Räumen Konstanz, Heidelberg und Freiburg.⁴

⁴ Dass die Miethöhen in den Kernstädten (mitunter) niedriger sind als in ihrem Umland, dürfte mit einer abweichenden Baualtersstruktur (also auch einer in der Tendenz abweichenden Wohnungsqualität) und einem abweichenden Anteil sozial geförderter Wohnungen zusammenhängen. Da Städte vergleichsweise früh aufgesiedelt wurden, also einen hohen Altbauanteil und zusätzlich einen überproportional hohen Anteil an sozial geförderten (preislich gebundenen) Wohnungen aufweisen, gibt es dort trotz eines im Schnitt hohen Mietniveaus einen relativ großen Anteil günstiger Wohnungen.

3. Wie kann auf Basis dieser Daten die „Marktanspannung“ abgeleitet werden?

Aus den Informationen zur gegenwärtigen und wohl auch zukünftigen Markttenge und aktuell realisiertem Mietniveau kann nun ein Koordinatenkreuz aufgespannt werden:

Grafik 1: Mietniveau und Markttenge in den Gemeinden Baden-Württembergs



Für die Kreisstädte ergibt sich
(Beschriftung der Wertpaare gemäß
dem Kfz-Kennzeichen der Stadt):



Quelle: eigene Berechnungen auf Basis von Daten des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg / der Bundesagentur für Arbeit

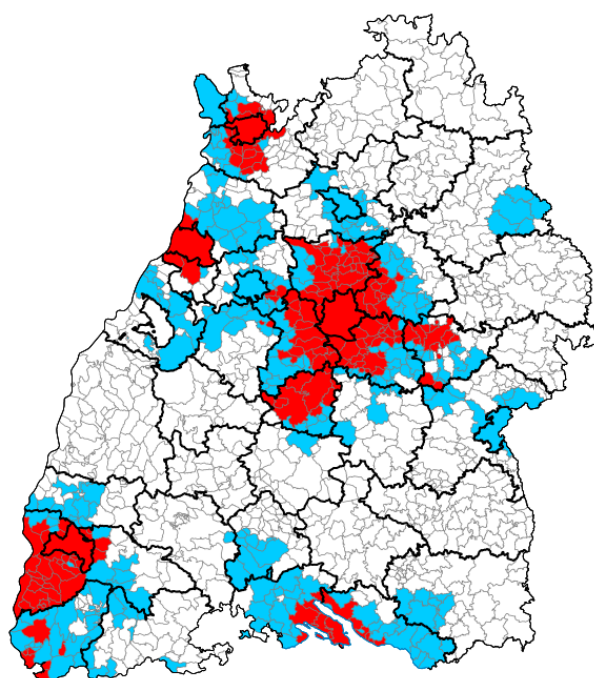
In der linken Teilgrafik steht jeder Punkt für eine der 1101 Gemeinden in Baden-Württemberg. Auf der X-Achse sind standardisierte Werte für das aktuelle Mietniveau (als Indikator für die Mietbelastung) und auf der Y-Achse die standardisierten Werte des Indikators für die Markttenge (als Indikator für die voraussichtliche Preisentwicklung) abgetragen.⁵ Mit der Standardisierung wird erreicht, dass die Abweichungen vom jeweiligen Mittelwert der Verteilung nicht absolut, sondern in Standardabweichungen gemessen werden. Solche Standardisierungen ermöglichen eine bessere Vergleichbarkeit von Verteilungen, da die standardisierten Verteilungen dimensionslos sind, den gleichen Mittelwert (von 0) und die gleiche Streuung der Werte (Varianz von 1) aufweisen. Die Verteilung der Kaltmieten weist den erwähnten Mittelwert von 6 Euro / qm bei einer Standardabweichung von 59,7 Cent auf (im Schnitt weichen die Kaltmieten um diesen Betrag vom Mittelwert des Landes ab). Eine Abweichung in der Höhe einer Standardabweichung bedeutet somit eine Abweichung um 9,9% vom Landeswert.

⁵ Standardisierter Wert = (Wert in der Gemeinde – Mittelwert im Land) / mittlere absolute Abweichung der Werte aller Gemeinden vom Landeswert

Rot markiert ist der Punkt für die Gemeinde Möglingen im Kreis Ludwigsburg. Dieser Punkt weist den größten Abstand zum Ursprung des Koordinatensystems auf. Das Mietniveau Möglingens und seiner umliegenden Nachbargemeinden liegt um 22% über dem Landesschnitt, die Einwohnerzahl stieg in diesem Gebiet zwischen 2011 und 2013 um 2,8% bei einem Wachstum der Wohnungszahl um 1,6%. Auf dem Schnittpunkt der Achsen (=im Ursprung des Koordinatensystems) läge die „durchschnittlichste“ Gemeinde Baden-Württembergs. Am Ende der Skala befindet sich die Gemeinde Königseggwald im Kreis Ravensburg, die einen rechnerisch sehr entspannten Wohnungsmarkt aufweist: das Mietniveau liegt hier etwa 20% unter Landesniveau, zwischen 2011 und 2013 wurde der Rückgang der Bevölkerung um 1,4% von einer Zunahme der Wohnungszahl um 1,8% begleitet.

Werden die Daten der Grafik 1 in einer Karte umgesetzt, ergibt sich folgendes Kartenbild:

Karte 3: Mietniveau und Marktanspannungstendenzen in Baden-Württemberg (Kartierung der Grafik 1)



- Überdurchschnittliches Mietniveau, weitere Anspannung zu erwarten
- Mischbereich
- Unterdurchschnittliches Mietniveau, keine Anspannung zu erwarten

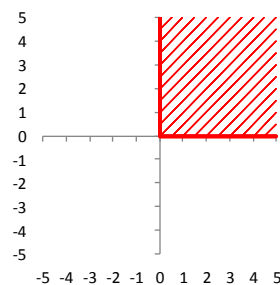
In der Karte 3 rot eingefärbt sind die Gebiete, die ein überdurchschnittliches Mietniveau für einkommensschwache Haushalte aufweisen und in denen der Wohnungsbau mit dem Einwohnerwachstum in den zurückliegenden Jahren nicht Schritt halten konnte. In diesen Gebieten könnte / dürfte in den nächsten Jahren das Mietniveau von einem bereits hohen

Mietniveau aus überdurchschnittlich steigen. In diesen rot markierten Gebieten leben 34% der Bevölkerung Baden-Württembergs.

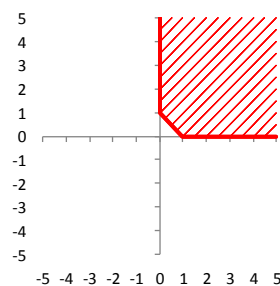
In den hellblau eingefärbten „Mischbereichen“ (das sind die Gemeinden mit Wertepaaren im 4. Quadranten des Koordinatenkreuzes der Grafik 1 (Quadrant „rechts, unten“) und des 2. Quadranten (links, oben)) würde entweder eine geringe Dynamik auf der Nachfrageseite keine überdurchschnittlichen Mietanstiege erwarten lassen. Oder zwar eine überdurchschnittliche Preissteigerung zu erwarten sein, diese aber von einem unterdurchschnittlichen Mietniveau aus stattfinden.

Im flächenmäßig größten, in der Karte nicht eingefärbten Teil des Landes, leben etwa 40% der Landesbevölkerung. Hier ist weder das Mietniveau überdurchschnittlich hoch, noch ist mit einer Marktenge (also einem Überschießen der Nachfrage über das Angebot) zu rechnen.

In der obigen Karte 3 rot eingefärbt sind die Gemeinden, die Wertepaare für das Preisniveau und die Marktenge im rot schraffierten Bereich des Koordinatenkreuzes der Grafik 1 aufwiesen:



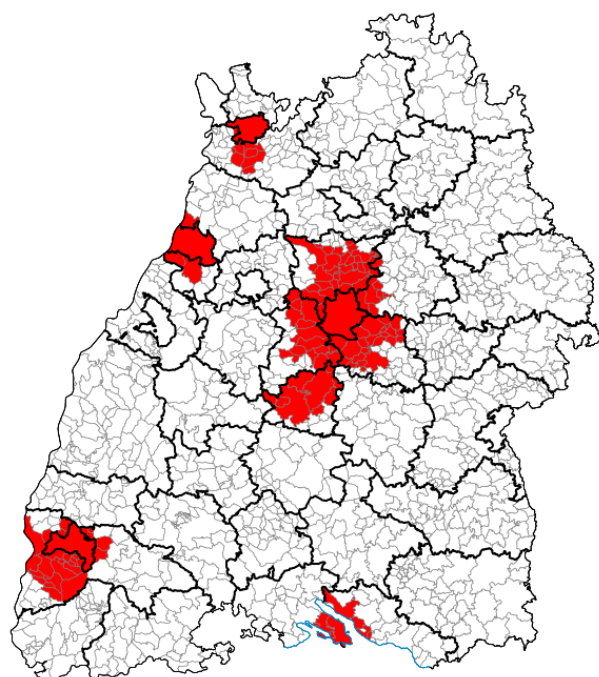
Da Gemeinden mit Wertepaaren in der Nähe des Ursprungs des Koordinatenkreuzes den Normalfall im Land darstellen (also mit zu den „durchschnittlichsten“ Gemeinden zählen), scheint es sinnvoll, die Messlatte zur Diagnose einer (besonderen) „Marktanspannung“ höher zu legen, etwa in dieser Form:



Auch in dieser Variante müssen das Mietniveau und die Marktenge in einer Gemeinde überdurchschnittlich sein. Zusätzlich müssen jetzt aber das Mietniveau und die Marktenge in der Zusammenschau eine deutliche Abweichung zum Ursprung des Koordinatenkreuzes (=der „durchschnittlichen“ Situation) aufweisen. Nach kleineren manuellen Korrekturen im

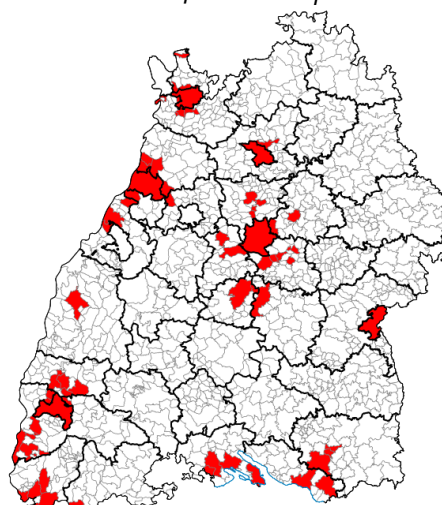
Raum Freiburg und im Kreis Göppingen würde sich in dieser Rechenvariante das Kartenbild der Karte 4 ergeben. In der Karte rot eingefärbt sind die Gebiete mit deutlich angespannten Wohnungsmärkten:

Karte 4: Gemeinden in Baden-Württemberg mit deutlich angespannten Wohnungsmärkten (rote Flächen)



(129 Gemeinden mit 29% der Einwohner
Baden-Württembergs)

*Zum Vergleich:
die von der Landesregierung gebildete
Kulisse für die Mietpreisbremse:*



(68 Gemeinden mit 29% der Einwohner
Baden-Württembergs)

4. Welches Fazit kann gezogen werden?

Im Rahmen dieses Beitrags sollte geprüft werden, ob auf Basis von öffentlich zugänglichen Daten eine belastbare Ableitung der regionalen Marktanspannung auf den Mietmärkten möglich ist.

Dazu wurden Merkmale aus der Einwohner- und Wohnungsstatistik des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg und das Mietniveau für Wohnungen einkommensschwacher Haushalte aus der Statistik der Bundesagentur für Arbeit verwendet. Die regionale Marktenge in den Gemeinden wurde aus dem Verhältnis von Einwohnerentwicklung zur Wohnbauaktivität abgeleitet. Das Preisniveau für Mietwohnungen diente als Indikator für die Mietbelastung einkommensschwacher Haushalte.

In diesem Rechenansatz erweisen sich die Räume Stuttgart, Tübingen, Heidelberg, Karlsruhe, Freiburg und Konstanz als die Gebiete mit den angespanntesten Wohnungsmärkten im Land. Die Gemeinden mit angespanntem Wohnungsmarkt sind dabei räumlich stärker konzentriert als die in der Gebietskulisse der Landesregierung für die Mietpreisbremse.