
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 Mietpreisanstiegs Anwendung finden.

Bei dem von der Landesregierung in Baden-Württemberg angewandten Rechenweg bestehen aus fachlicher Sicht Zweifel, ob ein „belastbares“ Ergebnis erzielt wurde (s. dazu den Beitrag „Einführung der Mietpreisbremse in Baden-Württemberg - eine kritische Prüfung der „Gebietskulisse“ unter www.statistik-stein.de/Blog/blog.html). Aus der Prüfung des Rechenweges der Landesregierung haben sich drei Randbedingungen ergeben, die bei der Rechnung möglichst eingehalten werden 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 Marktmenge 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? 13

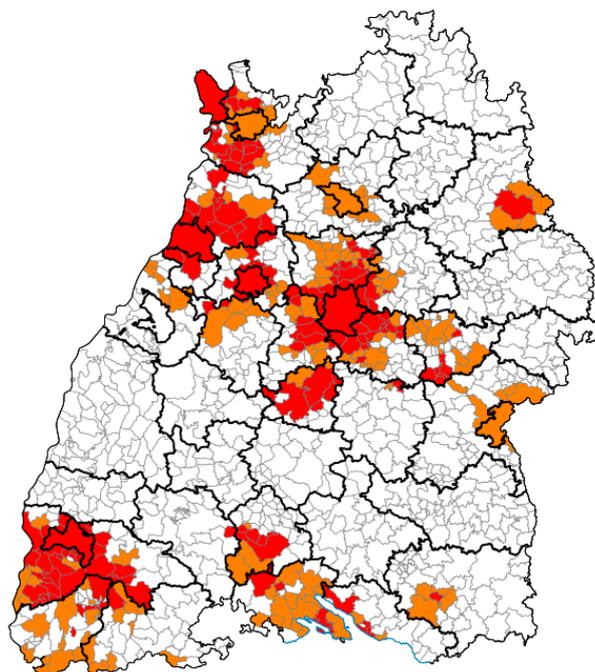
1. Mit welchem Indikator kann die Marktengelage auf der Gemeindeebene gemessen werden?

Um die Entwicklung der Marktengelage 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 Marktengelage 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 Marktengelage in den Ballungsräumen dürfte sich auch in den nächsten Jahren grundsätzlich wenig ändern. Es wäre dort also weiterhin mit überdurchschnittlichen Mietpreisteigerungen 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 zwei Gruppen mit jeweils der gleichen Anzahl an Gemeinden gebildet.

Datenquelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg

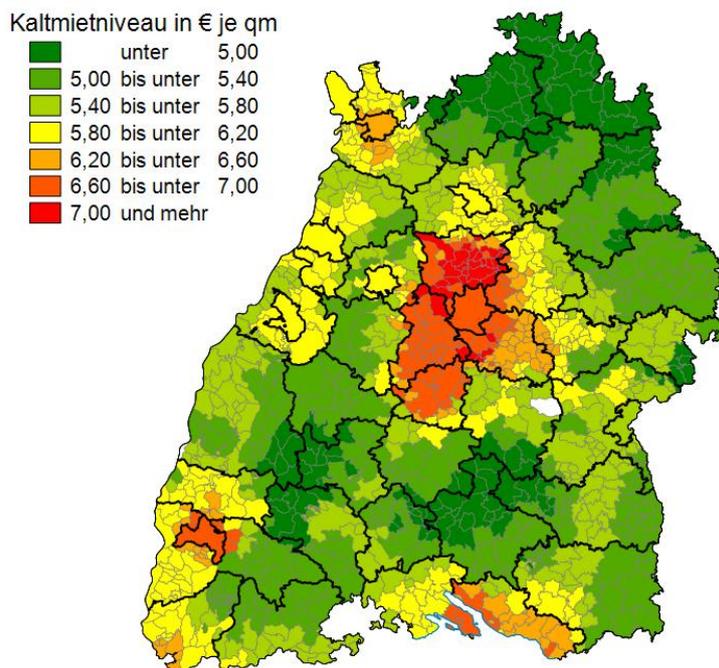
2. Aus welcher öffentlichen Datenquelle kann das Mietniveau auf Gemeindeebene abgeleitet werden?

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)

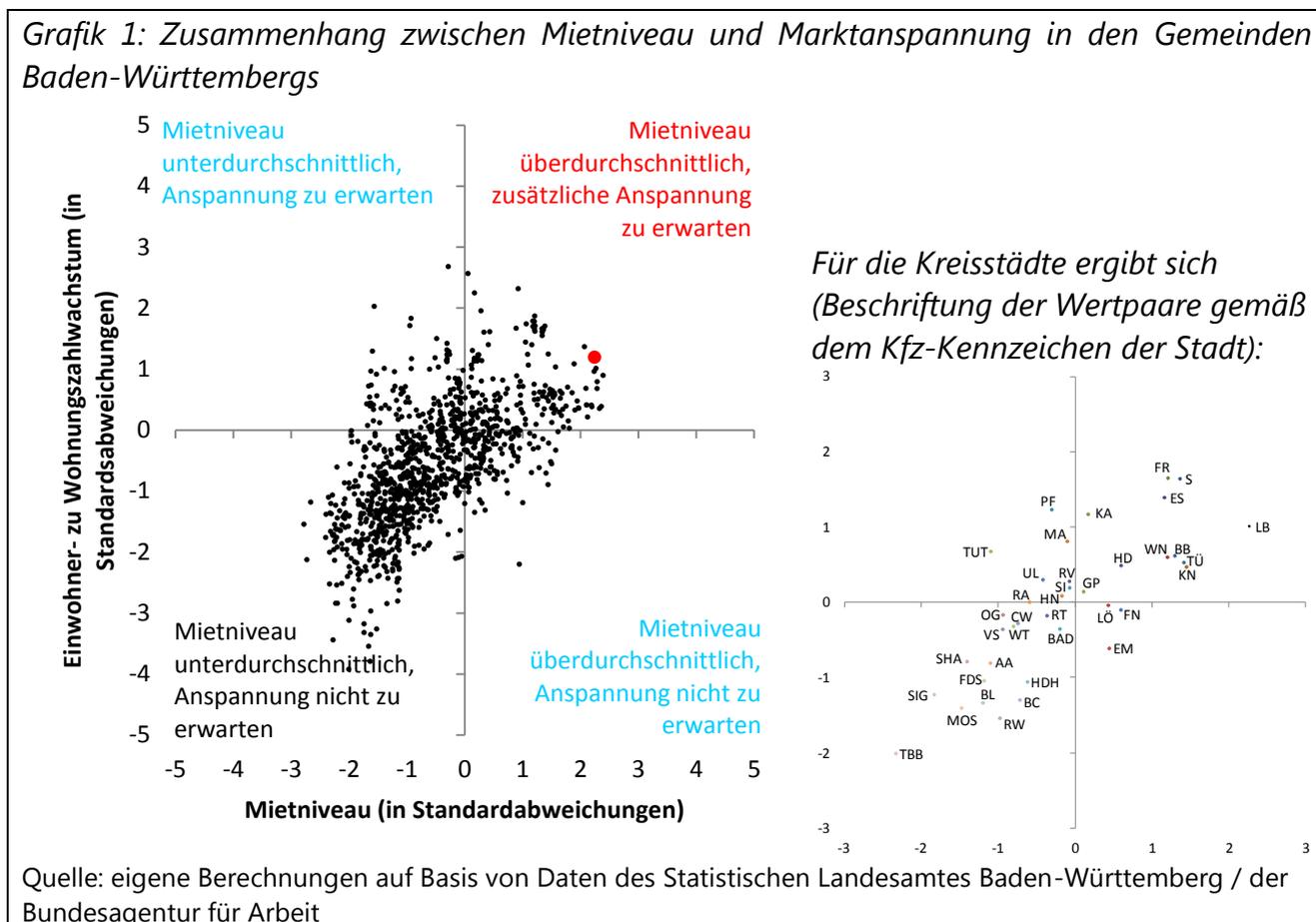
Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, Sonderauswertung der pseudonymisierten Einzeldaten aus der SGB-II-Statistik

Das mittlere Kaltmietniveau für diesen Wohnungstyp betrug in Baden-Württemberg 6 Euro / qm bei einer durchschnittlichen Wohnfläche von 59qm. 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 Baualterstruktur (also auch einer in der Tendenz abweichenden Wohnungsqualität) und einem abweichenden Anteil sozial geförderter Wohnungen zusammenhängen. Da Städte vergleichsweise früh aufgesiedelt wurden und einen überproportional hohen Anteil an sozial geförderten (preislich gebundenen) Wohnungen aufweisen, gibt es dort einen relativ großen Anteil günstiger Wohnungen, die für den Bezug durch einkommensschwache Haushalte vorgesehen sind.

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

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



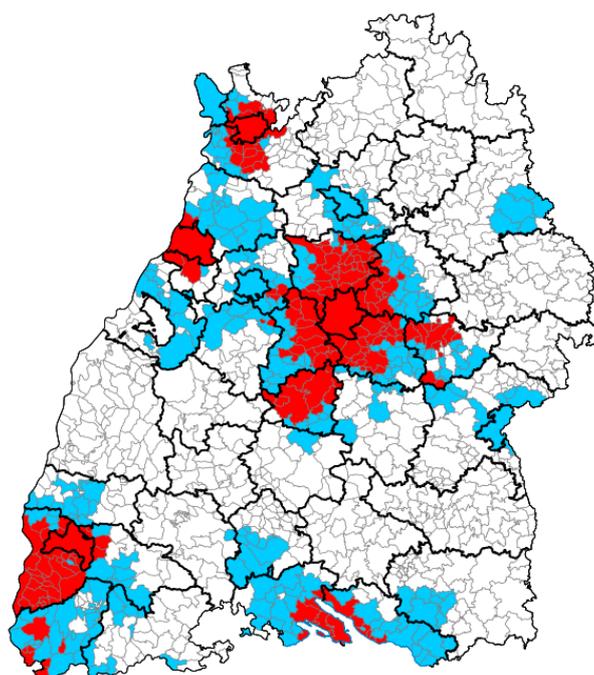
In der linken Teilgrafik steht jeder Punkt für eine der 1101 Gemeinden in Baden-Württemberg. Auf der X-Achse sind standardisierte Werte für das aktuelle Mietniveau (als Indikator für die Mietbelastung) und auf der Y-Achse die standardisierten Werte des Indikators für die Marktmenge / Marktentwicklung (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 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 vom Mittelwert 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 Land

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 das Wertepaar für die „durchschnittlichste“ Gemeinde Baden-Württembergs. Am Ende der Skala befindet sich die Gemeinde Königseggwald im Kreis Ravensburg, die einen der 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: Relatives 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 ausgehend von einem

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

In den hellblau markierten „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.

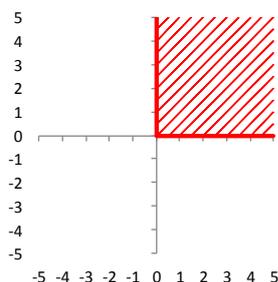
Im flächenmäßig größten, in der Karte nicht eingefärbten Teil des Landes, leben etwa 40% der Landesbevölkerung. Hier ist weder das Mietniveau überdurchschnittlich hoch, noch ist mit einer zunehmenden Marktengung (also einem Überschießen der Nachfrage über das Angebot) zu rechnen.

Durch die systematische Variation der Schwellenwerte für die Aufnahme einer Gemeinde in eine „Gebietskulisse“, lassen sich in einer Sensitivitätsanalyse die Folgen für die Gebietskulisse erkennen: welche Gemeinden gelangen nur knapp in die Gebietskulisse hinein, welches sind die Gemeinden, die ganz knapp vor der Schwelle zur Aufnahme stehen?

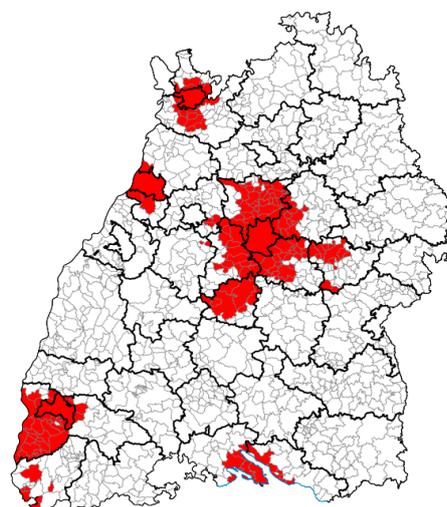
Szenario 1: Ausgangsszenario

Idee: alle Gemeinden mit einem aktuell überdurchschnittlichen Mietniveau und Einwohnerwachstum oberhalb des Wachstums der Wohnungszahlen bilden die Gebietskulisse.

Berechnung: Die Gebietskulisse enthält alle Gemeinden, die ein Wertepaar im ersten Quadranten der Grafik 1 aufweisen. Beide Abweichungen vom Mittelwert müssen größer oder gleich 0 sein (rot schraffierter Bereich in der Illustration):

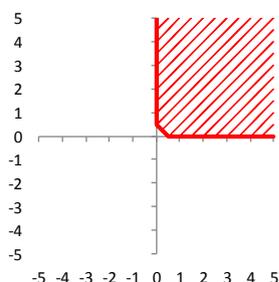


Umfang der Kulisse: In den 178 Gemeinden dieser Kulisse wohnen 33,9% der Bevölkerung Baden-Württembergs



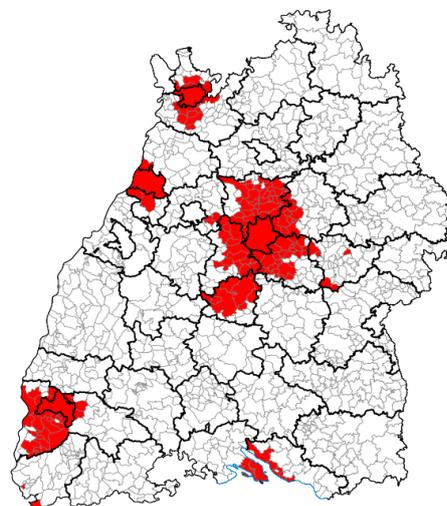
Szenario 2:

Berechnung: In diesem Szenario werden Gemeinden mit Wertepaaren in unmittelbarer Nähe zum Ursprungswert aus der Gebietskulisse genommen. Beide Abweichungen vom Mittelwert der Verteilung müssen positiv sein und in der Summe 0,5 Standardabweichungen ergeben.



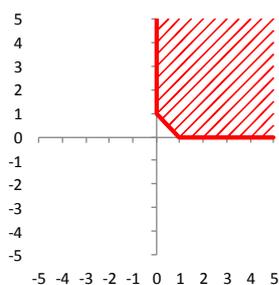
Idee: Die Idee bei dieser Variation ist, dass nur in besonders stark angespannten Märkten regulativ eingegriffen werden sollte. Gemeinden mit durchschnittlichen Entwicklungen (mit Wertepaaren in der Nähe des Ursprungs des Koordinatenkreuzes) sollen deshalb nicht in die Gebietskulisse aufgenommen werden.

Umfang der Kulisse: Durch diese Einschränkung würden z.B. Filstal-Gemeinden im Kreis Göppingen und im Kreis Lörrach liegenden Gemeinden aus der Gebietskulisse gestrichen. In den verbleibenden 154 Gemeinden würden 31,7% der Einwohner Baden-Württembergs wohnen.

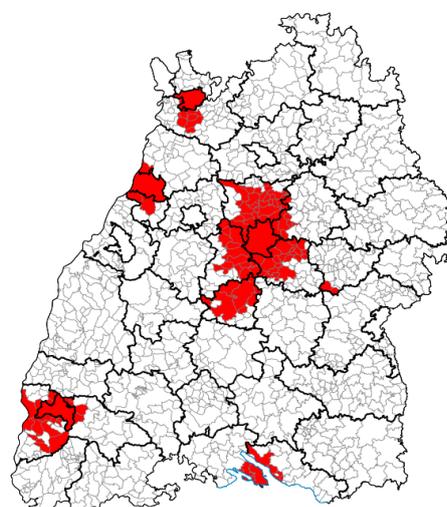


Szenario 3:

Berechnung: In diesem Szenario wird die Messlatte für einen „angespannten Wohnungsmarkt“ noch einmal erhöht. In der Summe sollen nun die beiden positiven Abweichungen in der Summe mindestens eine Standardabweichung ergeben.

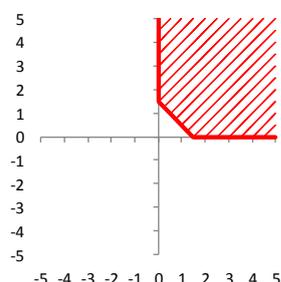


Umfang der Kulisse: Die Grenzen der Gemeinden in der Gebietskulisse rücken dadurch näher an die „Kernstädte“ (Stuttgart, Tübingen, Heidelberg, Karlsruhe, Freiburg und Konstanz) heran. In den 129 Gemeinden dieser Kulisse würden 29% der Einwohner Baden-Württembergs wohnen.

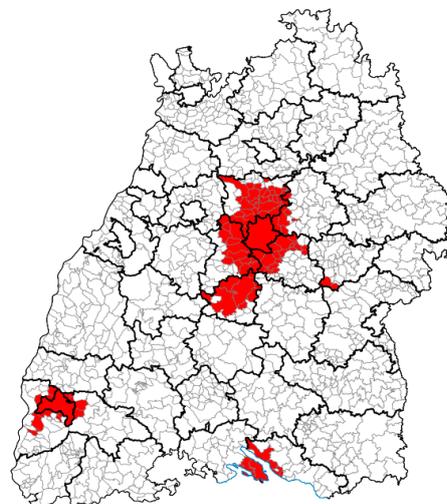


Szenario 4:

Berechnung: In diesem Szenario sind die Bedingungen für die Aufnahme in die Gebietskulisse am restriktivsten. In der Summe sollen die beiden positiven Abweichungen nun mindestens 1,5 Standardabweichungen betragen.

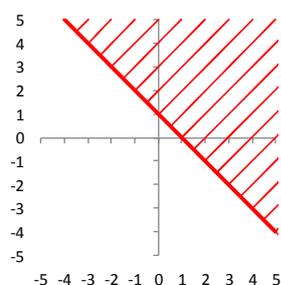


Umfang der Kulisse: Die Räume Heidelberg und Karlsruhe würden nun aus der Gebietskulisse entfallen. In diesem Szenario verblieben also nur die Gebiete mit den am stärksten angespannten Wohnungsmärkten mit insgesamt 21,7% der Einwohnerschaft Baden-Württembergs in der Kulisse (es handelt sich um 91 Gemeinden in den Räumen Stuttgart, Tübingen, Freiburg und Konstanz).



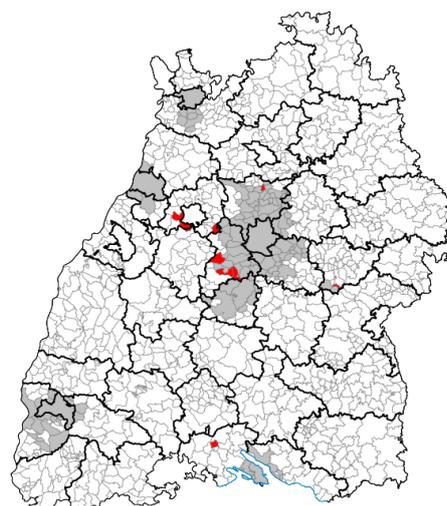
Szenario 3+:

Berechnung: Dieses Szenario basiert auf dem Szenario 3 (die Gebietskulisse des Szenarios 3 ist im Kartenbild grau dargestellt). In der Summe sollen die Abweichungen mindestens eine Standardabweichung betragen, es ist dabei egal, ob eine der beiden Abweichungen vom Mittelwert der Verteilung negativ ist. Dadurch kämen die in der Karte rot markierten Gemeinden zur Gebietskulisse des Szenarios 3 hinzu.



Idee: Im Szenario 3+ wird dem Sachverhalt Rechnung getragen, dass eine Gemeinde / ein Gebiet momentan zwar ein unterdurchschnittliches Mietniveau aufweisen kann, aber die Wachstumsgeschwindigkeit der Einwohnerzahl so hoch ist, dass in Kombination mit einer geringen Wohnungsbauaktivität besonders starke Mietsteigerungen zu erwarten sind (dies trifft z.B. auf Gemeinden im Umkreis von Pforzheim zu). Oder umgekehrt, dass zwar die Einwohnerentwicklung keine besonderen Anspannungstendenzen erkennen lässt, aber das Mietniveau bereits so hoch ist, dass ein weiterer (wenn auch „nur“ durchschnittlicher) Preisanstieg die Mieterhaushalte zu stark unter Druck setzen würde (dies träfe auf Gemeinden im Raum Böblingen / Sindelfingen zu).

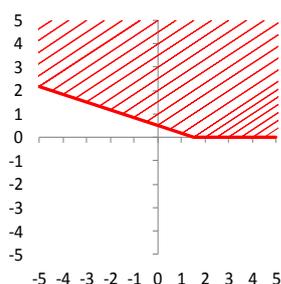
Umfang der Kulisse: Die Gebietskulisse des Szenarios 3 würde sich allerdings kaum erweitern. Die Kulisse würde nun 130 Gemeinden mit insgesamt 29,5% der Einwohner Baden-Württembergs umfassen.



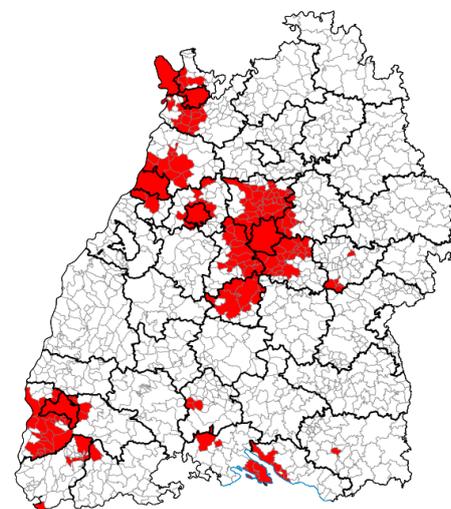
Szenario 5:

Die Idee: In den bisherigen Szenarien wurden die Abweichungen in der Einwohnerdynamik und beim Preisniveau als gleich bedeutsam angesehen. Wenn aber eine starke Preisveränderung für die Mieterhaushalte als problematischer angesehen wird als das realisierte Mietniveau (der Status-quo also gefährdet ist), könnte für die Definition der Schwellenwerte die Bevölkerungsdynamik gegenüber dem Mietniveau höher gewichtet werden. In diesem Szenario sollen deshalb auch Gegenden in die Kulisse einbezogen werden, die sich im preislichen Aufholprozess befinden.

Berechnung: die Schwellenwerte für die Gebietskulisse könnten in diesem Fall z.B. so gewählt werden:



Umfang der Kulisse: Die Gebietskulisse würde sich in diesem Szenario um den Raum Pforzheim, die Gegend nördlich von Karlsruhe und auf den Mannheimer Raum erweitern. Sie würde 167 Gemeinden mit 36,7% der Landesbevölkerung umfassen



Auffällig ist, dass selbst bei hoch angelegten Messlatten zur Diagnose eines angespannten Wohnungsmarktes Gemeinden in der Gebietskulisse auftauchen, die man dort eigentlich nicht erwarten würde: es handelt sich um Gemeinden am „Albaufstieg“ der A8 im Kreis Göppingen. Es sind hier Sondereinflüsse zu vermuten, da die Gemeinden räumlich isoliert in der Kulisse liegen. Im Umfeld dieser Gemeinden herrscht ein Mietniveau nur knapp über dem Landesniveau. Allerdings wächst die Einwohnerzahl in der Gegend sehr stark. Geprägt wird diese Bevölkerungsentwicklung bei genauerem Blick auf die Einwohnerbilanzen von zwei Gemeinden: in Mühlhausen im Täle stieg zwischen 2011 und 2013 die Einwohnerzahl um 10% und in Hohenstadt um 15% - bei einer (nahezu) unveränderten Zahl an Wohnungen in beiden Gemeinden. In diesem Fall wäre zu vermuten, dass der Einwohneranstieg mit den Beschäftigten zusammenhängt, die im Rahmen des Bahnprojekts Stuttgart-Ulm am Albaufstieg eingesetzt sind und (zum Teil) in Containersiedlungen, Hotels, bisher leer stehenden Wohnungen ... untergebracht sind. Einzelfallprüfungen wären bei isoliert in der Kulisse liegenden Gebieten also angebracht, im Regelfall dürfte diese Prüfung zu einem Ausschluss dieser Gemeinden aus der Kulisse führen. Ebenso sind Prüfungen bei Gemeinden außerhalb der Kulisse angebracht, die vollständig von Gemeinden innerhalb der Kulisse umgeben sind. Diese Situation betrifft v.a. Gemeinden im Freiburger Raum.

4. Welches Fazit kann gezogen werden?

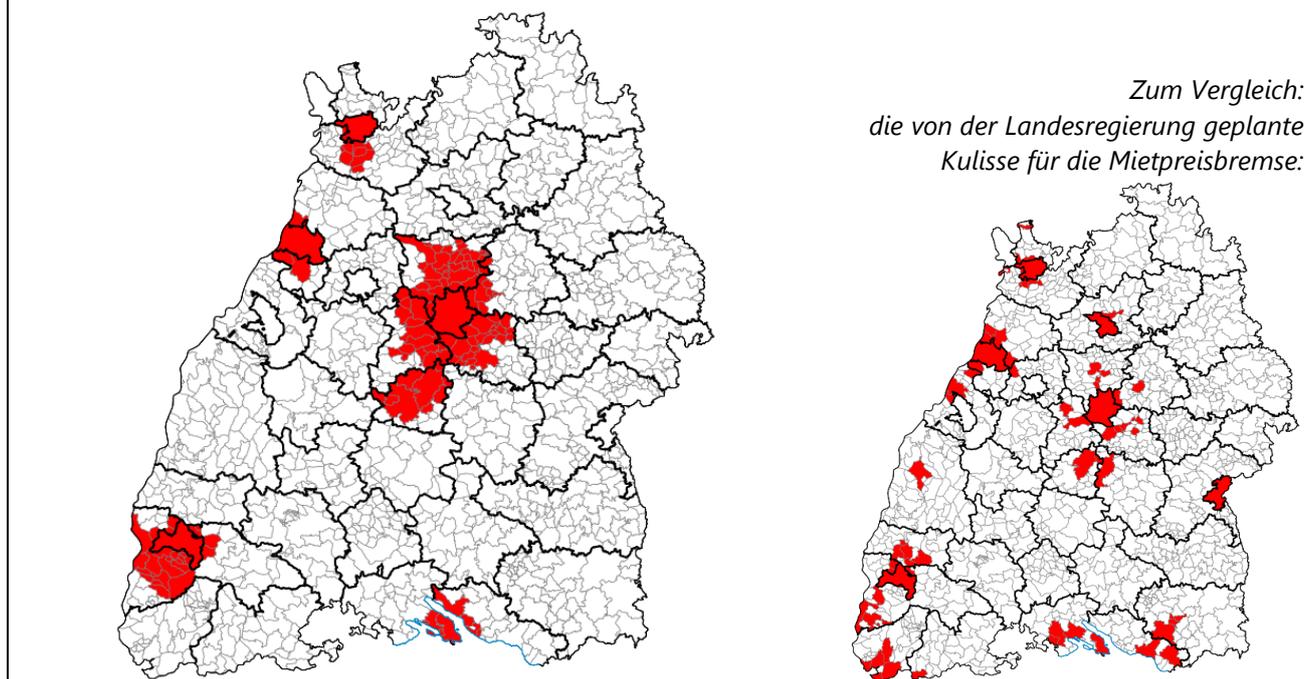
Im Rahmen dieses Beitrags sollte geprüft werden, ob auf Basis von öffentlich zugänglichen Daten eine belastbare Ableitung der regionalen Marktanspannung auf den Mietmärkten möglich ist.

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 Marktmenge in den Gemeinden wurde aus dem Verhältnis von Einwohnerentwicklung zur Wohnbauaktivität abgeleitet. Das Preisniveau für Mietwohnungen diente als Indikator für die Mietbelastung einkommensschwacher Haushalte.

Bei systematischer Variation der Schwellenwerte, die für die Aufnahme einer Gemeinde in die Gebietskulisse überschritten werden müssen, lassen sich die Folgen für die Gebietskulisse simulieren. Es können so die sicheren „Kandidaten“ in der Gebietskulisse von den „Wackelkandidaten“ unterschieden werden.

In diesem Rechenansatz erweisen sich die Räume Stuttgart, Tübingen, Heidelberg, Karlsruhe, Freiburg und Konstanz als die Gebiete mit dem angespanntesten Wohnungsmärkten im Land. Da regulative Maßnahmen letztlich Gebieten mit relativ weit überdurchschnittlichem Mietniveau und / oder relativ hohen Preissteigerungserwartungen vorbehalten bleiben sollten, wäre es sinnvoll, die Gebietskulisse auf die Szenario-übergreifend „sicheren“ Kandidaten einzuschränken, um Irrtümer möglichst auszuschließen. Es liegt etwa eine Gebietskulisse in dieser Form nahe (Kulisse des oben vorgestellten Szenarios 3 mit kleineren manuellen Korrekturen im Falle von Gebietsinseln):

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



Die auf anderer Datengrundlage gebildete Gebietskulisse weist eine stärkere räumliche Konzentration und damit auch eine niedrigere Widersprüchlichkeit auf als die Gebietskulisse der Landesregierung. Dies hätte in der Praxis den Vorteil, dass für zusammenhängende Gebiete in der Praxis die Aufstellung von Mietspiegeln zur Ermittlung des „ortsüblichen“ Mietniveaus leichter zu realisieren wäre, da sich besser Möglichkeiten zur Kofinanzierung ergeben würden. Das „ortsübliche“ Mietniveau dient bei der Mietpreisbremse als Orientierungsmaßstab für die maximal zulässigen Miethöhen (die weit überwiegende Zahl der Gemeinden in der Gebietskulisse der Landesregierung hat noch keinen Mietspiegel).

Der Vergleich der Gebietskulissen zeigt, wie stark unterschiedlich die Rechenergebnisse auf Basis unterschiedlicher Datengrundlagen ausfallen können. Die Rechtsverordnung der Landesregierung, in der die Gemeinden der Gebietskulisse festgelegt sind, wird im November 2015 rechtskräftig. Daher stellt dieser Beitrag vornehmlich einen Beitrag zur methodischen Fortentwicklung bei der datengestützten Ableitung von Gebietskulissen dar.