

<b>Beschlussvorlage</b>  vom/der Bauamt	Vorlage-Nr: XIX/BA/0078 Status: öffentlich AZ: Bauamt Li/pf Datum: 03.02.2022 Verfasser: Frank Lindemann
<b>Entwurf einer Umwandlungsgenehmigung – Gebietsbestimmungsverordnung nach §§ 201a, 250 und 172 des Baugesetzbuchs (BauGB)</b>	
<b>Beteiligung der Stadt Bürstadt</b>	
Beratungsfolge:	
<i>Datum</i>	<i>Gremium</i>
07.02.2022	Magistrat der Stadt Bürstadt
09.02.2022	Ausschuss für Bau- und Stadtentwicklung

## Sachverhalt:

Das Baulandmobilisierungsgesetz ermöglicht durch die neu geschaffenen Verordnungsermächtigungen in §§ 201a Satz 1 und 250 Abs. 1 Satz 3 BauGB den Landesregierungen durch Rechtsverordnung Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten im Sinne von § 201a Satz 3 und Satz 4 BauGB zu bestimmen, in denen die Regelungen in § 25 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 BauGB (neues Vorkaufsrecht der Gemeinde für un- bzw. geringfügig bebaute und brachliegende Grundstücke), § 31 Abs. 3 (Befreiungen von Festsetzungen des Bebauungsplans zugunsten des Wohnungsbaus), § 175 Abs. 2 Satz 2 BauGB (Vermutung des dringenden Wohnungsbedarfs), § 176 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 BauGB (Erweiterung der Baugebote) und in § 250 BauGB (Genehmigungsvorbehalt für die Begründung von Wohnungs- oder Teileigentum) gelten. Hiermit sollen die Handlungsmöglichkeiten der Gemeinden bei der Aktivierung von Bauland und Sicherung bezahlbaren Wohnraums gestärkt und der soziale Wohnungsbau gefördert werden. Zudem sollen Mieter in den Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten umfassender vor der Verdrängung durch die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen als durch den bisherigen § 172 BauGB geschützt werden.

Mit Mail vom 01.02.22 wurde die Stadt Bürstadt in dem Zusammenhang vom Hessischen Städte- und Gemeindebund beteiligt. Die Landesregierung gibt Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum 14.02.22. Das entsprechende Schreiben der Landesregierung ist als Anlage beigefügt.

Gemäß den Ausführungen des HSGB wird die Geschäftsstelle selbst keine Stellungnahme abgeben, da aus rechtlicher Sicht die Rechtsverordnung nicht zu beanstanden sei. Es gehe allein um die individuelle Betroffenheit der einzelnen Kommunen, also um die Frage, ob die Kommune in den Katalog der Städte und Gemeinden mit angespanntem Wohnungsmarkt aufgenommen wurde.

Im Schreiben der Landesregierung wird die Verkürzung der Anhörungsfrist begründet damit, dass die im BauGB geschaffenen Möglichkeiten möglichst zeitnah genutzt werden können. Das ist natürlich ein hehres Ziel – wenn jedoch der Sinn der Beteiligung darin liegt, den Kommunen Gelegenheit zur Prüfung zu geben, ob sie zu Unrecht nicht in der Verordnung berücksichtigt werden, ist die Frist zu eng bemessen.

Als Anlage beigefügt ist die entsprechende Verordnung, aus der auch die Auswahl-Kriterien hervorgehen. In der Begründung wird auf statistische Daten hingewiesen, die durch das IWU schon lange erhoben wurden. Hier wird zuletzt auf das als Anlage beigefügte Gutachten aus 2020 verwiesen, in dem gemäß Karte auf Seite 29 bzw. Tabelle 17 auf Seite 42 für Bürstadt drei von 5 Kriterien als erfüllt gelten. Nach Abstimmung mit dem Büro Schweiger und Scholz kommt die Verwaltung zur Auffassung, dass die Daten grundsätzlich, auch im Vergleich zu anderen Kommunen, plausibel erscheinen.

In jedem Fall jedoch ist eine Prüfung der umfangreichen Daten in der zur Verfügung stehenden Zeit nicht möglich. Sollte eine Stellungnahme in der Sache angestrebt werden, wäre ein Antrag auf Fristverlängerung unumgänglich.

Andererseits ist auch festzustellen, dass die Einstufung einer Kommune in diese Liste auch mit Nachteilen verbunden ist. So sind dann verboten z.B. die Umwandlung von Wohnraum in Gewerbe oder auch die WEG-Teilung von Wohngebäuden.

Basierend auf den vorgemachten Ausführungen, insbesondere die nach erster Sichtung als plausibel erscheinenden Daten, wird von der Verwaltung empfohlen, nicht weiter in die inhaltliche Prüfung einzusteigen, sondern statt dessen die Anregung zu geben, die Indikatoren regelmäßig zu überprüfen und die Liste der genannten Kommunen dann entsprechend anzupassen.

#### **Beschlussvorschlag:**

Die Stadt Bürstadt nimmt den Entwurf einer Umwandlungsgenehmigungs- und Gebietsbestimmungsverordnung zur Kenntnis. Es wird in dem Zusammenhang angeregt, die Indikatoren regelmäßig zu überprüfen und die Liste der genannten Kommunen dann entsprechend anzupassen.

gez. Frank Lindemann  
Leiter des Stadtbauamtes

#### **Anlage/n:**



Regierungsanhörung

Hessisches Ministerium für Wirtschaft, Energie, Verkehr  
und Wohnen · Postfach 31 29 · 65021 Wiesbaden

**Versand per E-Mail**

Gemeindevorstände der Gemeinden und  
Magistrate der Städte gemäß Verteiler

Hessischer Städtetag

Hessischer Städte- und Gemeindebund

Hessischer Landkreistag

Deutscher Mieterbund  
Landesverband Hessen e.V.

Haus & Grund Hessen

Verband der Südwestdeutschen Wohnungs-  
wirtschaft e.V.

BFW Landesverband Freier Immobilien- und  
Wohnungsunternehmen Hessen/Rheinland-  
Pfalz/Saarland e.V.

Geschäftszeichen VII 7-A

Dst.-Nr. 0458  
Bearbeiter/in Frau Knapp  
Telefon 0611 815-2931  
Telefax 0611 32 717 2931  
E-Mail kirsten.knapp@wirtschaft.hessen.de  
Ihr Zeichen  
Ihre Nachricht vom

Datum 14.01.2022

**Entwurf einer Umwandlungsgenehmigungs- und Gebietsbestimmungsverord-  
nung**

Sehr geehrte Damen und Herren,

beigefügt übersende ich den Entwurf einer Umwandlungsgenehmigungs- und Gebietsbestimmungsverordnung mit der Bitte um Kenntnisnahme und Gelegenheit zur Stellungnahme.

Das Baulandmobilisierungsgesetz ermöglicht durch die neu geschaffenen Verordnungsermächtigungen in § 201a Satz 1 und § 250 Abs. 1 Satz 3 des Baugesetzbuchs (BauGB) den Landesregierungen durch Rechtsverordnung Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten im Sinne von § 201a Satz 3 und Satz 4 BauGB zu bestimmen, in denen die Regelungen in § 25 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 BauGB (neues Vorkaufsrecht der Gemeinde für un- bzw. geringfügig bebaute und brachliegende Grundstücke), § 31 Abs. 3 BauGB (Befreiung von Festsetzungen des Bebauungsplans zugunsten des Wohnungsbaus), § 175 Abs. 2 Satz 2 BauGB (Vermutung des dringenden Wohnbedarfs), § 176 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 BauGB (Erweiterung der Baugebote) und in § 250



BauGB (Genehmigungsvorbehalt für die Begründung von Wohnungs- oder Teileigentum) gelten. Hiermit sollen die Handlungsmöglichkeiten der Gemeinden bei der Aktivierung von Bauland und Sicherung bezahlbaren Wohnraums gestärkt und der soziale Wohnungsbau gefördert werden. Zudem sollen Mieter in den Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten umfassender vor der Verdrängung durch die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen als durch den bisherigen § 172 BauGB geschützt werden.

Mit der Umwandlungsgenehmigungs- und Gebietsbestimmungsverordnung soll von den o. g. Ermächtigungen in Hessen zeitnah Gebrauch gemacht und 49 Gemeinden mit angespannten Wohnungsmärkten bestimmt werden, in denen die im BauGB neu geschaffenen rechtlichen Möglichkeiten bei der Aktivierung von Bauland und Sicherung bezahlbaren Wohnraums gelten. Der Genehmigungsvorbehalt für die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen in Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten § 250 BauGB soll zum Schutz von Kleineigentümern für bereits bestehende Wohngebäude mit mehr als sechs Wohnungen gelten.

Der bereits seit dem 1. Juni 2020 aufgrund der Umwandlungsgenehmigungsverordnung vom 16. Mai 2020 (GVBl. S. 354) geltende kommunale Genehmigungsvorbehalt bei der Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen nach § 172 Abs. 1 Satz 4 BauGB, der bislang 31 Gemeinden durch den Erlass von sog. Milieuschutzsatzungen ermöglicht, eine städtebaulich unerwünschte Veränderung der Struktur der Wohnbevölkerung zu verhindern, bedarf einer Anpassung. Die Verordnung soll aufgehoben werden und die Regelung des Genehmigungsvorbehalts in den Gebieten einer sog. Milieuschutzsatzung der Gemeinde nach § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB in die Umwandlungsgenehmigungs- und Gebietsbestimmungsverordnung integriert werden. Die Geltung des Genehmigungsvorbehalts für die Umwandlung von Mietwohnraum in Wohnungs- oder Teileigentum nach § 172 Abs. 1 Satz 4 BauGB soll sich nun auf das gesamte Landesgebiet erstrecken.

Zu weiteren Einzelheiten verweise ich auf den beigefügten Verordnungsentwurf und dessen Begründung.

Ihrer Stellungnahme sehe ich bis zum **14. Februar 2022** entgegen. Die Verkürzung der Anhörungsfrist nach § 2 Abs. 3 des Beteiligungsgesetzes bitte ich zu entschuldigen. Die durch das Baulandmobilisierungsgesetz geschaffenen sinnvollen Möglichkeiten sollen möglichst zeitnah in Hessen genutzt werden können. Zudem werden nach § 201a Satz 8 BauGB die möglicherweise betroffenen 64 Gemeinden direkt beteiligt, die nach dem Gutachten des Instituts Wohnen und Umwelt zur Feststellung von Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten im Land Hessen aus April 2020 über einen angespannten Wohnungsmarkt verfügen.

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag

gez.  
Dr. Johannes Kalusche

## **Anlage**

Entwurf einer Umwandlungsgenehmigungs- und Gebietsbestimmungsverordnung

**Verordnung über den Genehmigungsvorbehalt für die Begründung von Wohnungs- oder  
Teileigentum und zur Bestimmung der Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten  
nach dem Baugesetzbuch (Umwandlungsgenehmigungs- und  
Gebietsbestimmungsverordnung)  
Vom**

Aufgrund des § 172 Abs. 1 Satz 4, § 201a Satz 1 und § 250 Abs. 1 Satz 3 und 6, Abs. 2 Satz 1 des Baugesetzbuchs in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147), verordnet die Landesregierung:

**§ 1**

**Genehmigungsvorbehalt nach § 172 Abs. 1 Satz 4 des Baugesetzbuchs**

Für Grundstücke in Gebieten einer Satzung zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung nach § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 des Baugesetzbuchs darf Wohnungseigentum oder Teileigentum nach § 1 des Wohnungseigentumsgesetzes in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Januar 2021 (BGBl. I S. 34) an Gebäuden, die ganz oder teilweise Wohnzwecken zu dienen bestimmt sind, nicht ohne Genehmigung der Gemeinde nach § 172 Abs. 4 des Baugesetzbuchs begründet werden.

**§ 2**

**Bestimmung der Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten nach § 201a Satz 1 des  
Baugesetzbuchs**

Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten im Sinne von § 201a Satz 3 und 4 des Baugesetzbuchs sind die Gemeinden

1. Bad Homburg vor der Höhe,
2. Bad Soden am Taunus,
3. Bad Vilbel,
4. Biebesheim am Rhein,
5. Bischofsheim,
6. Darmstadt,
7. Dietzenbach,
8. Dreieich,
9. Egelsbach,
10. Eltville am Rhein,

11. Eschborn,
12. Flörsheim am Main,
13. Frankfurt am Main,
14. Friedrichsdorf,
15. Fuldaabrück,
16. Ginsheim-Gustavsburg,
17. Griesheim,
18. Groß-Gerau,
19. Groß-Zimmern,
20. Hainburg,
21. Heusenstamm,
22. Kelkheim (Taunus),
23. Kelsterbach,
24. Kiedrich,
25. Kriftel,
26. Langen (Hessen),
27. Langenselbold,
28. Mainhausen,
29. Maintal,
30. Marburg,
31. Mörfelden-Walldorf,
32. Nauheim,
33. Neu-Anspach,
34. Neu-Isenburg,
35. Nidderau,
36. Obertshausen,
37. Offenbach am Main,
38. Pfungstadt,
39. Raunheim,
40. Rosbach vor der Höhe,

41. Roßdorf,
42. Rüsselsheim am Main,
43. Schwalbach am Taunus,
44. Steinbach (Taunus),
45. Usingen,
46. Viernheim,
47. Walluf,
48. Weiterstadt und
49. Wiesbaden.

### **§ 3**

#### **Genehmigungserfordernis nach § 250 Abs. 1 Satz 1 des Baugesetzbuchs**

(1) In Gebieten nach § 2 bedarf bei Wohngebäuden, die bereits am ... *[einsetzen: Datum des Inkrafttretens dieser Verordnung]* bestanden, die Begründung oder Teilung von Wohnungseigentum oder Teileigentum nach § 1 des Wohnungseigentumsgesetzes der Genehmigung.

(2) Abweichend von § 250 Abs. 1 Satz 2 des Baugesetzbuchs gilt das Genehmigungserfordernis nach Abs. 1 nicht, wenn sich in dem Wohngebäude nicht mehr als sechs Wohnungen befinden.

(3) Über die Genehmigung nach Abs. 1 entscheidet die Gemeinde, in deren Gemeindegebiet das antragsgegenständliche Gebäude liegt.

### **§ 4**

#### **Begründung**

Die Begründung nach § 201a Satz 6 und 7 und § 250 Abs. 1 Satz 4 und 5 des Baugesetzbuchs ergibt sich aus der Anlage.

### **§ 5**

#### **Aufhebung bisherigen Rechts**

Die Umwandlungsgenehmigungsverordnung vom 16. Mai 2020 (GVBl. S. 354)<sup>1</sup> wird aufgehoben.

### **§ 6**

#### **Inkrafttreten, Außerkrafttreten**

Diese Verordnung tritt am Tag nach der Verkündung in Kraft. Sie tritt mit Ablauf des ... *[einsetzen: Angabe des Tages und Monats der Verkündung dieser Verordnung sowie die Jahres-*

---

<sup>1</sup> Hebt auf FFN 362-83

zahl des fünften auf die Verkündung folgenden Jahres] außer Kraft. Abweichend von Satz 2 treten § 3 mit Ablauf des 31. Dezember 2025 und die §§ 2, 4 und die Anlage mit Ablauf des 31. Dezember 2026 außer Kraft.

## Anlage

### Begründung:

#### A. Allgemeines

Die Baulandmobilisierung ist ein weiterer Baustein für mehr bezahlbaren Wohnraum. Nach dem Baulandmobilisierungsgesetz vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) sollen insbesondere die Handlungsmöglichkeiten der Gemeinden bei der Aktivierung von Bauland und Sicherung bezahlbaren Wohnens gestärkt und der soziale Wohnungsbau gefördert werden. Zudem sollen Mieterinnen und Mieter mit dem neuen § 250 des Baugesetzbuchs (BauGB) umfassender vor der Verdrängung durch die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen als durch den bisherigen § 172 BauGB geschützt werden. So bedarf nach § 250 Abs. 1 Satz 1 BauGB bei bereits bestehenden Wohngebäuden in Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten im Sinne von § 201a Satz 3 und 4 BauGB die Begründung oder Teilung von Wohnungs- oder Teileigentum unmittelbar der Genehmigung, vorausgesetzt diese Gebiete sind durch eine entsprechende Verordnung bestimmt und in dem Wohngebäude befinden sich mehr als fünf Wohnungen. Der Erlass einer Satzung zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung ist in diesem Fall nicht mehr erforderlich.

Die neu geschaffenen rechtlichen Möglichkeiten des Baulandmobilisierungsgesetzes sollen auch in Hessen genutzt werden können. Daher macht die Landesregierung von den neuen Verordnungsermächtigungen zur Bestimmung der Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten in § 201a Satz 1 und § 250 Abs. 1 Satz 3 BauGB vollumfänglich Gebrauch.

Aufgrund der Verordnungsermächtigung in § 201a Satz 1 BauGB werden die Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten bestimmt, in denen die Regelungen in § 25 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 BauGB (neues Vorkaufsrecht der Gemeinde für unbebaute beziehungsweise geringfügig bebaute und brachliegende Grundstücke), § 31 Abs. 3 BauGB (Befreiung von Festsetzungen des Bebauungsplans zugunsten des Wohnungsbaus), § 175 Abs. 2 Satz 2 BauGB (Vermutung des dringenden Wohnbedarfs) und § 176 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 BauGB (Erweiterung der Baugebote) gelten.

Nach § 25 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 BauGB werden die in der Verordnung bestimmten Gemeinden mit angespannten Wohnungsmärkten durch Satzung im Geltungsbereich eines Bebauungsplans an brachliegenden Grundstücken oder für im Zusammenhang bebaute Ortsteile an unbebauten beziehungsweise geringfügig bebauten und brachliegenden Grundstücken ein Vorkaufsrecht begründen können, wenn die Grundstücke vorwiegend mit Wohngebäuden bebaut werden können.

Nach dem neuen § 31 Abs. 3 BauGB können Bauaufsichtsbehörden in den Gemeinden mit angespannten Wohnungsmärkten leichter Befreiungen von den Festsetzungen eines Bebauungsplans zugunsten des Wohnungsbaus erteilen. Die Gemeinden erhalten so mehr Flexibilität, um neben Neubauten auch beispielsweise Dachgeschossausbauten und Anbauten zu erleichtern.

Zudem wird das Baugebot in Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten nach § 176 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 BauGB erweitert, um Baulücken und ungenutzte Grundstücke leichter schließen zu können. Bisher konnte lediglich eine nach dem Bebauungsplan zulässige Nutzung angeordnet werden. Künftig besteht dort die Möglichkeit, der Eigentümerin und dem Eigentümer zum Beispiel in Mischgebieten eine Wohnbebauung vorzuschreiben, auch wenn nach dem Bebauungsplan eine andere, beispielsweise gewerbliche Nutzung möglich wäre. Gleichzeitig wird jedoch das Verfügungsrecht zugunsten des engsten Familienkreises gewahrt.



Mit dem neuen § 175 Abs. 2 Satz 2 BauGB gilt die für die Anordnung des Baugebots erforderliche Voraussetzung, dass die Maßnahme aus städtebaulichen Gründen erforderlich ist, insbesondere in Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten als gegeben (sogenannte Vermutung des dringenden Wohnbedarfs).

Zudem werden mit der neuen Verordnung nach § 250 Abs. 1 Satz 3 BauGB die Gemeinden mit angespannten Wohnungsmärkten bestimmt, in denen bei bereits bestehenden Wohngebäuden die Begründung oder Teilung von Wohnungs- oder Teileigentum unmittelbar der Genehmigung bedarf.

§ 201a Satz 6 und 7 sowie § 250 Abs. 1 Satz 4 und 5 BauGB normieren eine Begründungspflicht für die Rechtsverordnung. Aus der Begründung muss sich ergeben, auf Grund welcher Tatsachen ein Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt im Einzelfall vorliegt. Die Auswahl der Gebiete erfordert eine sorgsame Überprüfung der Eignung, Erforderlichkeit und Angemessenheit der Gebietsbestimmung.

Da die Legaldefinition der Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten in § 201a Satz 3 und 4 BauGB identisch mit der Legaldefinition nach § 556d Abs. 2 Satz 2 des Bürgerlichen Gesetzbuchs (BGB) sowie den Tatbestandsmerkmalen in den § 558 Abs. 3 Satz 2 und § 577a Abs. 2 Satz 1 BGB ist, wird als Geltungsbereich der Verordnung nach § 201a Satz 1 BauGB dieselbe Gebietskulisse gewählt wie für die Mieterschutzverordnung vom 18. November 2020 (GVBl. S. 802). Die Gebietskulisse der Mieterschutzverordnung beruht auf dem fortgeschriebenen Gutachten des Instituts Wohnen und Umwelt (IWU) zur Feststellung von Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten anhand geeigneter Indikatoren im Land Hessen vom 30. April 2020 sowie den qualifizierten Selbsteinschätzungen der Gemeinden.

Das IWU hat im Auftrag der Landesregierung bereits im Jahre 2015 alle in § 556d Abs. 2 Satz 3 BGB beispielhaft genannten Kriterien in einem ersten Gutachten untersucht. Der Bundesgesetzgeber überlässt den Ländern eine Konkretisierung der Kriterien, insbesondere die Festlegung von Schwellenwerten. Im Rahmen dieser Untersuchung wurden daher Konkretisierungen dahingehend vorgenommen, welche Datenquellen in welcher Form zur Operationalisierung herangezogen werden konnten und unter welchen Bedingungen das Vorliegen von angespannten Wohnungsmärkten zu bejahen ist. Die Untersuchung wurde im September 2018 fortgeschrieben.

Das IWU hat im Jahr 2020 in einer weiteren Fortschreibung und Aktualisierung der bestehenden Untersuchungen aus den Jahren 2015 und 2018 auf den aktuellsten verfügbaren Zeitpunkt Bezug genommen. Dieser ist hinsichtlich der Daten der amtlichen hessischen Gemeindestatistik zum Datenstichtag das abgeschlossene Jahr 2018 (31. Dezember 2018), bezüglich der Daten des Zensus 2011 das Jahr 2011 (Mai 2011). Die in der Untersuchung verwendeten nicht amtlichen Datenbestände (Leerstandsindikatoren) waren zum Teil für das Jahr 2018 verfügbar. Die Angebotsmietendaten konnten bereits für das abgeschlossene Jahr 2019 ausgewertet werden. Hinsichtlich des zu untersuchenden Zeitintervalls, das zur Konkretisierung der Prozessdynamik untersucht werden soll, wurde analog zu den Gutachten 2015 und 2018 auf ein Fünfjahresintervall abgestellt. Anstelle des Zeitraums von 2011 bis 2016 für Daten der amtlichen Statistik aus dem Gutachten 2018 wurde nun auf den Zeitraum von 2013 bis 2018 abgestellt, das Mietpreiswachstum wurde für den Zeitraum von 2014/2015 bis 2019 untersucht.

Zur Ermittlung der angespannten Wohnungsmärkte hat das IWU die vier im Gesetz genannten Kriterien durch fünf analytisch begründete Indikatoren präzisiert, die Aussagefähigkeit geprüft und geeignete Schwellenwerte festgelegt:

1. Mittlere rechnerische Preissteigerungsrate der Angebotsbasismiete für eine Standardwohnung im Zeitraum 2014 bis 2019; Schwellenwert 5,0 Prozent jährlich und mehr,

2. Mittelwert der rechnerischen Angebotsbasismiete für eine Standardwohnung im Zeitraum 2015 bis 2019; Schwellenwert 8,00 Euro pro Quadratmeter und mehr,
3. Neubauintensität zwischen 2013 und 2018; Schwellenwert 75 beziehungsweise im erweiterten Betrachtungsraum 100 pro 100 zusätzliche Haushalte,
4. Rechnerische Leerstandsrate 2018; Schwellenwert 3,0 Prozent und niedriger sowie
5. Relative Wohnversorgungsquote 2018; Schwellenwert 103 Wohnungen pro 100 Haushalte und niedriger.

Die fünf Indikatoren sind aus ökonomischer Sicht geeignet, jeweils bestimmte Aspekte angespannter Wohnungsmärkte zu verdeutlichen und für das Land Hessen mit der verfügbaren Datelage zu quantifizieren. Es besteht daher kein Anlass, für die landesweite vergleichende Untersuchung der Voraussetzungen andere oder zusätzliche als die vom Bundesgesetzgeber genannten Indikatoren einzubeziehen.

Die Erfüllung jeder der fünf Indikatoren wird an einen möglichst objektivierten Schwellenwert geknüpft, bei dessen Über- beziehungsweise Unterschreiten die Tatbestände als erfüllt gelten können. Die Teilbedingungen repräsentieren jeweils verschiedene Dimensionen der Tatbestände „besondere Gefährdung“ und „angemessene Bedingungen“, wodurch der unterschiedlichen Charakteristik von strukturellen und zyklisch bedingten Wohnungsdefiziten angemessen Rechnung getragen werden kann.

Die Indikatoren sind jedoch einzeln betrachtet nicht hinreichend, um aus ökonomischer Sicht das Vorliegen angespannter Wohnungsmärkte gesichert zu begründen. Zunächst ist nicht davon auszugehen, dass die Indikatoren den gleichen Sachverhalt ausdrücken, also vollständig substituierbar sind. Zwar ist eine gewisse Überdeckung der Aussage einzelner Indikatoren nachvollziehbar (beispielsweise Leerstand und Wohnungsdefizit) und auch sachlogisch gefordert. Angesichts der unterschiedlichen räumlichen Ausprägungen und zeitlichen Stellung der Gemeinden im Wohnungsmarktzyklus ist eine volle Austauschbarkeit einzelner Indikatoren, das heißt die Möglichkeit, den gleichen Sachverhalt durch wahlweise verschiedene Indikatoren in gleicher Weise ausdrücken zu können, jedoch nicht gegeben. Die Stützung auf einen einzelnen Indikator ist daher nicht ausreichend, um das Vorliegen von angespannten Wohnungsmärkten zu begründen. Ein strukturell hohes Mietpreisniveau ist beispielsweise wesentypisch für verstädterte Wohnungsmärkte, verursacht durch Standortvorteile und produktivitätsbedingt höhere Einkommen. Erst im Zusammenspiel der verschiedenen, teilweise auf Niveaus (Leerstand, Mietbelastung), teilweise auf Prozesse (Mietpreissteigerung, Neubautätigkeit) abstellende Indikatoren kann das Vorliegen der geforderten Voraussetzungen hinreichend genau konkretisiert werden. Die Auswahl der betroffenen Gemeinden beruht daher auf der Erfüllung kumulativer Indikatoren.

Um also eine hinreichend begründete Feststellung der angespannten Wohnungsmärkte aus ökonomischer Sicht sicherzustellen, müssen mindestens vier von fünf Indikatoren bejaht werden. Diese Anforderung wird von insgesamt 54 Gemeinden erfüllt. Zudem erfüllen 10 Gemeinden weiterhin diese Anforderung bezogen auf den erweiterten Betrachtungsraum bei der Neubauintensität von 100 Wohneinheiten pro 100 zusätzliche Bedarfshaushalte.

Das Kriterium „Neubauintensität im erweiterten Betrachtungsraum“ gilt für Gemeinden wie beispielsweise die Großstädte Frankfurt am Main und Wiesbaden, die zwar eine relativ höhere Neubautätigkeit von maximal 100 Wohneinheiten pro 100 zusätzliche Bedarfshaushalte aufweisen, in denen aber weiterhin ein Defizit in der Wohnungsversorgung besteht, das erst in mehreren Jahren ausgeglichen werden kann. Die Erhöhung des Schwellenwertes zur Schaffung eines erweiterten Betrachtungsraums wird der in einigen Gemeinden bestehenden Situation der weiterhin bestehenden Anspannung auf dem Wohnungsmarkt trotz der verstärkten Neubautätigkeit besser gerecht. Die Neubauintensität ist zwar ein Frühindikator für die weitere Entwicklung der Versorgungslage, sie gibt aber keine Hinweise auf das gegenwärtige Versorgungsniveau. So kann die aktuelle Versorgungslage trotz einer sich entspannenden Wohnungsmarktsituation noch von Defiziten gekennzeichnet sein.

Das in 2020 aktualisierte sowie die vorausgegangenen Gutachten des IWU zur Feststellung von Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten sind auf der Homepage des Hessischen Ministeriums für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Wohnen einzusehen.

Die Erfüllung von mindestens vier der fünf Indikatoren ist jedoch insgesamt nicht ausreichend, um das Vorliegen eines angespannten Wohnungsmarktes auch in tatsächlicher Hinsicht gesichert zu begründen. Die Gewichtung der Kriterien bedarf einer sorgfältigen Gesamtschau unter Berücksichtigung der individuellen Gegebenheiten. Für diese sind qualifizierte Selbsteinschätzungen der einzelnen Gemeinden aufgrund nachvollziehbarer Tatsachen unerlässlich, weil diese die örtliche Wohnungsversorgungslage selbst am zutreffendsten einschätzen und weitere relevante Aspekte ergänzen können.

Darum wurden die Oberbürgermeisterinnen und Oberbürgermeister sowie die Bürgermeisterinnen und Bürgermeister der 64 Gemeinden, deren Wohnungsmarkt auf Grundlage der wissenschaftlichen Untersuchung als angespannt eingestuft wurde, angeschrieben und aufgefordert, qualifiziert zu begründen, ob sie selbst ihren Wohnungsmarkt als angespannt ansehen. Maßgeblich hierfür sollten Kriterien sein, die in der Regel statistisch nicht abbildbar sind und bestehende ortsbezogene Besonderheiten nachvollziehbar und plausibel darlegen.

Im Anschluss daran wurde anhand einer Gesamtabwägung auf Grundlage der statistischen Kriterien und den Angaben der in die Verordnung aufzunehmenden Gemeinden der Geltungsbereich festgelegt. Erfüllt eine Gemeinde anhand des Gutachtens vier von fünf Indikatoren, ist dies ein wichtiger Anhaltspunkt für einen angespannten Wohnungsmarkt. Es bedarf aber zur vollständigen Beurteilung einer qualifizierten Bestätigung der wissenschaftlichen Einschätzung. Betrachtet wurde in zeitlicher Hinsicht die zum Zeitpunkt der Abfrage vorhandene Situation des jeweiligen Wohnungsmarktes und die voraussichtliche Entwicklung bis Ende 2025. Erfolgte entweder keine Selbsteinschätzung oder erfolgte diese in nicht qualifizierter Weise, konnte keine Gesamtabwägung stattfinden, die den Eingriff in das verfassungsrechtlich geschützte Eigentum rechtfertigt. Erfüllt eine Gemeinde anhand des Gutachtens bereits fünf von fünf Indikatoren, sind die Anforderungen an die qualifizierte Selbsteinschätzung weniger hoch.

Das Gutachten des IWU aus April 2020 sowie die darauf basierende Bestimmung von 49 Gemeinden mit angespannten Wohnungsmärkten sind weiterhin als aktuell anzusehen, insbesondere da durch die qualifizierten Stellungnahmen der Gemeinden auch künftige Entwicklungen berücksichtigt werden konnten, wie zum Beispiel Planung von Neubauvorhaben oder weiterhin zu erwartender starker Zuzug. Die Gemeindeauswahl entspricht den Vorgaben in § 201a Satz 3 und 4 BauGB und bildet daher die Grundlage für die Bestimmung von Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten nach § 201a Satz 1 und § 250 Abs. 1 Satz 3 BauGB.

Der bereits seit dem 1. Juni 2020 aufgrund der Umwandlungsgenehmigungsverordnung vom 16. Mai 2020 (GVBl. S. 354) geltende kommunale Genehmigungsvorbehalt bei der Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen nach § 172 Abs. 1 Satz 4 BauGB, der 31 Gemeinden ermöglicht, eine städtebaulich unerwünschte Veränderung der Struktur der Wohnbevölkerung zu verhindern, bedarf daher einer Anpassung. Der Geltungsbereich der Umwandlungsgenehmigungsverordnung ist nicht mehr als aktuell anzusehen. Ihm liegen noch das fortgeschriebene Gutachten des IWU zur Feststellung von Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten aus Oktober 2018, das im April 2020 fortgeschrieben wurde, und die darauf basierenden qualifizierten Selbsteinschätzungen der Gemeinden zugrunde. Zudem knüpft die Verordnungsermächtigung in § 172 Abs. 1 Satz 4 BauGB – anders als die Verordnungsermächtigungen in § 201a Satz 1 und § 250 Abs. 1 Satz 3 BauGB – nicht an das Vorliegen angespannter Wohnungsmärkte an. Maßgeblich für die Geltung des Genehmigungsvorbehalts ist allein, dass die Gemeinde eine Satzung zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung nach § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB erlässt.

## **B. Zu den einzelnen Vorschriften**

### **Zu § 1**

Nach § 1 erstreckt sich die Geltung des Genehmigungsvorbehalts für die Umwandlung von Mietwohnraum in Wohnungs- oder Teileigentum nach § 172 Abs. 1 Satz 4 BauGB nun auf das gesamte Landesgebiet. Dies ist verhältnismäßig, da dieser Genehmigungsvorbehalt nur in den Gebieten einer sog. Satzung zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung der Gemeinde nach § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB gilt. Damit haben es künftig alle Gemeinden in Hessen in der Hand, bei entsprechendem Bedarf für die Geltung des Genehmigungsvorbehalts entsprechende Satzung zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerungen nach § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB zu erlassen. Die Verordnungsermächtigung in § 172 Abs. 1 Satz 4 BauGB knüpft – anders als die Verordnungsermächtigungen in § 201a Satz 1 und § 250 Abs. 1 Satz 3 BauGB – nicht an das Vorliegen angespannter Wohnungsmärkte an. Maßgeblich für die Geltung des Genehmigungsvorbehalts ist allein, dass die Gemeinde eine Satzung zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung nach § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung erlässt.

Die Umwandlungsgenehmigungsverordnung vom 16. Mai 2020 ist daher aufzuheben (vergleiche § 5).

### **Zu § 2**

In § 2 werden die Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten nach § 201a Satz 3 und 4 BauGB bestimmt. Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten liegen nach der Legaldefinition in § 201a Satz 3 BGB vor, wenn die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen in einer Gemeinde oder einem Teil der Gemeinde zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist.

Die Legaldefinition der Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten in § 201a Satz 3 BGB ist identisch mit der Legaldefinition in § 556d Abs. 2 Satz 2 BGB für die Einführung der sogenannten Mietpreisbremse sowie mit den Tatbestandsmerkmalen in den § 558 Abs. 3 Satz 2, § 577a Abs. 2 Satz 1 BGB für die Einführung einer abgesenkten Kappungsgrenze und einer verlängerten Kündigungssperrfrist. Daher konnte als Geltungsbereich der Verordnung nach § 201a Satz 1 BauGB dieselbe Gebietskulisse gewählt werden wie für die Mieterschutzverordnung vom 18. November 2020.

Grundlage für die Festlegung der Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten ist die Untersuchung durch das IWU, das die Wohnungsmärkte im Auftrag der Landesregierung anhand der vier in § 556d Abs. 2 Satz 3 BGB geregelten Kriterien für den Zeitraum von 2013/2014/2015 bis 2018/2019 überprüft hat. Die nachfolgende Tabelle enthält die vom IWU ermittelten Daten für die 64 Gemeinden, die mindestens vier von fünf Indikatoren oder drei von fünf Indikatoren und das Kriterium Neubauintensität im erweiterten Betrachtungsraum erfüllen und daher grundsätzlich auf einen angespannten Wohnungsmarkt hindeuten.

Name	Indikator Wohnversorgungsquote 2018 in Wohneinheiten pro 100 Haushalte (Schwellenwert 103)	Indikator Leerstandsrate 2018 in % (Schwellenwert 3,0)	Indikator Neubauintensität im Mittel 2013-2018 in Wohneinheiten pro 100 zus. Haushalte (Schwellenwert unter 0, über 75, erw. Betr. 100)	Indikator mittlere Angebotsmiete für Standardwohnung im Zeitraum 2015 - 2019 in € pro m <sup>2</sup> Wohnfläche (Schwellenwert 8,00)	Indikator mittlere Mietpreissteigerung 2014-2019 in % p.a. (Schwellenwert 5,0)
Alsbach-Hähnlein	101	2,4	75	7,20	5,1
Bad Homburg vor der Höhe	98	1,8	50	10,60	3,6
Bad Soden am Taunus	100	1,8	50	10,00	4,4
Bad Vilbel	99	2,5	60	9,80	4,5
Bickenbach	94	1,9	45	8,20	4,4
Biebesheim am Rhein	101	2,2	70	7,20	5,1
Bischofsheim	95	1,7	25	8,50	6,5
Bruchköbel	101	2,6	35	7,30	5,2
Büttelborn	96	2,2	60	7,90	5,4
Darmstadt	94	1,0	40	10,40	4,6
Dietzenbach	94	1,8	20	8,40	4,5
Dreieich	97	2,0	35	9,10	3,8
Egelsbach	93	2,2	45	9,20	4,1
Eltville am Rhein	102	2,2	85	8,90	3,9
Eschborn	98	1,5	80	10,50	3,5
Flörsheim am Main	98	2,0	45	8,70	4,6
Frankfurt am Main	97	0,9	85	12,10	3,9
Friedrichsdorf	101	1,6	80	9,50	3,7
Fuldabrück	101	2,7	45	5,20	5,4
Ginsheim-Gustavsburg	97	2,2	50	9,20	5,3
Griesheim	96	1,9	60	8,40	5,1
Groß-Gerau	98	2,2	75	8,00	4,8
Groß-Zimmern	97	2,2	70	8,10	4,3
Gründau	101	3,0	60	7,00	6,3
Hainburg	98	2,2	75	7,40	5,7
Hattersheim am Main	99	1,7	60	8,90	5,0
Heusenstamm	99	2,0	100	8,70	4,0
Hofheim am Taunus	98	1,9	65	9,40	3,8

Name	Indikator Wohnversorgungsquote 2018 in Wohneinheiten pro 100 Haushalte (Schwellenwert 103)	Indikator Leerstandsrate 2018 in % (Schwellenwert 3,0)	Indikator Neubautenintensität im Mittel 2013-2018 in Wohneinheiten pro 100 zus. Haushalte (Schwellenwert unter 0, über 75, erw. Betr. 100)	Indikator mittlere Angebotsmiete für Standardwohnung im Zeitraum 2015 - 2019 in € pro m <sup>2</sup> Wohnfläche (Schwellenwert 8,00)	Indikator mittlere Mietpreissteigerung 2014-2019 in % p.a. (Schwellenwert 5,0)
Kelkheim (Taunus)	100	2,0	80	9,40	4,6
Kelsterbach	92	2,6	65	9,20	5,5
Kiedrich	102	2,7	60	8,50	1,3
Kriftel	96	1,5	50	9,80	4,2
Langen (Hessen)	97	1,7	90	9,00	4,4
Langenselbold	100	2,9	45	7,10	5,5
Mainhausen	100	2,6	65	7,60	5,0
Maintal	96	3,0	30	8,00	4,8
Marburg	93	2,1	55	8,30	2,4
Mörfelden-Walldorf	93	1,8	55	9,40	3,8
Mühlheim am Main	97	1,9	75	8,40	4,5
Mühltal	100	2,6	40	8,50	5,1
Nauheim	98	1,8	95	8,30	4,5
Neu-Anspach	97	1,7	35	9,00	4,5
Neu-Isenburg	94	1,7	20	9,80	4,4
Nidderau	98	2,6	45	6,80	5,9
Niedernhausen	100	2,2	40	8,00	4,5
Obertshausen	96	1,8	60	8,50	4,5
Offenbach am Main	95	1,1	50	9,30	4,9
Pfungstadt	101	2,6	65	8,30	4,4
Pohlheim	102	2,8	55	6,90	6,0
Raunheim	90	1,3	40	8,90	7,6
Rödermark	94	2,3	40	8,20	5,0
Rosbach vor der Höhe	101	2,9	105	8,70	5,8
Roßdorf	101	2,6	75	8,00	5,1
Rüsselsheim am Main	94	1,8	35	8,20	3,5
Schwalbach am Taunus	98	1,5	50	9,40	4,4
Steinbach (Taunus)	98	2,5	35	10,10	4,4
Sulzbach (Taunus)	100	1,5	75	9,20	5,0

Name	Indikator Wohnversorgungsquote 2018 in Wohneinheiten pro 100 Haushalte (Schwellenwert 103)	Indikator Leerstandsrate 2018 in % (Schwellenwert 3,0)	Indikator Neubauintensität im Mittel 2013-2018 in Wohneinheiten pro 100 zus. Haushalte (Schwellenwert unter 0, über 75, erw. Betr. 100)	Indikator mittlere Angebotsmiete für Standardwohnung im Zeitraum 2015 - 2019 in € pro m <sup>2</sup> Wohnfläche (Schwellenwert 8,00)	Indikator mittlere Mietpreissteigerung 2014-2019 in % p.a. (Schwellenwert 5,0)
Trebur	100	1,5	75	8,00	5,0
Usingen	97	2,3	45	7,30	5,8
Viernheim	98	3,0	30	7,30	5,9
Walluf	103	1,9	85	8,90	3,3
Wehrheim	101	2,2	30	7,30	5,1
Weiterstadt	98	2,4	40	8,70	4,2
Wiesbaden	101	2,4	90	9,60	3,4

„Die Bestimmung und Abgrenzung der Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten bedarf einer sorgsamten Prüfung der Eignung, Erforderlichkeit und Angemessenheit der Maßnahme“ (LG Frankfurt, Urteil vom 27. März 2018 – 2-11 S 183/17 –, juris Rn 34). Eine vollständige Beurteilung des Wohnungsmarktes ist nur mit einer qualifizierten Stellungnahme der einzelnen Gemeinde möglich. Daher wurden die Oberbürgermeisterinnen und Oberbürgermeister sowie die Bürgermeisterinnen und Bürgermeister der 64 Gemeinden, deren Wohnungsmarkt aufgrund der Untersuchung des IWU als angespannt eingestuft wurde, im Jahr 2020 anhand eines Fragebogens um eine qualifizierte Selbsteinschätzung gebeten. Im Anschluss daran erfolgte eine Gesamtabwägung auf Grundlage der statistischen Kriterien und der Angaben der Gemeinden.

Nach dieser Gesamtabwägung liegt in 49 von 64 Gemeinden ein angespannter Wohnungsmarkt im Sinne des § 556d Abs. 2 Satz 2 BGB sowie des § 201a Satz 3 BauGB vor. Aufgrund des festgestellten angespannten Wohnungsmarktes ist die Beschränkung der Ausübung des Rechts auf Eigentum durch diese Verordnung in den 49 Gemeinden eine geeignete, angemessene Maßnahme und erforderlich, um eine ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen sicherzustellen. Ein anderes gleich geeignetes Mittel, mit dem das Ziel ebenfalls erreicht werden kann, liegt nicht vor.

Nachfolgend wird für jede der 49 Gemeinden ausführlich begründet, warum die Gemeinde in § 2 der Verordnung als Gemeinde mit angespanntem Wohnungsmarkt genannt wird. Es wird die Anzahl der erfüllten Indikatoren benannt und die Begründung dargestellt, aufgrund derer der jeweilige Wohnungsmarkt anhand einer Gesamtabwägung als angespannt eingestuft wurde. Die Zeitangaben beziehen sich auf das Jahr 2020.

### Bad Homburg vor der Höhe

Die Stadt Bad Homburg vor der Höhe erfüllt anhand der wissenschaftlichen Untersuchung vier von fünf Indikatoren. Durch Neubauprojekte entstehen rund 1 100 neue Wohneinheiten. Allerdings werden diese erst bis 2022 realisiert, sodass diese nicht kurzfristig zur Entspannung des Wohnungsmarktes beitragen können. Nachverdichtungsprojekte sind nicht geplant. Darüber hinaus ist der Zuzug in die Stadt gestiegen, die Zahl an fertiggestellten Wohnungen jedoch nur geringfügig gestiegen. Zusätzlich dazu sind die vom Gutachterausschuss ermittelten Bodenrichtwerte gestiegen. Das Angebot an Wohnungen entspricht nicht der Nachfrage. Insbesondere im unteren und mittleren Preissegment ist das Missverhältnis groß. Daher wird nach Einschätzung der Stadt die Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum weiter deutlich steigen.

### Bad Soden am Taunus

Die Stadt Bad Soden am Taunus erfüllt anhand der wissenschaftlichen Untersuchung vier von fünf Indikatoren. Bis 2022 beziehungsweise 2025 werden circa 420 neue Wohneinheiten durch Neubau und Nachverdichtungsprojekte entstehen. Dies sind verhältnismäßig große Projekte für die Stadt. Bei dem gestiegenen Zuzug in die Stadt ist dies kurzfristig betrachtet jedoch nicht ausreichend. Die Stadt berichtet über eine große Nachfrage nach Wohnraum, die auch durch die Vorhaben nicht gedeckt werden kann. Auch die vom Gutachterausschuss ermittelten Bodenrichtwerte sind gestiegen und werden von der Stadt als extrem hoch eingeschätzt. Es stehen darüber hinaus nicht viele Flächen zur Verfügung um weiteren Wohnraum zu schaffen, da die Ortsränder schon jetzt an den erhaltenswerten Außenbereich stoßen.

### Bad Vilbel

Die Stadt Bad Vilbel erfüllt anhand der wissenschaftlichen Untersuchung vier von fünf Indikatoren. Bis 2030 wird die Stadt insgesamt 1 780 neue Wohneinheiten schaffen; davon sind 270 Wohneinheiten bereits fertiggestellt. Korrespondierend damit ist die Anzahl an fertiggestellten Wohnungen und an Wohnungsbaugenehmigungen gestiegen. Allerdings sind auch die vom Gutachterausschuss ermittelten Bodenrichtwerte gestiegen. Ebenso ist der Zuzug in die Stadt gestiegen; die Anzahl sozialwohnungssuchender Haushalte hingegen ist gleichbleibend. Trotz der permanenten Bautätigkeit schätzt die Stadt den Wohnungsdruck weiterhin als hoch ein – insbesondere für Menschen mit schwächeren Einkommen.

### Biebesheim am Rhein

Die Gemeinde Biebesheim am Rhein erfüllt anhand der wissenschaftlichen Untersuchung vier von fünf Indikatoren. Im Zeitraum von 2020 bis 2024 werden zwar circa 135 neue Wohneinheiten errichtet. Aufgrund des starken Zuzugs in den Jahren 2014 bis 2018 sieht die Gemeinde ihre Wohnungssituation aber als sehr angespannt an. Freier Wohnraum ist in der Gemeinde knapp. Es gibt sehr wenig Leerstände und auch Baugrundstücke stehen gegenwärtig nicht mehr zur Verfügung.

### Bischofsheim

Die Gemeinde Bischofsheim erfüllt anhand der wissenschaftlichen Untersuchung fünf von fünf Indikatoren, sodass bereits ein starkes Indiz für einen angespannten Wohnungsmarkt vorliegt. Neue Wohneinheiten (circa 160) werden zwar durch Neubau oder im Rahmen von Nachverdichtungsprojekten bis 2021 geschaffen. Jedoch ist die Anzahl der Wohnungssuchenden drastisch gestiegen. Es gibt lange Wartezeiten bei der Vermittlung von Sozialwohnungen von bis zu fünf Jahren.

### Darmstadt

Die Stadt Darmstadt erfüllt anhand der wissenschaftlichen Untersuchung vier von fünf Indikatoren. Insgesamt werden rund 6 600 neue Wohneinheiten bis voraussichtlich 2026 entstehen. Parallel dazu ist die Anzahl sowohl fertiggestellter Wohnungen als auch der Wohnungsbaugenehmigungen gestiegen. Allerdings trägt dies nicht zur Entspannung des Wohnungsmarkts bei, da gleichzeitig die Einwohnerzahlen weiterhin erheblich ansteigen. Die stetig wachsende Nachfrage nach Wohnraum übersteigt das Angebot bei Weitem. Insbesondere das Wohnungsangebot für Menschen mit geringem und mittlerem Einkommen muss dringend erweitert werden. Die Zahl der sozialwohnungssuchenden Haushalte ist in den letzten Jahren gestiegen und wird weiterhin ansteigen. Darüber hinaus sind die vom Gutachterausschuss ermittelten Bodenrichtwerte in den letzten Jahren stark gestiegen. Im Bereich von Einfamilienhäusern gibt es Angebotsdefizite, die aufgrund fehlender Baulandentwicklungsflächen innerhalb der Gemarkungsgrenzen der Stadt nicht mehr behoben werden können. Durch Siedlungsbeschränkungen ist die Verdichtung der vorhandenen Flächen nur eingeschränkt möglich.



### Dietzenbach

Die Stadt Dietzenbach erfüllt anhand der wissenschaftlichen Untersuchung vier von fünf Indikatoren. In der Stadt sind bis 2025 circa 495 neue Wohneinheiten geplant. Die Zahl der fertiggestellten Wohnungen und der Wohnungsbaugenehmigungen ist zwar gestiegen. Dies betrifft jedoch ausschließlich das Segment des gehobenen Wohnens. Auf dem Teilmarkt des preisgünstigen Wohnraums sieht die Stadt einen erheblichen Nachholbedarf. Aufgrund der mangelnden Wohnraumversorgung in diesem Bereich sieht die Stadt ihren Wohnungsmarkt als angespannt an.

### Dreieich

Die Stadt Dreieich erfüllt anhand der wissenschaftlichen Untersuchung vier von fünf Indikatoren. In den letzten drei Jahren wurden in Dreieich zwei Neubaugebiete realisiert. Bis Ende 2021 entstehen hier 160 Wohneinheiten. Im Rahmen der Nachverdichtung ist mittelfristig die Errichtung von weiteren 340 Wohneinheiten geplant. Aufgrund des baldigen Abschlusses dieser Projekte ist die Anzahl der fertiggestellten Wohnungen und der Wohnungsbaugenehmigungen mittlerweile rückläufig. Aktuell übersteigt die Nachfrage das Angebot an Wohnungen und an Baugrundstücken deutlich, was sich in den erheblich gestiegenen Miet- und Baulandpreisen niederschlägt. Dies ist auch an den vom Gutachterausschuss ermittelten gestiegenen Bodenrichtwerten nachzuvollziehen. Für die Stadt liegen verschiedene Gutachten zur „Wohnungsmarktanalyse“ und „Wohnungsbedarfsprognose“ mit Prognosehorizont 2030 vor. Danach wurde ein Bedarf an bis zu 4 014 zusätzlichen Wohneinheiten ermittelt. Gründe hier sind der gestiegene Zuzug in die Stadt und die gestiegene Zahl der sozialwohnungssuchenden Haushalte.

### Egelsbach

Die Gemeinde Egelsbach erfüllt anhand der wissenschaftlichen Untersuchung vier von fünf Teilbedingungen. In dem Neubaugebiet Leimenkaute entstehen laufend circa 150 Wohneinheiten, und zusätzlich sollen in den nächsten fünf Jahren circa 250 Wohneinheiten im Rahmen der Nachverdichtung entstehen. Die Zahl der fertiggestellten Wohnungen und der Wohnungsbaugenehmigungen ist jedoch in den letzten drei Jahren gleichbleibend. Der Zuzug in die Gemeinde ist dagegen gestiegen, und es besteht eine erhöhte Nachfrage an Wohnraum (Neubau). Ebenso sind die vom Gutachterausschuss ermittelten Bodenrichtwerte gestiegen. Dabei ist nach Angabe der Gemeinde die Zahl der sozialwohnungssuchenden Haushalte in den letzten zwei Jahren rückläufig, weil viele die Hoffnung auf eine Sozialwohnung aufgegeben hätten. Vor allem Mietwohnungen seien im gesamten Gemeindegebiet schon seit Jahren kaum noch zu bekommen. Trotz des Neubaugebietes und der Investorenvorhaben zeichnet sich nach Auffassung der Gemeinde keine Entspannung des Wohnungsmarktes ab.

### Eltville am Rhein

Die Stadt Eltville am Rhein erfüllt anhand der wissenschaftlichen Untersuchung nur noch drei von fünf Indikatoren. Die Stadt erfüllt jedoch mit dem Kriterium Neubauintensität im erweiterten Betrachtungsraum vier von fünf Indikatoren. Die Zahl der fertiggestellten Wohnungen und der Wohnungsbaugenehmigungen ist zwar gestiegen. Die Bauentwicklung zeigt jedoch, dass lediglich auf dem gehobenen Wohnungsmarkt ausreichend Wohnraum zur Verfügung steht. Auf dem freien Immobilienmarkt sind deutliche Mietpreissteigerungen zu verzeichnen. Für die in den letzten Jahren gestiegene Zahl der sozialwohnungssuchenden Haushalte steht nicht mehr ausreichend Wohnraum zur Verfügung. Derzeit stehen 76 sozialwohnungssuchende Haushalte auf den Wartelisten. Die Stadt plant daher gemeinsam mit der örtlichen Baugenossenschaft ein Wohnungsbauprojekt „für bezahlbaren Wohnraum“ mit insgesamt 18 Wohneinheiten, für die Belegungsrechte erworben werden sollen, und untersucht darüber hinaus ein weiteres Bebauungskonzept mit circa 65 Wohneinheiten für geringe und mittlere Einkommensgruppen. Beide Projekte lassen sich aber nicht kurzfristig realisieren. Daher ist der Wohnungsmarkt in Bezug auf den preisgünstigen Wohnraum als angespannt anzusehen.

### Eschborn

Die Stadt Eschborn erfüllt anhand der wissenschaftlichen Untersuchung nur noch drei von fünf Indikatoren. Die Stadt erfüllt jedoch mit dem Kriterium Neubauintensität im erweiterten Betrachtungsraum vier von fünf Indikatoren. In Eschborn ist die Zahl der fertiggestellten Wohnungen und der Wohnungsbaugenehmigungen zwar gestiegen. Es sind aber keine neuen Baugebiete entwickelt worden und auch keine Nachverdichtungsprojekte geplant. Die vom Gutachterausschuss ermittelten Bodenrichtwerte sind weiterhin gestiegen, im Stadtteil Niederhöchststadt um 12,2 Prozent. Die jährliche Zuzugsquote hat sich im Zeitraum vom 1. Juli 2017 bis 30. Juni 2019 von 0,26 Prozent auf 0,66 Prozent erhöht. Ebenso ist die Anzahl sozialwohnungssuchender Haushalte gestiegen. Zum Stichtag 1. November 2019 haben in Eschborn 425 Haushalte mit 924 Personen eine öffentlich geförderte Wohnung gesucht. Zum 1. Januar 2020 betrug der Bestand an entsprechenden Wohnungen 380. Auch der geplante Erwerb von Belegrechten für rund 58 Wohneinheiten wird nicht ausreichend sein, weil bestehende Belegungs- und Mietpreisbindungen stärker wegfallen als der Neubau von öffentlich geförderten Wohnungen dies kompensieren kann. Die Stadt beobachtet eine starke Mietpreisentwicklung und sieht den Wohnungsmarkt weiterhin als angespannt an.

### Flörsheim am Main

Die Stadt Flörsheim am Main erfüllt anhand der wissenschaftlichen Untersuchung vier von fünf Indikatoren. In der Stadt sind weder Nachverdichtungsprojekte geplant noch entstehen aktuell weitere neue Wohneinheiten durch Neubau. Dementsprechend ist die Anzahl der Wohnungsbaugenehmigungen und der fertiggestellten Wohnungen rückläufig. Der Zuzug in die Gemeinde ist jedoch gestiegen, so auch die Zahl der sozialwohnungssuchenden Haushalte. Zusätzlich dazu sind auch die vom Gutachterausschuss ermittelten Bodenrichtwerte gestiegen. Insgesamt ist der Wohnungsmarkt in Flörsheim angespannt, insbesondere wegen des Wegfalls von öffentlich gefördertem Wohnraum. Die aktuelle Nachfrage übersteigt den Bestand. In den kommenden Jahren werden noch weitere Wohnungen aus der Bindung fallen, sodass sich die angespannte Situation in den kommenden Jahren weiter verschärfen wird.

### Frankfurt am Main

Die Stadt Frankfurt am Main erfüllt anhand der wissenschaftlichen Untersuchung nur noch drei von fünf Indikatoren. Die Stadt erfüllt jedoch mit dem Kriterium Neubauintensität im erweiterten Betrachtungsraum vier von fünf Indikatoren. Nach dem letzten Wohnbauland-Entwicklungsprogramm der Stadt aus dem Jahr 2019 sollen bis 2024 gut 13 400 Wohneinheiten errichtet werden. Zusätzlich dazu werden durch Nachverdichtungsprojekte knapp 800 weitere Wohneinheiten jährlich geschaffen. Durch die Nachverdichtung der Platensiedlung entstehen bis 2021 circa 780 Wohneinheiten. Darüber hinaus versucht die Stadt unter anderem durch eigene Wohnungsbauförderprogramme und den Erlass von Satzung zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerungen die Lage auf dem Wohnungsmarkt zu entspannen. Insgesamt ist die Anzahl der Wohnungsbaugenehmigungen und der fertiggestellten Wohnungen gestiegen. Allerdings sind auch die vom Gutachterausschuss ermittelten Bodenrichtwerte angestiegen und die Stadt verzeichnet weiterhin ein beträchtliches Bevölkerungswachstum. Zwischen den Jahren 2009 und 2018 ist die Frankfurter Bevölkerung um fast 100 000 Einwohnerinnen und Einwohner angewachsen. Diese Entwicklung konnte auf dem Frankfurter Wohnungsmarkt nicht aufgefangen werden. Nach der Wohnungsbedarfsprognose besteht bis 2030 ein zusätzlicher Bedarf von 90 000 Wohnungen. Auch wenn in erheblichem Umfang neuer Wohnraum hinzugezogen wird beziehungsweise wurde, ist es nicht gelungen die Wohnungsversorgungsquote (Verhältnis der Haushalte zur Anzahl der Wohnungen) stabil zu halten. Von 2009 bis 2016 ist diese von 98,3 Prozent auf 91,2 Prozent gesunken. In 2017 ist die Quote zwar auf 94,4 Prozent und in 2018 auf 96,3 Prozent gestiegen. Dieser Anstieg ist aber maßgeblich auf einen rechnerischen Effekt aufgrund der Umstellung auf die „Statistische Gebäudedatei“ in 2017 zurückzuführen, nach der nun auch Wohnheime zum Gebäude- und Wohnungsbestand gezählt werden. Der Frankfurter Wohnungsmarkt ist von einem als ausreichend angenommenen Wohnungsversorgungsgrad von 103 Prozent weit entfernt und verfügt dementsprechend über keine Leerstandsreserven. Der Wohnungsmarkt steht unter großem Druck, was sich auch in den kontinu-

ierlich steigenden Mietpreisen widerspiegelt. Auch in den nächsten fünf Jahren ist kein grundlegender Wandel zu erwarten.

### Friedrichsdorf

Die Stadt Friedrichsdorf erfüllt anhand der wissenschaftlichen Untersuchung nur drei von fünf Indikatoren. Die Stadt erfüllt jedoch mit dem Kriterium Neubauintensität im erweiterten Betrachtungsraum vier von fünf Indikatoren. Bis 2024 werden durch neue Baugebiete und Nachverdichtung voraussichtlich 600 Wohneinheiten geschaffen. Allerdings sind auch die vom Gutachterausschuss ermittelten Bodenrichtwerte angestiegen, und die Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum ist sehr stark. Aufgrund des gestiegenen Zuzugs und des Anstiegs der Beschäftigtenzahlen ist trotz intensiver Bautätigkeiten keine Entspannung des Wohnungsmarkts zu erwarten.

### Fuldabrück

Die Gemeinde Fuldabrück erfüllt anhand der wissenschaftlichen Untersuchung vier von fünf Indikatoren. Es soll zwar ein neues Baugebiet ausgewiesen werden. Es steht jedoch nicht fest, wann dies der Fall sein wird. Die Anzahl der Wohnungsbaugenehmigungen und der fertiggestellten Wohnungen ist gleichbleibend, wohingegen der Zuzug in die Gemeinde gestiegen ist. Es besteht eine große Nachfrage nach Wohnungen und Bauplätzen.

### Ginsheim-Gustavsburg

Die Gemeinde Ginsheim-Gustavsburg erfüllt anhand der wissenschaftlichen Untersuchung fünf von fünf Indikatoren. Im Baugebiet Am Alten Sportplatz sind 110 neue Wohneinheiten entstanden. Im Rahmen der Nachverdichtung werden bis Ende 2020 acht Wohneinheiten entstehen. Die Anzahl der Wohnungsbaugenehmigungen und der fertiggestellten Wohnungen ist gestiegen. Gleichzeitig sind aber auch die vom Gutachterausschuss ermittelten Bodenrichtwerte und der Zuzug in die Gemeinde gestiegen. Die zwei Wohnungsunternehmen („Die Gemeinnützige Baugenossenschaft Mainspitze eG“; „Kommunale Wohnungsgesellschaft Ginsheim-Gustavsburg“) in Ginsheim-Gustavsburg arbeiten sehr eng mit der Gemeinde zusammen und stellen zusammen rund 1 900 Wohnungen zur Verfügung. Durch ihre vergleichsweise niedrigen Mieten wird die ortsübliche Vergleichsmiete etwas gesenkt. Trotzdem verzeichnet die Gemeinde circa 600 Wohnungssuchende. Insgesamt ist der Wohnungsmarkt nach Angaben der Gemeinde angespannt.

### Griesheim

Die Stadt Griesheim erfüllt anhand der wissenschaftlichen Untersuchung fünf von fünf Indikatoren. Bis 2030 entstehen auf der Konversionsfläche Südost in der Stadt circa 300 Wohneinheiten. Die Gemeinde berichtet jedoch von einer weiter gestiegenen Zuzugsrate, sodass die zukünftig entstehenden Wohneinheiten sowie die gestiegene Anzahl an Baugenehmigungen kurzfristig nicht ausreichend sein werden, um die angespannte Situation auf dem Wohnungsmarkt hinreichend zu entspannen. Zudem ist die Zahl der sozialwohnungssuchenden Haushalte in den letzten zwei Jahren gestiegen. Aufgrund des sehr hohen Mietniveaus haben Haushalte mit geringen und mittleren Einkommen große Schwierigkeiten bezahlbaren Wohnraum zu finden.

### Groß-Gerau

Die Stadt Groß-Gerau erfüllt anhand der wissenschaftlichen Untersuchung vier von fünf Indikatoren. Bis Ende 2023 entstehen in neuen Baugebieten circa 300 Wohneinheiten und durch Nachverdichtung circa 100 Wohneinheiten. Die Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum überwiegt erkennbar das Angebot. Die Möglichkeiten der Innenentwicklung sind nahezu ausgeschöpft. Angesichts der anhaltenden Attraktivität der Rhein-Main-Region wird der Wohnungsmarkt nach Einschätzung der Stadt auch in Zukunft angespannt bleiben.

### Groß-Zimmern

Die Gemeinde Groß-Zimmern erfüllt anhand der wissenschaftlichen Untersuchung vier von fünf Indikatoren. In den letzten drei Jahren gab es weder nennenswerte Neubau- noch Nachverdichtungsprojekte. Die Anzahl der Wohnungsbaugenehmigungen und der fertiggestellten Wohnungen ist gestiegen. Gleichzeitig sind aber auch die vom Gutachterausschuss ermittelten Bodenrichtwerte und der Zuzug in die Gemeinde gestiegen. Zudem ist die Zahl der sozialwohnungssuchenden Haushalte in den letzten zwei Jahren gestiegen. Nach Einschätzung der Gemeinde ist die Nachfrage nach Wohnungen in den letzten Jahren gestiegen.

### Hainburg

Die Gemeinde Hainburg erfüllt anhand der wissenschaftlichen Untersuchung vier von fünf Indikatoren. Bis 2022 sollen 50 neue Wohneinheiten entstehen. Die Anzahl der Wohnungsbaugenehmigungen und der fertiggestellten Wohnungen ist gestiegen. Gleichzeitig sind aber auch die vom Gutachterausschuss ermittelten Bodenrichtwerte gestiegen. Der Zuzug und die Zahl der sozialwohnungssuchenden Haushalte in den letzten zwei Jahren sind zwar gleichbleibend. Das Angebot an verfügbaren Grundstücken zu erschwinglichen Preisen ist aber mittlerweile erschöpft. Auch die verbleibenden Grundstücke der Gemeinde werden den Bedarf nicht decken. Nach Einschätzung der Gemeinde ist der Wohnungsmarkt angespannt.

### Heusenstamm

Die Stadt Heusenstamm erfüllt anhand der wissenschaftlichen Untersuchung nur noch drei von fünf Indikatoren. Die Stadt erfüllt jedoch mit dem Kriterium Neubauintensität im erweiterten Betrachtungsraum vier von fünf Indikatoren. Bis 2025 sollen circa 570 neue Wohneinheiten entstehen. Durch Nachverdichtungsprojekte werden bis 2023 circa 80 neue Wohneinheiten geschaffen. Dementsprechend ist die Zahl der fertiggestellten Wohnungen und der Wohnungsbaugenehmigungen gestiegen. Die geplanten Wohneinheiten werden aber nicht den vom Regionalverband FrankfurtRheinMain ermittelten Gesamtwohnungsbedarf bis 2030 von 1 276 Wohneinheiten abdecken. Zusätzlicher Druck auf den Wohnungsmarkt wird durch die vom Gutachterausschuss ermittelten gestiegenen Bodenrichtwerte und den gestiegenen Zuzug in die Gemeinde ausgeübt. Ebenso ist die Zahl der sozialwohnungssuchenden Haushalte in den letzten zwei Jahren gestiegen. Nach Einschätzung der Stadt ist auch in den kommenden Jahren von einem angespannten Wohnungsmarkt auszugehen.

### Kelkheim (Taunus)

Die Stadt Kelkheim (Taunus) erfüllt anhand der wissenschaftlichen Untersuchung nur noch drei von fünf Indikatoren. Die Stadt erfüllt jedoch mit dem Kriterium Neubauintensität im erweiterten Betrachtungsraum vier von fünf Indikatoren. In den kommenden fünf Jahren sollen circa 180 Wohneinheiten entstehen, was jedoch kurzfristig nicht zur Entspannung des Wohnungsmarktes führen kann. Die Anzahl an fertiggestellten Wohnungen sowie Wohnungsbaugenehmigungen ist gleichbleibend. Gleichzeitig ist der Zuzug in die Gemeinde gestiegen und auch die Zahl sozialwohnungssuchender Haushalte hat sich erhöht. Die vom Gutachterausschuss ermittelten Bodenrichtwerte haben sich ebenfalls nach oben entwickelt. Die Stadt schätzt ihren Wohnungsmarkt nach wie vor als angespannt ein und erwartet trotz der erwähnten Nachverdichtungsprojekte keine spürbare Verbesserung der Situation.

### Kelsterbach

Die Stadt Kelsterbach erfüllt anhand der wissenschaftlichen Untersuchung fünf von fünf Indikatoren. Im Rahmen der Nachverdichtung werden in den nächsten drei Jahren rund 318 neue Wohnungen entstehen. Die Zahl fertiggestellter Wohnungen ist gleichbleibend; dagegen ist die Zahl der Wohnungsbaugenehmigungen gestiegen. Allerdings sind auch die vom Gutachterausschuss ermittelten Bodenrichtwerte stark gestiegen. Der Zuzug in die Gemeinde ist ebenso gestiegen, die Zahl der sozialwohnungssuchenden Haushalte ist gleichbleibend auf einem hohen

Niveau. Zum Stichtag 1. November 2019 haben 462 Haushalte eine öffentlich geförderte Wohnung gesucht. Die allgemeine Wartezeit für Wohnungssuchende beträgt mehrere Jahre – dies gilt auch für sogenannte Notstandsfälle, weil es keine Leerstandsquote bei Sozialwohnungen gibt. Die unmittelbare Nähe zum Frankfurter Flughafen und dessen ständige Erweiterung sorgen für eine sehr hohe Nachfrage nach Wohnraum in Kelsterbach. Dies gilt insbesondere für Bevölkerungsgruppen, die nur über ein geringes Einkommen verfügen. Vor diesem Hintergrund beurteilt die Stadt die Wohnungsmarktlage in Bezug auf bezahlbaren Wohnraum aktuell als äußerst angespannt. Selbst mit den zuvor dargestellten Projekten wird sich dies in absehbarer Zeit nicht ändern.

### Kiedrich

Die Gemeinde Kiedrich erfüllt anhand der wissenschaftlichen Untersuchung weiterhin vier von fünf Indikatoren. In den letzten drei Jahren sind weder neue Baugebiete in nennenswertem Umfang entwickelt worden oder werden in absehbarer Zeit zur Baureife gebracht. Es ist zwar ein größeres Baugebiet in Planung. Dies kann jedoch kurzfristig nicht zur Entspannung des Wohnungsmarktes beitragen. Bis 2020 sollen aber 25 Wohneinheiten im Rahmen der Nachverdichtung entstehen. Die Zahl der fertiggestellten Wohnungen und der Wohnungsbaugenehmigungen ist gleichbleibend. Ebenso ist der Zuzug in die Gemeinde gleichbleibend, und die Zahl der sozialwohnungssuchenden Haushalte sogar rückläufig. Die vom Gutachterausschuss ermittelten Bodenrichtwerte sind aber gestiegen. Die Nachfrage übersteigt das Angebot. Daher beurteilt die Gemeinde den Wohnungsmarkt, insbesondere bei Mietobjekten, als angespannt.

### Kriftel

Die Gemeinde Kriftel erfüllt anhand der wissenschaftlichen Untersuchung vier von fünf Indikatoren. Bis 2022 ist die Errichtung von circa 360 Wohneinheiten geplant. Die Zahl der fertiggestellten Wohnungen ist gleichbleibend. Die vom Gutachterausschuss ermittelten Bodenrichtwerte sind aber gestiegen. Ebenso sind der Zuzug in die Gemeinde und die Zahl der sozialwohnungssuchenden Haushalte gestiegen. Zum Stichtag 1. November 2019 haben 130 Haushalte eine öffentlich geförderte Wohnung gesucht. Aufgrund der großen Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum und der gestiegenen Bau- und Grundstückspreise geht die Gemeinde von einem angespannten Wohnungsmarkt aus.

### Langen (Hessen)

Die Stadt Langen (Hessen) erfüllt anhand der wissenschaftlichen Untersuchung nur noch drei von fünf Indikatoren. Die Stadt erfüllt jedoch mit dem Kriterium Neubauintensität im erweiterten Betrachtungsraum vier von fünf Indikatoren. Von 2018 bis 2024 entstanden beziehungsweise entstehen circa 2 200 neue Wohneinheiten in der Stadt. Bis 2024 sollen circa 300 weitere Wohneinheiten im Rahmen der Nachverdichtung fertiggestellt werden. Zusätzlich dazu plant die Stadt für circa 14 Wohneinheiten Belegungsrechte zu erwerben. Diese umfangreichen Wohnungsbauprojekte reichen nach dem Bericht der Stadt nicht aus, um die enorme Nachfrage nach Wohnungen auszugleichen. Die vom Gutachterausschuss ermittelten Bodenrichtwerte sind gestiegen. Ebenso ist der Zuzug in die Stadt gestiegen. Der Wohnungsmarkt wird daher als angespannt bewertet.

### Langenselbold

Die Stadt Langenselbold erfüllt anhand der wissenschaftlichen Untersuchung vier von fünf Indikatoren. Bis 2023 werden circa 128 neue Wohneinheiten und vier Achtfamilienhäuser entstehen. Zudem sollen im Rahmen der Nachverdichtung 162 Wohneinheiten fertiggestellt werden. Die Zahl der fertiggestellten Wohnungen und der Wohnungsbaugenehmigungen ist gestiegen. Allerdings sind auch die vom Gutachterausschuss ermittelten Bodenrichtwerte und der Zuzug in die Gemeinde gestiegen. Die Stadt bewertet den Wohnungsmarkt im Bereich des Mietwohnungsmarkts als angespannt. Nach dem Wohnraumentwicklungskonzept wird die Stadt den durch verschiedene Ansätze prognostizierten Wohnraumbedarf erst 2030 erfüllen.

### Mainhausen

Die Gemeinde Mainhausen erfüllt anhand der wissenschaftlichen Untersuchung vier von fünf Indikatoren. Es entstanden beziehungsweise entstehen circa 700 neue Wohneinheiten in der Gemeinde. Die Zahl der fertiggestellten Wohnungen und der Wohnungsbaugenehmigungen ist gestiegen. Allerdings sind auch die vom Gutachterausschuss ermittelten Bodenrichtwerte und der Zuzug in die Gemeinde gestiegen. Die Gemeinde berichtet von einer sehr hohen Nachfrage an Wohnraum und Bauplätzen. So seien die im Neubaugebiet Mainfächer erschlossenen Flächen auf dem Markt förmlich verpufft. Die Gemeinde hofft auf einen Beitrag zur Dämpfung durch die Erschließung des Neubaugebietes Zellhausen-Süd, die jedoch erst ab Mitte 2021 geplant ist. Der Wohnungsmarkt wird daher als angespannt bewertet.

### Maintal

Die Stadt Maintal erfüllt anhand der wissenschaftlichen Untersuchung vier von fünf Indikatoren. In den nächsten drei Jahren werden 311 Wohneinheiten entstehen, durch die sich der Wohnungsmarkt aber nicht entspannen wird. Die Zahl der fertiggestellten Wohnungen und der Wohnungsbaugenehmigungen ist gleichbleibend. Dagegen sind die vom Gutachterausschuss ermittelten Bodenrichtwerte gestiegen. Ebenso sind der Zuzug in die Stadt und die Zahl der sozialwohnungssuchenden Haushalte gestiegen. Nach dem Bericht der Stadt ist der Wohnungsbedarf überproportional angestiegen. Trotz einer Neubautätigkeit von etwa 100 Wohneinheiten pro Jahr konnte die Nachfrage nicht befriedigt werden, was zu der jetzt akuten Wohnungsknappheit geführt hat. Die Wohnkosten sowohl im Eigentumsmarkt aber vor allem auch für Mieterhaushalte sind so gestiegen, dass Haushalte mit geringem Einkommen kaum noch eine bezahlbare Wohnung finden. Verschärft wird dieses Problem durch die in den letzten Jahren auslaufende Bindung von ehemals geförderten Sozialwohnungen. In Maintal ist der Bestand in den letzten 20 Jahren von knapp 2 000 auf unter 400 Wohneinheiten gesunken.

### Marburg

Die Stadt Marburg erfüllt anhand der wissenschaftlichen Untersuchung vier von fünf Indikatoren. Durch Neubau werden bis 2020/21 rund 1 050 Wohneinheiten entstehen. Zusätzlich dazu entstehen bis 2023/24 rund 550 weitere Wohneinheiten als Konversionsprojekte. Die Zahl der fertiggestellten Wohnungen und der Wohnungsbaugenehmigungen ist gestiegen. Die vom Gutachterausschuss ermittelten Bodenrichtwerte sind gleichbleibend. Der Zuzug in die Gemeinde und die Zahl der sozialwohnungssuchenden Haushalte sind aber gestiegen. Trotz der neuen Wohneinheiten übersteigt die Nachfrage das Angebot an bezahlbarem Wohnraum. So fehlen im Bereich des sozialen Wohnungsbaus in den nächsten Jahren noch circa 300 bis 400 Wohneinheiten.

### Mörfelden-Walldorf

Die Stadt Mörfelden-Walldorf erfüllt anhand der wissenschaftlichen Untersuchung vier von fünf Indikatoren. Bis 2025 entstehen insgesamt rund 200 neue Wohneinheiten. Vor dem Hintergrund des gestiegenen Zuzugs in die Gemeinde sowie der angestiegenen Anzahl sozialwohnungssuchender Haushalte ist dies aber nicht ausreichend. Die Stadt bewertet den Wohnungsmarkt als sehr angespannt. Der Bedarf an Wohnungen für Sozialwohnungsberechtigte, Obdachlose und Geflüchtete, die in den nächsten zwei Jahren anerkannt werden, wird auf 600 bis 700 Wohnungen geschätzt. Aktuell gibt es 430 nicht versorgte Sozialwohnungsberechtigte und circa 120 in Gemeinschaftsunterkünften untergebrachte Obdachlose. Hinzu kommt, dass der Bedarf an Wohnungen für Geringverdiener bei Kaltmieten von mindestens 12 Euro (bei Neuvermietungen) kaum noch befriedigt werden kann. Die Stadt verfügt über nur noch wenige Grundstücke, die bebaut werden können. Sie ist daher auf Fremdinvestoren und die Bebauung privater Grundstücksflächen angewiesen. Die dort entstehenden Wohnbauflächen richten sich allerdings vor allem an Haushalte, die sich höherpreisige Wohnungen leisten können.

### Nauheim

Die Gemeinde Nauheim erfüllt anhand der wissenschaftlichen Untersuchung nur noch drei von fünf Indikatoren. Die Gemeinde erfüllt jedoch mit dem Kriterium Neubauintensität im erweiterten Betrachtungsraum vier von fünf Indikatoren. Die Schaffung von neuem Wohnraum ist aufgrund der Siedlungsbeschränkung nur in geringem Umfang durch Nachverdichtung möglich. Hierdurch entstehen bis Ende 2020 22 neue Wohneinheiten. Die Zahl der fertiggestellten Wohnungen ist gleichbleibend, und die Zahl der Wohnungsbaugenehmigungen ist leicht gestiegen. Die vom Gutachterausschuss ermittelten Bodenrichtwerte sind jedoch auch gestiegen. Der Zuzug in die Gemeinde ist leicht gestiegen, und die Zahl der sozialwohnungssuchenden Haushalte ist gleichbleibend. Die Gemeinde bewertet den aktuellen Wohnungsmarkt als angespannt. Aufgrund der Siedlungsbeschränkungen ist es nicht möglich, die Wohnungsmarktentwicklung durch neue Baugebiete positiv zu beeinflussen.

### Neu-Anspach

Die Stadt Neu-Anspach erfüllt anhand der wissenschaftlichen Untersuchung vier von fünf Indikatoren. Bis Ende 2020 wird ein neues Baugebiet mit 10 Wohneinheiten entstehen; diese kleine Abrundung wird jedoch nicht zur Entspannung des Wohnungsmarktes beitragen. Bis Ende 2023 sollen im Rahmen der Nachverdichtung circa 170 weitere Wohneinheiten fertiggestellt werden. Die Zahl der fertiggestellten Wohnungen und der Wohnungsbaugenehmigungen ist gestiegen. Die vom Gutachterausschuss ermittelten Bodenrichtwerte sind jedoch auch gestiegen. Der Zuzug in die Gemeinde ist gleichbleibend, aber die Zahl der sozialwohnungssuchenden Haushalte ist gestiegen. Die Stadt bewertet den aktuellen Wohnungsmarkt als sehr angespannt. Trotz der großen Wohnbauprojekte erwartet die Stadt durch die Elektrifizierung der Taunusbahn (Ausbau der S-Bahnlinie S5) eine hohe Attraktivitätssteigerung und dementsprechend weiterhin eine angespannte Situation auf dem Wohnungsmarkt.

### Neu-Isenburg

Die Stadt Neu-Isenburg erfüllt anhand der wissenschaftlichen Untersuchung vier von fünf Indikatoren. Bis voraussichtlich 2022 entstehen im Birkengewann 650 neue Wohneinheiten. Im Stadtquartier Süd werden voraussichtlich ab 2022 750 Wohneinheiten errichtet. Im Rahmen der Nachverdichtung sollen weitere 70 Wohneinheiten entstehen. Die Zahl der fertiggestellten Wohnungen und der Wohnungsbaugenehmigungen ist gestiegen. Die Stadt plant den Erwerb von Belegrechten für insgesamt 200 Wohnungen. Allerdings sind auch die vom Gutachterausschuss ermittelten Bodenrichtwerte sowie der Zuzug und die Zahl der sozialwohnungssuchenden Haushalte gestiegen. Die Stadt bewertet den Wohnungsdruck als hoch.

### Nidderau

Die Stadt Nidderau erfüllt anhand der wissenschaftlichen Untersuchung vier von fünf Indikatoren. Frühestens in fünf Jahren wird durch die Entwicklung zwei neuer Baugebiete mit dem Bau von rund 690 neuen Wohneinheiten begonnen werden. Dies wird kurzfristig nicht zur Entspannung des Wohnungsmarktes führen. Dies liegt auch an dem gestiegenen Zuzug in die Stadt und dem Anstieg der sozialwohnungssuchenden Haushalte. Zusätzlich dazu sind auch die vom Gutachterausschuss ermittelten Bodenrichtwerte gestiegen. Die Stadt verzeichnet seit Jahren durch die attraktive Lage und die Nähe zur Stadt Frankfurt am Main eine hohe Nachfrage nach Wohnraum und insbesondere nach preiswertem städtischem Wohnraum. Nach Einschätzung der Stadt werden die wirtschaftlichen Folgen der Corona-Krise 2020 die Nachfrage nach preiswertem Wohnraum nochmals verstärken.

### Obertshausen

Die Stadt Obertshausen erfüllt anhand der wissenschaftlichen Untersuchung vier von fünf Indikatoren. In den letzten drei Jahren sind weder neue Baugebiete in nennenswertem Umfang entwickelt worden oder werden in absehbarer Zeit zur Baureife gebracht noch gibt es aktuell

Nachverdichtungsprojekte. Die Zahl fertiggestellter Wohnungen sowie die Zahl von Wohnungsbaugenehmigungen sind gestiegen. Der Zuzug und die Zahl der wohnungssuchenden Haushalte sind jedoch ebenso gestiegen. Auch die vom Gutachterausschuss ermittelten Bodenrichtwerte sind gestiegen. Die Stadt bewertet den Wohnungsmarkt daher als angespannt. Eine nennenswerte Steigerung bei der Schaffung von Wohnraum ist nach Aussage der Stadt nicht möglich, da Bauland fehlt. Wohnraum wird aktuell nur durch innerstädtische Verdichtung in geringem Umfang geschaffen.

### Offenbach am Main

Die Stadt Offenbach am Main erfüllt anhand der wissenschaftlichen Untersuchung vier von fünf Indikatoren. Auch wenn in den nächsten zwei bis vier Jahren circa 4 600 neue Wohneinheiten durch Neubau und Nachverdichtungsprojekte fertiggestellt werden, was zu einer Entspannung des Wohnungsmarktes führen kann, ist der Zuzug in Offenbach sehr stark gestiegen. Das IWU prognostizierte Offenbach für den Zeitraum von 2014 bis 2020 ein Bevölkerungswachstum von 6 Prozent und 127 700 Einwohnerinnen und Einwohner (unter anderem „Wohnungsbedarfsprognose für hessische Landkreise und kreisfreie Städte“, IWU 2017). Für 2020 bis 2030 werden 3 Prozent (131 700 Einwohnerinnen und Einwohner) und 2030 bis 2040 nochmals 4 Prozent (136 400 Einwohnerinnen und Einwohner) prognostiziert. Die Berechnung des Hessischen Landesamtes bestätigt diese Prognose mit 14 Prozent Zuwachs von 2018 bis 2040. Nach Angaben der Stadt wurde der prognostizierte Zuwachs jedoch bereits erreicht. Die Stadt verzeichnet aktuell eine Einwohnerzahl von 139 849 Einwohnerinnen und Einwohnern. Die Zahl der sozialwohnungssuchenden Haushalte ist zwar in den letzten drei Jahren leicht rückläufig, aber weiterhin hoch. Zum Stichtag 1. November 2019 haben 1 319 Haushalte eine öffentlich geförderte Wohnung gesucht. Im Jahr 2018 befanden sich circa 2 500 Haushalte auf der Warteliste der Gemeinnützige Baugesellschaft Offenbach. Ende 2018 standen in Offenbach 70 429 Personenhaushalten lediglich 61 713 Wohnungen zur Verfügung, was einer Wohnungsversorgungsquote von 87,5 Prozent entspricht. Derzeit fehlen in Offenbach über 10 000 Wohnungen. Laut der Wohnungsbedarfsprognose des IWU besteht bis 2030 ein Bedarf von circa 13 719 zusätzlichen Wohnungen. Der Mangel an Bauland verursachte 2018 eine Preissteigerung von 87 Prozent bei baureifem Land für den Geschosswohnungsbau. Die massiv gestiegenen Baulandpreise für den Geschosswohnungsbau führen zu weiteren erheblichen Kostensteigerungen im Miet- und Eigentumsmarkt. Die aktuelle Corona-Pandemie und deren Folgen werden die Nachfrage nach günstigem Wohnraum weiter erhöhen. Dem Schutz von Mieterinnen und Mietern kommt nach Auffassung der Stadt daher eine gesteigerte Bedeutung zu.

### Pfungstadt

Die Stadt Pfungstadt erfüllt anhand der wissenschaftlichen Untersuchung vier von fünf Indikatoren. Bis 2022 werden circa 100 Wohneinheiten entstehen. Die Zahl fertiggestellter Wohnungen sowie die Zahl von Wohnungsbaugenehmigungen sind gleichbleibend. Der Zuzug und die Zahl der wohnungssuchenden Haushalte sind jedoch gestiegen. Auch die vom Gutachterausschuss ermittelten Bodenrichtwerte sind gestiegen. Der Erwerb von Belegungsrechten ist nicht geplant. Die Stadt bewertet die Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum als gigantisch. Aufgrund der Rahmenbedingungen wird die Stadt neues Bauland weder in einem vernünftigen Zeitfenster noch zu vernünftigen Preisen schaffen.

### Raunheim

Die Stadt Raunheim erfüllt anhand der wissenschaftlichen Untersuchung fünf von fünf Indikatoren. In den letzten drei Jahren sind weder neue Baugebiete in nennenswertem Umfang entwickelt worden oder werden in absehbarer Zeit zur Baureife gebracht, noch gibt es aktuell Nachverdichtungsprojekte. Die Zahl fertiggestellter Wohnungen sowie die Zahl von Wohnungsbaugenehmigungen sind gleichbleibend. Der Zuzug und die Zahl der sozialwohnungssuchenden Haushalte sind ebenso gleichbleibend. Die vom Gutachterausschuss ermittelten Bodenrichtwerte sind dagegen gestiegen. Der Erwerb von Belegungsrechten ist nicht geplant. Aufgrund der Siedlungsbeschränkung wegen der Nähe zum Frankfurter Flughafen kann kein neuer Wohn-



raum in Raunheim geschaffen werden. Es gibt keine freien Wohnbauflächen. Die Stadt bewertet den Wohnungsmarkt daher als sehr angespannt.

#### Rosbach vor der Höhe

Die Stadt Rosbach vor der Höhe erfüllt anhand der wissenschaftlichen Untersuchung vier von fünf Indikatoren. Weder in den letzten drei Jahren noch in absehbarer Zeit werden Neubauprojekte in der Stadt realisiert. Allerdings sollen bis 2022 circa 20 Wohneinheiten im Rahmen der Nachverdichtung entstehen. Die Zahl fertiggestellter Wohnungen sowie die Zahl von Wohnungsbaugenehmigungen sind zwar gestiegen. Der Zuzug ist aber aufgrund der guten Anbindung an die Stadt Frankfurt am Main und den Flughafen ebenso gestiegen; lediglich die Zahl der sozialwohnungssuchenden Haushalte ist gleichbleibend. Die vom Gutachterausschuss ermittelten Bodenrichtwerte sind gestiegen. Der Erwerb von Belegungsrechten für 15 Wohnungen ist geplant. Dieser Erwerb sowie die neuen Wohneinheiten führen aber nicht zur Entspannung des Wohnungsmarktes. Die Stadt bewertet den Wohnungsmarkt als angespannt.

#### Roßdorf

Die Gemeinde Roßdorf erfüllt anhand der wissenschaftlichen Untersuchung fünf von fünf Indikatoren. In den nächsten drei bis fünf Jahren werden zwar circa 150 Wohneinheiten durch Neubau und Nachverdichtung entstehen. Die Zahl fertiggestellter Wohnungen sowie die Zahl von Wohnungsbaugenehmigungen sind gestiegen. Allerdings sind auch die vom Gutachterausschuss ermittelten Bodenrichtwerte gestiegen. Der Zuzug und die Zahl der sozialwohnungssuchenden Haushalte sind ebenso gestiegen. Der Erwerb von Belegungsrechten für circa zehn Wohnungen ist geplant. Die Gemeinde bewertet den Wohnungsmarkt als stark angespannt. Dies hat sich nach Angabe der Gemeinde in dem vor kurzem ausgewiesenen Baugebiet "Im Münkel" gezeigt. Die Nachfrage nach Wohnbauplätzen habe die Zahl der zur Vermarktung stehenden Bauplätzen um das drei- bis vierfache überstiegen. Auch die Nachfrage nach freien und bezahlbaren Wohnungen könne in Roßdorf nicht erfüllt werden. Deshalb werde die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum nun verstärkt vorangetrieben.

#### Rüsselsheim am Main

Die Stadt Rüsselsheim am Main erfüllt anhand der wissenschaftlichen Untersuchung vier von fünf Indikatoren. In den nächsten drei Jahren werden zwar circa 1 900 Wohneinheiten durch Neubau und Nachverdichtung entstehen. Zudem sind im Opel Altwerk Wohneinheiten mit einer Gesamtfläche von 15 000 Quadratmeter in Planung. Die Zahl fertiggestellter Wohnungen sowie die Zahl von Wohnungsbaugenehmigungen sind gestiegen. Allerdings sind auch die vom Gutachterausschuss ermittelten Bodenrichtwerte gestiegen. Der Zuzug und die Zahl der sozialwohnungssuchenden Haushalte sind ebenso gestiegen. Der Erwerb von Belegungsrechten für circa 131 Wohnungen ist geplant. Trotz dieser Maßnahmen bewertet die Stadt den Wohnungsmarkt als zunehmend angespannt. Zum Stichtag 31. Dezember 2019 befanden sich circa 1 600 Personen auf der Wohnungsbewerberliste der städtischen Wohnungsbaugesellschaft, davon 350 Personen mit Wohnberechtigungsschein. Im Fall öffentlich geförderter Wohnungen lag die Wartezeit in 2019 bei 24 Monaten (1-3 Zimmer) und 22 Monaten ( $\geq 4$  Zimmer). Laut Marktmieterbericht aus 2019 sind die Quadratmeterpreise gegenüber 2012 um 20 Prozent gestiegen. Die Neubau- und Nachverdichtungsprojekte werden frühestens in einigen Jahren zu einer Entspannung des Wohnungsmarktes beitragen.

#### Schwalbach am Taunus

Die Stadt Schwalbach am Taunus erfüllt anhand der wissenschaftlichen Untersuchung vier von fünf Indikatoren. Weder in den letzten drei Jahren noch in absehbarer Zeit werden Neubauprojekte in der Stadt durchgeführt. Die Anzahl fertiggestellter Wohnungen sowie die Anzahl an Wohnungsbaugenehmigungen sind zwar gestiegen. Allerdings sind auch die vom Gutachterausschuss ermittelten Bodenrichtwerte gestiegen. Der Zuzug ist ebenso gestiegen; die Zahl der sozialwohnungssuchenden Haushalte ist in den letzten zwei Jahren gleichbleibend. Die Stadt ist eine der am dichtesten besiedelten Städte Hessens. Es gibt kaum Flächen, die zur Schaffung

von weiterem Wohnraum geeignet wären. Es ist daher mit einer weiteren Verschärfung der Situation am Wohnungsmarkt zu rechnen. Gleichzeitig steigen die Immobilien- und Mietpreise. Gerade für junge Familien wird es immer schwieriger bezahlbaren Wohnraum zu finden.

### Steinbach (Taunus)

Die Stadt Steinbach (Taunus) erfüllt anhand der wissenschaftlichen Untersuchung vier von fünf Indikatoren. Bis 2023 sind circa 130 Wohneinheiten in neuen Baugebieten geplant; bis 2022 sollen circa 150 Wohneinheiten im Rahmen der Nachverdichtung geschaffen werden. Die Anzahl fertiggestellter Wohnungen sowie die Anzahl an Wohnungsbaugenehmigungen sind gestiegen. Allerdings sind auch die vom Gutachterausschuss ermittelten Bodenrichtwerte gestiegen. Der Zuzug in die Stadt und die Zahl der sozialwohnungssuchenden Haushalte sind ebenso gestiegen. In Steinbach besteht ein großer Wohnraumbedarf. Gerade im Bereich der öffentlich geförderten Wohnungen steigt dieser Bedarf an. Durch Nachverdichtung und Neubauten wurde bereits neuer Wohnraum geschaffen, was aber nicht zu einer Entlastung des Wohnungsmarktes geführt hat. Die steigende Zahl an Wohnungssuchenden zeigt dies deutlich. Bis Ende 2022 enden für weitere Wohnungen die Belegungsbindungen; der geplante Erwerb von Belegungsrechten für circa zwei bis drei Wohnungen kann diesen Verlust nicht ausgleichen.

### Usingen

Die Stadt Usingen erfüllt anhand der wissenschaftlichen Untersuchung vier von fünf Indikatoren. Es sind bereits circa 90 Wohneinheiten durch Neubau entstanden. Bis voraussichtlich 2022 werden circa 320 Wohneinheiten hinzukommen. Die Anzahl fertiggestellter Wohnungen sowie die Anzahl an Wohnungsbaugenehmigungen sind gestiegen. Allerdings sind auch die vom Gutachterausschuss ermittelten Bodenrichtwerte gestiegen. Der Zuzug und die Zahl der sozialwohnungssuchenden Haushalte sind ebenso gestiegen. Die Stadt bewertet die Nachfrage nach Wohnraum als hoch. Trotz der geplanten Neubauten wird diese Nachfrage durch den vorgesehenen Ausbau der S 5 von Frankfurt nach Usingen im Jahr 2023 weiter steigen.

### Viernheim

Die Stadt Viernheim erfüllt anhand der wissenschaftlichen Untersuchung vier von fünf Indikatoren. Es sollen circa 234 Wohneinheiten in einem Neubaugebiet entstehen. Die Anzahl der fertiggestellten Wohnungen und der Wohnungsbaugenehmigungen ist gleichbleibend. Die vom Gutachterausschuss ermittelten Bodenrichtwerte sind gestiegen. Der Zuzug und die Zahl der sozialwohnungssuchenden Haushalte sind auch gestiegen. Der Erwerb von Belegungsrechten für circa 55 Wohnungen ist geplant. Die stetige Nachfrage nach Baugrundstücken für eine Wohnbebauung kann aktuell nur bedingt im Bereich bestehender Baugebiete gedeckt werden. Für die Stadt Viernheim werden auch längerfristig Bevölkerungszuwächse prognostiziert.

### Walluf

Die Gemeinde Walluf erfüllt anhand der wissenschaftlichen Untersuchung lediglich drei von fünf Indikatoren. Die Gemeinde erfüllt jedoch mit dem Kriterium Neubauintensität im erweiterten Betrachtungsraum vier von fünf Indikatoren. Bis Anfang 2021 sollen insgesamt 131 Wohneinheiten im Rahmen von Neubaugebieten und Nachverdichtungsprojekten entstehen. Die Anzahl der fertiggestellten Wohnungen und der Wohnungsbaugenehmigungen ist gleichbleibend. Die vom Gutachterausschuss ermittelten Bodenrichtwerte sind gestiegen. Der Zuzug in die Gemeinde ist auch gestiegen; dagegen ist die Zahl der sozialwohnungssuchenden Haushalte in den letzten zwei Jahren gleichbleibend. Nach Einschätzung der Gemeinde besteht aufgrund der geographischen Lage und der direkten Anbindung an das Ballungszentrum Rhein-Main ein erhöhter Wohnraumbedarf.

### Weiterstadt

Die Stadt Weiterstadt erfüllt anhand der wissenschaftlichen Untersuchung vier von fünf Indikatoren. In der Stadt ist keine Neubautätigkeit in nennenswertem Umfang geplant. Im Jahr 2020

sollen aber 36 Wohneinheiten durch Nachverdichtung entstehen. Dies ist allerdings nicht ausreichend. Die Stadt bewertet den Wohnungsmarkt weiterhin als sehr angespannt. Aktuell leben 258 Personen in Gemeinschaftsunterkünften für Asylbewerber. Davon sind 106 Personen anerkannt und haben eine Aufforderung des Landkreises Darmstadt-Dieburg sich eine Wohnung zu suchen. Gerade die Vermittlung von anerkannten Asylbewerbern in sozial geförderte Wohnungen gestaltet sich nach wie vor schwierig. In 2018 wurden lediglich zwölf öffentlich geförderte Wohnungen vermittelt. In 2019 waren es lediglich fünf Sozialwohnungen.

### Wiesbaden

Die Stadt Wiesbaden erfüllt anhand der wissenschaftlichen Untersuchung lediglich drei von fünf Indikatoren. Die Stadt erfüllt jedoch mit dem Kriterium Neubauintensität im erweiterten Betrachtungsraum vier von fünf Indikatoren. Nach derzeitigem Planungsstand sollen in Wiesbaden in den nächsten zwei bis fünf Jahren circa 1 800 Neubau- und Nachverdichtungsprojekte entstehen. Diese Projekte werden jedoch nicht signifikant zur Entspannung des Wohnungsmarktes beitragen. Die Stadt Wiesbaden selbst schätzt den Wohnungsmarkt weiterhin als angespannt ein, da die im Rahmen des Neubaus und der Nachverdichtung entstehenden Wohnungen nur zum geringen Teil den Haushalten mit geringen und mittleren Einkommen zu Gute kommen werden. Im Segment des bezahlbaren Wohnraums sieht die Stadt einen großen Nachholbedarf. Im langjährigen Mittel sind 3 325 Haushalte als wohnungssuchend registriert. Zudem besteht mit circa 425 Haushalten eine hohe Zahl an Flüchtlingen mit Sozialgesetzbuch (SGB) II-Bezug, die noch in Gemeinschaftsunterkünften untergebracht sind. Ebenso sind derzeit circa 130 Haushalte mit rund 340 Personen in Notunterkünften untergebracht. In den Stadtteilen mit sozialen Bedarfslagen hat sich die Wohnflächenversorgung in den vergangenen Jahren verschlechtert. Dabei steigt die Zahl der Haushalte, die Leistungen nach SGB II und XII oder Wohngeld beziehen, kontinuierlich an.

### Untersuchung von Gemeindeteilen

Der Bundesgesetzgeber ermöglicht es nach § 201a Satz 3 BauGB, nicht nur das gesamte Gemeindegebiet, sondern auch einzelne Gemeindeteile zu bestimmen. Für die Ausnahme von einzelnen Gemeindeteilen wird ebenfalls auf das fortgeschriebene Gutachten des IWU aus dem Jahr 2020 Bezug genommen. Es konnten für die kreisfreien Städte sowie ausgewählte Sonderstatusstädte, die über ausreichend Fallzahlen verfügen, nur zwei der für ganze Gemeinden untersuchten Indikatoren herangezogen werden:

1. Mittlere rechnerische Preissteigerungsrate der Angebotsbasismiete für eine Standardwohnung im Zeitraum 2014 bis 2019. Die Veränderung der Angebotsmieten darf dabei die jährliche Veränderung der mittleren Angebotsmiete in den hessischen Gemeinden (5 Prozent) nicht überschreiten.
2. Mittelwert der rechnerischen Angebotsbasismiete für eine Standardwohnung im Zeitraum 2015 bis 2019. Hierbei muss das Mietenniveau des Gemeindeteils unterhalb des Mietniveaus der Gesamtgemeinde liegen.

Die Prüfung des Ausschlusses von Gemeindeteilen musste allein auf Grundlage der Indikatoren Mietpreiswachstum und Miethöhe erfolgen, da die Daten für die anderen Indikatoren nicht für Untersuchungsgebiete unterhalb der Gemeindeebene zur Verfügung stehen. Da damit ein größeres Maß an statistisch bedingter und sachlich begründeter Unsicherheit verbunden ist, wurde ein zweistufiges Verfahren gewählt, das heißt es erfolgte in der ersten Stufe eine Auswahl der Gesamtstadt auf Grundlage der fünf Indikatoren, danach wurde ein Ausschluss von Gemeindeteilen auf Grundlage der zwei Indikatoren geprüft.

Dementsprechend wurde untersucht, ob sich in einzelnen Gemeindeteilen die Wohnungsmarktlage so stark von der Gesamtgemeinde unterscheidet, dass in diesem Gemeindeteil keine besondere Gefährdung der ausreichenden Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen vorliegt. Aufgrund der verfügbaren Fallzahlen war eine Untersuchung einzelner Gemeindeteile auf eine begründete Ausnahme von der stadtweiten Einordnung

als angespannter Wohnungsmarkt lediglich in den Städten Darmstadt, Frankfurt am Main, Offenbach am Main, Wiesbaden und Bad Homburg vor der Höhe zielführend möglich.

Bereits in den Gutachten im Jahr 2015 und 2018 wurden im Rahmen der Einzelfallprüfung nur in wenigen Gemeindeteilen Verdachtsmomente aufgezeigt, die darauf hindeuten, dass bestimmte Gemeindeteile von der Gültigkeit der Verordnung im Gemeindegebiet ausgenommen werden sollten. Die Herausnahme von Gemeindeteilen aus dem Geltungsbereich der ersten Mietenbegrenzungsverordnung vom 17. November 2015 war aufgrund der Datenlage zum damaligen Zeitpunkt in der Gesamtabwägung angemessen.

Zum Erstellungszeitpunkt des Gutachtens im Jahr 2015 herrschte in den untersuchten Städten, mit Ausnahme der Stadt Darmstadt, ein divergentes räumliches Entwicklungsmuster, das heißt hochpreisige, in der Regel zentrale Stadtteile waren auch diejenigen mit den höheren Wachstumsraten. Das bedeutete, dass Gemeindeteile, deren Mietpreisniveau und Mietpreissteigerungsrate unter dem gesamtstädtischen Mittel lagen, auch diejenigen waren, die am wenigsten von nachfragebedingter Wohnungsknappheit betroffen waren. Damit war der Ausschluss dieser Gemeindeteile auch in Einordnung und im Vergleich zur gesamtstädtischen Situation und der laufenden Entwicklung noch zu rechtfertigen.

In dem Gutachten von 2015 wurde jedoch bereits darauf hingewiesen, dass sich in Folge räumlicher Übersprungeffekte der Nachfrage – gerade auch bei einer unklaren oder konvergierenden Mietpreisdynamik - die Mietpreissteigerung in Zukunft auch auf die preisgünstigeren Randlagen ausdehnen kann. In der Fortschreibung des Gutachtens im Jahre 2018 konnten diese Übersprungeffekte auch für Darmstadt und Frankfurt am Main vom IWU festgestellt werden. In Darmstadt hat sich das Mietpreiswachstum von den zentralen Stadtteilen auf die Randbezirke ausgedehnt. Auch in Frankfurt am Main hat sich das anfangs noch stark auf hochpreisige, zentrale Lagen begrenzte Mietpreiswachstum im fortgeschriebenen Betrachtungszeitraum durch Übersprungeffekte auf die Randbereiche ausgedehnt, wo es zum Teil zu deutlichen nachholenden Wachstumstendenzen kommt. Das ursprünglich vorhandene räumliche Entwicklungsmuster bestand nicht mehr.

Im Rahmen der Fortschreibung 2020 haben sich in den Gemeindeteilen der untersuchten Städte unterschiedliche Strukturmuster gezeigt. So sind in Darmstadt und Wiesbaden konvergierende Wachstumsmuster erkennbar. Das bedeutet, dass relativ preisgünstige Stadtteile eine überdurchschnittliche Mietpreissteigerungsrate aufweisen, und damit die Mietpreisspreizung zwischen niedrigpreisigen und höherpreisigen Stadtteilen im Zeitablauf abnimmt. Dagegen ist in der Stadt Frankfurt am Main eine unklare Dynamik zu verzeichnen. Hier weisen relativ niedrigpreisige Stadtteile eine überdurchschnittliche, aber auch eine geringere Preissteigerungsrate auf. Gerade durch diese unklare oder konvergente Entwicklung ist ein Nachweis der abweichenden Entwicklung in einzelnen Stadtteilen nur schwer zu führen.

Es kann daher nicht mehr alleine aus der Erfüllung der beiden Bedingungen Mietpreisniveau und Mietpreiswachstum unter dem gesamtstädtischen Mittel direkt auf die Sachgerechtigkeit eines Ausschlusses geschlossen werden. Dies gilt insbesondere für einen erheblichen Anteil an Gemeindeteilen, die nur sehr knapp unter den Schwellenwerten liegen. Das gleiche gilt für die Gemeindeteile, die aufgrund von geringen Fallzahlen abweichend beurteilt wurden. Hier liegt keine ausreichende Datengrundlage für eine ausreichende Bewertung des Wohnungsmarktes vor.

Im Ergebnis bedeutet das, dass im Vergleich der Gutachtenergebnisse aus dem Jahr 2015 mit der Fortschreibung im Jahr 2020 keine konstante Entwicklung festzustellen ist. Die geringe Stabilität bei der Zuordnung einzelner Stadtteile im Vergleich zur Fortschreibung 2018 deutet auf eine insgesamt unklare Datenlage hin, welche einer erhöhten statistischen Streuung unterliegt und die eine Bewertung der Ergebnisse erschwert. Dagegen zeigt die Berücksichtigung von fünf Indikatoren, dass die Anspannung auf den Mietwohnungsmärkten in Hessen insgesamt gestiegen ist. Ebenso sind auch durch die vorgenannten Nachholeffekte erhebliche Veränderungen im Mietpreisniveau und der Mietpreisdynamik der einzelnen Stadtteile festzustellen. Die Her-

ausnahme von Stadtteilen, bei denen aktuell die beiden Indikatoren erfüllt sind, würde aufgrund der bisherigen Erfahrungen voraussichtlich zu Nachholeffekten in diesen Stadtteilen führen.

War der Ausschluss einzelner Gemeindeteile im Jahr 2015 noch gerechtfertigt, ist ein Ausschluss aufgrund der Mietpreisentwicklung beziehungsweise der festgestellten Nachholeffekte nicht mehr sachgerecht.

Aufgrund der vorgenannten Entwicklungen reichen zwei Indikatoren nicht mehr aus, um eine abweichende Wohnungsmarktlage in einzelnen Stadtteilen nachzuweisen und damit eine Herausnahme zu rechtfertigen. Es ist daher nur die Erfüllung der Voraussetzungen für die gesamte Gemeinde maßgeblich.

### **Zu § 3**

Nach § 250 Abs. 1 BauGB bedarf die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen bei bereits bestehenden Wohngebäuden mit mehr als fünf Wohnungen der Genehmigung, soweit die Wohnungen in den Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten im Sinne von § 201a Satz 3 und 4 liegen und durch Rechtsverordnung der Landesregierung bestimmt sind (§ 250 Abs. 1 Satz 3 BauGB).

Dieses Genehmigungserfordernis nach § 250 Abs. 1 Satz 1 BauGB wird gemäß § 3 Abs. 1 in den in § 2 bestimmten Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten gelten.

In § 3 Abs. 2 wird von der Ermächtigung in § 250 Abs. 1 Satz 6 BauGB Gebrauch gemacht, nach dem in der Rechtsverordnung eine von § 250 Abs. 1 Satz 2 BauGB abweichende Anzahl an Wohnungen („nicht mehr als fünf Wohnungen“) bestimmt werden kann, die zwischen drei und 15 liegt. Um der Intention des Gesetzgebers, Mieterinnen und Mietern einen umfassenden Schutz vor Verdrängung zu gewährleisten, und den Interessen von Kleineigentümerinnen und Kleineigentümern gleichermaßen Rechnung zu tragen, wird die abweichende Anzahl auf „mehr als sechs Wohnungen“ bestimmt. Dadurch soll deutlich gemacht werden, dass die Umwandlungsregelung in erster Linie auf Wohnungsunternehmen abzielt und sogenannte Kleineigentümerinnen und Kleineigentümer, die Immobilien gegebenenfalls zur Altersvorsorge erworben haben, einen besonderen Schutz hinsichtlich ihrer Verfügungsgewalt erhalten sollen. Darüber hinaus wird die Anzahl von mehr als sechs Wohnungen darin begründet, dass der Verwaltungsaufwand für die jeweilige Kommune signifikant steigt, umso geringer die Anforderung (also die Anzahl der Wohnungen) ist, die an das Genehmigungserfordernis gestellt werden.

Mit § 3 Abs. 3 wird die Zuständigkeit für die Genehmigung nach § 250 Abs. 2 BauGB auf die Gemeinden übertragen, denen damit die Möglichkeit gegeben wird, Einfluss auf die in ihrem Gebiet ablaufenden Umwandlungsvorgänge zu nehmen und ein ausreichendes Angebot an bezahlbaren Mietwohnungen zu erhalten (vergleiche die Begründung zu § 250 BauGB, Bundesrats-Drucksache 686/20 vom 6. November 2020, S. 31).

In § 250 Abs. 3 Satz 1 BauGB sind Ansprüche auf Genehmigung vorgesehen, die unabhängig davon bestehen, welche Auswirkungen die Umwandlung auf den Mietwohnungsmarkt im betroffenen Gebiet hat. Danach ist die Genehmigung zu erteilen, wenn

1. das Grundstück zu einem Nachlass gehört und Wohnungseigentum oder Teileigentum zugunsten von Miterben oder Vermächtnisnehmern begründet werden soll,
2. das Wohnungseigentum oder Teileigentum zur eigenen Nutzung an Familienangehörige des Eigentümers veräußert werden soll,
3. das Wohnungseigentum oder Teileigentum zur eigenen Nutzung an mindestens zwei Drittel der Mieter veräußert werden soll,

4. auch unter Berücksichtigung des Allgemeinwohls ein Absehen von der Begründung von Wohnungseigentum oder Teileigentum nicht mehr zumutbar ist oder
5. ohne die Genehmigung Ansprüche Dritter auf Übertragung von Wohnungseigentum oder Teileigentum nicht erfüllt werden können, zu deren Sicherung vor dem Wirksamwerden des Genehmigungsvorbehalts eine Vormerkung im Grundbuch eingetragen ist.

Dies dient der Wahrung berechtigter Interessen der Eigentümerinnen und Eigentümer. So besteht gemäß § 250 Abs. 3 Satz 1 Nr. 4 BauGB ein Anspruch auf Genehmigung insbesondere in den Fällen, in denen es für die Eigentümerin und den Eigentümer auch unter Berücksichtigung des öffentlichen Interesses am Erhalt von Mietwohnraum wirtschaftlich nicht zumutbar ist, auf eine Einzelveräußerung zu verzichten, zum Beispiel weil nur so das Kapital für erforderliche Erhaltungsmaßnahmen am Gesamtgebäude aufgebracht werden kann (vergleiche die Begründung zu § 250 BauGB, Bundesrats-Drucksache 686/20 vom 6. November 2020, S. 32).

Zudem stellt § 250 Abs. 4 Satz 1 BauGB klar, dass die zuständige Behörde bei dem konkreten Vorhaben zu prüfen hat, ob es tatsächlich die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen im nach § 250 Abs. 1 BauGB festgelegten Gebiet gefährdet (vergleiche die Begründung zu § 250 BauGB, Bundesrats-Drucksache 686/20 vom 6. November 2020, S. 32). Wegen des aufzuteilenden Wohngebäudes müssen nachteilige Auswirkungen auf das Mietwohnungsangebot insgesamt zu befürchten sein. Nur dann darf eine Genehmigung versagt werden.

Die Regelung berücksichtigt die Interessen der Mieterinnen und Mieter vor Verdrängung und die Interessen von Eigentümerinnen und Eigentümern sowie insbesondere Kleineigentümerinnen und Kleineigentümern gleichermaßen. Die Umwandlungsregelung zielt in erster Linie auf Wohnungsunternehmen. Dagegen werden Privatpersonen, die etwa zum Zweck der Altersvorsorge nur in geringem Umfang Immobilienvermögen erworben haben, in ihrer Verfügungsgewalt nicht eingeschränkt (vergleiche die Begründung zu § 250 BauGB, Bundestags-Drucksache 19/24838 vom 3. Mai 2021, S. 33). Das Genehmigungserfordernis gilt maximal bis zum 31. Dezember 2025.

#### **Zu § 4**

Die Verordnung ist nach § 201a Satz 6 und 7 sowie § 250 Satz 4 und 5 BauGB zu begründen. Damit die Begründung zusammen mit der Verordnung veröffentlicht werden kann, ist sie in der Anlage der Verordnung enthalten.

#### **Zu § 5**

Aufgrund der neuen Bestimmung des Geltungsbereichs des Genehmigungsvorbehalts nach § 172 Abs. 1 Satz 4 BauGB in § 1 wird die Umwandlungsgenehmigungsverordnung vom 16. Mai 2020 aufgehoben.

#### **Zu § 6**

Die Norm regelt das In- und Außerkrafttreten der Verordnung. Die Verordnung wird einen Tag nach Verkündung in Kraft treten. Da die Ermächtigung in § 172 Abs. 1 Satz 4 BauGB den Erlass einer Rechtsverordnung nur für die Dauer von höchstens fünf Jahren vorsieht, wird die Verordnung und somit auch die Geltung des Genehmigungsvorbehalts für die Begründung von Wohnungs- oder Teileigentum in Gebieten einer Satzung zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung nach § 1 auf fünf Jahre befristet.

Die Geltung des Genehmigungserfordernisses nach § 250 Abs. 1 Satz 1 BauGB in § 3 wird gemäß § 250 Abs. 1 Satz 4 BauGB bis zum 31. Dezember 2025 befristet.

Die Bestimmung der Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten nach § 201a Satz 1 BauGB in § 2 wird entsprechend der Verordnungsermächtigung bis zum 31. Dezember 2026 befristet. Gleichzeitig tritt § 4 und die Anlage außer Kraft, da die Begründungspflicht nur für den nach § 201 Satz 6 und 7 sowie § 250 Abs. 1 Satz 4 und 5 BauGB bestimmten Umfang gilt und nicht für § 1.



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](http://www.iwu.de)

# Inhalt

<b>1</b>	<b>Gegenstand der Untersuchung</b> .....	<b>6</b>
1.1	Anlass und Untersuchungsziel .....	6
1.2	Methodische Vorgehensweise.....	6
<b>2</b>	<b>Analyse</b> .....	<b>8</b>
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
<b>3</b>	<b>Auswahl betroffener Gemeinden</b> .....	<b>27</b>
3.1	Schwellenwerte.....	27
3.2	Auswahlregeln .....	27
3.3	Identifikation der Gemeinden.....	30
3.4	Behandlung von Gebietstandsveränderungen .....	33
<b>4</b>	<b>Ausnahmen für Gemeindeteile</b> .....	<b>34</b>
4.1	Methodik.....	34
4.2	Untersuchung von Gemeindeteilen .....	36
4.3	Fazit der Untersuchung von Gemeindeteilen .....	37
<b>Anhang A -</b>	<b>Gemeindetabelle</b> .....	<b>42</b>
<b>Anhang B -</b>	<b>Gemeindeteile</b> .....	<b>55</b>

## 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 2004<sup>1</sup> 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 Mittelbereich<sup>2</sup> 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

<sup>1</sup>[https://www.destatis.de/DE/ZahlenFakten/GesamtwirtschaftUmwelt/Preise/Verbraucherpreisindizes/Methoden/Downloads/HedonischeMethodenHaeuserpreisindexWista05\\_2004.pdf;jsessionid=83E9E50E13942E721F88BF86A0C0DF82.cae4?\\_\\_blob=publicationFile](https://www.destatis.de/DE/ZahlenFakten/GesamtwirtschaftUmwelt/Preise/Verbraucherpreisindizes/Methoden/Downloads/HedonischeMethodenHaeuserpreisindexWista05_2004.pdf;jsessionid=83E9E50E13942E721F88BF86A0C0DF82.cae4?__blob=publicationFile)

<sup>2</sup> 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](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 m<sup>2</sup> 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**

<b>Gemeinden insgesamt (Gebietsstand 2019)</b>	
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
<b>N</b>	Gültig	389
	Fehlend	34
<b>Mittelwert</b>		4,40 %
<b>Median</b>		4,50 %
<b>Standardabweichung</b>		1,12 %
<b>Varianz</b>		1,26 %
<b>Minimum</b>		1,30 %
<b>Maximum</b>		7,80 %
<b>Perzentile</b>	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 %

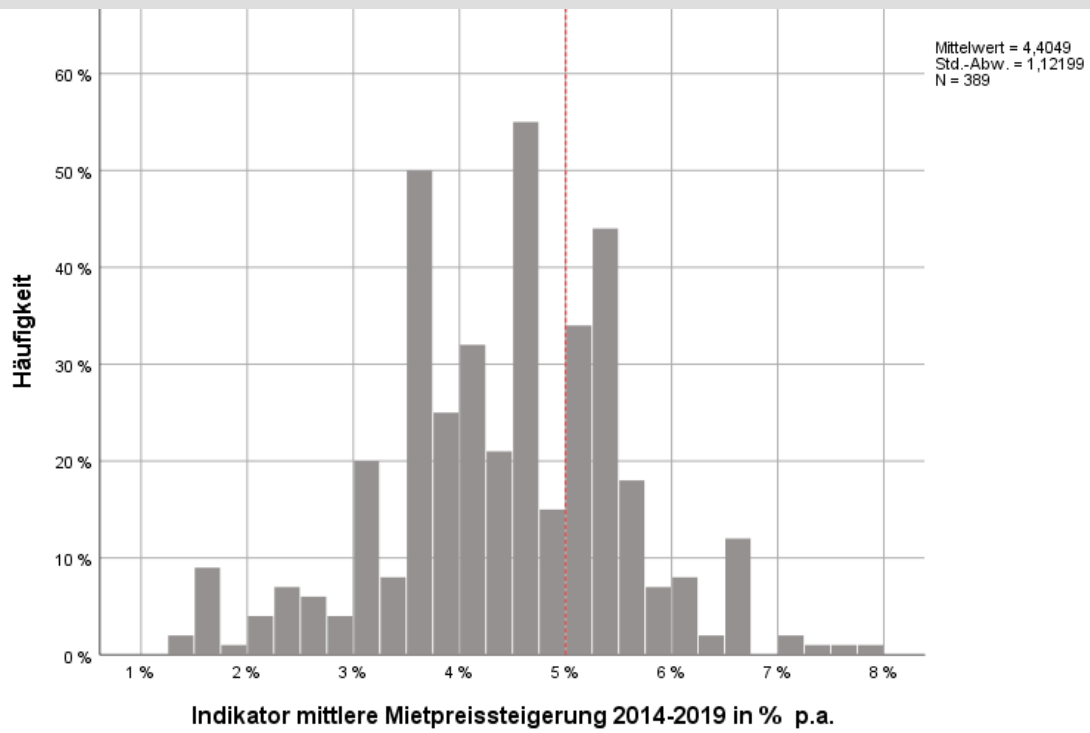
Quelle: Eigene Berechnung, Datenbasis: IDN Immodaten GmbH

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

<b>Teilbedingung 1: „Über- durchschnittlich stark stei- gende Mieten“</b>	<b>Bedingung mittlere rechnerische Preis- steigerungsrate der Angebotsbasismiete für eine Standardwohnung im Zeitraum 2012 bis 2017 4,5 % p.a. und mehr (Fortschreibung 2018)</b>		<b>Bedingung mittlere rechnerische Preis- steigerungsrate der Angebotsbasismiete für eine Standardwohnung im Zeitraum 2014 bis 2019 5,0 % p.a. und mehr (Fortschreibung 2020)</b>	
	Häufigkeit	Prozent	Häufigkeit	Prozent
<b>Bedingung nicht erfüllt oder keine Werte verfügbar</b>	390	92 %	293	69 %
<b>Bedingung erfüllt</b>	36	8 %	130	31 %
<b>Summe</b>	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 m<sup>2</sup> (gegenüber 6,07 € pro m<sup>2</sup> in der Fortschreibung 2018), der Median bei 5,90 € pro m<sup>2</sup>. Die 10% der Gemeinden mit den niedrigsten Werten liegen unter 4,60 € pro m<sup>2</sup>, die 10% der Gemeinden mit den höchsten Werten bei 8,50 € pro m<sup>2</sup> und mehr. Dieser Wert lag 2018 noch bei 7,86 € pro m<sup>2</sup>. 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 €/m<sup>2</sup> 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 €/m<sup>2</sup> 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
<b>N</b>	Gültig	389
	Fehlend	34
<b>Mittelwert</b>		6,26 €/m <sup>2</sup> Wfl.
<b>Median</b>		5,90 €/m <sup>2</sup> Wfl.
<b>Standardabweichung</b>		1,53 €/m <sup>2</sup> Wfl.
<b>Varianz</b>		2,34 €/m <sup>2</sup> Wfl.
<b>Minimum</b>		3,90 €/m <sup>2</sup> Wfl.
<b>Maximum</b>		12,10 €/m <sup>2</sup> Wfl.
<b>Perzentile</b>	10	4,60 €/m <sup>2</sup> Wfl.
	20	4,80 €/m <sup>2</sup> Wfl.
	30	5,20 €/m <sup>2</sup> Wfl.
	40	5,50 €/m <sup>2</sup> Wfl.
	50	5,90 €/m <sup>2</sup> Wfl.
	60	6,50 €/m <sup>2</sup> Wfl.
	70	7,00 €/m <sup>2</sup> Wfl.
	80	7,50 €/m <sup>2</sup> Wfl.
	90	8,50 €/m <sup>2</sup> Wfl.

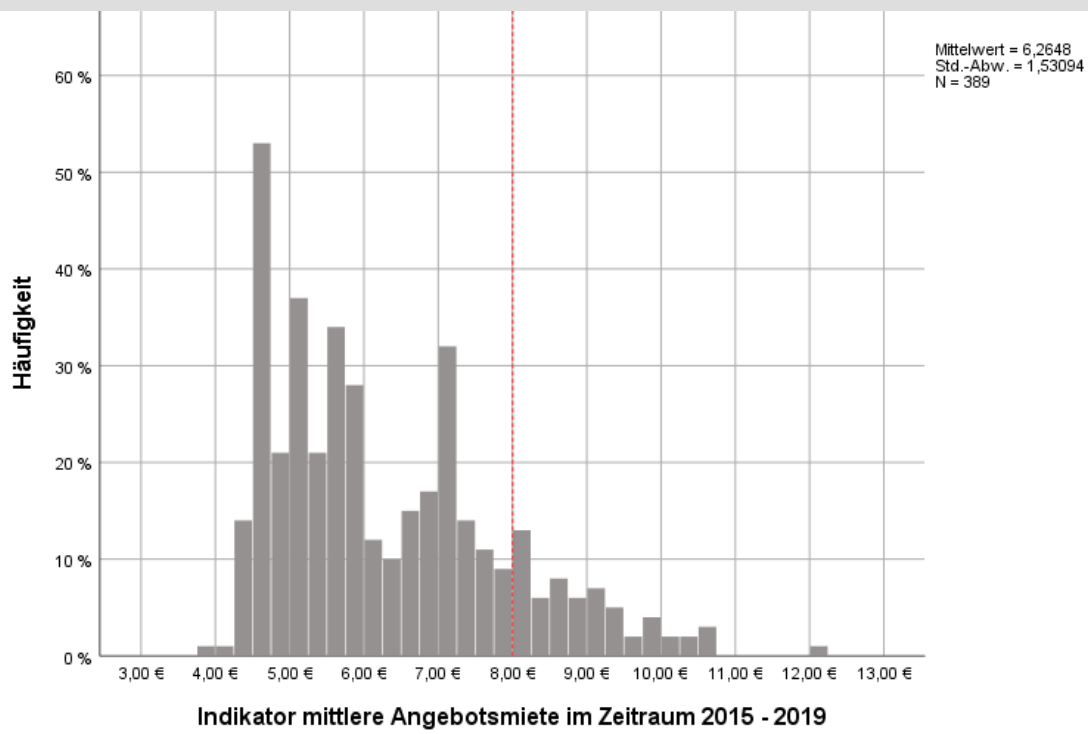
Quelle: Eigene Berechnung, Datenbasis: IDN Immodaten GmbH

**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 <sup>2</sup> und mehr (Fortschreibung 2018)		Bedingung Mittelwert der rechnerischen Angebotsbasismiete für eine Standardwohnung im Zeitraum 2015 bis 2019 8,00 €/m <sup>2</sup> und mehr (Fortschreibung 2020)	
	Häufigkeit	Prozent	Häufigkeit	Prozent
<b>Bedingung nicht erfüllt oder keine Werte verfügbar</b>	380	89%	364	86%
<b>Bedingung erfüllt</b>	46	11%	59	14%
<b>Summe</b>	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  $100^3$ , 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

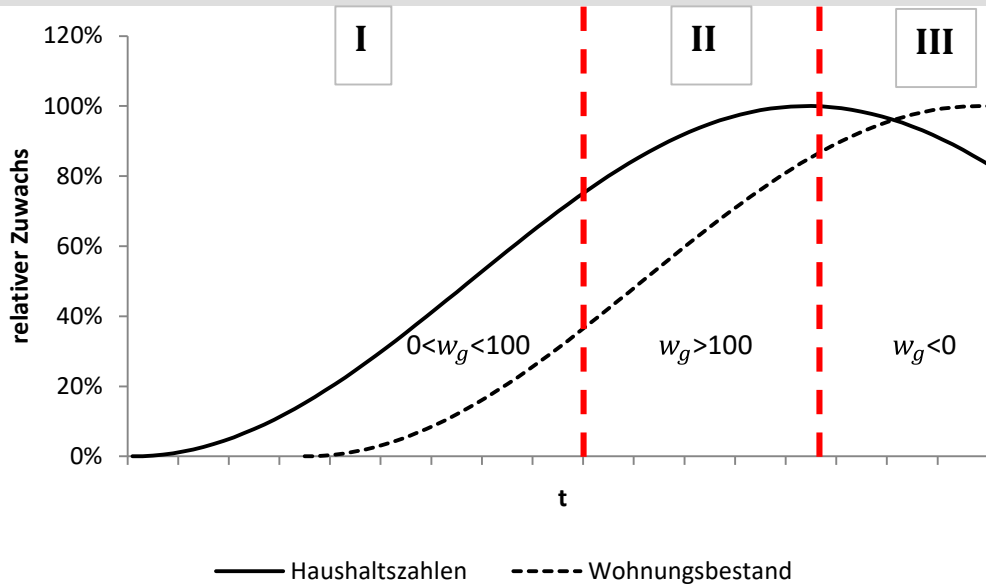
Die Wohnungsbestandszahlen wurden der amtlichen Statistik entnommen. Um der vor allem in touristischen Regionen relevanten Freizeitnutzung von Wohnungsbeständen Rechnung zu tragen, wurden die Wohnungsbestandszahlen um einen Schätzwert für die Ferien- und Freizeitwohnungszahl reduziert. Mangels laufender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

<sup>3</sup> 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 2017<sup>4</sup> 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

<sup>4</sup> 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“**

		<b>Indikator 3 mittlere Neubautintensität 2013 - 2018</b>
<b>N</b>	Gültig	423
	Fehlend	0
<b>Mittelwert</b>		71
<b>Median</b>		70
<b>Standardabweichung</b>		291
<b>Varianz</b>		84.622
<b>Minimum</b>		-2.600
<b>Maximum</b>		4.030
<b>Perzentile</b>	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,

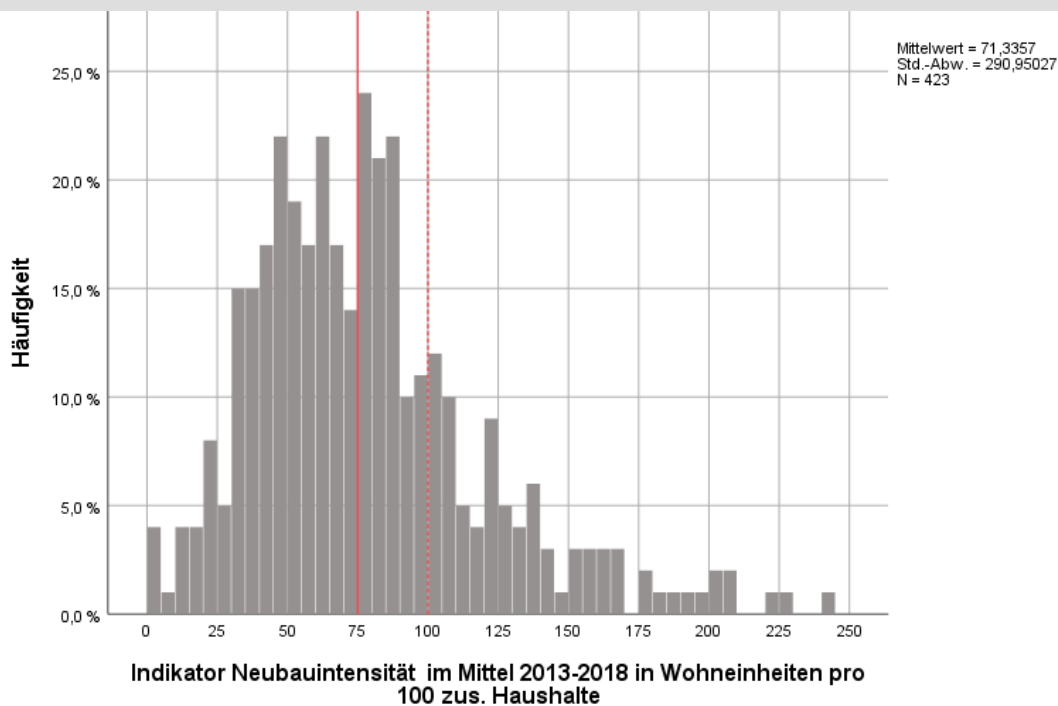
liegen 76 Gemeinden innerhalb dieses Bereichs zwischen 75 und 100 Wohneinheiten pro 100 Haushalte. In wie weit dieser erweiterte Prüfbereich erforderlich ist, wird dann Gegenstand der Einstufungsdiskussion im Abschnitt 3 unten sein.

**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 (Fort-schreibung 2020)	
	Häufigkeit	Prozent	Häufigkeit	Prozent	Häufigkeit	Prozent
<b>Bedingung nicht erfüllt</b>	108	25%	218	52%	347	82%
<b>Bedingung erfüllt</b>	318	75%	205	48%	76	18%
<b>Summe</b>	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 Zwecken<sup>5</sup> 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. 2014<sup>6</sup>, S. 13ff), führt aber dennoch der Höhe nach zu anderen Ergeb-

<sup>5</sup> 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.

<sup>6</sup> 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“**

		<b>Indikator 4 Leerstandsrate 2018</b>
<b>N</b>	Gültig	423
	Fehlend	0
<b>Mittelwert</b>		4,2 %
<b>Median</b>		4,0 %
<b>Standardabweichung</b>		1,7 %
<b>Varianz</b>		3,1 %
<b>Minimum</b>		0,9 %
<b>Maximum</b>		11,9 %
<b>Perzentile</b>	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, 2001<sup>7</sup>) 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 2011<sup>8</sup>), BBR 2004<sup>9</sup>).

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
<b>Bedingung nicht erfüllt</b>	321	75%	303	72%
<b>Bedingung erfüllt</b>	105	25%	120	28%
<b>Summe</b>	426	100%	423	100%

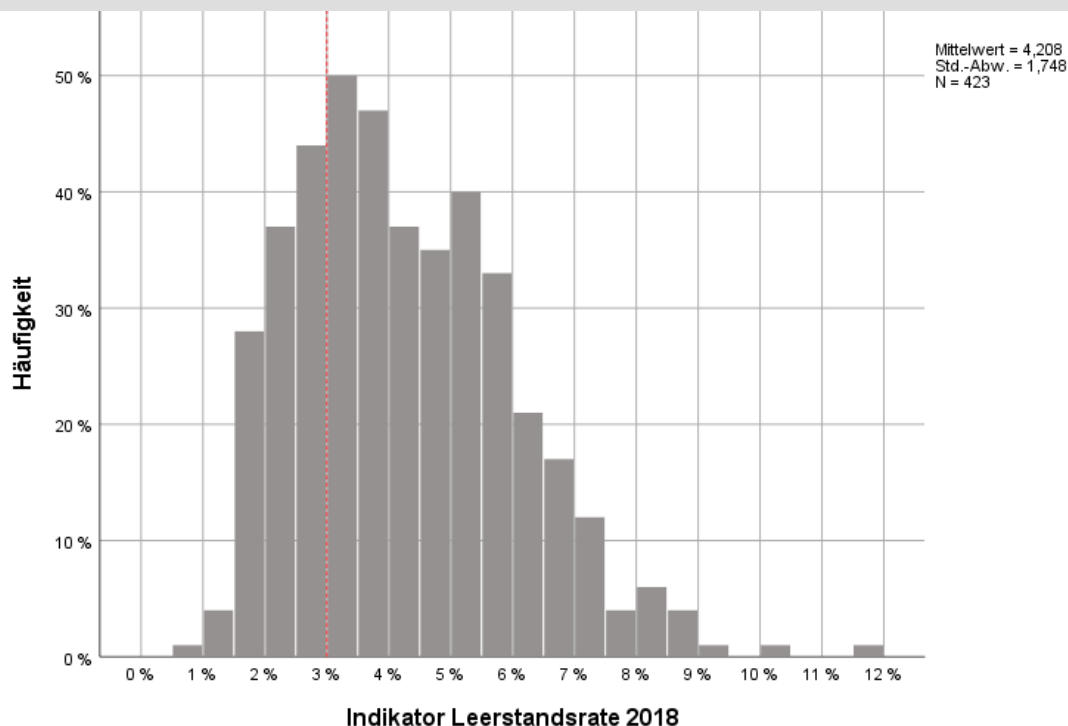
Quelle: Eigene Darstellung

<sup>7</sup> 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.

<sup>8</sup> 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.

<sup>9</sup> 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 Verständlichkeit<sup>10</sup> 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  $t$ .

<sup>10</sup> 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
<b>N</b>	Gültig	423
	Fehlend	0
<b>Mittelwert</b>		104
<b>Median</b>		104
<b>Standardabweichung</b>		4,8
<b>Varianz</b>		23,3
<b>Minimum</b>		87
<b>Maximum</b>		120
<b>Perzentile</b>	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

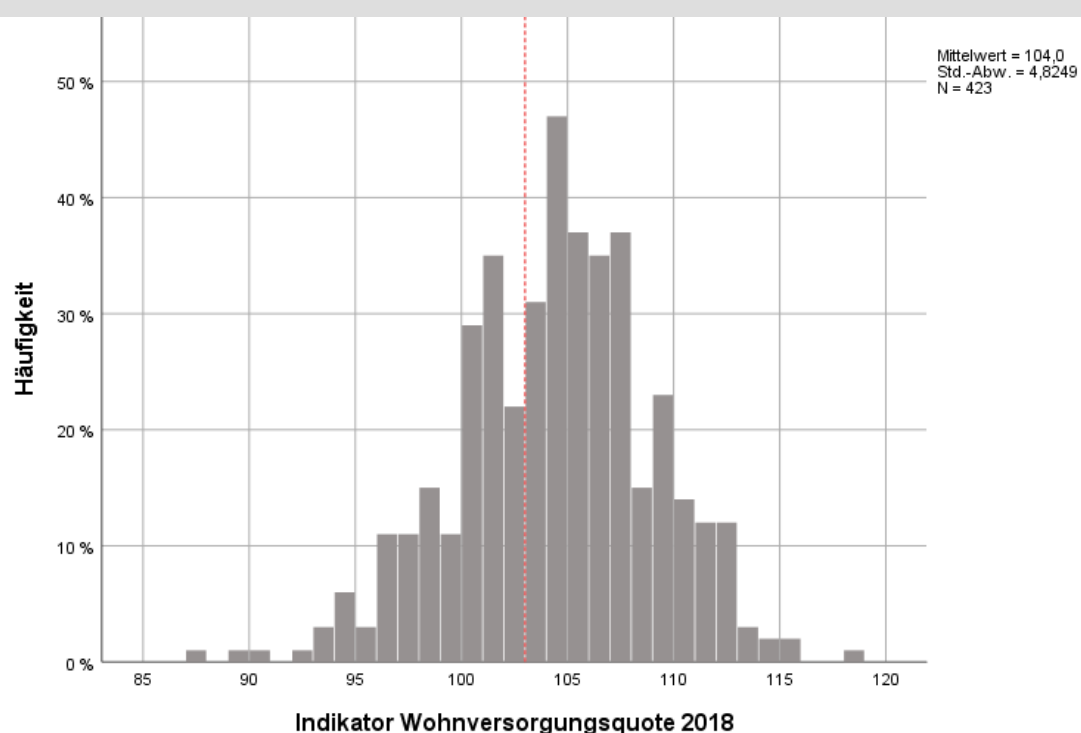


**Tabelle 11: Erfüllung der Teilbedingung 5 im Vergleich zur Fortschreibung 2018**

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%
<b>Summe</b>	<b>426</b>	<b>100,0%</b>	<b>423</b>	<b>100%</b>

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 Gesetzeskatalog 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 Prüfrahmen auf die Erfüllung kumulativer Teilbedingungen unter Beachtung der im Gutachten 2015 im Abschnitt 3.1 diskutierten Auswahlregeln abgestellt.

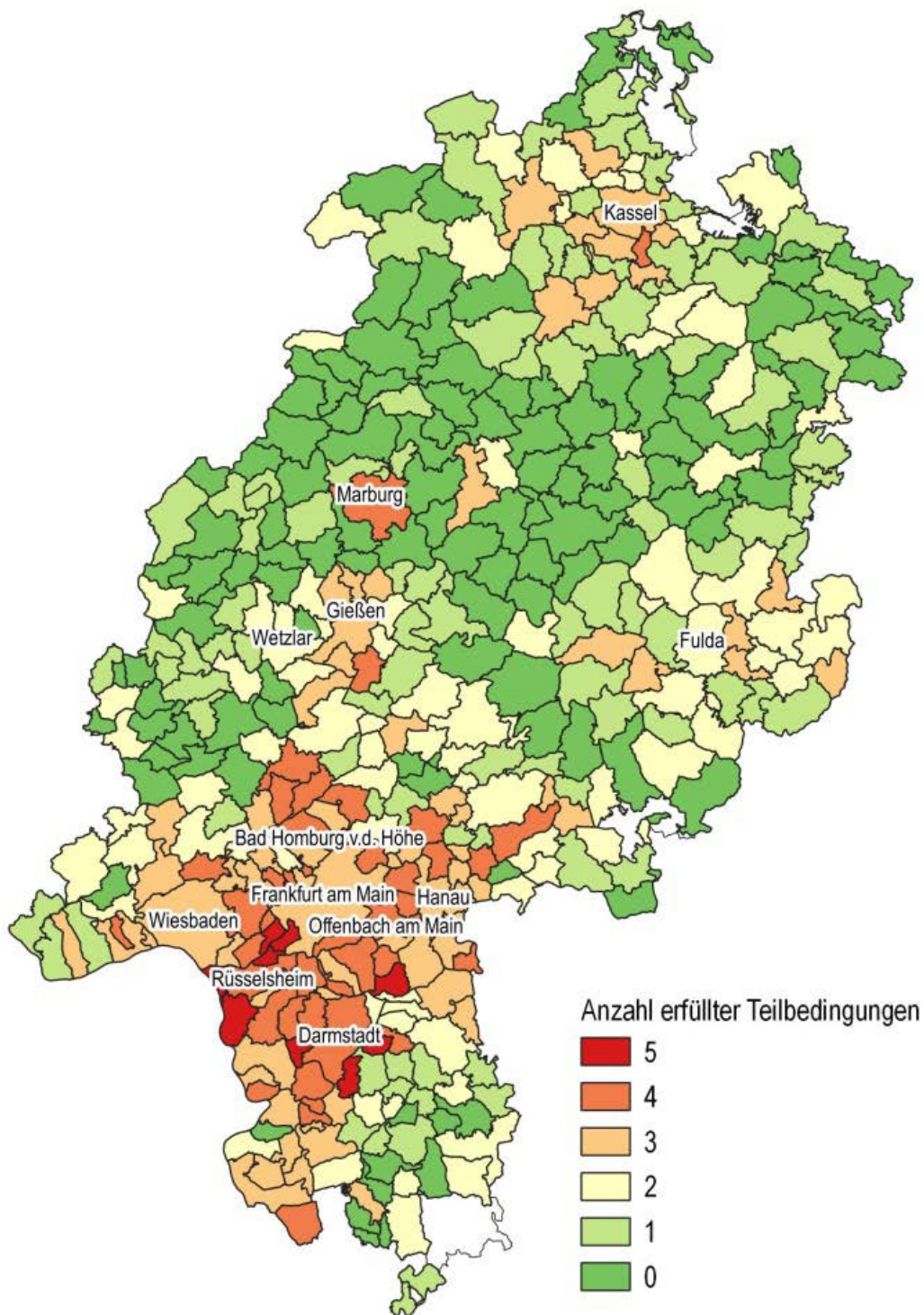
Aus fachlicher Perspektive ist jedoch festzustellen, dass die Indikatoren nicht den gleichen Sachverhalt repräsentieren und daher im Allgemeinen nicht substituierbar sind. Am ehesten ist eine Vergleichbarkeit der Indikatoren Leerstandsrate und Wohnversorgungsquote erkennbar. Grundsätzlich ist es daher zielführend, dass der Prüfkatalog sowohl auf das Versorgungsniveau (Leerstand, Wohnungsdefizit, Mietbelastung), als auch auf Veränderungsprozesse (Mietpreisteigerung, 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 %

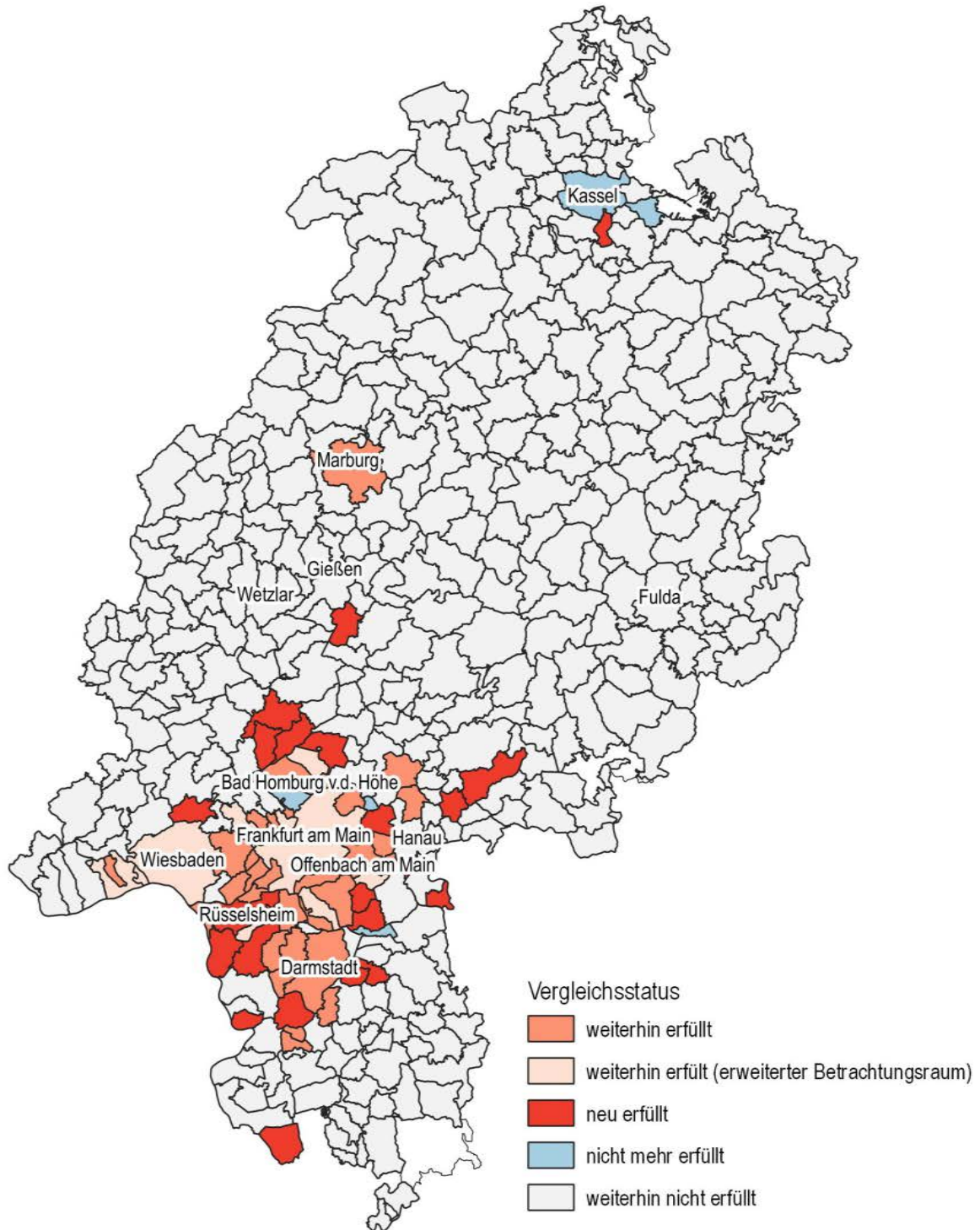
Quelle: Eigene Darstellung

**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
	<b>Summe</b>	<b>32</b>
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)
	<b>Summe</b>	<b>10</b>
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
	<b>Summe</b>	<b>22</b>
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
	<b>Summe</b>	<b>6</b>

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**

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

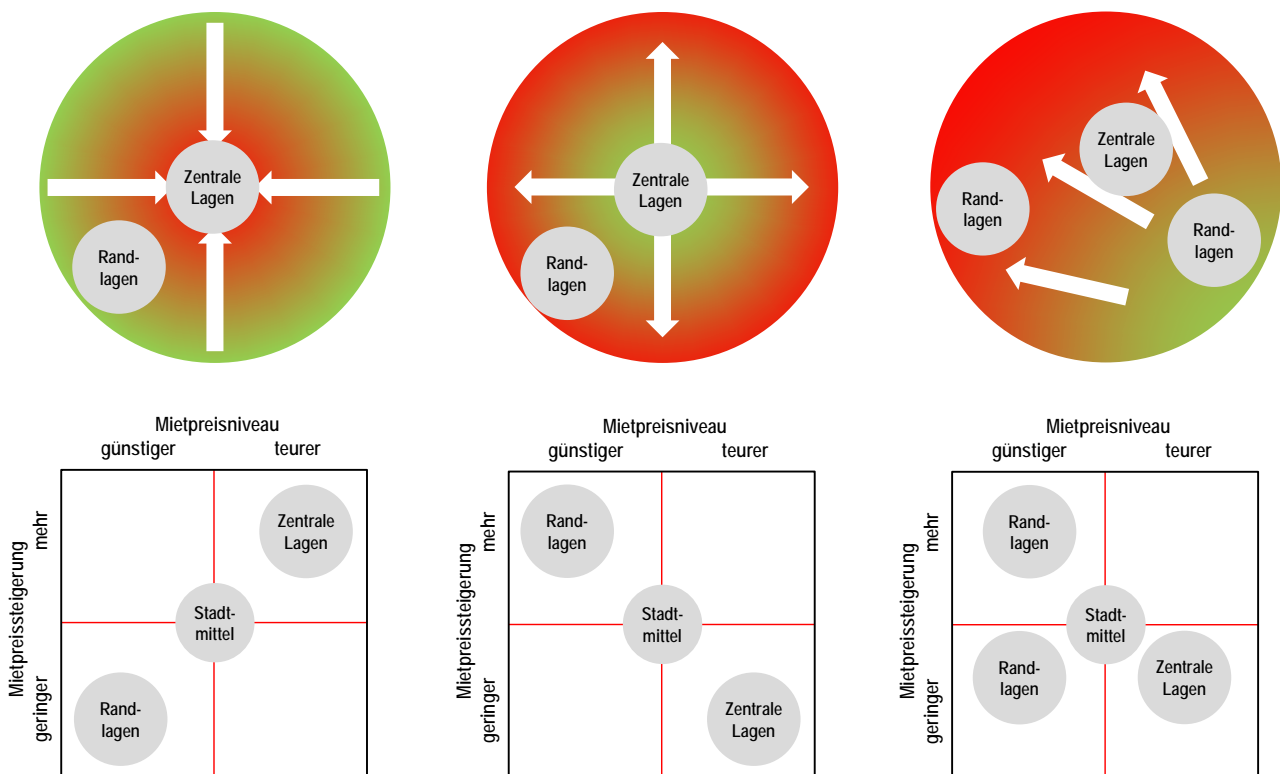
Grundsätzlich zeigen sich bei der Untersuchung von Preissteigerungsraten und Mietpreisniveau in den Gemeindeteilen der untersuchten Städte verschiedene Strukturmuster (vgl. auch die Ausführungen im Abschnitt 4.3 des Gutachtens aus dem Jahr 2015):

- 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).

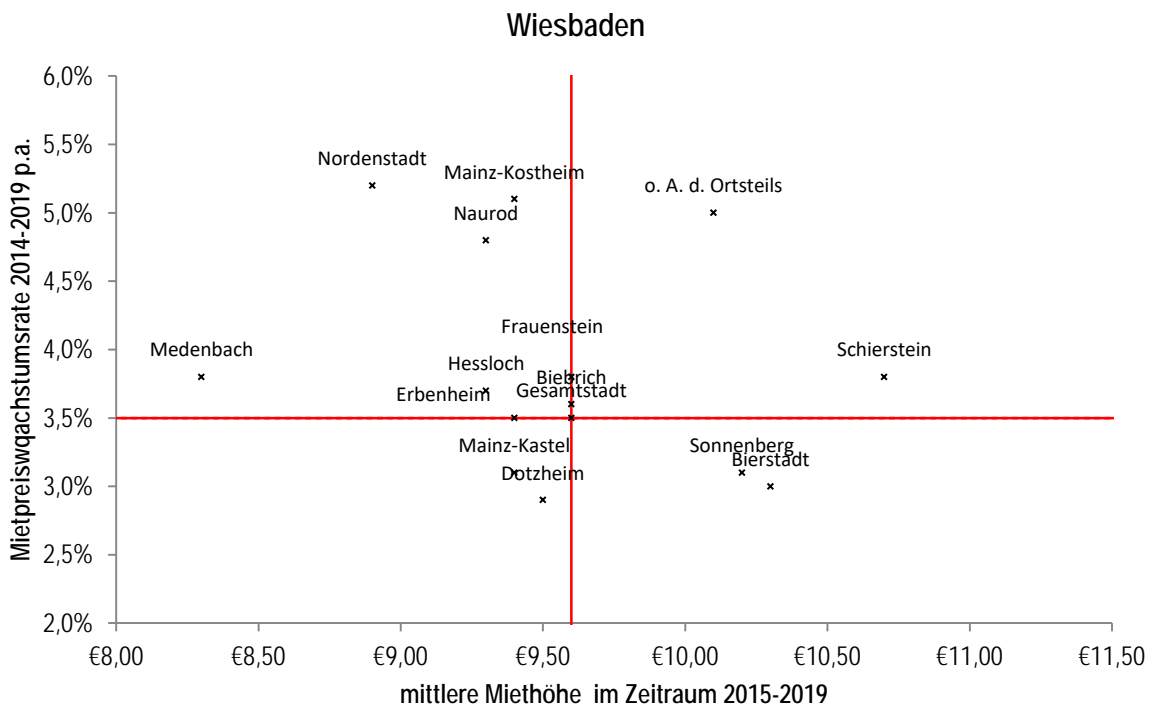
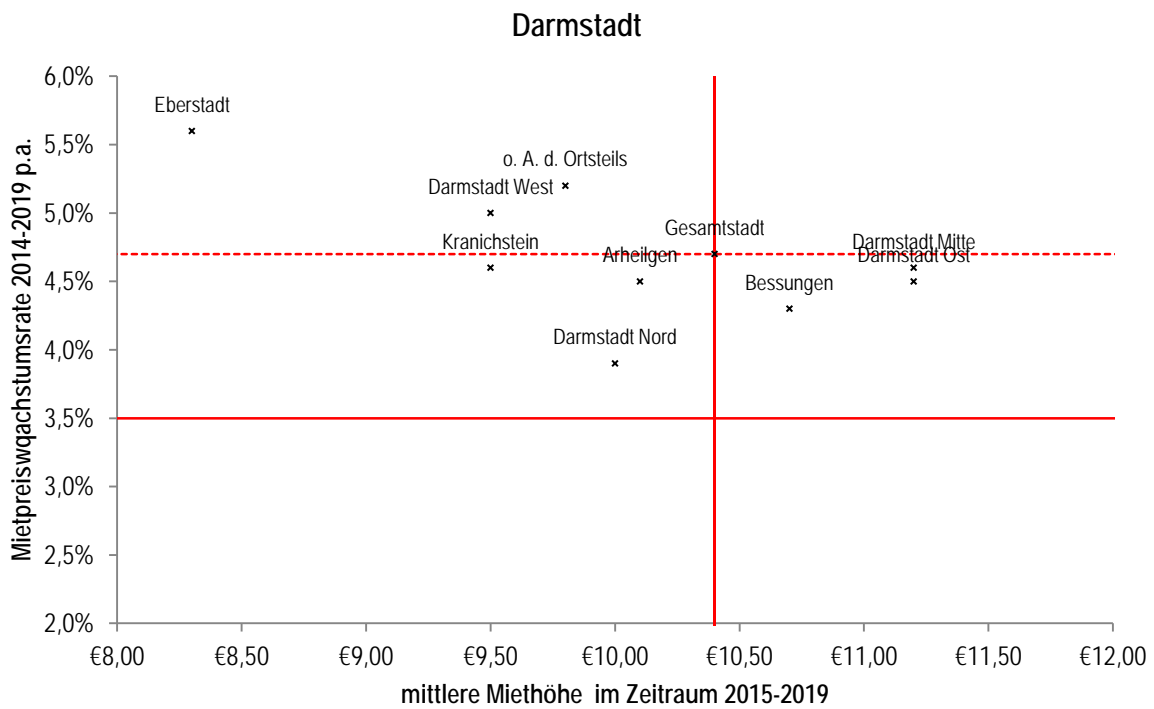
*Insgesamt kann daher eine Identifikation von Ausnahmen für Gemeindeteile anhand der Indikatorenlage und der Bewertung der Gesamtlage anhand von Wachstumsstrukturmustern in den untersuchten Städten nicht mehr hinreichend sicher analytisch begründet werden.*

**Abbildung 9: Schematische Darstellung: Unterschiedliche Mietpreisniveau/Wachstumsmuster**



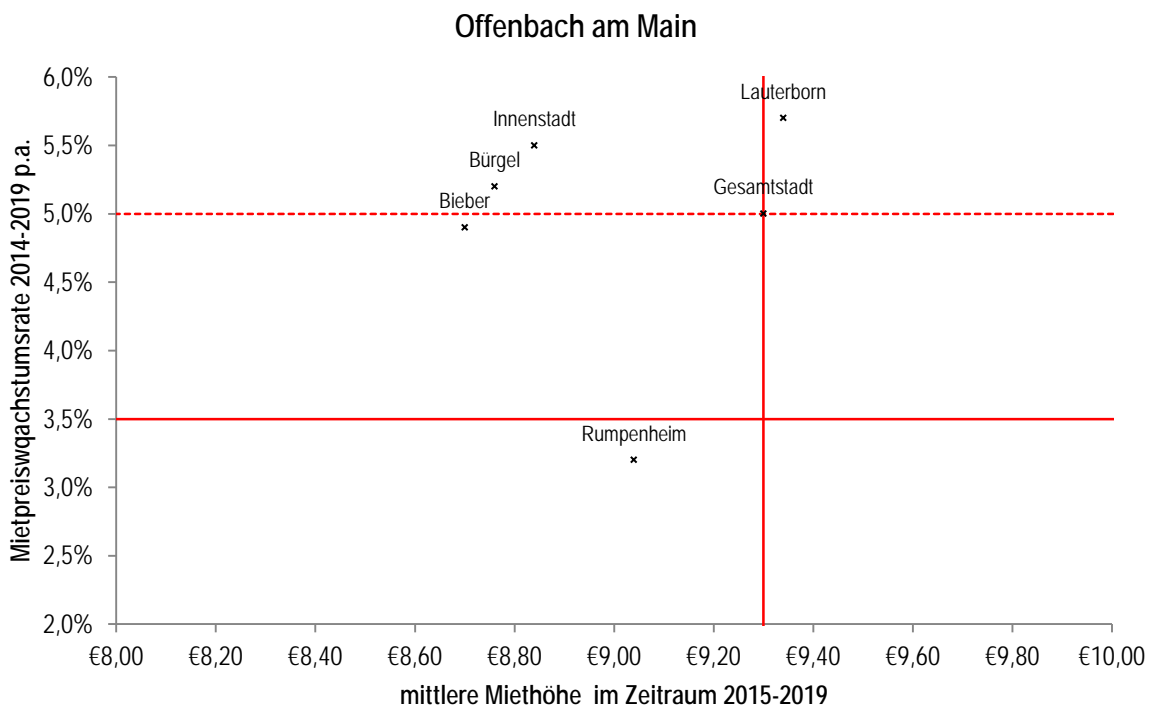
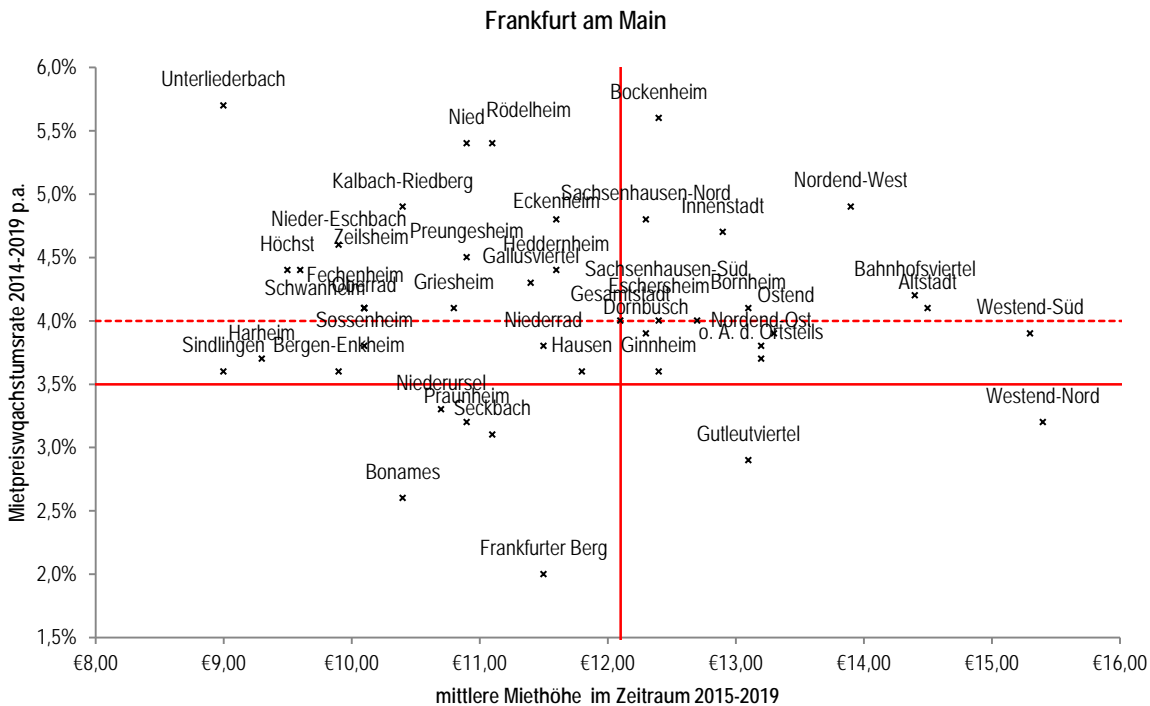
Quelle: Eigene Darstellung

Abbildung 10: Städte mit konvergierendem Mietpreisniveau/Wachstumsmuster

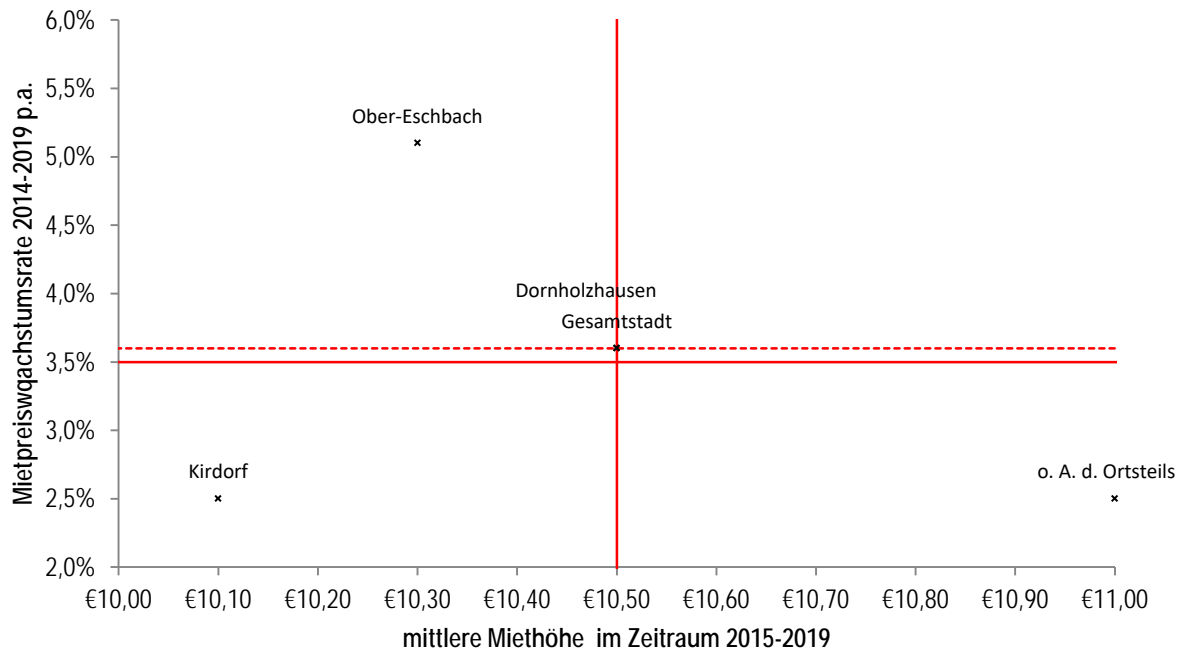


Quelle: Eigene Berechnung, Datenbasis: IDN Immodaten GmbH

**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 m² 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	Babenhausen, 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	Mühlthal	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 Mietpreissteigerung 2014-2019 in v. H. p.a. (Schwellenwert 5,0)	Mietpreis- auswertung 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 Mietpreiserhöhung 2014-2019 in v. H. p.a. (Schwellenwert 5,0)	Mietpreisauswertung 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	Dietzhöhlztal	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 Mietpreiserhöhung 2014-2019 in v. H. p.a. (Schwellenwert 5,0)	Mietpreisauswertung 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	Alsfield, 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 Mietpreissteigerung 2014-2019 in v. H. p.a. (Schwellenwert 5,0)	Mietpreis- auswertung 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		
Unterbliederbach	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

