

Wohnungsmarkt Nordrhein-Westfalen • Analysen

# Die Mieten öffentlich geförderter Wohnungen am Gesamtmarkt

Auswertung von Daten aus der Wohnraumförderung 2011/2012





# Inhalt

Inhalt .....	3
Zusammenfassung .....	4
1 Erläuterungen zur Kostenmietenstatistik der NRW.BANK .....	6
2 Strukturvergleich von Kostenmieten und Marktmieten .....	12
2.1 Mittelwerte und Preisspannen .....	12
2.2 Vergleich nach Baualter .....	15
3 Einordnung der preisgebundenen Wohnungen in die Preissegmente .....	19
4 Mieterhöhung nach Bindungsende? .....	23
Aktuelle Ergebnisse der Wohnungsmarktbeobachtung .....	26

In den Abbildungen werden zur Bezeichnung der Kreise und kreisfreien Städte deren Kfz-Kennzeichen als Kürzel verwendet:

AC	Städteregion Aachen	GUM	Oberbergischer Kreis	MK	Märkischer Kreis
BI	Bielefeld	HA	Hagen	MS	Münster
BM	Rhein-Erft-Kreis	HAM	Hamm	NE	Rhein-Kreis Neuss
BN	Bonn	HER	Herne	OB	Oberhausen
BO	Bochum	HF	Kreis Herford	OE	Kreis Olpe
BOR	Kreis Borken	HS	Kreis Heinsberg	PB	Kreis Paderborn
BOT	Bottrop	HSK	Hochsauerlandkreis	RE	Kreis Recklinghausen
COE	Kreis Coesfeld	HX	Kreis Höxter	RS	Remscheid
D	Düsseldorf	K	Köln	SG	Solingen
DN	Kreis Düren	KLE	Kreis Kleve	SI	Kreis Siegen-Wittgenstein
DO	Dortmund	KR	Krefeld	SO	Kreis Soest
DU	Duisburg	LEV	Leverkusen	ST	Kreis Steinfurt
E	Essen	LIP	Kreis Lippe	SU	Rhein-Sieg-Kreis
EN	Ennepe-Ruhr-Kreis	ME	Kreis Mettmann	UN	Kreis Unna
EU	Kreis Euskirchen	MG	Mönchengladbach	VIE	Kreis Viersen
GE	Gelsenkirchen	MH	Mülheim/ Ruhr	W	Wuppertal
GL	Rheinisch-Bergischer Kreis	MI	Kreis Minden-Lübbecke	WAF	Kreis Warendorf
GT	Kreis Gütersloh			WES	Kreis Wesel

# Zusammenfassung

Die vorliegende Untersuchung vergleicht die Mieten öffentlich geförderter Mietwohnungen in Nordrhein-Westfalen mit aktuellen Marktmieten. Im Ergebnis liegen die meisten preisgebundenen Wohnungen nach wie vor im günstigen Marktsegment, jedoch mit deutlichen regionalen Unterschieden.

Auf Basis des Gesetzes zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein-Westfalen (WFNG NRW) hat die NRW.BANK in den vergangenen zwei Jahren die Zinsen für Wohnraumförderdarlehen angehoben. Allerdings dürfen die Mieten dadurch nur in einem gewissen Maße steigen. Wo diese Grenze überschritten wurde, wurde die Verzinsung auf Antrag der Eigentümer ausgesetzt oder ermäßigt. Für den Antrag mussten die Eigentümer der NRW.BANK die aktuelle Kostenmiete melden. Abgefragt wurde die rechtlich zulässige Kostenmiete, nicht die tatsächlich verlangte. Die Kostenmiete ist die Mietobergrenze für bis zum Jahr 2002 geförderte Wohnungen.

Aus diesem Verfahren konnte die Wohnungsmarktbeobachtung seit langem wieder eine Statistik zu aktuellen Kostenmieten im öffentlich geförderten Mietwohnungsbestand zusammenstellen. Zuvor standen lediglich hochgerechnete Daten zur Verfügung. Die neue Datengrundlage ist zwar nicht repräsentativ, doch sie umfasst knapp die Hälfte des öffentlich geförderten Mietwohnungsbestands. Den Schwerpunkt bilden Objekte aus den 1970er- bis 1990er-Jahren.

In der vorliegenden Analyse wird zum einen die Struktur und Verteilung dieser Kostenmieten beschrieben. Zum anderen werden die Mieten öffentlich geförderter Wohnungen mit den Mieten auf dem Gesamtmarkt verglichen. Als Indikator für die Marktmiete dienen Angebotsmieten aus Internet-Wohnungsanzeigen sowie die kommunalen Mietspiegel.

Dahinter steht die Frage nach dem Stellenwert öffentlich geförderter Mietwohnungen auf den regionalen Wohnungsmärkten. Welche Rolle sie als geschütztes Segment für einkommensschwächere Haushalte heute spielen, hängt zum einen davon ab, wie viele es davon noch gibt und wie sich die Zahl der Sozialbindungen in Zukunft entwickelt. Entscheidend ist aber auch ihre Position im Preisgefüge des Gesamtmarkts, d.h. ob die preisgebundenen Mieten im Vergleich zur Marktmiete noch preisgünstig sind.

Die Ergebnisse der vorliegenden Preisdatenanalyse bestätigen im Großen und Ganzen die früheren Abschätzungen der NRW.BANK auf Basis hochgerechneter Mietdaten: Die Höhe der Kostenmieten preisgebundener Wohnungen hängt in erster Linie von den Förder- und Finanzierungsbedingungen sowie den Baukosten zu ihrer Entstehung ab – sprich vom Objektalter. Die preisgebundenen Mieten variieren daher weniger von Region zu Region als die Marktmieten. Daher ist auch der Abstand zur Marktmiete regional sehr verschieden.

- Ausschlaggebend für den Abstand sind das allgemeine Mietenniveau der Region sowie die örtlichen Nachfragetrends. In teuren Regionen sind die preisgebundenen Mieten deutlich günstiger als der Markt. In altindustriellen oder peripheren ländlichen Regionen mit rückläufiger Nachfrage ist der Preisabstand geringer und verringert sich weiter.

- In den allermeisten Regionen liegt der überwiegende Anteil der öffentlich geförderten Mietwohnungen nach wie vor im unteren, teilweise sogar im untersten Preissegment.
- Anders ist das in Regionen, die von demographischer Schrumpfung und rückläufigen Preisen gekennzeichnet sind: In einigen Städten und Kreisen im Ruhrgebiet sowie in Süd- und Ostwestfalen liegen nennenswerte Anteile des öffentlich geförderten Bestands auf oder sogar über dem mittleren Marktmietenniveau. Diese Wohnungen stehen preislich im Wettbewerb zum frei finanzierten Markt und müssen dann auch qualitativ konkurrenzfähig sein. Wo dies nicht der Fall ist, müssen die Eigentümer entweder unterhalb der Kostenmiete vermieten, modernisieren oder Leerstände akzeptieren.

Eine weitere sozialpolitische Aufgabe öffentlich geförderter Wohnungen sollte nicht außer Acht gelassen werden, auch wenn sie hier nicht untersucht werden kann: Den Zugang zu Wohnraum zu ermöglichen. Das gilt selbst in Märkten, wo preisgebundene Wohnungen nicht mehr zum allergünstigsten Teil des Angebots gehören. Besetzungs- und Belegungsrechte oder freiwillige Belegungsvereinbarungen der Kommunen für den öffentlich geförderten Bestand können Menschen den Zugang zu Wohnraum erleichtern, die aus anderen als rein finanziellen Gründen nur schwer an eine frei finanzierte Wohnung kämen (z.B. Arbeitslose, kinderreiche Familien, ehemalige Obdachlose etc.).

Abschließend versucht die Studie eine Abschätzung, in welchem Maß Mieterhöhungen möglich sind, wenn die Preisbindung der Wohnungen auslaufen. Dazu werden

die Kostenmieten mit den Werten der kommunalen Mietspiegel verglichen.

Das Ergebnis zeigt:

- In den meisten Regionen ließen sich mit den Mietspiegeln in bestehenden Verträgen Mieterhöhungen begründen – zumindest für einen Teil der Bestände. In Regionen mit durchschnittlichem bis teurem Mietniveau werden die Vermieter diese Spielräume wohl für Erhöhungen nutzen.
- In den niedrigpreisigen Regionen allerdings dürften sich Mieterhöhungen, auch wenn sie rechtlich möglich sind, am Markt kaum durchsetzen lassen. Zum einen werden gerade dort z.T. Mietspiegel der rückläufigen Preisentwicklung nicht angepasst und liegen tendenziell über dem Marktniveau. Außerdem ist das Alternativangebot groß genug: Vermieter würden mit Mieterhöhungen riskieren, dass Mieter ausziehen und Leerstände bleiben.
- Bei Neuvermietungen, wofür die Angebotsmieten den Maßstab bilden, sind in den schrumpfenden Regionen eher Mietabsenkungen, in den teuren Regionen aber deutliche Preissprünge zu erwarten.

Anzumerken wäre noch, dass die rechnerischen Kostenmieten, die hier untersucht werden, eine Obergrenze sind: Den Vermietern steht es frei, weniger Miete zu verlangen, wenn sich z.B. Wohnungen dann leichter vermieten lassen. In welchem Ausmaß solche Mietverzichte tatsächlich eine Rolle spielen, ist aber nicht bekannt. Dazu müssten die zusätzlich die tatsächlich geforderten Mieten erfasst werden.

# 1 Erläuterungen zur Kostenmietenstatistik der NRW.BANK

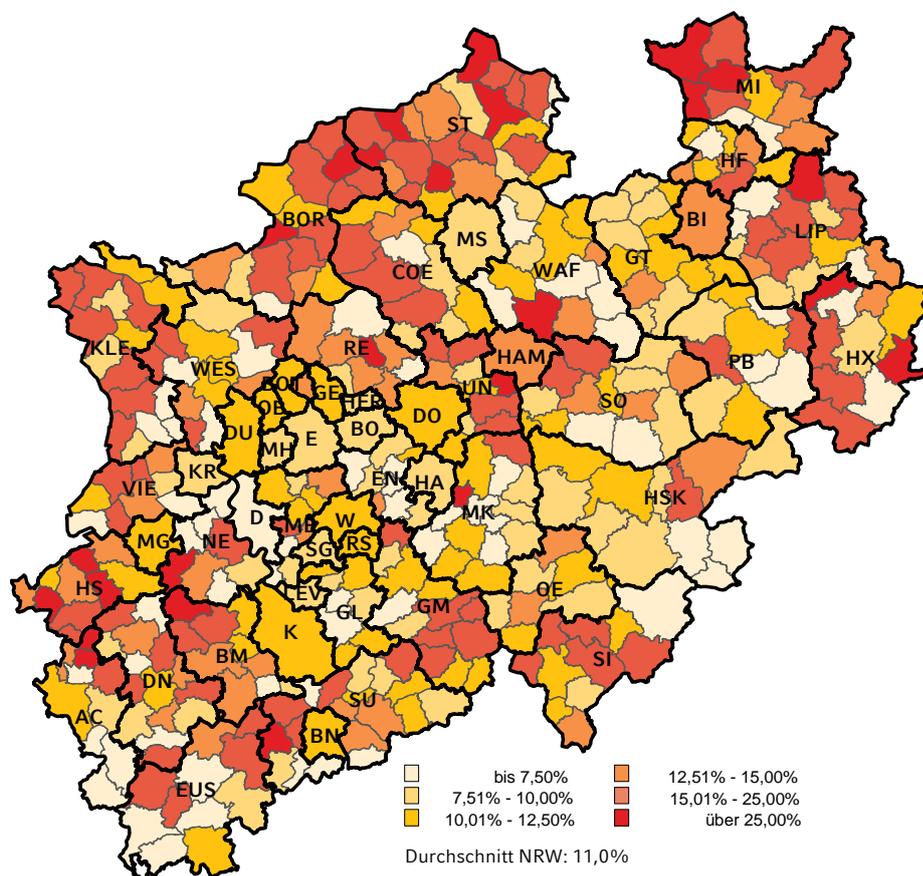
Im Rahmen der Verzinsung von Förderdarlehen entstand in den letzten Jahren eine umfangreiche Statistik von Kostenmieten für öffentlich geförderte Wohnungen. Begriffe sowie Details zu Erhebung, Validität und Aussagekraft werden hier erläutert.

## Öffentlich geförderte Mietwohnung

In dieser Untersuchung geht es um öffentlich geförderte Mietwohnungen in Nordrhein-Westfalen, die auf Basis des Zweiten Wohnungsbaugesetzes (II. WoBauG) im sogenannten 1. Förderweg gefördert wurden. Außerhalb der Verwaltung nennt man sie meist Sozialwohnungen. Ihr Bau wurde mit günstigen öffentlichen Darlehen gefördert. Solange diese zurückgezahlt werden, unterliegen die Wohnungen einer Preis- und Belegungsbindung. Wohnberechtigt sind nur Haushalte, die bestimmte Einkommensgrenzen nicht überschreiten; manchmal gibt es

weitere „Belegungsvorbehalte“, z.B. für kinderreiche Familien. Die Miethöhe unterliegt dem Kostenmietenprinzip: Die Nettokaltmiete wird nach einem festgelegten Verfahren – der Wirtschaftlichkeitsberechnung – so kalkuliert, dass sie die laufenden Aufwendungen (inkl. Kapital-/Finanzierungskosten) deckt. Anders als auf dem freien Markt kann die Miete nicht an die Marktmietenentwicklung angepasst werden, auch nicht bei Neuvermietungen. Sie darf nur dann steigen, wenn sich die Aufwendungen ändern – etwa bei Modernisierungen oder Umfinanzierungen.

Abb. 1.1:  
Öffentlich geförderte  
Mietwohnungen  
je 100 Geschoss-  
wohnungen 2011  
(eig. Berechnung  
auf Datenbasis  
von NRW.BANK/  
IT.NRW)



Diese Förderung wird seit 2002 nach dem Wohnraumförderungsgesetz (WoFG) bzw. seit 2010 nach dem WFNG NRW als Mietwohnraumförderung für die Einkommensgruppe „A“ fortgesetzt. Im Unterschied zum alten Modell werden die Mieten allerdings nicht mehr errechnet, sondern vertraglich vereinbart.<sup>1</sup>

Öffentlich geförderte Mietwohnungen bilden nach wie vor ein wichtiges Segment des Wohnungsmarkts. Absolut betrachtet ist der Bestand in den großen Städten noch immer am bedeutendsten, da diese lange Zeit im Fokus der Förderung standen. Aber auch im Stadtumland und im ländlichen Raum spielen öffentlich geförderte Mietwohnungen eine wichtige Rolle, weil sie den Mietwohnungssektor dieser ansonsten vom Eigenheim dominierten Märkte stark prägen (Abb. 1.1).

### **Preisgebundene Mieten**

Die Mieten öffentlich geförderter Wohnungen werden hier als preisgebundene Mieten bezeichnet. Ihre Höhe ist – aufgrund des Kostenmietenprinzips – in erster Linie das Resultat der zur Bauzeit gültigen Förderbestimmungen sowie der Bau- und Finanzierungskosten. Ihre heutige Position auf dem Gesamtmarkt hängt auch davon ab, wie sich die Mieten auf dem freien Markt in der Region seither entwickelt haben.

Die NRW.BANK kennt die ursprüngliche Kostenmiete der geförderten Objekte aus der Bewilligung. Verändert sich die Kostenmiete, weiß die NRW.BANK davon in der Regel nichts, weil Anpassungen der Wirtschaftlichkeitsberechnung nicht meldepflichtig sind. Doch im Rahmen einer Zinsanhebung von Förderdarlehen hat die NRW.BANK seit 2011 aktuelle Kostenmieten erhoben. Diese Mietendaten für rund 45 Prozent des öffentlich geförderten Wohnungsbestands bilden die Grundlage für die vorliegende Untersuchung. Sie wird im Folgenden näher beschrieben.

<sup>1</sup> Daneben gibt es in Nordrhein-Westfalen weitere geförderte Segmente wie den 2. Förderweg (heute: Einkommensgruppe B), den Bergmannswohnungsbau und die soziale Eigentumsförderung.

### **Verzinsung der Darlehen in der Wohnraumförderung NRW**

Für Darlehen, die das Land Nordrhein-Westfalen im Rahmen der Wohnraumförderung vergibt und vergeben hat, müssen die Kunden Zinsen zahlen. Zeitpunkt, Höhe und Flexibilität der Verzinsung sind in den jeweiligen Förderbestimmungen und dem geschlossenen Darlehensvertrag festgelegt. Seit Bestehen der Wohnraumförderung gab es regelmäßig Änderungen in den Förder- und Zinserlassen, welche auch zu unterschiedlichen Verzinsungsregelungen geführt haben. Erst das WFNG NRW regelte die Verzinsung für alle Darlehen abschließend – darunter auch die, die im 1. Förderweg auf Grundlage des II. WoBauG bis zum Jahr 2002 bewilligt wurden. Diese rund 30.000 Förderdarlehen bzw. Objekte machen 83 Prozent des heutigen Bestands öffentlich geförderter Mietwohnungen aus. Innerhalb des gesetzlichen Rahmens entscheidet der Vorstand der NRW.BANK über die Zinsanhebung.

### **Anträge auf Zinssenkung bzw. Aussetzung der Verzinsung**

Zum 1. Januar 2011 hat die NRW.BANK erstmals die Zinssätze der genannten Darlehen auf max. 4 Prozent angehoben<sup>2</sup>. Die Zinsen durften auf die Kostenmiete (und damit auf die Mieter) umgelegt werden, aber nur bis zu einer Mieterhöhung von maximal 5 Cent/m<sup>2</sup> Wohnfläche.

Eine weitere Kappungsgrenze bilden die Mietobergrenzen für öffentlich geförderte Wohnungen, die – abhängig von Kommune und Baualter – mit Abschlägen von der aktuellen Neubau-Fördermiete abgeleitet und im WFNG NRW festgelegt wurden (Tab. 1.1). Überschreitet die Miete vor oder nach der Zinsanhebung diese Grenzen, können und sollen die Eigentümer beantragen, dass die NRW.BANK ganz oder teilweise auf die Zinsanhebung verzichtet. Wer den Antrag trotzdem nicht stellt, darf die Zinsen nicht auf die Miete aufschlagen. So wird sicher-

<sup>2</sup> Auch die Zinsen für den 2. Förderweg (Einkommensgruppe B) wurden angehoben, allerdings erst nach Ablauf der Sozialbindung. Diese Fälle sind also für diese Analyse der öffentlich geförderten Mieten nicht relevant.

gestellt, dass die Mieter die Zinsanhebung nur bis zur festgesetzten Grenze bezahlen.

Tab. 1.1:  
Mietobergrenzen für öffentlich geförderte Mietwohnungen nach Baualter (in €/m<sup>2</sup>)

Mietniveau der Gemeinde in der Förder-systematik*	vor 1980	Baujahr bis 1980	1990 bis 2002
M1	3,20 €	3,55 €	4,05 €
M2	3,60 €	3,95 €	4,45 €
M3	4,00 €	4,35 €	4,85 €
M4	4,25 €	4,60 €	5,10 €.

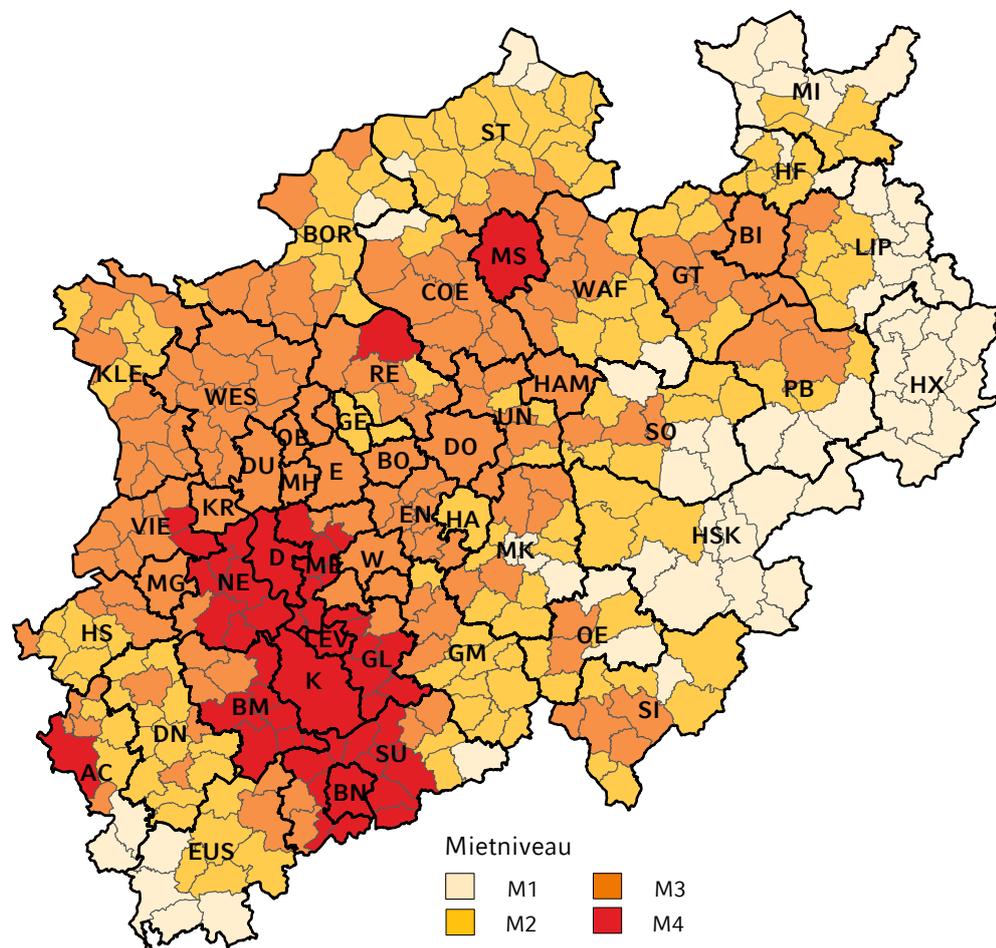
\* Karte der Mietniveau-Stufen s. Abb. 1.2

Nach der Zinsanhebung 2011 gingen bei der NRW.BANK rund 14.000 Anträge auf

Zinssenkung (für insgesamt 213.700 Wohnungen) ein. Lediglich 1.300 Anträge wurden ganz oder teilweise abgelehnt und führten für 10.900 Wohnungen zu Mietanhebungen von 1 – 5 Cent/m<sup>2</sup>.

Im Folgejahr wurden die Zinsen für 16.000 Förderobjekte angehoben; bei den übrigen waren spätestens mit der Zinsanhebung vom Vorjahr die Kappungsgrenzen bereits erreicht. Aus dieser Aktion liegen weitere 2.700 Zinssenkungsanträge für rund 30.000 Wohnungen vor (darunter 2.300 neue Fälle mit 24.000 Wohnungen). Insgesamt sind das 68 Prozent des von der Verzinsung betroffenen Bestands.

Abb. 1.2:  
Einstufung der Gemeinden nach Mietniveau in der Gebietskulisse der sozialen Wohnraumförderung NRW



### Aktuelle Datengrundlage für Mieten öffentlich geförderter Wohnungen

Für die Anträge mussten die Eigentümer die Mieten angeben, die sich aus der aktuellen Wirtschaftlichkeitsberechnung für die Objekte ergeben.

Damit verfügt die Wohnungsmarktbeobachtung seit langem wieder über aktuelle

Mieten-Daten für einen großen Teil (insgesamt ca. 48 %) des öffentlich geförderten Mietwohnungsbestands. Zuvor war die Wohnungsmarktbeobachtung darauf angewiesen, ältere Mietendaten über eine Fortschreibung hochzurechnen<sup>3</sup>.

<sup>3</sup> NRW.BANK (2009): Marktposition der Mieten von öffentlich geförderten Mietwohnungen im Preisgefüge der lokalen Märkte. Download unter [nrwbank.de](http://nrwbank.de)

Allerdings sind bei der Interpretation der Ergebnisse einige Einschränkungen zu berücksichtigen. So bilden die Daten keine repräsentative Auswahl aus dem Gesamtbestand, denn folgende Objekte fehlen in der Datengrundlage:

- ab 2003 geförderte Wohnungen,
- günstige Objekte, deren Kostenmiete auch nach der Zinsanhebung unter der Mietobergrenze (Tab. 1.1) liegt. Das sind etwa ein Fünftel der Bestände aus den 1970er- und 1980er-Jahren und die Hälfte der Förderfälle der 1990er-Jahre (Tab. 1.2).
- Objekte, deren Eigentümer die Verzinsungssystematik nicht verstanden und deswegen keinen Senkungsantrag gestellt haben. Das ist gerade bei privaten und kleingewerblichen Vermietern vorstellbar. Denkbar ist auch, dass einige Eigentümer, die die Wohnungen zur Verlustabschreibung nutzen, die verzinsungsbedingte Kostensteigerung in Kauf nehmen und nicht weitergeben.

Zudem ist die gemeldete Kostenmiete nur die *rechtlich mögliche Höchstmiets*: Dem Eigentümer steht es frei, weniger Miete zu verlangen, z.B. um die Wohnung besser vermieten zu können. Man spricht dann von *Mietverzichten*. So ist bekannt, dass manche Vermieter die Miete auf die Höchstmiets für Hartz-IV-Haushalte absenken, wenn denen andernfalls ein Umzug droht.

Weiter ist zu beachten, dass es sich stets um die *Durchschnittsmiete* des Objekts handelt: Die Miete einzelner Wohnungen kann davon abweichen. Gemäß Wohnungsbindungsgesetz sollen sich solche Preisunterschiede zwar am „Wohnwert“ der Wohnung (Größe, Lage im Gebäude, Ausstattung) bemessen. Denkbar ist aber auch, dass Erhöhungen der Kostenmiete nicht immer auf alle Mieter umgelegt werden, sondern – wenn der Markt das erlaubt – stärker auf neue Mieter wiederbelegter Wohnungen. Ob und in welchem Ausmaß die tatsächlich verlangten Miets von der durchschnittlichen Kostenmiete abweichen, ist allerdings nicht bekannt.

Jahrgangsgruppe	öffentlich geförderter Mietwohnungsbestand 2011				
	Wohnungen gesamt	darunter zur Verzinsung			Anteil an allen
		Anzahl	darunter mit Mietendaten		
		Anzahl	Anzahl	Anteil	
1950er	1.950	550	50	9 %	3 %
1960er	12.530	620	400	65 %	3 %
1970er	126.880	111.930	92.900	83 %	73 %
1980er	99.060	89.670	72.080	80 %	73 %
1990er	152.460	109.610	56.060	51 %	37 %
2000er	80.750	36.990	16.290	44 %	20 %
2010er	19.500	-	-	-	-
gesamt	493.130	349.370	237.780	68 %	48 %

Tab. 1.2: Anteil der Wohnungen mit Mietendaten aus Zinssenkungsanträgen an allen öffentlich geförderten Mietwohnungen 2011 nach Baualter (Quelle: NRW.BANK)

### Regionale Aussagekraft der Daten

Die genannten systematischen Verzerrungen führen dazu, dass der Anteil der von Zinssenkungsanträgen erfassten Wohnungen regional sehr verschieden ist. Dazu kommt der unterschiedlich hohe Anteil des 1. Förderwegs (Einkommensgruppe A) am geförderten Mietwohnungsbestand. So schwankt die regionale Marktabdeckung der Daten, d.h. der Anteil von Wohnungen

mit Mietendaten an allen geförderten Mietwohnungen, zwischen 27 Prozent im Kreis Coesfeld und 62 Prozent im Kreis Minden-Lübbecke (Abb. 1.3 und 1.4). Entsprechend unterschiedlich ist auch die Aussagekraft der regionalen Daten. Dies ist bei der Interpretation zu berücksichtigen.

Ein Zusammenhang zwischen Datenlage und Wohnungsmarktlage lässt sich nicht

erkennen (Abb. 1.3). Viele Anträge wurden in demographisch schrumpfenden Städten und Regionen, viele aber auch in wachsenden und teuren Großstädten gestellt.

Naheliegender ist eher ein Zusammenhang mit dem Alter der geförderten Bestände (Tab. 1.2): Je älter, desto näher liegt die Miete am Markt. Je neuer, desto größer

sind der Abstand und der Spielraum für Zinserhöhungen. Das heißt: Je älter der geförderte Wohnungsbestand vor Ort, desto mehr Zinssenkungsanträge waren zu erwarten. Hingegen wurde für viele Wohnungen der Baujahre seit 1990 gar kein Zinssenkungsantrag gestellt.

Weitere baualtersbezogene Analysen finden sich im nächsten Kapitel.

Abb. 1.3:  
Anteil der Wohnungen mit Mietendaten aus Zinssenkungsanträgen an allen öffentlich geförderten Mietwohnungen in den Regionen 2011  
(Quelle: NRW.BANK)

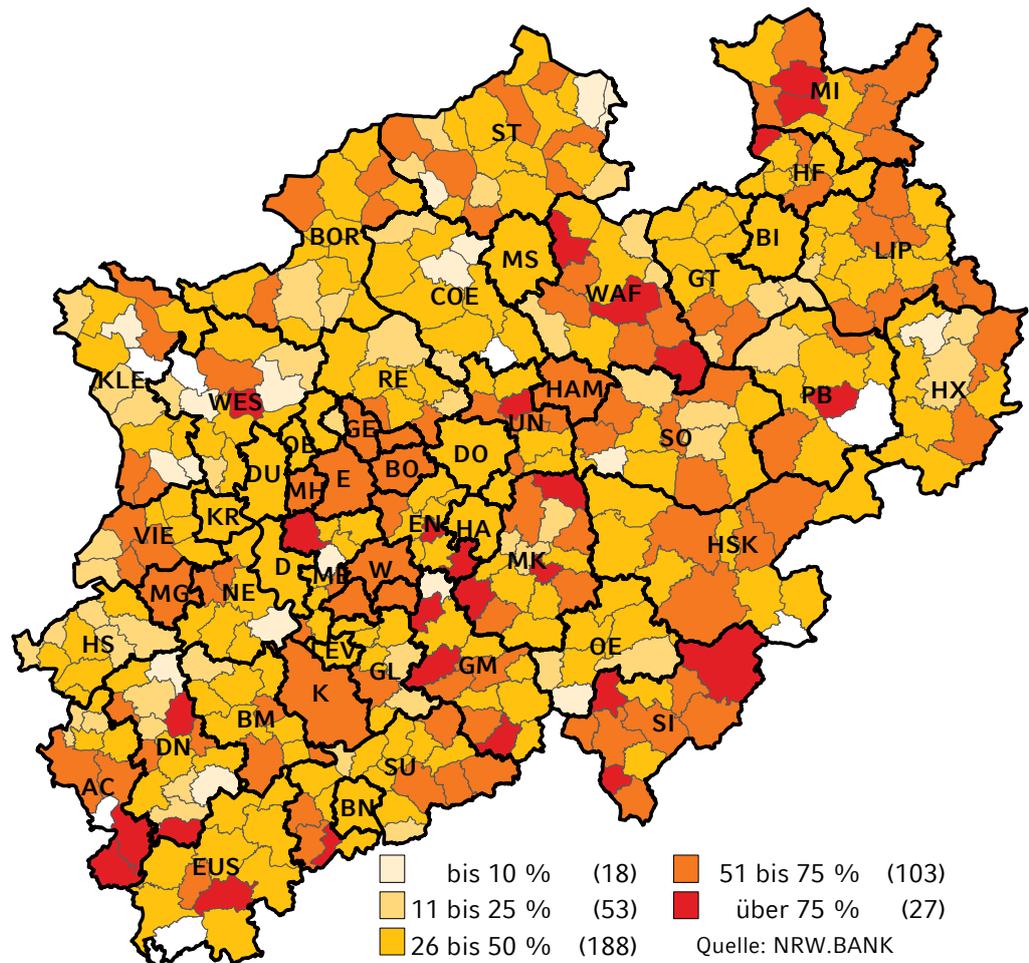


Abb. 1.4 gibt auf Kreisebene einen zusammenfassenden Überblick über die Bedeutung der öffentlich geförderten Wohnungsbestände und die lokale Aussagekraft der ausgewerteten Daten.

- Die **schwarze Linie** zeigt den Anteil öffentlich geförderter Mietwohnungen am *gesamten* Geschosswohnungsbestand der Stadt bzw. des Kreises.

- Der **blau-rote Balken** zeigt die *Gesamtzahl* der öffentlich geförderten Mietwohnungen.
- Im Balken ist die Zahl der Wohnungen in **Rot** markiert, für die Mietendaten vorlagen und ausgewertet wurden. Die **rote Linie** bezeichnet ihren *Anteil* an allen geförderten Mietwohnungen, d.h. die „Marktabdeckung“ der Datenbasis.

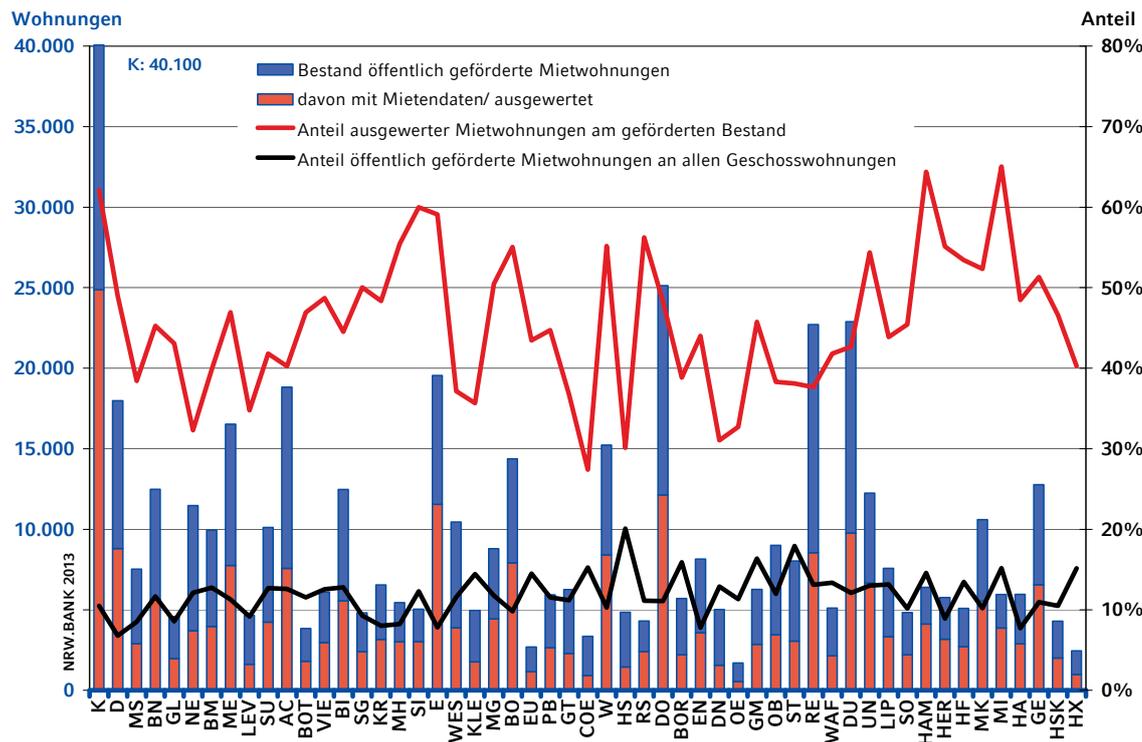


Abb. 1.4: Überblick über Wohnungsbestand und Datenlage in den Kreisen (nach Marktmietenniveau von links nach rechts sortiert) (Quelle: IT.NRW, NRW.BANK)

**Lesebeispiel:** Im Jahr 2011 gab es in *Duisburg* (DU) ca. 23.000 öffentlich geförderte Mietwohnungen. Das waren rund 12 Prozent des gesamten Geschosswohnungsbestands in der Stadt. Für knapp 10.000 dieser geförderten Mietwohnungen (ca. 43 %) liegen der NRW.BANK aktuelle Kostenmieten vor.

## 2 Strukturvergleich von Kostenmieten und Marktmieten

Die vorliegenden Daten ermöglichen erstmals eine umfassende Betrachtung der Kostenmieten preisgebundener Wohnungen in den einzelnen Kreisen, kreisfreien Städten und Baualtersgruppen. Im ersten Schritt wird die Preisspanne untersucht und mit dem aktuellen Marktmietenniveau verglichen.

### 2.1 Mittelwerte und Preisspannen

#### Angebotsmieten aus der Empirica-Preisdatenbank

Für eine erste Einordnung wird die Verteilung der preisgebundenen Mieten untersucht und der Preisstruktur des frei finanzierten Angebots gegenübergestellt. Als Indikator für aktuelle Marktmieten dienen Mietangaben aus Wohnungsanzeigen im Internet, die mit einer speziellen Suchmaschine ausgelesen werden. Die Nettokaltmieten sind in der Preisdatenbank der Empirica GmbH aufbereitet.<sup>4</sup> Im Jahr 2011 wurden – nach Entfernung doppelter Inserate – rund 325.000 Mietangebote erfasst.

Seit 2005 sind die meisten Angebotsdaten flächendeckend verfügbar, allerdings mit regional unterschiedlicher Marktabdeckung. Trotz gewisser Einschränkungen ist die Datenbank die bisher beste Quelle für Struktur und Preise des aktuellen Mietangebots. Zu beachten ist allerdings, dass Angebotsmieten nicht die mietrechtlich regulierte Preisentwicklung in *bestehenden* Mietverhältnissen, sondern ausschließlich die aktuellen Preistrends bei *Neuvermietungen* abbilden. Zwar werden sich diese Trends über Mieterhöhungen allmählich auch auf bestehende Mietverhältnisse auswirken. Brauchbare Datengrundlagen gibt es dazu aber nicht.

<sup>4</sup> Die Datenbasis kam bis 2011 von der Firma IDN ImmoDaten GmbH.

Die Ergebnisse der Gegenüberstellung sind auf Ebene der Kreise und kreisfreien Städte dargestellt (Abb. 3.1 und 3.2). Die Kreise sind nach dem Niveau der Angebotsmiete von links (Köln) nach rechts (Kreis Höxter) sortiert.

#### Mittelwertvergleich von Angebotsmieten und preisgebundenen Mieten

Der Mittelwert (Median)<sup>5</sup> der Kostenmieten (Abb. 3.1, orange Linie) wird mit der mittleren Angebotsmiete verglichen (dunkelgraue Linie). Letztere schwankt in Nordrhein-Westfalen deutlich zwischen 4,20 €/m<sup>2</sup> im Kreis Höxter und 8,50 €/m<sup>2</sup> in Köln. Bei der Kostenmiete sind die regionalen Unterschiede viel geringer: Sie liegt zwischen 4,10 €/m<sup>2</sup> im Kreis Höxter und 5,30 €/m<sup>2</sup> in Düsseldorf.

Daraus ergibt sich auch eine zentrale Erkenntnis dieser Untersuchung: Je höher das Mietenniveau einer Region, desto größer ist die Preisdifferenz der öffentlich geförderten Wohnungen zum Marktmittel. Spitzenreiter sind Köln, Münster, Bonn und Düsseldorf; dort betrug im Jahr 2011 der Abstand 2,90 bis 3,30 €/m<sup>2</sup>. Je günstiger die Region, desto kleiner wird die Differenz. In Gelsenkirchen, Hagen, im Kreis Höxter und im Hoch-

<sup>5</sup> Der Median ist ein statistischer Mittelwert, der die Grenze zwischen der oberen und der unteren Hälfte der Verteilung markiert. Im Gegensatz zum arithmetischen Mittel – dem klassischen „Durchschnitt“ – wird der Median von statistischen Ausreißern (extrem abweichenden Werten) kaum beeinflusst. Aus Lesbarkeitsgründen wird der Median im Folgenden als Mittelwert bezeichnet.

sauerlandkreis gibt es im Mittel so gut wie keinen Preisunterschied mehr.

**Bandbreite der preisgebundenen Mieten und der Angebotsmieten**

Die Preisspanne der Kostenmieten (Abb. 2.1, hellroter Bereich) – hier begrenzt vom 10er- und 90er-Perzentil<sup>6</sup> – schwankt von

Region zu Region zwischen 1,00 €/m<sup>2</sup> und 1,60 €/m<sup>2</sup>. Am größten ist sie in einigen Großstädten und Umlandkreisen, die kernstadtnahe und -ferne Kommunen mit unterschiedlichem Mietniveau umfassen. Die Mieten streuen dabei in einem schmalen Preiskorridor von etwa 0,50 bis 1,00 €/m<sup>2</sup> um den Median (dunkelrote Linie).

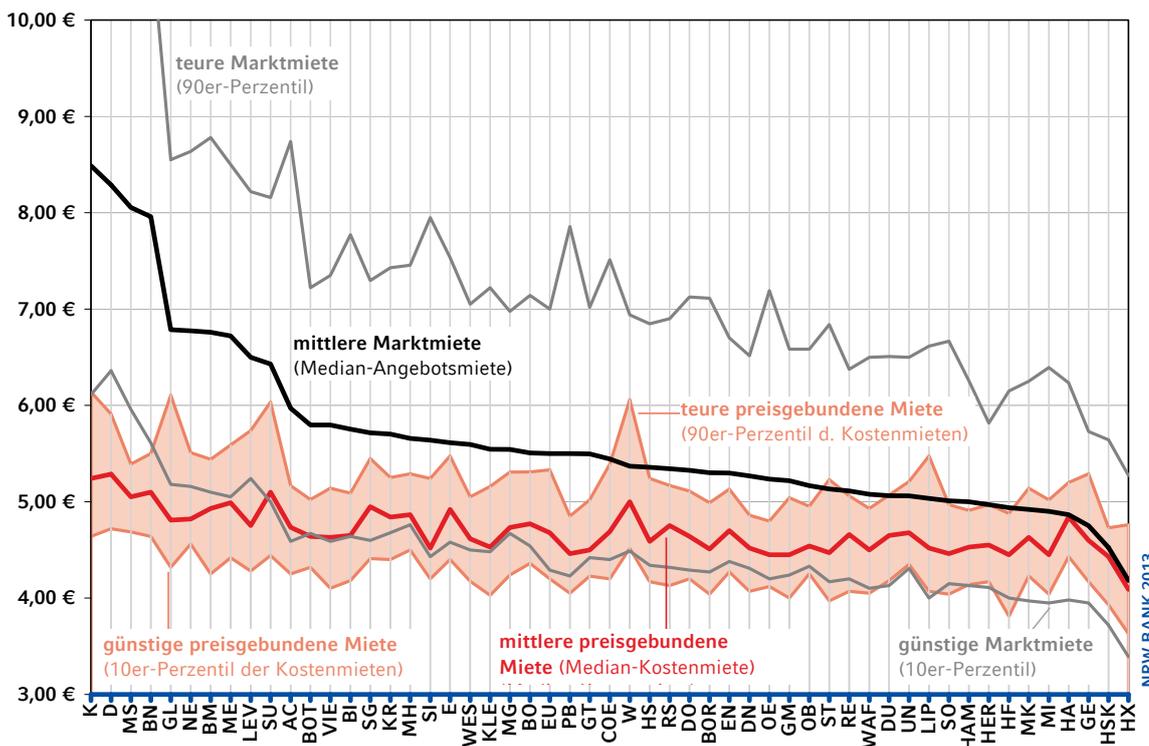


Abb. 2.1: Kostenmieten öffentlich geförderter Wohnungen im Vergleich zur Marktmiete in den Kreisen in €/m<sup>2</sup>

(Quelle: NRW.BANK, Empirica-Preisdatenbank)

**Lesebeispiel:** In der kreisfreien Stadt *Leverkusen* (LEV) liegen die Angebotsmieten auf dem Gesamtmarkt im Mittel bei rund 6,50 €/m<sup>2</sup> netto kalt. Günstige Wohnungen werden für 5,20 €/m<sup>2</sup>, teure für bis zu 8,20 €/m<sup>2</sup> angeboten. Die Kostenmieten im preisgebundenen Wohnungsbestand liegen zwischen 4,30 und 5,70 €/m<sup>2</sup> (im Mittel bei 4,80 €/m<sup>2</sup>) und damit deutlich niedriger als der Durchschnitt der am Markt angebotenen Wohnungen.

Die Spanne der Angebotsmieten ist naturgemäß viel breiter als die der Kostenmieten (Abb. 2.1, Bereich zwischen den grauen Linien). In den teuersten Städten liegen zwischen 10er- und 90er-Perzentil<sup>6</sup> mehr als 5,00 €/m<sup>2</sup>, in den günstigen Regionen sind es noch um die 2,00 €/m<sup>2</sup>.

Deutlich zeigt sich, dass ein Großteil der öffentlich geförderten Mietwohnungen unter der mittleren Angebotsmiete des

Markts (schwarze Linie) liegt. In den allermeisten Regionen liegt sogar noch das 90er-Perzentil der Kostenmieten darunter.

Vergleicht man die unteren Ränder der Preisspannen, liegen die günstigsten Kostenmieten (untere Grenze des hellroten Bereichs) meist deutlich unterhalb des 10er-Perzentils der Angebotsmieten (untere graue Linie). Lediglich im Sauerland, im Kreis Höxter sowie in Gelsenkirchen und Hagen sind die günstigsten preisgebundenen Wohnungen teurer als das günstigste Zehntel des Gesamtangebots.

<sup>6</sup> Perzentile (lateinisch Hundertstelwerte), teilen die Werteverteilung in Segmente auf. So ist das 10er-Perzentil der Schwellenwert, unter dem 10 Prozent aller Fälle der Verteilung liegen. Der Median entspricht dem 50er-Perzentil. Das 10er- und das 90er-Perzentil grenzen das teuerste und das günstigste Zehntel und damit auch Ausreißer aus.



## 2.2 Vergleich nach Baualter

### Baualter beeinflusst Abstand zwischen Markt- und Kostenmiete

Im nächsten Schritt wird untersucht, in welchen Baualtersgruppen die Mietabstände geringer bzw. größer sind. Wie beschrieben ist es kein Zufall, dass sich die Wohnungen, für die ein Antrag auf Ermäßigung oder Aussetzung der Verzinsung gestellt wurde, von den übrigen in der Baualtersstruktur unterscheiden (Tab. 1.2). Dass für Wohnungen der Baujahre seit 1990 besonders wenige Anträge gestellt wurden, weist darauf hin, dass preisgebundene und Marktmieten vor allem in Beständen aus den 1970er und 1980er-Jahren eng beieinander liegen. Noch größer war vermutlich die Nähe bei den Beständen der 1950er- und 1960er-Jahre, wo die Marktmieten bekanntlich am günstigsten sind. Diese Wohnungen spielen in der Untersuchung allerdings keine Rolle, weil ihre Sozialbindungen größtenteils schon ausgelaufen sind.

Für die Untersuchung der Baualtersklassen der 1970er-, 1980er- und 1990er-Jahre wird zunächst die mittlere Kostenmiete öffentlich geförderter Wohnungen auf Gemeindeebene dargestellt (Abb. 2.3, Abb. 2.5 und Abb. 2.7 auf den folgenden Seiten).

Als Ergänzung vergleichen Diagramme auf Ebene der Kreise und kreisfreien Städte die Kostenmieten mit den mittleren Angebotsmieten derselben Baualtersklasse (Abb. 2.4, Abb. 2.6 und Abb. 2.8).

### 1970er-Jahre-Objekte liegen näher am Markt als Objekte der 1980er-Jahre

Für die Baualtersgruppe der 1970er-Jahre zeigt sich, dass die preisgebundene Miete im Mittel zwar noch unterhalb der mittleren Angebotsmiete des Gesamtmarkts liegt. Allerdings ist der Anteil geförderter Wohnungen oberhalb des Marktmittels beachtlich. Besonders in den niedrigpreisigen Regionen liegen die Mittelwerte sehr dicht beieinander (Abb. 2.4).

Bei Wohnungen aus den 1980er-Jahren fällt auf, dass die Preisspanne mit im

Schnitt 1,50 € relativ eng ist (Abb. 2.6), zumindest im Vergleich zu den 1970er-Jahrgängen (2,00 €). Insgesamt liegen die Kostenmieten der 1980er-Jahre deutlicher unter Marktniveau; auch die teureren Objekte liegen selten über dem Angebotsmittel. In den günstigen Regionen ist aber auch in dieser Baualtersklasse der Preisabstand gering.

Sehr ähnlich ist das Muster bei Wohnungen aus den 1990er-Jahren (Abb. 2.8). Die Kostenmiete ist im Mittel fast dieselbe wie bei Wohnungen der 1980er-Jahre, doch ist der Preisabstand zum Markt größer, weil die Angebotsmieten höher liegen. Auch die Preisspanne der Kostenmieten ist mit 1,80 € deutlich weiter.

Für Wohnungen aus den 2000er-Jahren liegen nur wenige Daten vor. Hier ist der Abstand zwischen Sozial- und Marktmieten am größten und beträgt selbst in den niedrigpreisigen Regionen nicht weniger als 1 €/m<sup>2</sup>.

### Fazit

Im Ergebnis bestätigt sich die Erkenntnis aus der letzten Untersuchung im Jahr 2008: Je jünger das Baujahr bzw. die Förderung, desto größer ist der Abstand zwischen Angebots- und preisgebundenen Mieten. Mit zunehmendem Alter verlieren öffentlich geförderte Wohnungen also einen Teil ihrer sozialen Funktion. Das gilt zumindest im Verhältnis zu frei finanzierten Wohnungen desselben Baualters, die im Lauf der Zeit auf ihr Preisniveau herabsickern. Im Vergleich zum allgemeinen Mietniveau können sie aber – genauso wie ihre frei finanzierten „Altersgenossen“ – immer noch günstig sein. Ihre Position auf dem Markt und ihre soziale Funktion hängen damit von der Gesamtnachfrage und der frei finanzierten Konkurrenz ab.

In den meisten Regionen liegen die geförderten Bestände aber nach wie vor noch im unteren Preissegment und erfüllen eine wichtige sozialpolitische Aufgabe.

Abb. 2.3:  
Mittlere Kostenmiete  
für öffentlich geför-  
derte Wohnungen  
der 1970er-Jahre  
in €/m<sup>2</sup>  
(Quelle: NRW.BANK)

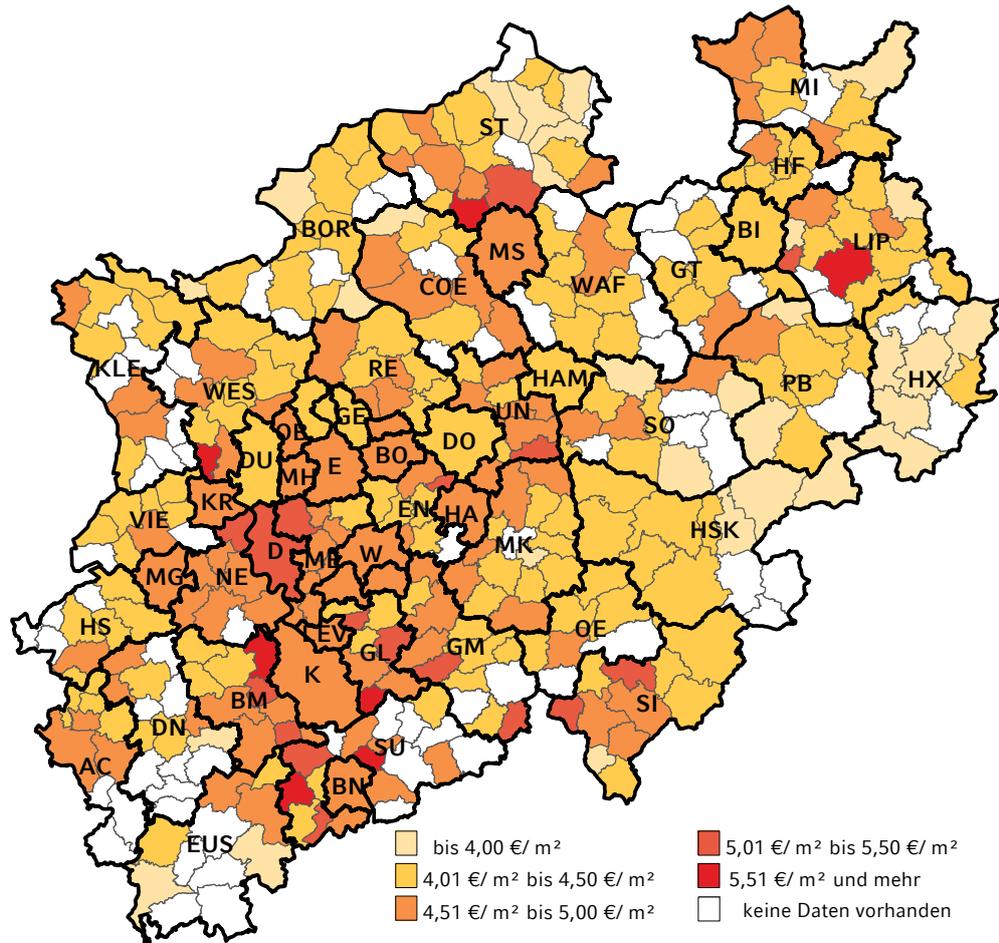
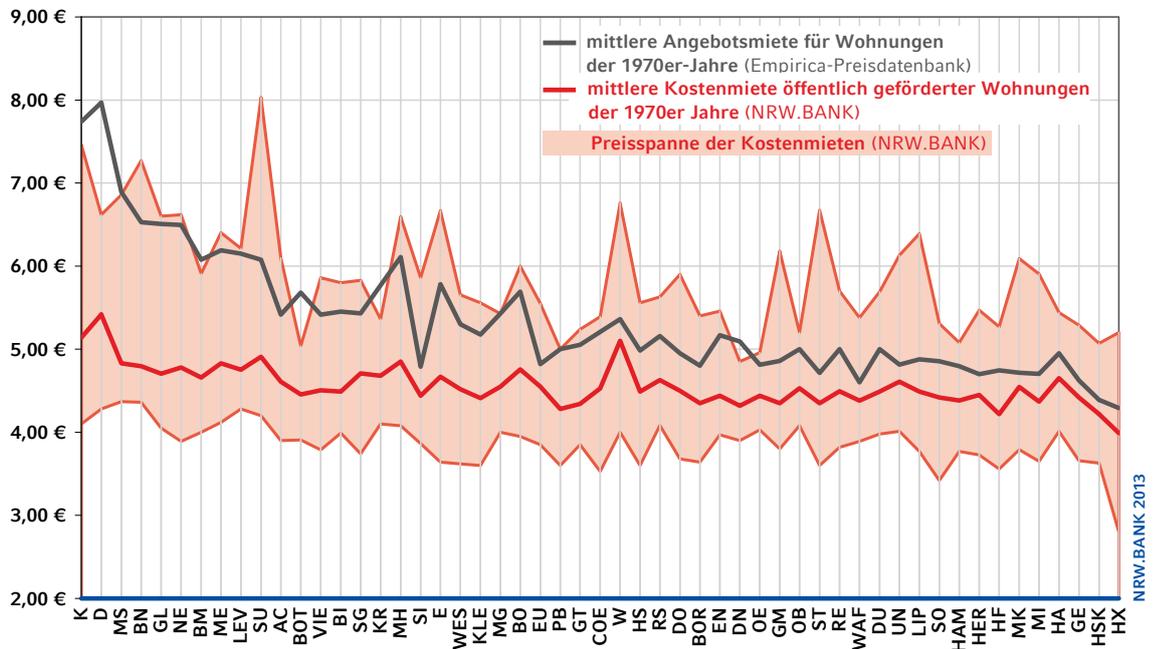


Abb. 2.4:  
Angebotsmiete  
am Gesamtmarkt  
und Kostenmieten  
für preisgebundene  
Wohnungen  
der 1970er-Jahre  
(3.670 geförderte  
Objekte mit 92.920  
Wohnungen)



**Lesebeispiel:** Im *Hochsauerlandkreis* (HSK, 2. v.r.): liegen die Kostenmieten für Wohnungen, die in den 1970er Jahren mit öffentlichen Mitteln gebaut wurden, heute etwa zwischen 3,60 und 5,10 €/m<sup>2</sup> (hellroter Bereich). Der Mittelwert (rote Linie) liegt mit 4,20 €/m<sup>2</sup> nur rund 20 Cent unter der mittleren Miete der im Internet angebotenen Wohnungen derselben Jahrgänge (4,40 €/m<sup>2</sup>, graue Linie). Knapp die Hälfte der geförderten Mietwohnungen ist damit teurer als das Marktniveau.

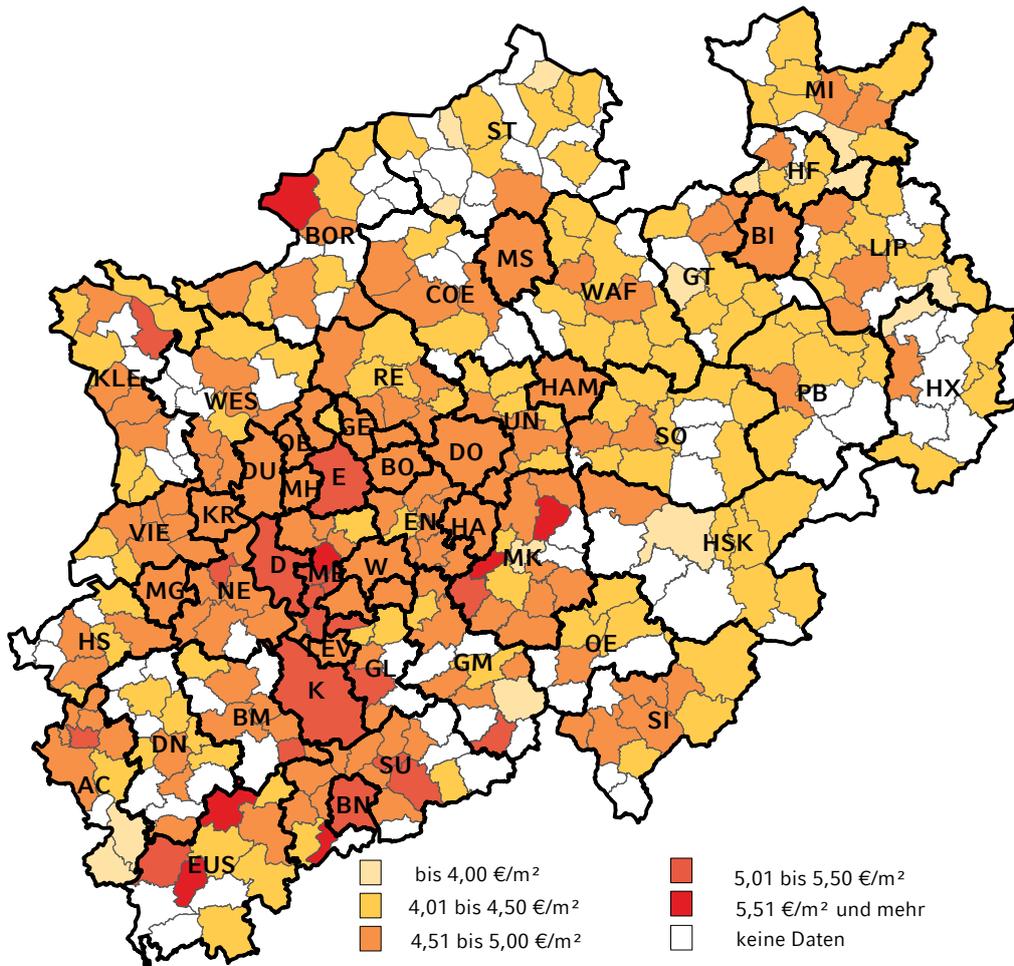


Abb. 2.5:  
Mittlere Kostenmiete für öffentlich geförderte Wohnungen der 1980er-Jahre in €/m<sup>2</sup>  
(Quelle: NRW.BANK)

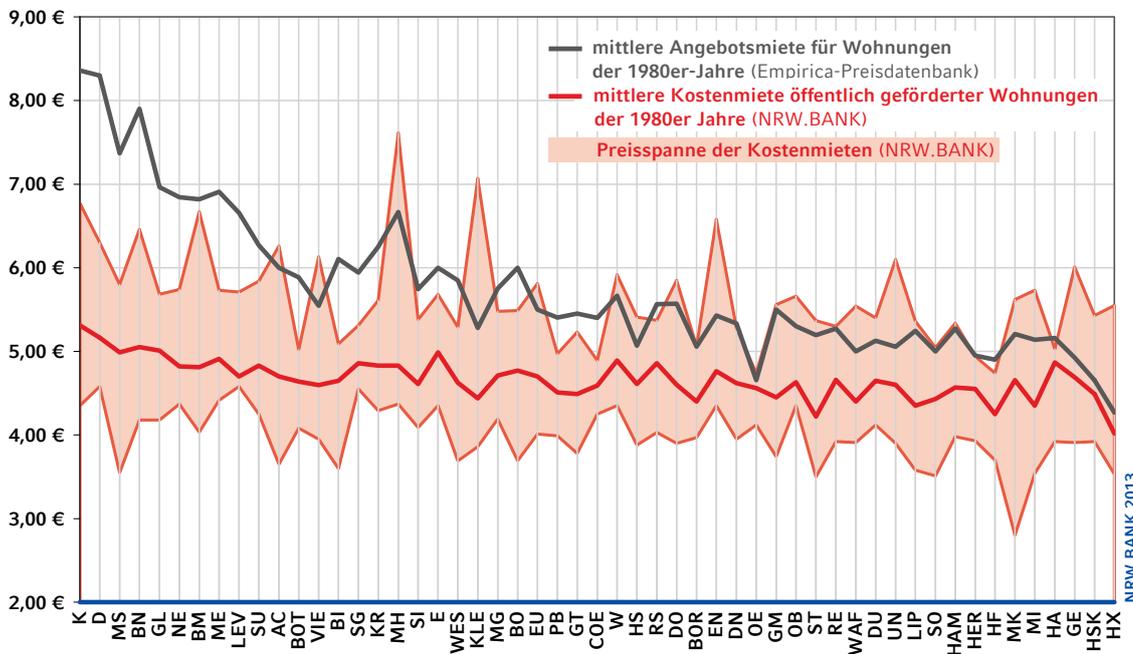


Abb. 2.6:  
Angebotsmiete am Gesamtmarkt und Kostenmieten für preisgebundene Wohnungen der 1980er-Jahre (4.450 geförderte Objekte mit 72.080 Wohnungen)  
NRW.BANK 2013

**Lesebeispiel:** In der Stadt Bonn (BN, 4. v.l.) liegen die Kostenmieten für Wohnungen, die in den 1980er Jahren mit öffentlichen Mitteln gebaut wurden, heute etwa zwischen 4,20 und 6,50 €/m<sup>2</sup> (hellroter Bereich). Der Mittelwert (Median, rote Linie) liegt bei rund 5,10 €/m<sup>2</sup>. Damit sind alle öffentlich geförderten Wohnungen aus dieser Zeit günstiger als die mittlere Miete der im Internet angebotenen Wohnungen gleichen Baualters (7,90 €/m<sup>2</sup>; graue Linie). Im Durchschnitt beträgt der Preisunterschied also 2,80 €.

Abb. 2.7:  
Mittlere Kostenmiete  
für öffentlich geför-  
derte Wohnungen  
der 1990er-Jahre  
im Jahr 2011  
in €/m<sup>2</sup>  
(Quelle: NRW.BANK)

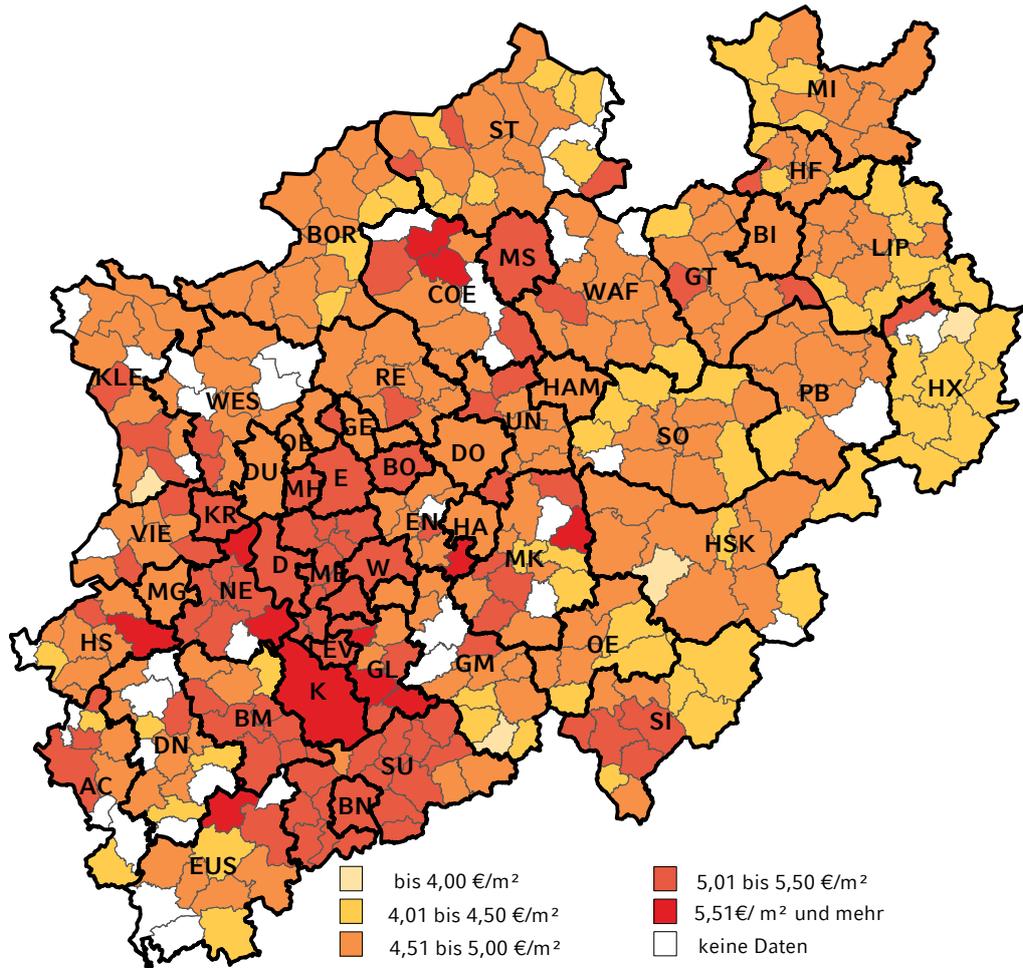
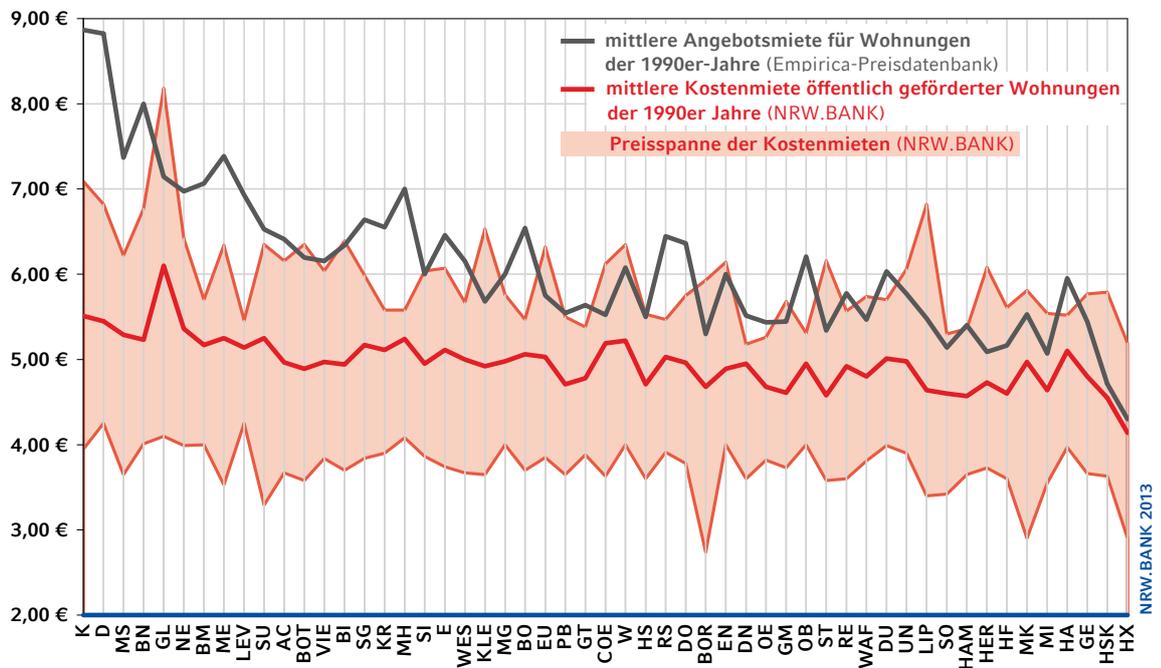


Abb. 2.8:  
Angebotsmiete  
am Gesamtmarkt  
und Kostenmieten  
für preisgebundene  
Wohnungen  
der 1990er-Jahre  
(6.620 geförderte  
Objekte mit 56.060  
Wohnungen)  
im Jahr 2011



**Lesebeispiel:** Im Kreis Steinfurt (ST) liegen die Kostenmieten für Wohnungen, die in den 1990er Jahren mit öffentlichen Mitteln gebaut wurden, heute etwa zwischen 3,70 und 6,20 €/m<sup>2</sup> (hellroter Bereich). Der Mittelwert (Median, rote Linie) liegt bei rund 4,60 €/m<sup>2</sup>. Damit sind die meisten öffentlich geförderten Wohnungen aus dieser Zeit günstiger als die mittlere Miete aller im Internet angebotenen Wohnungen (5,30 €/m<sup>2</sup>; graue Linie). Im Durchschnitt beträgt der Mietunterschied rund 70 Cent.

### 3 Einordnung der preisgebundenen Wohnungen in die Preissegmente

Nach der Analyse der Preisstrukturen wird nun untersucht, welcher Anteil der öffentlich geförderten Wohnungen in welchem Preissegment des Gesamtmarkts liegt.

Im bisherigen Teil der Untersuchung wurden Strukturen der Kostenmieten und ihre ungefähre Verteilung in der Preisspanne der aktuellen Marktmieten (Angebotsmieten) dargestellt. Im Anschluss soll geklärt werden, wie viele der öffentlich geförderten Mietwohnungen nun insgesamt noch im preisgünstigen Segment des Gesamtmarktes liegen und damit das wichtigste Förderziel – preisgünstigen Wohnraum anzubieten – heute noch am besten erfüllen.

#### **Einstufung der geförderten Objekte in das Spektrum der Angebotsmieten**

Zur Definition des preisgünstigen Marktsegments nimmt die Untersuchung die Perspektive eines Haushalts ein, der eine neue Wohnung sucht, und vergleicht die Kostenmieten öffentlich geförderter Wohnungen mit den Mieten des aktuellen Wohnungsangebots aus dem Internet. Die Referenzwerte liefert erneut die Empirica-Preisdatenbank.

Eine allgemein anerkannte preisliche Abgrenzung des günstigen Marktsegments gibt es nicht. Hier wird als Obergrenze das 25er-Perzentil verwendet, also der Mietwert, unterhalb dessen das günstigste Viertel des inserierten Wohnungsangebots liegt. Weitere Referenzwerte der Einstufung bilden der Mittelwert der Angebotsmieten, das 75er-Perzentil sowie an den äußeren Rändern der Verteilung das 10er- und das 90er-Preispercentil. Alle öffentlich geförderten Wohnungen mit Mietenangaben werden anhand dieser Referenzwerte eingeordnet. Die Perzentilwerte liegen flächendeckend aber nur auf Ebene der Kreise und kreisfreien Städte vor, so dass die Einstufung zunächst auf dieser Ebene erfolgt.

Um aber Unterschiede innerhalb der Kreise deutlich zu machen, wird zusätzlich eine gemeindegrenze Einstufung vorgenommen. Als Schwellenwert dient hier der Mittelwert (Median) der Angebotsmieten der Jahre 2009-2011.

In allen Berechnungen werden Kostenmieten in einem Toleranzbereich von 25 Ct./m<sup>2</sup> um den Median als „auf dem Mittelwert liegend“ eingestuft.

#### **Anteil der öffentlich geförderten Mietwohnungen im preisgünstigen Segment**

Abb. 3.1 zeigt auf Kreisebene die Anteile des öffentlich geförderten Wohnungsbestands, dessen Mieten im unteren Viertel der Angebotsmieten liegen (25er-Perzentil), Abb. 3.2 den Anteil unterhalb des Medians auf Gemeindeebene.

In beiden Karten wird deutlich: In der Rheinschiene und in Münster liegen fast alle geförderten Wohnungen im preisgünstigen Marktsegment. In den Regionen mit rückläufiger Nachfrage (Teile des Ruhrgebiets, das altindustrielle Südwestfalen und die peripheren Kreise Ostwestfalens) liegen die meisten Kostenmieten nicht (mehr) im preisgünstigen Viertel des Angebots. Hier dürften einige Eigentümer daher Mietverzicht leisten.

Allerdings gibt es, wie die gemeindegrenze Berechnungen (Abb. 3.2) zeigen, innerhalb der Regionen und Kreise deutliche Unterschiede: Im Münsterland, Süd- und Ostwestfalen kann sich die Situation von Gemeinde zu Gemeinde anders darstellen. Im Ruhrgebiet zeigt sich die bekannte Disparität zwischen Hellwegachse im Süden und der Emscherzone im Norden.

Abb. 3.1:  
Anteil der öffentlich geförderten Mietwohnungen im preisgünstigen Segment des Gesamtmarkts (Kostenmieten im günstigsten Viertel aller Angebotsmieten)

(Quelle: Empirica-Preisdatenbank, NRW.BANK)

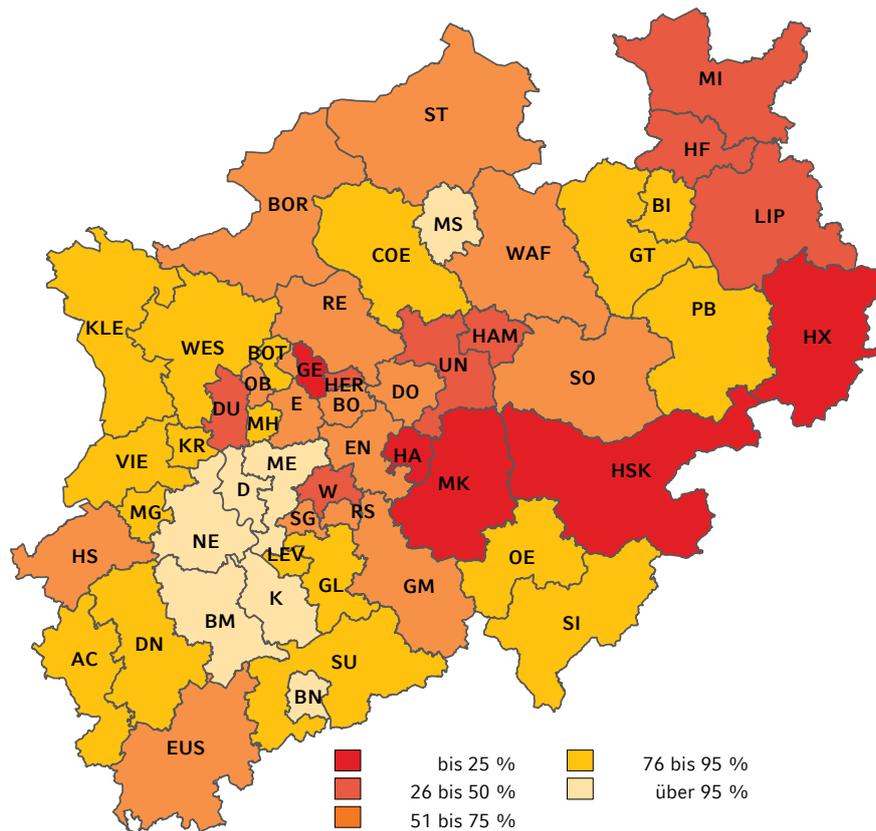
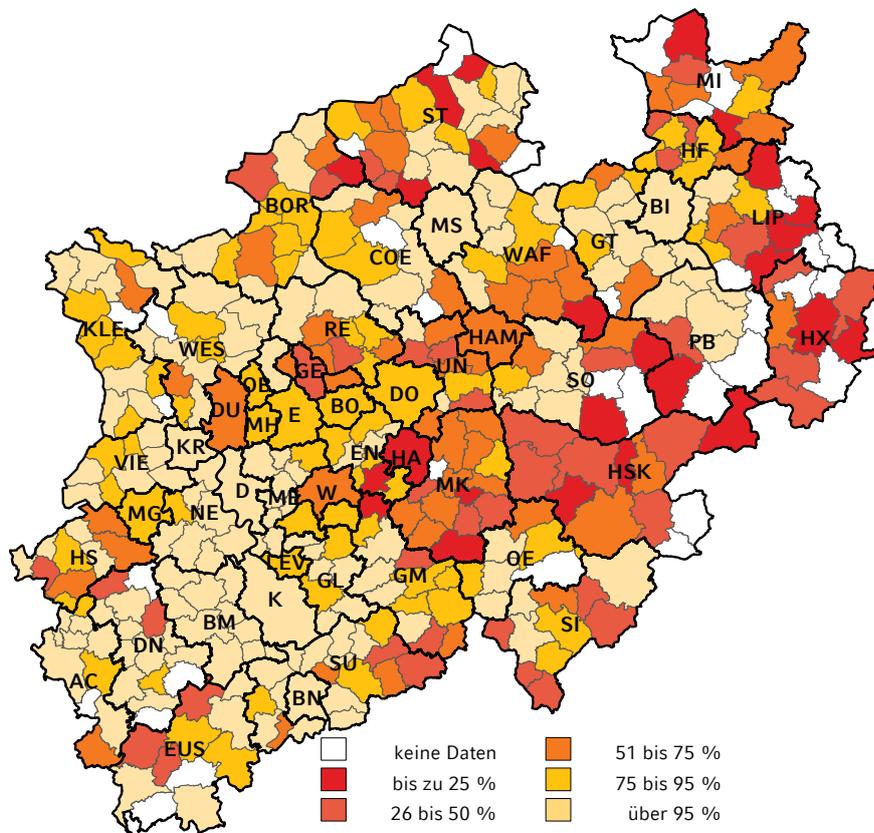


Abb. 3.2:  
Anteil der öffentlich geförderten Mietwohnungen mit unterdurchschnittlichen Mieten (Kostenmieten günstiger als der Mittelwert aller Angebotsmieten 2009-2011)

(Quelle: Empirica-Preisdatenbank, NRW.BANK)



**Lesebeispiel:** Im Kreis Warendorf (WAF) liegt die Hälfte bis drei Viertel der öffentlich geförderten Wohnungen mit ihren Kostenmieten im preisgünstigen Angebotsviertel. Die Gemeindegarte (unten) zeigt aber deutliche Unterschiede zwischen den ländlicheren Kommunen im Südosten (orange/rot) und dem Münsteraner Umland (hell-/gelb), wo fast alle Kostenmieten zumindest günstiger sind als das Marktmittel der Gemeinde.

Das Säulendiagramm (Abb. 3.3) zeigt darüber hinaus, in welchen Preissegmenten die öffentlich geförderten Mietwohnungen liegen, die nicht mehr preisgünstig sind.

Hier verdeutlicht sich erneut der Zusammenhang zwischen Preisniveau des Gesamtmarkts und Marktposition der öffentlich geförderten Mietwohnungen: In den Hochpreisregionen liegt ein Großteil der Kostenmieten nicht nur im preisgünstigen Segment, sondern sogar im günstigsten

Zehntel des Angebots. Die Schutzfunktion für Bezieher geringer Einkommen ist hier augenfällig. Je niedriger das Preisniveau, desto mehr preisgebundene Wohnungen sind nicht mehr preisgünstig. In den niedrigpreisigen Regionen ist gerade einmal die Hälfte noch günstiger als die Marktmiete. Allerdings liegen die meisten dieser Wohnungen immerhin noch im Bereich des Marktmittels (Median +/- 25 Cent/m<sup>2</sup>, gelber Bereich).

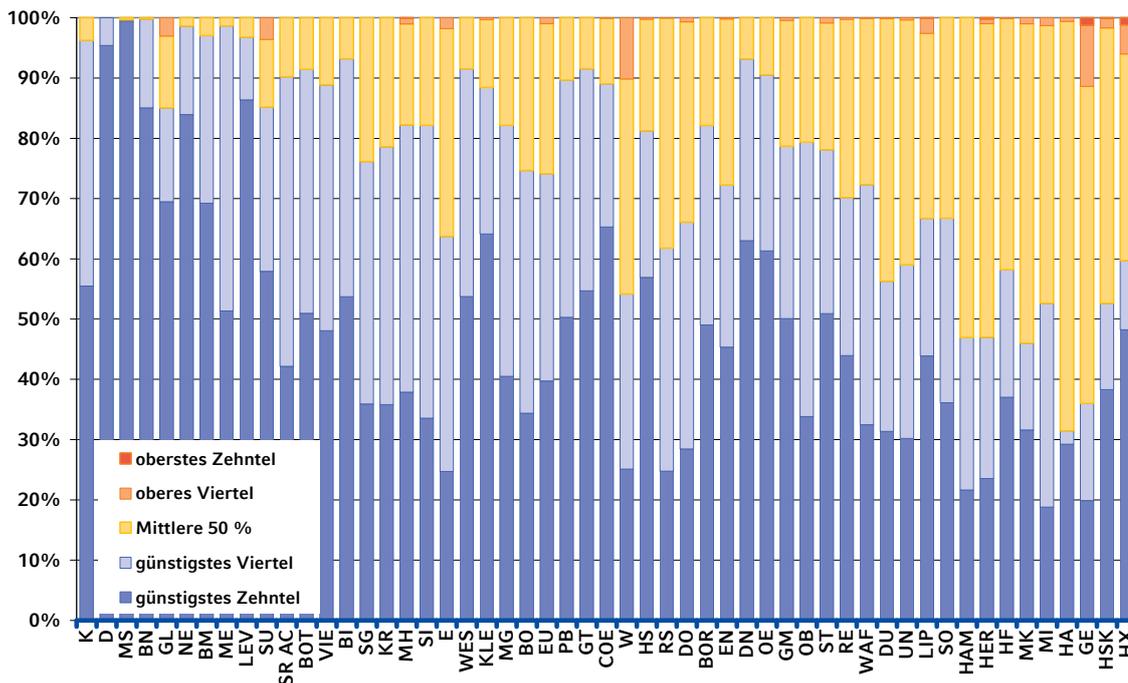


Abb. 3.3 Position der öffentlich geförderten Mietwohnungen innerhalb des Spektrums der aktuellen Angebotsmieten (Anteile in %)

(Quelle: Empirica-Preisdatenbank, NRW.BANK)

**Lesebeispiel:** Im Rheinisch-Bergischen Kreis (GL, 5.v.l.) liegen rund 85 Prozent der Kostenmieten öffentlich geförderter Wohnungen im preisgünstigsten Viertel des Gesamtangebots im Kreis; knapp 70 Prozent sogar im günstigsten Zehntel. Knapp 10 Prozent liegen in etwa auf dem mittleren Marktniveau (gelb), weniger als 5 Prozent der Wohnungen liegen mehr als 25 Cent/m<sup>2</sup> darüber (orange).

### Abschätzung des Leerstandsrisikos

Je teurer die geförderten Mietwohnungen im Vergleich zum Marktniveau sind, desto größer wird das Leerstandsrisiko. Um abschätzen zu können, wie sich das Leerstandsrisiko bzw. das Gesamtengagement der Wohnraumförderung regional verteilen, sind im nächsten Diagramm die absoluten Zahlen dargestellt. Dabei wird unterstellt, dass die Wohnungen ab einer Kostenmiete in Höhe der mittleren Angebotsmiete potenziell leerstandgefährdet sind. Das gilt natürlich nur für Märkte, auf denen die Woh-

nungsnachfrage insgesamt kleiner ist als das Angebot. Und auch dort droht konkreter Leerstand nur dann, wenn die geförderte Wohnung unattraktiver ist als die frei finanzierte Konkurrenz. Insofern ist das hier dargestellte „Risiko“ zunächst einmal eine sehr abstrakte Einschätzung.

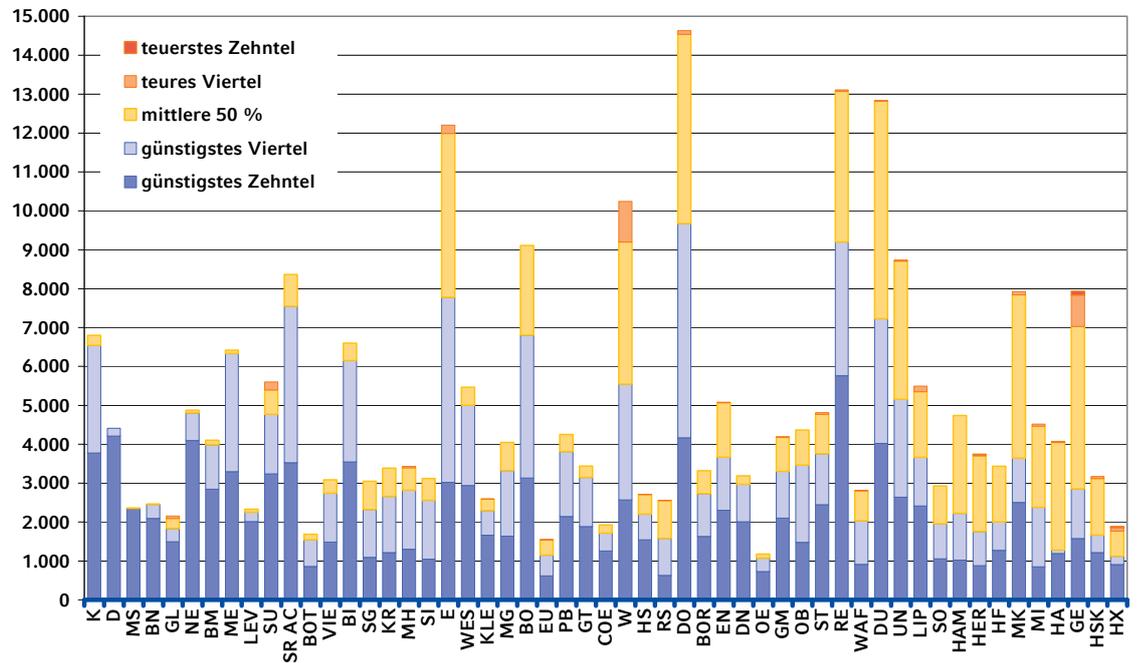
Das Leerstandsrisiko konzentriert sich rein mengenmäßig auf die Stadt Wuppertal, das Ruhrgebiet (Essen, Gelsenkirchen, Bochum, Dortmund, Duisburg, die Kreise Recklinghausen und Unna), gefolgt von der Region

Hagen/ Märkischer Kreis. Die niedrigpreisigen Kreise Westfalens (z.B. Steinfurt, Warendorf, Lippe, Hochsauerlandkreis Min-

den-Lübbecke, Herford) haben zwar geringere Bestände, fallen in ihrer Gesamtheit jedoch durchaus ins Gewicht.

Abb. 3.4:  
Anzahl der öffentlich geförderten Mietwohnungen nach ihrem Verhältnis zur aktuellen Angebotsmiete

(Quelle: Empirica-Preisdatenbank; NRW.BANK)



**Lesebeispiel:** Aus dem Kreis Recklinghausen (RE, 15. v.r.) liegen in der NRW.BANK-Statistik Kostenmieten für gut 13.000 öffentlich geförderte Mietwohnungen vor. Sie machen einen großen Anteil der Statistik (und auch des Gesamtbestands preisgebundener Wohnungen in Nordrhein-Westfalen) aus. Gut 9.000 dieser Wohnungen liegen mit ihren Kostenmieten noch im untersten oder unteren Preissegment des aktuell inserierten Angebots (hell-/blauer Teil der Säule). Bei etwa 4.000 Wohnungen liegen die Kostenmieten jedoch nahe am Marktmittel (gelber Säulenteil).

## 4 Mieterhöhung nach Bindungsende?

Im abschließenden Teil der Untersuchung werden die Kostenmieten mit den Werten kommunaler Mietspiegel verglichen. Daraus lässt sich abschätzen, inwiefern mit Mieterhöhungen zu rechnen ist, wenn die Preisbindung der geförderten Wohnungen ausläuft.

### Perspektive des Mieters mit bestehendem Mietvertrag

Bisher wurden die Kostenmieten mit den aktuellen Angebotsmieten verglichen und damit aus der Perspektive eines wohnungssuchenden Haushalts betrachtet. In diesem Abschnitt geht es nun um die Situation von Mietern öffentlich geförderter Wohnungen, deren Preisbindung – nach planmäßiger oder vorgezogener Tilgung des Förderdarlehens – ausläuft. Da die Wohnung dann als frei finanziert gilt, entfällt das Kostenmietenprinzip und der Vermieter kann die Miete im Rahmen des Mietrechts erhöhen. Grundlage für eine solche Mieterhöhung ist in den meisten Gemeinden Nordrhein-Westfalens der Mietspiegel

### Kommunale Mietspiegel

Ein Mietspiegel ist eine Übersicht über die ortsübliche Vergleichsmiete, die als Referenzwert vor allem rechtliche Bedeutung hat – etwa für Mieterhöhungen oder die Beurteilung angemessener Wohnkosten gem. SGB II und XII.

Ein Mietspiegel muss von der Gemeinde oder von Vertretern der Vermieter und Mieter gemeinsam erstellt oder anerkannt werden. Er muss aus Mieten abgeleitet sein, die innerhalb der letzten vier Jahre bei Neuvermietungen oder Mieterhöhungen zustande gekommen sind. Ein *qualifizierter* Mietspiegel muss nach wissenschaftlichen Grundsätzen erarbeitet werden; häufiger sind jedoch *einfache* oder *vereinbarte* Mietspiegel, die auf der Marktkennntnis der beteiligten Akteure, Verhandlungen und evtl. einzelnen, nicht repräsentativen Mieten-Daten beruhen. Mietspiegel sollen alle zwei Jahre der Marktentwicklung angepasst werden. Verglichen mit den Angebotsmieten rea-

gieren sie allerdings deutlich träger auf Marktentwicklungen. Die Wohnungsmarktbeobachtung sammelt Mietspiegel aus Nordrhein-Westfalen und erfasst ausgewählte Werte in einer Datenbank (Wohnung mittlerer Lage und Ausstattung, ca. 70 m<sup>2</sup>, Werte für verschiedene Baualter). Für diese Auswertung wird jeweils der aktuellste Mietspiegel verwendet (Tab. 4.1). Ein gutes Viertel davon ist zwar schon recht alt, aber noch in Verwendung.

Jahr	Gemeinden	
	Anzahl	Anteil
2012	47	12 %
2011	118	30 %
2010	48	12 %
2009	35	9 %
2008	34	9 %
vor 2008	44	11 %
kein Mietspiegel	70	18 %

Tab. 4.1: Aktualität der verwendeten kommunalen Mietspiegel aus NRW

Im Folgenden werden die Kostenmieten der NRW.BANK-Statistik mit den Mietspiegelwerten verglichen. Als Referenzwert werden der untere und obere Wert der Preisspanne sowie der Mittelwert verwendet.<sup>7</sup> Zwar erlaubt die Rechtsprechung eine Erhöhung auch bis zum oberen Wert der Preisspanne. Da geförderte Mietwohnungen von Lage und Ausstattung in der Regel aber nicht dem gehobenen Segment angehören dürften, erscheint es realistischer, den Mittelwert zugrunde zu legen.

In der Auswertung wird für jedes geförderte Objekt der Mietspiegelwert der entspre-

<sup>7</sup> Wo der Mietspiegel keine Spanne, sondern nur einen Mittelwert liefert, wird ersatzweise eine Spanne von +/- 5 Prozent um den Mittelwert geschätzt. Wo der Mietspiegel keinen Mittelwert angibt, wird das arithmetische Mittel aus oberer und unterer Spannengrenze genutzt.

chenden Baualtersklasse verwendet. Natürlich ist diese Einstufung immer noch sehr vereinfachend, da viele Mietspiegel außerdem nach Lage, Ausstattung und Wohnfläche unterscheiden. Da diese Angaben für die öffentlich geförderten Mietwohnungen aber nicht vorliegen, wird mit diesem etwas undifferenzierten Vergleichswert gearbeitet. Die Einstufung wird gemeindefach vorgenommen. Für die Diagramme werden diese Ergebnisse zum Teil wieder auf Kreisebene zusammengefasst.

### **Mietspiegel und Angebotsmieten**

Doch zuvor ein Blick auf die Mietspiegel: Vergleicht man zunächst die Mietspiegelwerte mit den Angebotsmieten der Empirica-Preisdatenbank, bestätigt sich ein bekannter Befund:

In den teuren Regionen werden die Mietspiegel vom aktuellen Marktpreis meist überboten, in den günstigen oft deutlich unterschritten. Zwar sollen Mietspiegel nicht nur den aktuellsten Trend, sondern die Entwicklungen der letzten vier Jahre abbilden. Gerade in Regionen mit rückläufiger Nachfrage hinken sie allerdings der Marktentwicklung besonders hinterher. Nur selten werden sie an das sinkende Mietniveau angepasst – zum einen, weil die Akteure die Rückstufung scheuen, zum anderen, weil die Kommunen dort oft keine Mittel für die Neuerstellung aufbringen können. Das erklärt zum Teil, warum die folgenden Ergebnisse vom Vergleich mit den Angebotsmieten etwas abweichen.

### **Ergebnis des Mietspiegelvergleichs**

Das regionale Muster, das sich in der Karte (Abb. 4.1) zeigt, weist deutliche Ähnlichkeiten mit der Einstufung anhand der Angebotsmieten auf. Augenfällig ist jedoch: Einige Regionen, in denen ein großer Teil der Kostenmieten über den Angebotsmieten lag, stechen beim Mietspiegelvergleich weniger hervor – etwa Teile des Sauerlands und Ostwestfalens. Im Gegenteil – dort werden ähnliche Werte erreicht wie in der Rheinschiene. Das liegt vermutlich aber nur daran, dass die Mietspiegel dort längere Zeit nicht aktualisiert und an die rückläufige Preisentwicklung angepasst wurden.

Aus dem Säulendiagramm (Abb. 4.2) wird erneut sichtbar: Der überwiegende Teil der öffentlich geförderten Mietwohnungen liegt unterhalb des Mittelwerts, meist sogar unterhalb der im Mietspiegel angegebenen Spanne. In vielen niedrigpreisigen Kreisen und Städten ist allerdings der Anteil der Wohnungen, die preislich um den mittleren Mietspiegelwert liegen, nicht unerheblich. Besonders fallen hier wieder Dortmund, Wuppertal, Hagen, Gelsenkirchen und der Kreis Siegen-Wittgenstein ins Auge.

### **Fazit**

Rein rechnerisch sind nach Auslaufen der Mietpreisbindung also in allen Regionen Mieterhöhungen möglich.

In den teuren, aber auch in niedrigpreisigen Regionen ließen sich mit den Mietspiegeln Mieterhöhungen in bestehenden Verträgen begründen – zumindest für einen Teil des Bestands.

In Regionen mit teurem und durchschnittlichem Mietniveau werden die Vermieter diese Spielräume sicher für Erhöhungen nutzen. In den niedrigpreisigen Regionen allerdings dürften sich Mieterhöhungen, auch wenn sie rechtlich möglich sind, am Markt kaum durchsetzen lassen. Erfahrung aus Städten, die eine kommunale Wohnungsmarktbeobachtung betreiben, zeigen, dass Vermieter dies offenbar von der Struktur ihrer Mieter abhängig machen. Ältere Leute z.B. sind eher bereit, Mieterhöhungen zu akzeptieren, um einen Umzug zu vermeiden. Wo das Risiko besteht, das Mieter ausziehen und Leerstände bleiben, werden die Vermieter dagegen lieber auf Mieterhöhungen verzichten.

Bei Neuvermietungen, wofür die Angebotsmieten den Maßstab bilden, sind in den schrumpfenden Regionen eher Mietabsenkungen, in den teuren Regionen aber deutliche Preissprünge zu erwarten.

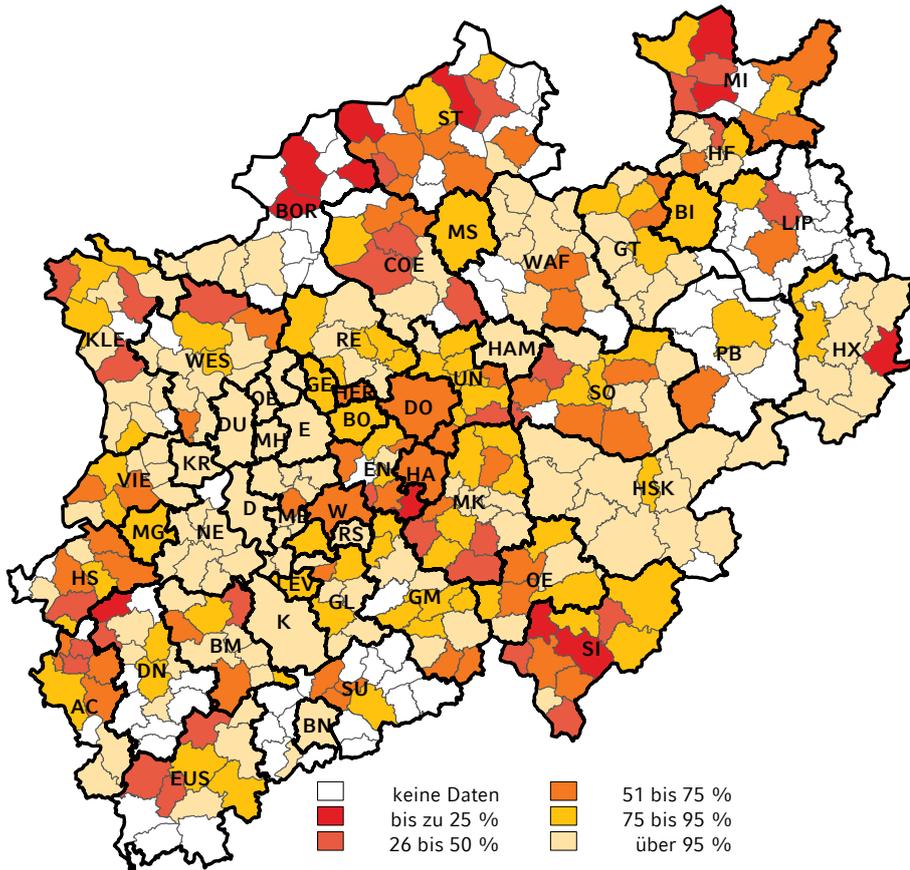


Abb. 4.1:  
Anteil öffentlich geförderter Wohnungen unterhalb des mittleren Mietspiegelwerts

(Quelle: kommunale Mietspiegel, NRW.BANK)

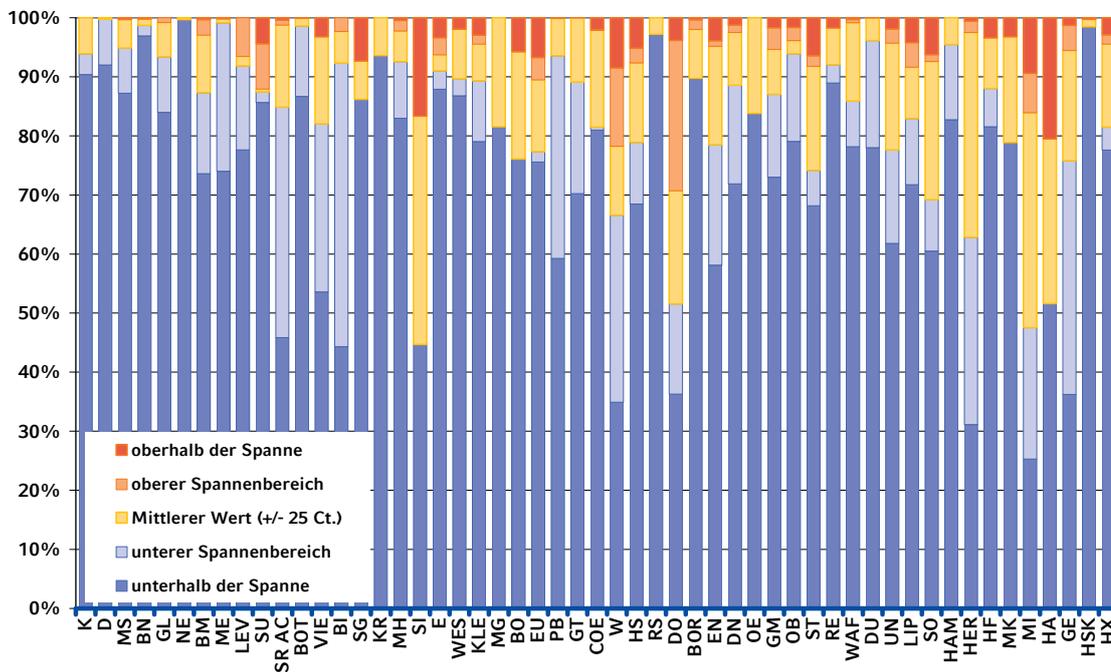


Abb. 4.2:  
Einstufung der öffentlich geförderten Mietwohnungen nach ihrer Position zum Mietspiegel

(Quelle: kommunale Mietspiegel, NRW.BANK; Gemeindeergebnisse auf Kreisebene aggregiert)

**Lesebeispiel:** Im Rhein-Erft-Kreis (BM, 7. v.l.) sind über 70 Prozent der öffentlich geförderten Mietwohnungen, für die uns Daten vorliegen, so günstig, dass ihre Kostenmiete unterhalb der Preisspannen der kommunalen Mietspiegel liegt. Ein gutes Zehntel liegt mit der Kostenmiete immerhin noch zwischen unterer Spannengrenze und Mittelwert, ein knappes Zehntel etwa auf dem Mittelwert und nur ein kleiner Anteil im oberen Bereich der Spanne. Theoretisch wären nach Auslaufen der Preisbindung für viele Wohnungen Mieterhöhungen zu erwarten.

# Aktuelle Ergebnisse der Wohnungsmarktbeobachtung

Sämtliche Veröffentlichungen sind kostenlos und können entweder online, per E-Mail, Telefon oder Telefax bestellt sowie im Internet als PDF-Datei heruntergeladen werden: [www.nrwbank.de](http://www.nrwbank.de)

## Wohnungsmarkt NRW – Analysen

Wohnungsmarktbericht Nordrhein-Westfalen (ehemals „Info“)  
seit 1994 – aktuell: 2012

Modernisierung im Wohnungsbestand durch Mieter- und Eigentümer. Auswertung aus dem SOEP des DIW (2012)

Wohnungsabgänge in NRW. Auswertung der Bauabgangsstatistik Nordrhein-Westfalen (2011)

Befragungsergebnisse 2011  
Wohnungsmarktbarometer & Wohnungswirtschaftliche Befragung

## Wohnungsmarkt NRW – Themen

Studentisches Wohnen – Zur Wohnsituation von Studierenden in Nordrhein-Westfalen (2013)

## Wohnungsmarkt NRW – aktuell

Quartalsbericht (erscheint im 2. Monat des Folgequartals) – aktuell: 1/2013

## Forum kommunale Wohnungsmarktbeobachtung

Unter [www.komwob.de](http://www.komwob.de) finden Sie:

- Wohnungsmarktberichte der teilnehmenden Städte
- Dokumentationen der Tagungen und Arbeitsgruppentreffen
- Arbeitshilfen zu Daten und Methoden
- weitere Materialien

## Soziale Wohnraumförderung

Preisgebundener Wohnungsbestand:  
jährlicher Bericht zur Entwicklung der geförderten Wohnungsbestände  
seit 1996 – aktuell: 2011

Soziale Wohnraumförderung:  
Förderstatistik des Wohnraum- und Modernisierungsprogramms NRW  
jährlich seit 1996 – aktuell: 2012

## **NRW.BANK**

Bereich Wohnraumförderung  
Wohnungsmarktbeobachtung

### **Sitz Düsseldorf**

Kavalleriestr. 22  
40213 Düsseldorf

Telefon (0211) 91741-0  
Telefax (0211) 91741-1800

### **Sitz Münster**

Friedrichstraße 1  
48145 Münster

Telefon (0251) 91741-0  
Telefax (0251) 91741-2863

[www.nrwbank.de](http://www.nrwbank.de)  
[info@nrwbank.de](mailto:info@nrwbank.de)

Verantwortlich:  
Karl-Friedrich Hofmann

Bearbeitung:  
Ulrich Kraus  
Karl Hofmann

Rückfragen:  
Telefon (0211) 91741-1154  
Telefax (0211) 91741-5153  
[wohnungsmarktbeobachtung@nrwbank.de](mailto:wohnungsmarktbeobachtung@nrwbank.de)

Foto Titel- und Rückseite: Christian Lord Otto  
Datengrundlagen: NRW.BANK, IT.NRW,  
Empirica GmbH, div. Kommunen  
Kartengrundlage: GfK GeoMarketing

**Düsseldorf, Juli 2013**

## **Rechtlicher Hinweis**

Diese Broschüre wurde vom Bereich Wohnraumförderung der NRW.BANK erstellt und dient ausschließlich Informationszwecken. Die darin enthaltenen Angaben stammen aus eigenen und öffentlich zugänglichen Quellen, die von der NRW.BANK als zuverlässig erachtet werden; die Quellen sind nicht von unabhängigen Dritten geprüft worden. Für Informationen in dieser Broschüre übernehmen die Autoren trotz sorgfältiger Arbeit keine Haftung, Garantie oder Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit oder Eignung für einen bestimmten Zweck.

Die Inhalte dieser Publikation sind nicht als Angebot oder Aufforderung zum Kauf oder Verkauf von Finanzinstrumenten oder irgendeiner anderen Handlung zu verstehen und sind nicht Grundlage oder Bestandteil eines Vertrages.

Alle Autoren, einschließlich der NRW.BANK, ihre Organe, Angestellten oder Mitarbeiter übernehmen keine Haftung für Schäden, die aus der Verwendung dieser Publikation entstehen. Alle Schätzungen und Prognosen können sich jederzeit ohne Ankündigung ändern. Die NRW.BANK und die weiteren Autoren sind nicht verpflichtet, diese Publikation zu aktualisieren, abzuändern oder zu ergänzen oder deren Empfänger auf andere Weise zu informieren, wenn sich ein in dieser Publikation genannter Umstand, eine Schätzung oder Prognose ändert oder unzutreffend wird.

Nachdruck und auszugsweise Veröffentlichung sind nach Rücksprache möglich. Bei Bedarf können auch einzelne Tabellen und Abbildungen zur Verfügung gestellt werden.

