

Wohnungsmarktbeobachtung Nordrhein-Westfalen

Marktposition der Mieten von öffentlich geförderten Mietwohnungen im Preisgefüge der lokalen Märkte

Untersuchung für das Ministerium für Bauen und Verkehr NRW



Inhalt

1	Einführung	5
2	Zusammenfassung	6
3	Position der preisgebundenen Mieten zu den Marktmieten	9
	3.1 Konzept und Methodik	9
	3.2 Marktposition der fortgeschriebenen Bewilligungsmiete gegenüber der Angebotsmarktmiete	10
	3.3 Preisunterschied zwischen fortgeschriebener Bewilligungsmiete und Angebotsmarktmiete	13
4	Position der preisgebundenen Mieten zum Mietspiegel	17
	4.1 Konzept und Methodik	17
	4.2 Marktposition der fortgeschriebenen Bewilligungsmieten gegenüber den Mietspiegelmieten	18
	4.3 Preisunterschied zwischen fortgeschriebener Bewilligungsmiete und Mietspiegelmiete	20
5	Anhang	23
	5.1 Erläuterung zur Datengrundlage	23
	5.2 Datengrundlagen im Vergleich	27
	5.3 Erläuterung zu den Stadtregionen	30
	5.4 Marktposition der preisgebundenen Mieten in den Stadtregionen	31
	5.5 Marktposition der preisgebundenen Mieten	33
	5.6 Preisunterschied zwischen Angebotsmarktmiete und fortgeschriebener Bewilligungsmiete	37
	5.7 Position der preisgebundenen Mieten zum Mietspiegelwert	38
	5.8 Verteilung der Abstände zwischen den preisgebundenen Mieten und den Mietspiegeln nach Baualtersklassen	40

Begriffserklärungen

Statistik

Median & Mittelwert

Der Median (oder Zentralwert) bezeichnet eine Grenze zwischen zwei Hälften. In der Statistik halbiert der Median eine Verteilung. Gegenüber dem arithmetischen Mittel, auch Durchschnitt (Mittelwert) genannt, hat der Median den Vorteil, robuster gegenüber Ausreißern (extrem abweichenden Werten) zu sein und sich auch auf ordinal skalierte Variablen anwenden zu lassen¹.

Perzentile

Durch Perzentile (lat. „Hundertstelwerte“), auch Prozentränge genannt, wird die Verteilung in 100 gleich große Teile zerlegt. Perzentile teilen die Verteilung also in 1-Prozent-Segmente auf². So zeigt das 10er-Perzentil: unterhalb dieses Punktes liegen 10 Prozent aller Fälle der Verteilung. Das 25er-Perzentil zeigt an: unterhalb dieses Punktes liegen 25 Prozent aller Fälle.

Quellen für Mietwerte

Mietspiegel

Ein Mietspiegel ist eine Übersicht über die ortsübliche Vergleichsmiete, soweit die Übersicht von der Gemeinde oder von Interessenvertretern der Vermieter und Mieter gemeinsam erstellt oder anerkannt worden ist. Mietspiegel sollen im Abstand von zwei Jahren der Marktentwicklung angepasst werden³.

preisgebundene Mieten

Unter dem Begriff „preisgebundene Mieten“ werden nachfolgend die Mieten derjenigen Mietwohnungen zusammengefasst, die im Rahmen der Sozialen Wohnraumförderung öffentlich gefördert wurden. Als Datengrundlage für die preisgebundenen Mieten im öffentlich geförderten Wohnungsbestand dienen

- von der Wfa auf das Jahr 2008 fortgeschriebene Bewilligungsmieten für alle Mietwohnungen des 1. Förderwegs (ohne Wohnungen in der Nachwirkungsfrist) sowie
- echte Unternehmensmieten, die für diese Untersuchung erhoben wurden.

Angebotsmarktmieten

Quelle ist die empirica-Preisdatenbank⁴, die sich auf aktuelle Angebotsmarktmieten aus Internet-Wohnungsangeboten stützt.

Sonstiges

Mietenstufen

Die Zugehörigkeit einer Gemeinde zu einer Mietenstufe richtet sich nach dem Mietenniveau von Wohnraum der Hauptmieter und Hauptmieterinnen sowie der gleichzustellenden zur mietähnlichen Nutzung berechtigten Personen, für den Mietzuschuss geleistet wird.

Das Mietenniveau ist vom Statistischen Bundesamt festzustellen für Gemeinden mit 1. einer Einwohnerzahl von 10.000 und mehr gesondert, 2. einer Einwohnerzahl von weniger als 10.000 und gemeindefreie Gebiete nach Kreisen zusammengefasst⁵.

¹ www.wikipedia.de
² www.wikipedia.de
³ NRW.BANK Glossar (www.nrwbank.de)

⁴ Quelle: IDN ImmoDaten GmbH
⁵ §12 Abs.2 WoGG (Wohngeldgesetz)

1 Einführung

Ziel der Untersuchung

Im Auftrag des Ministeriums für Bauen und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen untersucht die Wfa, welche Position die Mieten von öffentlich geförderten Mietwohnungen im Preisgefüge der lokalen Märkte einnehmen. Mit diesem Bericht werden folgende Leitfragen beantwortet:

1. Wie ist die Marktposition der Mieten von öffentlich geförderten Mietwohnungen in den Regionen des Landes?
2. Wie hoch sind die Preisunterschiede zwischen den Mieten von öffentlich geförderten Mietwohnungen und der Marktmiete in den Regionen des Landes?

Datengrundlagen

Mietenwerte aus verschiedenen Datengrundlagen⁶ wurden herangezogen und miteinander verglichen.

Als Datengrundlage für die preisgebundenen Mieten⁷ im öffentlich geförderten Wohnungsbestand dienen

- von der Wfa auf das Jahr 2008 fortgeschriebene Bewilligungsmieten für alle Mietwohnungen des 1. Förderwegs (ohne Wohnungen in der Nachwirkungsfrist) sowie
- echte Unternehmensmieten, die für diese Untersuchung erhoben wurden.

Die fortgeschriebenen Bewilligungsmieten stehen flächendeckend zur Verfügung und lassen sich daher am differenziertesten auswerten. Die echten Unternehmensmieten entstammen einer nicht repräsentativen Stichprobe, in der Bestände von einzelnen Wohnungsunternehmen dominieren.

Datengrundlage für die Marktmieten sind

- die empirica-Preisdatenbank⁸, die sich auf aktuelle Angebotsmarktmieten aus Internet-Wohnungsangeboten stützt, sowie

- Mietspiegelmietten aus der Wfa-Datenbank nordrhein-westfälischer Mietspiegel, die die ortsübliche Vergleichsmiete für einen standardisierten Wohnungstyp⁹ differenziert nach Baualter abbilden.

Die Angebotsmarktmieten bilden das aktuelle Preisniveau auf den lokalen Märkten am besten ab. Mit ihrer Hilfe lässt sich realistisch einschätzen, welche Marktposition die preisgebundenen Mieten vor Ort einnehmen. Die Mietspiegelmietten ermöglichen eine grobe Abschätzung des Preisunterschieds der preisgebundenen Mieten zur ortsüblichen Vergleichsmiete.

Aufbau der Untersuchung

Für einen allgemeinen Überblick über die Marktposition der preisgebundenen Mieten werden die fortgeschriebenen Bewilligungsmieten anhand der Angebotsmarktmieten in das örtliche Preisgefüge eingeordnet. Diese Einordnung erfolgt auf Ebene von BBR-Stadtregionen¹⁰ sowie auf Ebene der Kreise und kreisfreien Städte. Daran anschließend wird der tatsächliche Mietpreisunterschied zwischen fortgeschriebener Bewilligungsmiete und Angebotsmarktmiete mit Hilfe eines Mittelwertvergleiches auf Ebene der Kreise und kreisfreien Städte dargestellt. Ziel dabei ist, die Höhe der Schutzfunktion zur Marktmiete aufzuzeigen, die die preisgebundene Miete erfüllt. Zudem werden Unterschiede zwischen Baufertigstellungsjahren aufgezeigt.

Zur Beantwortung der zweiten Leitfrage und zur Abschätzung des Preisunterschieds zur ortsüblichen Vergleichsmiete werden die fortgeschriebenen Bewilligungsmieten ins Verhältnis zu den örtlichen Mietspiegeln gesetzt. So erfolgt eine Einstufung der preisgebundenen Mieten danach, ob sie preislich unter, über oder auf dem Niveau der Mietspiegel liegen. Dabei werden regionale Unterschiede auf Gemeindeebene dargestellt. Zudem wird nach Baufertigstellungsjahren differenziert.

⁶ Die Datengrundlagen werden hier nur kurz vorgestellt; Details sind in Kap. 5.1 erläutert.

⁷ Unter dem Begriff „preisgebundene Mieten“ werden nachfolgend die Mieten derjenigen Mietwohnungen zusammengefasst, die im Rahmen der Sozialen Wohnraumförderung öffentlich gefördert wurden.

⁸ Quelle: IDN ImmoDaten GmbH

⁹ 70 m², mittlere Lage und Ausstattung

¹⁰ Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR) siehe Kap. 5.3

2 Zusammenfassung

1. Die Untersuchung erfolgt in zwei Schritten:
 - ein Vergleich der preisgebundenen Mieten ab Baujahr 1970¹¹ mit den Angebotsmarktmieten zur Abschätzung der Marktposition und zur Darstellung der Schutzfunktion von öffentlich geförderten Wohnungen.
 - ein Vergleich der preisgebundenen Mieten mit aktuellen Kennziffern aus kommunalen Mietspiegeln zur Abschätzung des Preisunterschieds zur ortsüblichen Vergleichsmiete.
2. Für die Auswertung werden die besten mittelfristig verfügbaren Datengrundlagen verwendet. Dennoch gibt es Unsicherheiten (vgl. Kap. 5.1), so dass sich vor allem generelle Strukturen identifizieren, in der Regel aber keine belastbaren Aussagen für einzelne Kreise oder Kommunen ableiten lassen.
3. Zur Position der preisgebundenen Mieten im Preisgefüge der lokalen Märkte lassen sich folgende Aussagen treffen:
 - Landesweit liegen rund 70 Prozent der fortgeschriebenen Bewilligungsmieten im unteren Viertel des Preisgefüges auf dem Mietwohnungsmarkt, 43 Prozent sogar im untersten Zehntel. Der preisgebundene Wohnungsbestand nimmt also nach wie vor eine wichtige Funktion in der Bereitstellung von preisgünstigem Mietwohnraum ein.
 - Regional betrachtet sind die Rhein-schiene sowie die Stadtregionen Münster und Paderborn die Wohnungsmärkte mit der besten Marktposition der Kostenmieten. Hier liegen 80 bis 90 Prozent im günstigsten Zehntel des Marktes. Die Stadtregionen Aachen, Siegen, Bielefeld und die Großstädte des Niederrheins bilden mit noch rund 80 bis 90 Prozent im günstigsten Marktviertel das Mittelfeld.
 - Je höher das allgemeine Mietniveau vor Ort, desto klarer liegen die preisgebundenen Mieten im unteren und untersten Preissegment der lokalen Märkte. Somit spielen preisgebundene Mietwohnungen nach wie vor eine wichtige Rolle, um günstigen Wohnraum auf angespannten Märkten vorzuhalten.
 - Hinsichtlich der Marktposition der preisgebundenen Mieten lassen sich die nordrhein-westfälischen Stadtregionen vier Wohnungsmarkttypen zuordnen.
 - Typ 1 „angespannte Märkte“ mit sehr guter Marktposition der preisgebundenen Mieten,
 - Typ 2 „mittlere Märkte“ mit guter Marktposition der preisgebundenen Mieten,
 - Typ 3 „preisgünstige Märkte“ mit zum Teil problematischer Marktposition der preisgebundenen Mieten und
 - Typ 4 „schrumpfende Märkte“ mit sehr problematischer Marktsituation der preisgebundenen Mieten.
 - Ein Zusammenhang zwischen Baualter und Abstand zur Marktmiete ist erkennbar, jedoch nicht durchgängig: Eindeutig ist er nur im Neubau (Baujahre ab 2000), wo die preisgebundenen Mieten fast im gesamten Landesgebiet mehr als 1 €/m² unter den Angebotsmarktmieten liegen. Bei Beständen aus den 1970er Jahren, die stets als relativ teuer wahrgenommen werden, ist der Abstand zur Marktmiete tatsächlich in vielen Regionen am niedrigsten. In einigen unterscheidet er sich jedoch nicht von den Abständen für Wohnungen aus Beständen der 1980er und 1990er Jahre oder liegt sogar darüber.
 - Problematisch dürfte die Situation in Teilen des Ruhrgebiets (innerhalb des

¹¹ Die Betrachtung erfolgt für Wohnungen ab dem Baujahr 1970. Für die früheren Förderjahrgänge besteht keine belastbare Datenbasis. Mehr dazu in Kap. 5.1

Ruhrgebiets sind deutliche Unterschiede zwischen den Teilregionen erkennbar) und im Bergischen Städtedreieck sein, wo preisgebundene Mieten bereits auf oder oberhalb des Niveaus der Marktmieten liegen.

- Die Regionalauswertungen der echten Unternehmensmieten, die zum Teil von denen der fortgeschriebenen Bewilligungsmieten abweichen, deuten darauf hin, dass die Eigentümer
 - in den entspannten Märkten die Marktposition ihrer Wohnungen wohl zum Teil bereits durch Mietverzichte verbessern und
 - in den angespannten Märkten den großen Abstand zur Marktmiete für mietwirksame Bestandsinvestitionen genutzt haben.
4. Zum Preisunterschied zwischen preisgebundener Miete und ortsüblicher Vergleichsmiete ergeben sich zusammengefasst folgende Aussagen:
- Je höher das allgemeine Mietniveau vor Ort, desto klarer sind auch die Mietvorteile durch die preisgebundene Miete. Es liegen etwa 3/4 aller fortgeschriebenen Bewilligungsmieten unterhalb der Preisspanne der Mietspiegel und insgesamt 92 Prozent noch im unteren Bereich der Preisspanne. Die preisgebundenen Mieten erfüllen damit die beabsichtigte Schutzfunktion.
 - In allen Mietenstufen liegt die Mehrzahl der preisgebundenen Mieten unterhalb der Mietspiegelwerte, meist sogar unterhalb der Untergrenze der Spannen. Insbesondere in den niedrigen Mietenstufen ist der Abstand zu den Mietspiegelwerten deutlich größer als der zur Marktmiete (vgl. Kap. 4). Dies könnte ein Hinweis darauf sein, dass zahlreiche Mietspiegel tendenziell über der aktuellen Marktmiete liegen – besonders in den preisgünstigen Märkten. Somit ließen sich Mieterhöhungen, die nach Mietspiegel möglich wären, auf dem Markt nicht immer durchsetzen. Die regionalen Muster sowie die Zusammenhänge mit dem Baualter ähneln den Ergebnissen aus dem Ansatz zur Position der preisgebundenen Miete gegenüber der Angebotsmarktmiete.
5. Insgesamt zeigt die Auswertung, dass je höher das Preisniveau der Region, desto stärker haben preisgebundene Mieten (für alle Baufertigstellungsjahrgänge) die gewünschte schützende und preisdämpfende Funktion. Im Neubau, der jedoch in der Regel qualitativ besonders hochwertig ist, ließe der Markt in fast allen Regionen Spielraum für Mieterhöhungen.

3 Position der preisgebundenen Mieten zu den Marktmieten

3.1 Konzept und Methodik

Einstufung fortgeschriebener Bewilligungsmieten in Preissegmente des Gesamtangebots

Für diese Einstufung wurden die fortgeschriebenen Bewilligungsmieten nach ihrer Position im Preisgefüge des gesamten Mietmarktes klassifiziert.

Referenz für den Vergleich sind drei berechnete Marktkennziffern, mit denen sich der Markt preislich unterteilen lässt:

- der Median aller Angebote (ein Mittelwert, über- und unterhalb dessen je 50 Prozent der Angebote liegen) sowie
- das 25er- (P25) und das 10er-Perzentil (P10). Das sind die Werte, unterhalb derer die günstigsten 25 Prozent bzw. 10 Prozent des Angebots liegen. Sie sollen hier den „unteren“ und den „untersten“ Preisbereich eingrenzen.

Auswertung nach Mietenstufen und Regionen

Die Einstufung wird zunächst anhand der fortgeschriebenen Bewilligungsmieten vorgenommen und anschließend auf Basis der echten Unternehmensmieten überprüft. Etwaige Unterschiede zwischen den beiden Datengrundlagen werden dargestellt und diskutiert.

Annäherung an die Preisunterschiede

Da aus der empirica-Preisdatenbank nicht überall genügend Angebote zur Verfügung stehen, werden für die Analysen nach Baualtersgruppen die Mietmediane der Angebotsmarktmieten und der fortgeschriebenen Bewilligungsmieten verglichen. Diese Auswertungen nach Baualtersklassen dienen einer ersten Orientierung bezüglich der Höhe der Preisunterschiede. Die Darstellung erfolgt in Karten zur Identifizierung von räumlichen Mustern.

3.2 Marktposition der fortgeschriebenen Bewilligungsmiete gegenüber der Angebotsmarktmiete

Landesweite Auswertung

Die fortgeschriebenen Bewilligungsmieten liegen in der Gesamtbetrachtung für Nordrhein-Westfalen zu 43 Prozent im untersten Preisbereich des aktuellen Angebots. Weitere 29 Prozent liegen im Preisbereich bis zum preisgünstigsten Viertel des Gesamtmarkts (d.h. insgesamt 71 %) (Tab. 3.1). Im zweitgünstigsten Viertel des Markts liegen 20 Prozent der Wohnungen; 9 Prozent liegen über dem Marktmittelwert. Die Stichprobe echter Unternehmensmieten bestätigt diese Verteilung bis auf geringfügige Abweichungen.

Auswertung nach Mietenstufen

Bei der Auswertung nach Mietenstufen ergibt sich aus den fortgeschriebenen

Bewilligungsmieten ein deutlicher Zusammenhang zwischen Mietenstufe und Marktposition der preisgebundenen Mieten. Der Zusammenhang wird im Wesentlichen auch von der Auswertung der echten Unternehmensmieten bestätigt. Auf den ersten Blick, d.h. ohne die Wohnungsmarkt- und Regionalstrukturen zu betrachten, bedeutet das: Je höher das Preisniveau, desto eher haben die preisgebundenen Mieten die erwünschte schützende und preisdämpfende Funktion. So liegen in Mietenstufe 5 etwa 70 bis 80 Prozent der preisgebundenen Mieten im untersten Preisbereich. Aber auch in der Mietenstufe 2 liegen noch 72 bis 87 Prozent der preisgebundenen Mieten unterhalb der Medianmiete.

Tab. 3.1:
Marktposition der preisgebundenen Mieten im Preisgefüge des Mietmarktes in NRW

	fortgeschriebene Bewilligungsmieten			erhobene echte Mieten		
	WE	%	% kum.	WE	%	% kum.
NRW gesamt						
unterster Preisbereich (max. P10)	163.904	43	43	32.447	43	43
unterer Preisbereich (max. P25)	110.768	29	71	23.976	32	76
unter Mittelwert (max. Median)	75.711	20	91	13.928	19	94
oberhalb Median	34.045	9	100	4.297	6	100
Gesamt	384.428	100	19%	74.648	100	
Mietenstufe 1						
unterster Preisbereich (max. P10)	15	1	1	-	-	-
unterer Preisbereich (max. P25)	75	4	4	-	-	-
unter Mittelwert (max. Median)	317	16	20	41	37	37
oberhalb Median	1.635	80	100	71	63	100
Gesamt	2.042	100	5%	112	100	
Mietenstufe 2						
unterster Preisbereich (max. P10)	2.922	14	14	213	13	13
unterer Preisbereich (max. P25)	4.847	22	36	679	42	55
unter Mittelwert (max. Median)	7.825	36	72	507	31	87
oberhalb Median	6.018	28	100	216	13	100
Gesamt	21.612	100	7%	1.615	100	
Mietenstufe 3						
unterster Preisbereich (max. P10)	43.673	23	23	11.187	29	29
unterer Preisbereich (max. P25)	66.655	36	59	14.009	37	66
unter Mittelwert (max. Median)	54.662	29	88	10.740	28	94
oberhalb Median	22.288	12	100	2.342	6	100
Gesamt	187.278	100	20%	38.278	100	
Mietenstufe 4						
unterster Preisbereich (max. P10)	50.692	54	54	8.780	48	48
unterer Preisbereich (max. P25)	28.598	31	85	7.034	39	87
unter Mittelwert (max. Median)	11.305	12	97	1.968	11	97
oberhalb Median	2.555	3	100	474	3	100
Gesamt	93.150	100	20%	18.256	100	
Mietenstufe 5						
unterster Preisbereich (max. P10)	53.237	81	81	10.605	72	72
unterer Preisbereich (max. P25)	9.029	14	95	2.224	15	87
unter Mittelwert (max. Median)	1.602	2	98	672	5	92
oberhalb Median	1.549	2	100	1.194	8	100
Gesamt	65.417	100	22%	14.695	100	
Mietenstufe 6						
unterster Preisbereich (max. P10)	13.365	90	90	1.662	98	98
unterer Preisbereich (max. P25)	1.564	10	100	30	2	100
Gesamt	14.929	100	11%	1.692	100	

Berechnung auf Basis von Wfa-Daten und der empirica-Preisdatenbank (IDN ImmoDaten GmbH)

Auswertung nach Stadtregionen und Kreisen

Neben der Auswertung nach Mietenstufen bietet es sich an, die Marktposition der preisgebundenen Mieten auch auf anderen räumlichen Ebenen zu betrachten. Differenziert man nach den Stadtregionen des Bundesamtes für Bauwesen und Raumordnung (BBR) (Abb. 3.1) und unterteilt zusätzlich die Stadtregion Ruhrgebiet aufgrund ihrer besonderen Stadtstruktur in weitere Teilregionen (Kap. 5.3), lassen sich auf Grundlage der Marktposition der preisgebundenen Mieten vier Wohnungsmarkttypen unterscheiden:

- Typ 1 **„angespannte Märkte“** mit sehr guter Marktposition der preisgebundenen Mieten (insgesamt hohes Preisniveau/ hohe Angebotsmarktmieten und eine Konzentration der fortgeschriebenen Bewilligungsmieten im untersten Zehntel des Preisgefüges),
- Typ 2 **„mittlere Märkte“** mit guter Marktposition (insgesamt mittleres Preisniveau/mittlere Angebotsmarktmieten und eine Konzentration der fortgeschriebenen Bewilligungsmieten im unteren Viertel des Preisgefüges),
- Typ 3 **„preisgünstige Märkte“** mit zum Teil problematischer Marktposition (niedrigeres Preisniveau/mittlere Angebotsmarktmieten und eine Konzentration der fortgeschriebenen Bewilligungsmieten im mittleren Bereich des Preisgefüges) und
- Typ 4 **„schrumpfende Märkte“** mit sehr problematischer Marktsituation der preisgebundenen Mieten (entspannte Wohnungsmärkte mit zum Teil sehr niedrigem Preisniveau/ sehr niedrigen Angebotsmarktmieten).

Typ 1 „angespannte Märkte“

In der **Rheinschiene** und der **Stadtregion Münster** sind die preisgebundenen Mieten eindeutig im untersten Preissegment angesiedelt. 87 Prozent der fortgeschriebenen Bewilligungsmieten bzw. 81 Prozent der echten Unternehmensmieten liegen in der Rheinschiene preislich im untersten Bereich (P10) des aktuellen Gesamtangebots, weitere 10 bis 15 Prozent liegen im unteren Bereich (P25). In der Stadtregion Münster liegen 80 Prozent der fortgeschriebenen Bewilli-

gungsmieten bzw. 71 Prozent der echten Unternehmensmieten preislich im untersten Bereich des aktuellen Gesamtangebots, weitere 13 Prozent fortgeschriebene Bewilligungsmieten und 23 Prozent der echten Unternehmensmieten liegen im unteren Bereich.

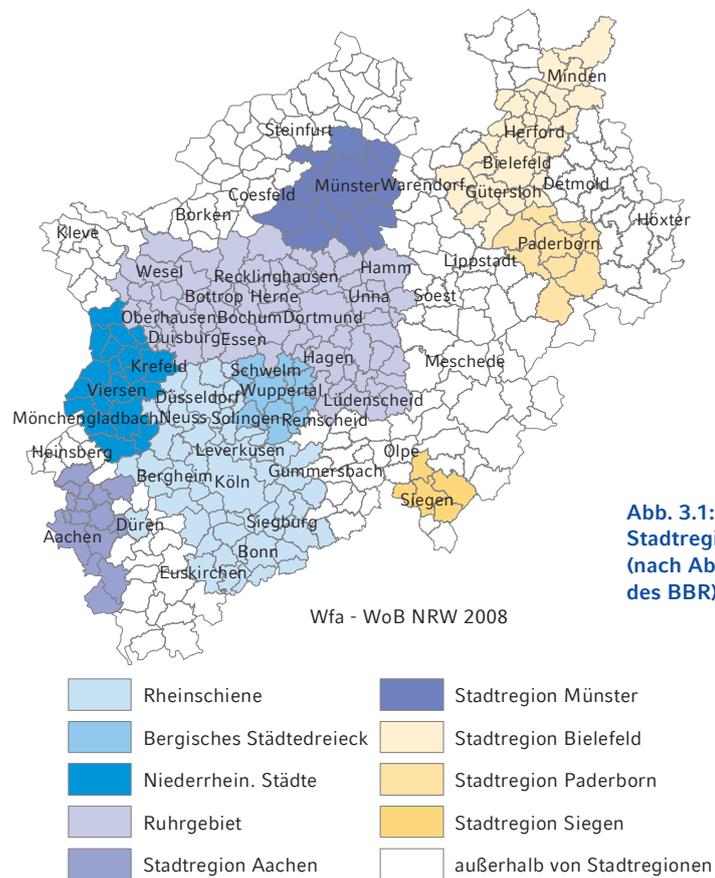


Abb. 3.1: Stadtregionen in NRW (nach Abgrenzung des BBR)

Typ 2 „mittlere Märkte“

Zum Mittelfeld gehören Regionen, deren preisgebundene Mieten schwerpunktmäßig nicht mehr im untersten, aber immer noch im unteren Preisbereich liegen – insgesamt um die 80 bis 90 Prozent. Zwischen 10 bis 20 Prozent sind bereits teurer als das günstigste Marktviertel, liegen aber immer noch unter der mittleren Angebotsmarktmiete in der jeweiligen Stadtregion. Zu dieser Gruppe gehören die **Stadtregionen Aachen, Siegen und Bielefeld** sowie die Region um die **Großstädte des Niederrheins** (Mönchengladbach, Krefeld); hier bestätigen sich fortgeschriebene Bewilligungsmieten und echte Unternehmensmieten im Großen und Ganzen, wobei im Fall von Aachen oder Bielefeld Mietverzichte zu vermuten sind, anders als in der ebenfalls in diesen Typ gehörenden **Stadtregion Paderborn**.

Nach den fortgeschriebenen Bewilligungsmieten gehört die **Stadtregion Paderborn** zum Wohnungsmarkttyp 2. Nach den Berechnungen auf Basis der echten Unternehmensmieten gehört sie mit 75 Prozent der preisgebundenen Mieten im untersten, und weiteren 23 Prozent im unteren Preisbereich zum Typ 1. Insgesamt sind 80 Prozent der fortgeschriebenen Bewilligungsmieten mit echten Unternehmensmieten abgleichbar.

Teile des Ruhrgebiets (die **Teilregionen Bochum, Mülheim an der Ruhr und Bottrop**) fallen ebenfalls in diesen Typ: Rund 80 Prozent der dortigen preisgebundenen Mieten liegen im unteren Preissegment. Nach den fortgeschriebenen Bewilligungsmieten gehört auch die **Teilregion Essen** in diese Kategorie (79 % P25); die echten Unternehmensmieten allerdings, die deutlich über den fortgeschriebenen Bewilligungsmieten liegen, sprechen eher für eine Zuordnung zum Typ 3.

Typ 3 „preisgünstige Märkte“

In diesen Regionen stehen die preisgebundenen Mietwohnungen in größerer Konkurrenz zum frei finanzierten Markt. Hierzu gehören das **Bergische Städtedreieck** (Wuppertal, Solingen, Remscheid und Umland) sowie das **Ruhrgebiet** insgesamt und die Ruhrgebietsteilregion Dortmund.

Die **Teilregion Dortmund** (Kernstadt und 15 Umlandgemeinden) gehört nach den fortgeschriebenen Bewilligungsmieten eindeutig zu Typ 3 (nur 66 % liegen im günstigsten Marktviertel). Nach den echten Unternehmensmieten aber ergibt sich eine Zuordnung zum Typ 2 (81 % liegen im günstigsten Marktviertel). Möglicherweise sind Mietverzichte der Grund.

Für die bergischen Städte widersprechen sich die Datengrundlagen: Wäre nach den fortgeschriebenen Bewilligungsmieten eine Zuordnung zum Mittelfeld richtig, liegen bei den echten Unternehmensmieten nur 13 Prozent der Wohnungen im untersten Preissegment; insgesamt gehören nur 44 Prozent zum unteren Preisbereich. Oberhalb des Mittelwerts liegen sogar 38 Prozent (Kap. 5.4; Tab. 5.2).

In der Stadtregion Ruhrgebiet insgesamt, hier entsprechen sich die beiden Datengrundlagen, liegt ein Fünftel der preisgebundenen Mietwohnungen im untersten, ein Drittel im unteren Preisbereich – insgesamt sind das knapp 60 Prozent. Weitere 30 Prozent liegen immerhin noch unter dem Marktmedian; 6 bis 10 Prozent liegen jedoch darüber.

Typ 4 „schrumpfende Märkte“

Diesem Typ 4 sind Teilräume der Stadtregion Ruhrgebiet sowie (im Durchschnitt) auch die **Gemeinden außerhalb der Stadtregionen** zuzuordnen. Das Spektrum ist allerdings so breit, dass sich eventuell zwei Untertypen bilden ließen, wenn die Übergänge nicht so fließend wären und die Datengrundlagen weniger voneinander abwichen.

Am einen Ende stehen die **Teilregionen Oberhausen** (=Stadt), **Gelsenkirchen** (Kernstadt und nahes Umland) und **Duisburg** (Kernstadt und niederrheinisches Umland). Hier liegen nur noch 45 bis 50 Prozent der Angebote im unteren Preissegment, ein weiteres Drittel liegt im zweiten Preisviertel und damit noch unter dem Marktdurchschnitt. 15 bis 19 Prozent kosten mehr.

Am anderen Ende stehen die **Stadt Herne** und die **Teilregion Hamm** (Stadt mit nahem Umland); die **Stadtregion Hagen** (Kernstadt und sauerländischer Verflechtungsbereich) liegt – je nach Datengrundlage – zwischen diesen Polen.

Hier haben die preisgebundenen Mieten die problematischste Marktposition: Weniger als 10 Prozent liegen im untersten Preisbereich, ca. 50 Prozent im zweiten Preisviertel und 15 bis 19 Prozent über dem Marktdurchschnitt. In **Herne** und der **Teilregion Hamm** zeigen die echten Unternehmensmieten ein positiveres Bild: Möglicherweise haben Mietverzichte bereits zur Verbesserung der Marktposition beigetragen.

Im Anhang befindet sich eine ausführliche Tabelle mit der Marktpositionseinstufung der preisgebundenen Mieten für die Kreise und eine Zuordnung der Kreise zu einem der vier Wohnungsmarkttypen (Kap. 5.4).

3.3 Preisunterschied zwischen fortgeschriebener Bewilligungsmiete und Angebotsmarktmiete

Landesweite Auswertung

Nach den Untersuchungen zur Positionierung der preisgebundenen Mieten im lokalen Markt wird nun untersucht, wie groß der tatsächliche Mietvorteil (Preisunterschied zwischen Angebotsmarktmiete und fortgeschriebener Bewilligungsmiete) durch die preisgebundenen Mieten ist. Dabei liegt der Schwerpunkt in der Herausarbeitung der unterschiedlichen Intensität, mit der die preisgebundenen Mieten nach wie vor ihre Schutzfunktion für Haushalte einnehmen, die sich nicht aus eigener finanzieller Kraft mit Mietwohnraum zur regulären Marktmiete versorgen können.

Im Vergleich der Medianmieten ergibt sich für Nordrhein-Westfalen ein klares regionales Bild:

- Wie in der Einordnung zur Marktposition angegeben¹², liegen die fortgeschriebenen Bewilligungsmieten im Typ 1 (angespannte Märkte) deutlich unterhalb der Angebotsmarktmiete, in der Rheinschiene und in Münster um mehr als 1,50 €/m².
- Dahingegen zeigen sich in den Gemeinden des Typs 4 (schrumpfende Märkte) (Oberhausen, Gelsenkirchen, Duisburg, Herne, Hamm und Hagen) erheblich kleinere Preisunterschiede zwischen fortgeschriebener Bewilligungsmiete und Angebotsmarktmiete. Sie liegen zwischen 0,0 €/m² und 1,0 €/m².
- Die Kreise und kreisfreien Städte der Typen 2 und 3 (mittlere Märkte und preisgünstige Märkte) weisen eine Spanne der Preisunterschiede zwischen 0,50 €/m² und 1,0 €/m² auf.
- In den Kreisen und kreisfreien Städten, die nicht im Rahmen der BBR-Stadtregionen typisiert wurden zeigt sich, dass insbesondere in den Kreisen mit eher ländlicher Struktur die Preisunterschiede zwischen fortgeschriebener Bewilligungsmiete und

Angebotsmarktmiete eher geringer sind. In einigen Kreisen unterschreitet die Angebotsmarktmiete die fortgeschriebene Bewilligungsmiete (Kreis Höxter). Hier müsste eine lokale Detailuntersuchung herausfinden, wie sich die Mieten der Unternehmen und Privatleute tatsächlich entwickelt haben (Abb. 3.2).

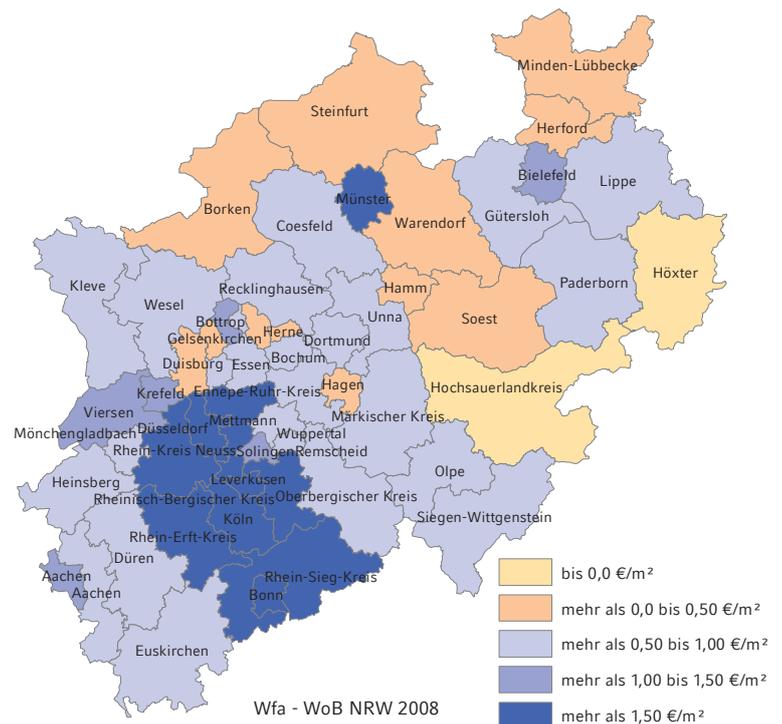
Lesehilfe Abb. 3.2:

„bis 0,0 €/m²“: Die Angebotsmarktmiete liegt unter der fortgeschriebenen Bewilligungsmiete.

„mehr als 0,0 bis 0,25 €/m²“: Die Angebotsmarktmiete liegt um bis zu 0,25 €/m² über der fortgeschriebenen Bewilligungsmiete.

Abb. 3.2:

Abstand zwischen Angebotsmarktmiete und fortgeschriebener Bewilligungsmiete. Vergleich der Mediane ohne Berücksichtigung der Baualtersjahre



Auswertung nach Baualtersgruppen

Im Folgenden wird untersucht, ob die unterschiedlichen Baufertigstellungsjahrgänge zu spezifischen Positionierungen der preisgebundenen Mieten im Markt führen. Dabei dienen die Vergleiche der Mediane einer grundsätzlichen Orientierung zu den Abständen zwischen den fortgeschriebenen Bewilligungsmieten und den Angebotsmarktmieten (Abb. 3.3 bis 3.6). Die Analyse zeigt, ein Zusammen-

¹² Da die Angebotsmarktmieten nicht gemeindscharf vorliegen, stimmt die Zuordnung der Kreise und kreisfreien Städte zu den Ergebnissen der BBR-Stadtregionenuntersuchung in ihren räumlichen Abgrenzungen nicht vollständig überein.

menhang zwischen Baualter und Preisunterschied zur Marktmiete ist vorhanden, aber nicht durchgängig:

- Über alle Baualtersklassen hinweg bleibt das zuvor festgestellte räumliche Muster der Marktpositionierung sichtbar. Die Abstände zwischen Angebotsmarktmiete und fortgeschriebener Bewilligungsmiete sind in den Hochpreisregionen und auf den angespannteren Märkten (Rheinschiene, Münster, Aachen und Bielefeld) größer als im übrigen Landesgebiet, auch wenn es in einzelnen Kreisen und Städten Abweichungen gibt.
- Bei Beständen aus den 1970er Jahren ist der Preisunterschied zur Angebotsmarktmiete zwar in vielen Regionen am niedrigsten, in einigen aber auch auf demselben Niveau wie für Bestände aus den 1980er und 1990er Jahren (Kap 5.6 Tab. 5.9). Der recht geringe Preisunterschied lässt sich wohl am ehesten mit zwei Phänomenen erklären. Zum einen sind ein Großteil der Wohnungen in den 1970er Jahren gefördert worden, sie stehen einer relativ kleineren Zahl frei finanzierten Wohnungen gegenüber. Daher ist ihr Einfluss auf die Angebotsmieten erheblich. Zudem entspricht ein Teil der Mietwohnungen aus den 1970er Jahren weder in Lage noch in Qualität, Ausstattung und Zuschnitt den Anforderungen der heutigen Nachfrager. So sind auch im frei finanzierten Segment gerade in entspannteren Märkten keine höheren Mieten zu realisieren.
- Eindeutig ist der Preisunterschied nur im Neubau (Baujahre ab 2000), wo die fortgeschriebenen Bewilligungsmieten fast im gesamten Landesgebiet mehr als 1 €/m² unter den Angebotsmarktmieten liegen. Hier stehen

aufgrund der nachlassenden Zahl von Förderungen relativ wenige preisgebundene Mietwohnungen den frei finanzierten Wohnungen gegenüber. Insgesamt lassen sich die frei finanzierten und die preisgebundenen Wohnungen im Neubau in Ausstattung und Lage miteinander vergleichen. Eine regionale Ausnahme bildet Gelsenkirchen, wo die fortgeschriebene Bewilligungsmiete auch im Neubau nicht erheblich unter der Angebotsmarktmiete liegt.

- Eine weitere Ausnahme bildet der Kreis Höxter. Hier liegen die fortgeschriebenen Bewilligungsmieten für beinahe alle Baufertigstellungsjahrgänge über den Angebotsmarktmieten. Der eher ländlich geprägte Kreis mit einem hohen Anteil an Einfamilienhäusern scheint über einen ausgesprochen entspannten Mietwohnungsmarkt zu verfügen, an dem auch im frei finanzierten Segment keine höheren Mieten verwirklicht werden können.

Insgesamt zeigt die Auswertung, dass je höher das Preisniveau, desto stärker haben preisgebundene Mieten (für alle Baufertigstellungsjahrgänge) die erwünschte schützende und preisdämpfende Funktion. Im Neubau, der in der Regel qualitativ besonders hochwertig ist, ist die Schutzfunktion deutlich zu erkennen.

Lesehilfe Abb. 3.3 bis Abb. 3.6:

„bis 0,0 €/m²“: Die Angebotsmarktmiete liegt unter der fortgeschriebenen Bewilligungsmiete.

„mehr als 0,0 bis 0,50 €/m²“: Die Angebotsmarktmiete liegt um bis zu 0,50 €/m² über der fortgeschriebenen Bewilligungsmiete.

Abb. 3.3:

Abstand zwischen Angebotsmarktmiete und fortgeschriebener Bewilligungsmiete der 1970er Jahre – Vergleich der Mediane

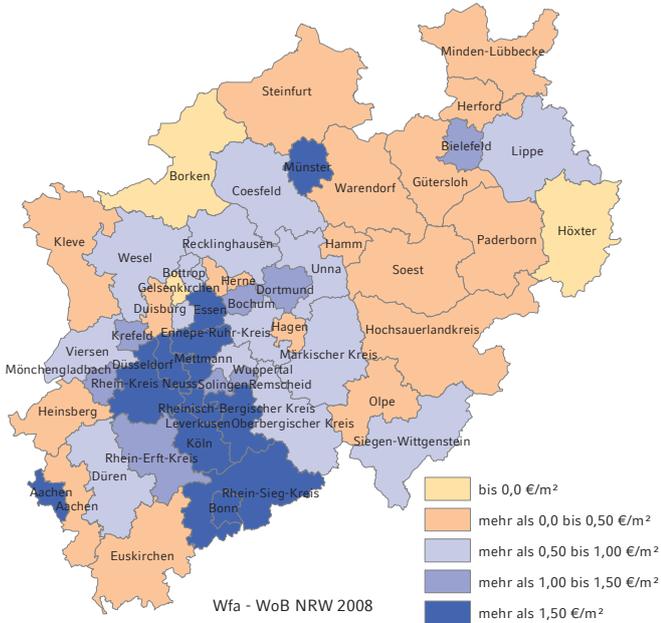


Abb. 3.4:

Abstand zwischen Angebotsmarktmiete und fortgeschriebener Bewilligungsmiete der 1980er Jahre – Vergleich der Mediane

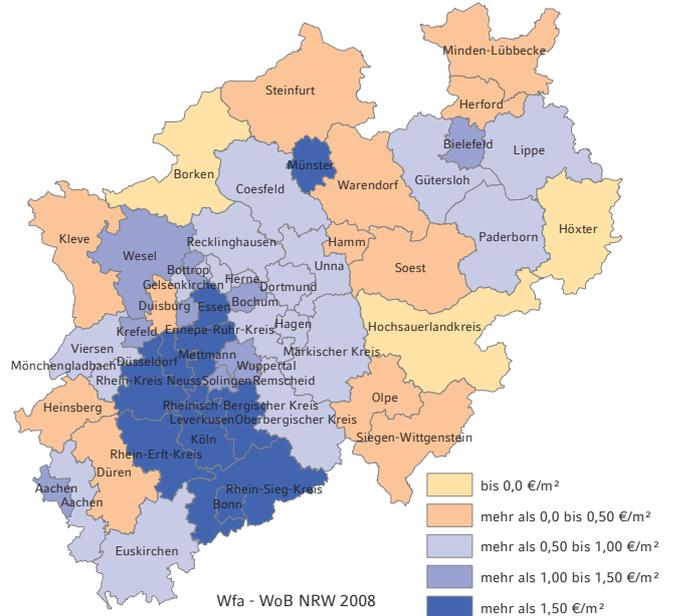


Abb. 3.5:

Abstand zwischen Angebotsmarktmiete und fortgeschriebener Bewilligungsmiete der 1990er Jahre – Vergleich der Mediane

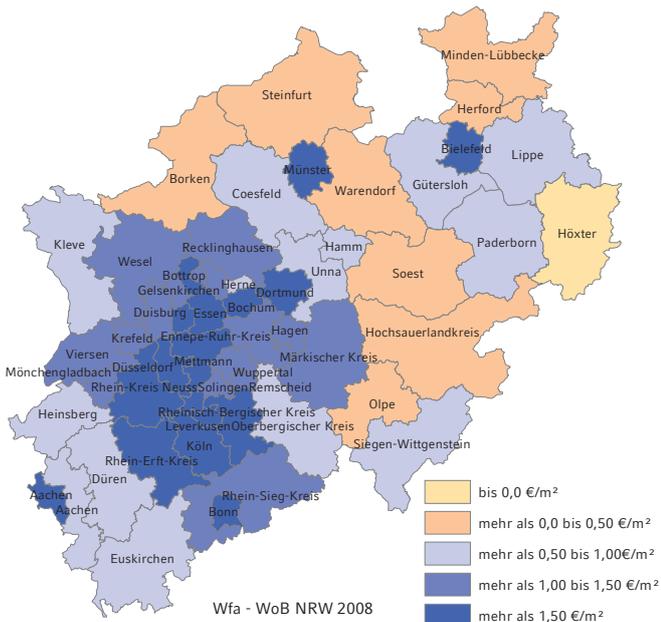
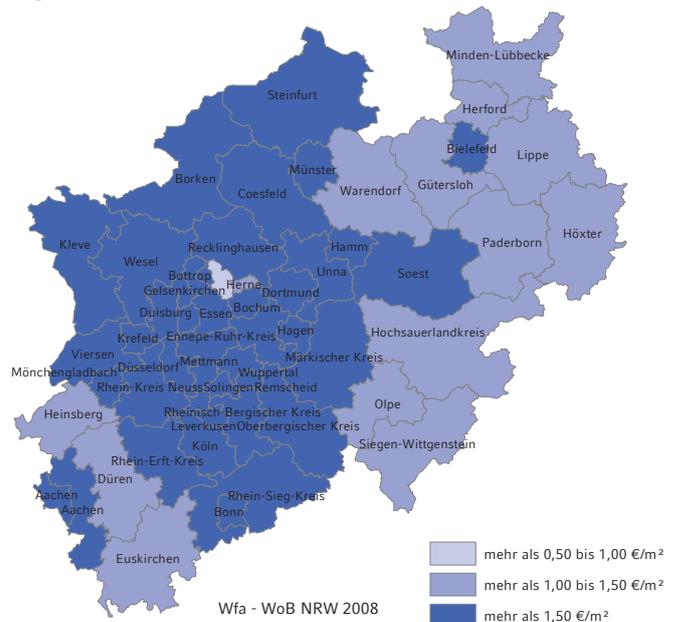


Abb. 3.6:

Abstand zwischen Angebotsmarktmiete und fortgeschriebener Bewilligungsmiete im Neubau – Vergleich der Mediane



4 Position der preisgebundenen Mieten zum Mietspiegel

4.1 Konzept und Methodik

Der zweite Baustein der Untersuchung bestimmt den Preisunterschied zwischen preisgebundenen Mieten und der ortsüblichen Vergleichsmiete. Während bei Neuvermietungen nur die Marktmiete den Spielraum der Vermieter begrenzt, ist bei Mieterhöhungen in bestehenden Verträgen die im Mietspiegel definierte örtliche Vergleichsmiete maßgeblich.

Analog zum Vorgehen bei den Angebotsmarktmieten werden die fortgeschriebenen Bewilligungsmieten danach klassifiziert, inwiefern sie die Mietspiegelmieten über- oder unterschreiten. Die Einstufung erfolgt auf Gemeindeebene; auch die Ergebnisse werden nach verschiedenen Raumkategorien ausgewertet.

Quelle ist die Wfa-Mietspiegeldatenbank (Kap. 5.1). Aufgrund der begrenzten Anzahl verfügbarer Mietspiegel ist der Vergleich weniger umfassend als bei der Marktpositionierung. Mit rund 300 verfügbaren Vergleichsmieten aus Mietspiegeln konnten immerhin rund 318.000 fortgeschriebene Bewilligungsmieten und etwa 64.000 echte Unternehmensmieten verglichen werden.

Die Interpretation der Ergebnisse wird jedoch durch ein methodisches Problem erschwert, das im vorgegebenen Zeitrahmen nicht zu vermeiden war: In der Wfa-Mietspiegeldatenbank werden

- als Stellvertreter-Wert für jedes Baualtersjahrzehnt die Werte des 5. Jahres erfasst (z.B. für die 1970er Jahre das Jahr 1975). Die Baualtersklassen in den Mietspiegeln sind aber unterschiedlich und nicht immer deckungsgleich mit einem Jahrzehnt. In einigen Fällen werden daher nicht die korrekten Jahreswerte verglichen.
- die Werte für eine Standardwohnung mit 70 m² erfasst. Diese werden hier auch preisgebundenen Mietwohnungen anderer Größe gegenübergestellt.

- Werte für Wohnungen mittlerer Lage und Ausstattung erfasst. Die geförderten Wohnungen unterscheiden sich aber in Lage und Ausstattung. Vor allem für preisgebundene Mietwohnungen der 1970er Jahre dürften sich eher die Vergleichswerte für einfache Lage und Ausstattung eignen.

Die preisgebundenen Mietwohnungen wurden nun in vier Klassen eingeteilt:

- preisgebundenen Mieten liegen unterhalb der Untergrenze der im Mietspiegel definierten Spanne
- preisgebundenen Mieten liegen im unteren Bereich der im Mietspiegel definierten Spanne (bis maximal Mittel- oder angegebener Median)
- preisgebundenen Mieten liegen im oberen Bereich der im Mietspiegel definierten Spanne (Mittelwert bis Obergrenze)
- preisgebundenen Mieten liegen oberhalb der Obergrenze der Spanne

Die Einstufung wurde zunächst anhand der fortgeschriebenen Bewilligungsmieten vorgenommen und anschließend auf Basis der echten Unternehmensmieten überprüft. Etwaige Unterschiede zwischen den beiden Datengrundlagen werden dargestellt und diskutiert.

Differenzierung nach Baualter

Der im ersten Untersuchungsschritt identifizierte Zusammenhang zwischen Baualter und Marktposition wurde auch in diesem Teil der Analyse untersucht.

Da die erwähnten methodischen Probleme bei einer weiteren Differenzierung – nach Regionen und Baualter – vermutlich deutlichere Verzerrungen zu Folge hätten, wurden bei den regionalen Auswertung nur die Mediane der fortgeschriebenen Bewilligungsmieten bzw. die mittleren Werte der Mietspiegelspannen verglichen.

4.2 Marktposition der fortgeschriebenen Bewilligungsmieten gegenüber den Mietspiegelmieten

Auswertung landesweit und nach Mietstufen

In allen Mietstufen liegt die Mehrzahl der fortgeschriebenen Bewilligungsmieten unterhalb der Mietspiegelwerte, meist sogar unterhalb der Untergrenze der Spannen. Insbesondere in den niedrigen Mietstufen ist der Abstand der fortgeschriebenen Bewilligungsmieten zu den Mietspiegelwerten deutlich größer als der zur Angebotsmarktmiete (Kap. 3). Dies könnte ein Hinweis darauf sein, dass zahlreiche Mietspiegel tendenziell über der aktuellen Marktmiete liegen - besonders in den preisgünstigen Märkten. Das hieße auch, dass sich Mieterhöhungen, die nach Mietspiegel möglich wären, auf dem Markt nicht unbedingt durchsetzen lassen. Das gilt zumindest bei neuen Verträ-

gen, die dann unterhalb des Mietspiegels abgeschlossen würden; Bestandsmieter würden Mieterhöhungen wohl eher in Kauf nehmen, solange sich ein Umzug nicht rechnen würde (Tab. 4.1).

Ansonsten bestätigt sich der zuvor identifizierte Zusammenhang: Je höher das allgemeine Mietenniveau (=Mietstufe), desto besser ist die Marktposition der preisgebundenen Mieten. So liegen etwa 3/4 aller fortgeschriebenen Bewilligungsmieten unterhalb der Preisspanne der Mietspiegel und insgesamt 92 Prozent noch im unteren Bereich der Preisspanne. Diesbezüglich bestätigen sich fortgeschriebene Bewilligungsmieten und echte Unternehmensmieten.

Tab. 4.1:
Fortgeschriebene
Bewilligungsmieten
und echte Unternehmensmieten im Verhältnis zum Mietspiegel, landesweit und nach Mietstufen

	fortgeschriebene Bewilligungsmieten			aktuelle und fortgeschr. Echtsmieten		
	N	%	% kum.	N	%	% kum.
NRW gesamt						
unterhalb Preisspanne	244.990	77	77	46.005	72	72
unterer Bereich der Preisspanne	47.959	15	92	13.501	21	93
oberer Bereich der Preisspanne	17.702	6	98	3.821	6	99
oberhalb Preisspanne	6.904	2	100	866	1	100
Gesamt	317.555	100	20%	64.193	100	
Mietstufe 1						
unterhalb Preisspanne	598	41	41	23	61	61
unterer Bereich der Preisspanne	146	10	51	15	39	100
oberer Bereich der Preisspanne	222	15	67			
oberhalb Preisspanne	479	33	100			
Gesamt	1.445	100	3%	38	100	
Mietstufe 2						
unterhalb Preisspanne	6.992	56	56	210	38	38
unterer Bereich der Preisspanne	2.481	20	76	223	40	78
oberer Bereich der Preisspanne	1.699	14	90	48	9	87
oberhalb Preisspanne	1.274	10	100	75	13	100
Gesamt	12.446	100	4%	556	100	
Mietstufe 3						
unterhalb Preisspanne	101.305	66	66	20.744	65	65
unterer Bereich der Preisspanne	32.561	21	88	8.188	26	90
oberer Bereich der Preisspanne	14.139	9	97	2.414	8	98
oberhalb Preisspanne	4.804	3	100	651	2	100
Gesamt	152.809	100	21%	31.997	100	
Mietstufe 4						
unterhalb Preisspanne	70.722	86	86	11.969	72	72
unterer Bereich der Preisspanne	9.140	11	98	4.000	24	96
oberer Bereich der Preisspanne	1.642	2	100	498	3	99
oberhalb Preisspanne	347	0	100	140	1	100
Gesamt	81.851	100	20%	16.607	100	
Mietstufe 5						
unterhalb Preisspanne	50.444	93	93	11.367	85	85
unterer Bereich der Preisspanne	3.631	7	100	1.075	8	94
oberer Bereich der Preisspanne				861	6	100
oberhalb Preisspanne						
Gesamt	54.075	100	25%	13.303	100	
Mietstufe 6						
unterhalb Preisspanne	14.929	100	100	1.692	100	100
unterer Bereich der Preisspanne						
oberer Bereich der Preisspanne						
oberhalb Preisspanne						
Gesamt	14.929		11%	1.692		

Eigene Berechnung auf Basis von Wfa-Daten und kommunalen Mietspiegeln

Regionale Auswertung

Die regionalen Unterschiede sind nicht so groß wie bei der Marktposition. Auffällig sind besonders die peripheren ländlichen Regionen, in denen relativ viele der fortgeschriebenen Bewilligungsmieten den mittleren Mietspiegelwert überschreiten (Abb. 4.1). Gewisse Unterschiede sind auch zwischen den Stadtregionen feststellbar. In den Stadtregionen Aachen und Paderborn, die bei der Untersuchung der Marktposition recht gut abschnitten, lie-

gen viele der fortgeschriebenen Bewilligungsmieten zumindest nicht unterhalb des unteren Mietspiegelwerts. Jedoch bleiben auch diese Wohnungen preislich meist unter dem mittleren Wert. Einzige problematische Region ist in dieser Hinsicht das Bergische Städtedreieck zumindest bei Betrachtung der echten Unternehmensmieten. Eine detaillierte Auswertung zu allen Stadtregionen bietet Kapitel 5.7.

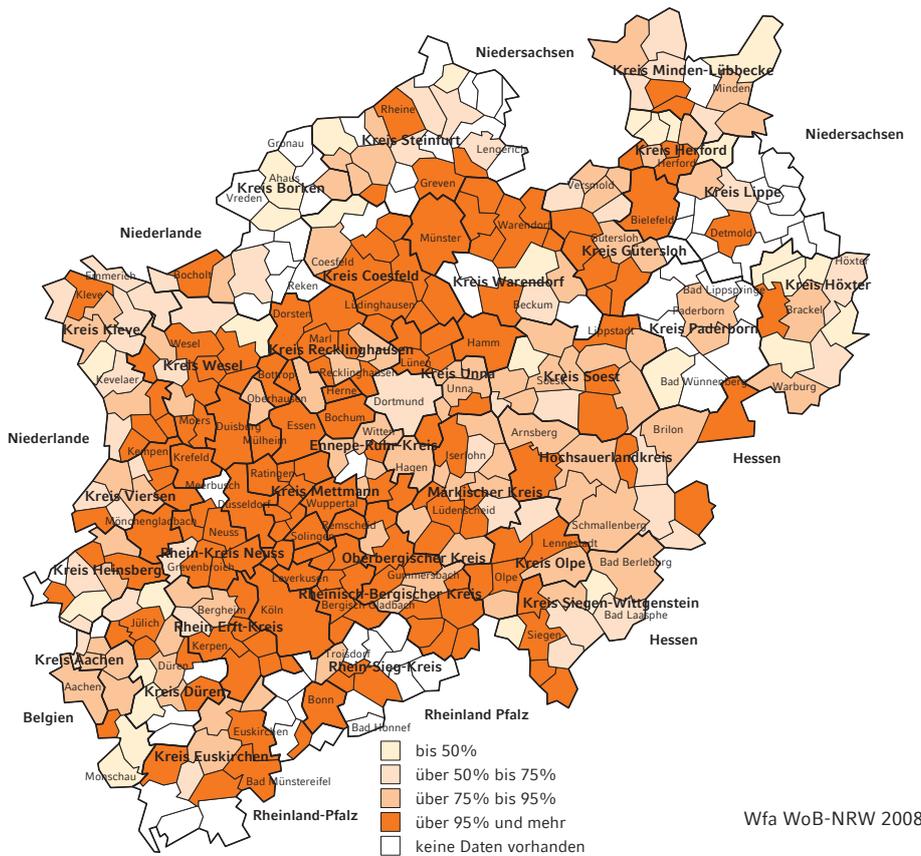


Abb. 4.1: Anteil der Wohnungen mit fortgeschriebenen Bewilligungsmieten unterhalb des mittleren Mietspiegelwerts an allen Wohnungen in Gemeinden mit verfügbaren Mietspiegeln

4.3 Preisunterschied zwischen fortgeschriebener Bewilligungsmiete und Mietspiegelmiete

Auswertungen nach Baualter

Ein linearer Zusammenhang zwischen Baualter und Preisunterschied zwischen preisgebundenen Mieten und Mietspiegelmiete ist in der landesweiten Auswertung nicht zu erkennen - zumindest dann, wenn man lediglich die fortgeschriebenen Bewilligungsmieten betrachtet. Die höchsten Preisunterschiede sind im Neubau zu vermuten, die geringsten in den Beständen aus den 1980er Jahren. Bei Betrachtung der echten Unternehmensmieten drängt sich allerdings doch der Zusammenhang „je älter, desto geringer der Preisunterschied“ auf. Eine Erklärung für die Unterschiede kann in durchgeführten Modernisierungen liegen, deren Wirkungen auf die Mieten in der Wfa-Fortschreibung keine Berücksichtigung gefunden haben.

Differenziert man nach Baualter und Region, zeigen sich im Wesentlichen die bekannten räumlichen Muster. Entlang

der Rheinschiene und in einzelnen größeren Städten sowie dem Ruhrgebiet liegt die Differenz zwischen fortgeschriebenen Bewilligungsmieten und Mietspiegelmiete bei über 1,50 €/m². In Ostwestfalen und anderen ländlichen Gebieten sind die Spielräume mit 0,50 bis 1,00 €/m² geringer. Nur wenige Gemeinden überschreiten den Mietspiegel-Mietwert (Abb. 4.2 bis Abb. 4.5). Die Auswertung nach echten Unternehmensmieten (Kap. 5.7; Tab. 5.10) bestätigt die beschriebenen Ergebnisse.

Um die Medianvergleiche zur Bestimmung der Marktposition zu verfeinern, wurde die Situation in ausgewählten Kreisen und Kommunen im Detail untersucht. Diagramme zur Verteilung der Abstände zwischen fortgeschriebener Bewilligungsmiete und Mietspiegelmieten, differenziert nach Baualterklassen, sind in Kapitel 5.8 eingefügt.

Lesehilfe Abb. 4.2 bis Abb. 4.5:

„bis 0,0 €/m²“: Die örtliche Mietspiegelmiete liegt unter der fortgeschriebenen Bewilligungsmiete.

„mehr als 0,0 bis 0,50 €/m²“: Die örtliche Mietspiegelmiete liegt um bis zu 0,50 €/m² über der fortgeschriebenen Bewilligungsmiete.

Abb. 4.2:

Abstand der fortgeschriebenen Bewilligungsmieten zum örtlichen Mietspiegel für Bestände der 1970er Jahre

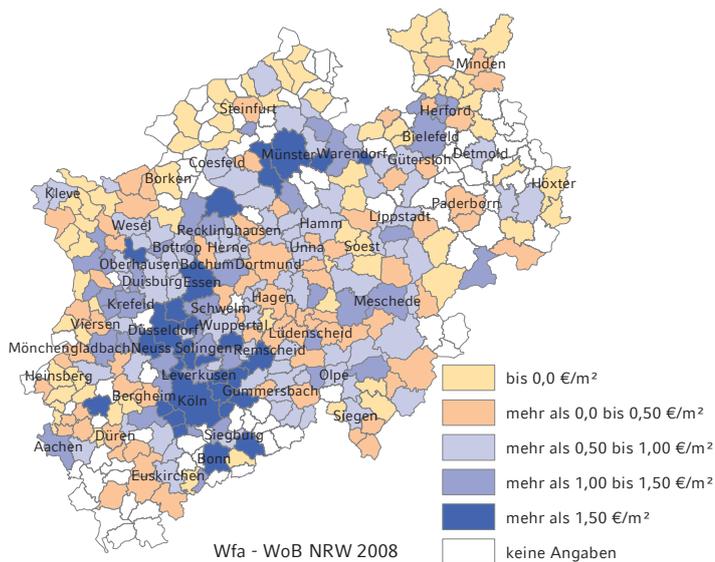


Abb. 4.3:

Abstand der fortgeschriebenen Bewilligungsmieten zum örtlichen Mietspiegel für Bestände der 1980er Jahre

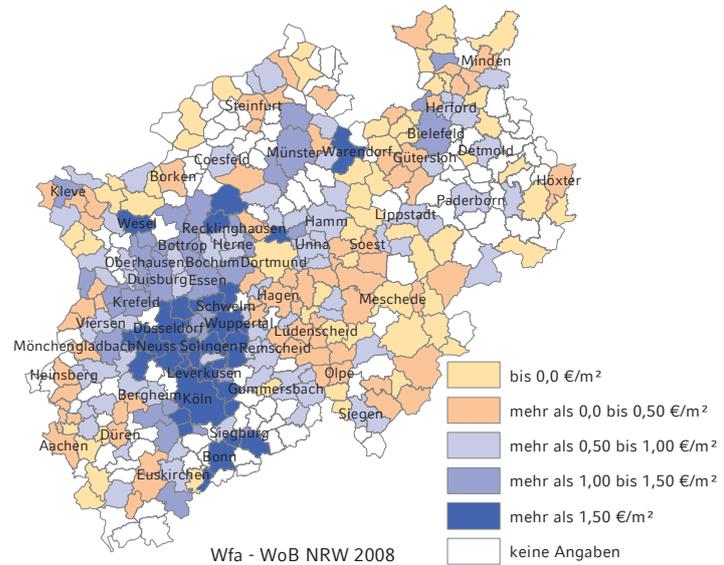


Abb. 4.4:

Abstand der fortgeschriebenen Bewilligungsmieten zum örtlichen Mietspiegel für Bestände der 1990er Jahre

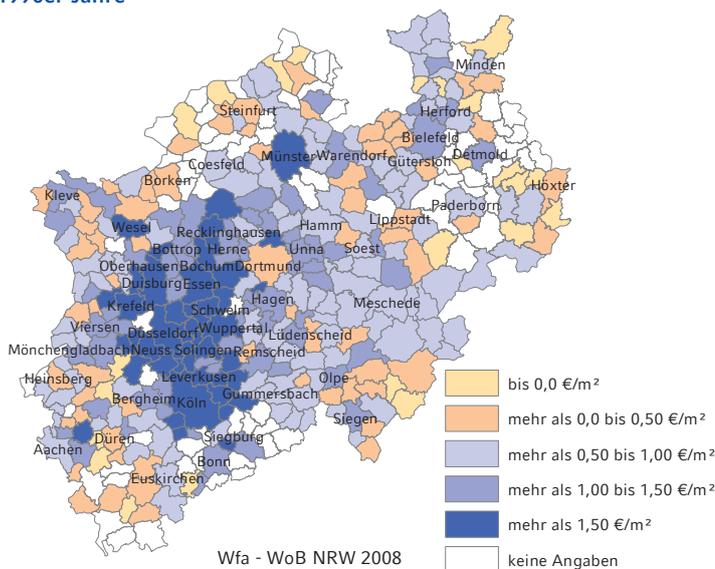
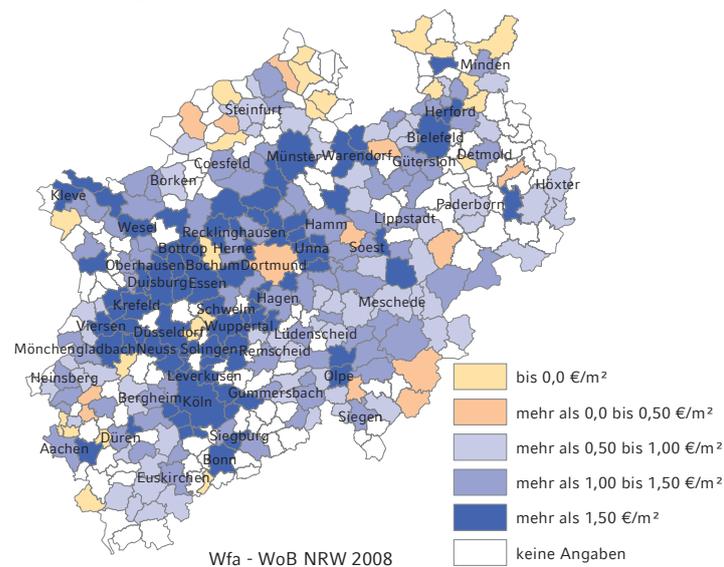


Abb. 4.5:

Abstand der fortgeschriebenen Bewilligungsmieten zum örtlichen Mietspiegel im Neubaubestand



5 Anhang

5.1 Erläuterung zur Datengrundlage

Fortschreibung der Bewilligungsmieten auf den Stand 2008

Bereits einige Jahre zuvor war ein Teil der bei der Wfa vorliegenden Kostenmieten für die Wohnungsbestände der 1970er Jahre aus dem Jahr 1996 auf Basis aller rechtlichen Änderungen modellhaft auf das Jahr 2008 fortgeschrieben worden, um Spielräume für Zinsanhebungen zu eruieren. Dieses Vorgehen wurde für die jetzige Untersuchung auf den Gesamtbestand der Wfa (1. Förderweg, Förderjahrgänge 1948 bis 2001) übertragen, mit dem Unterschied, dass die Ausgangsbasis nicht die Mieten von 1996, sondern die Bewilligungsmieten des jeweiligen Förderjahrgangs waren.

Die so fortgeschriebenen Bewilligungsmieten zeigen nicht die tatsächlich geforderten, sondern die möglichen preisgebundenen Mieten an. Von den tatsächlich geforderten Mieten können diese Daten abweichen, da die Fortschreibung

- nur die bekannten förder- und berechnungsrechtlichen Möglichkeiten der Mietenfortschreibung (Abbau Aufwendungssubventionen, Verzichte, Verzinsung der Förderdarlehen, Verwaltungs- und Instandsetzungspauschalen) umfasst,
- eventuelle Mieterhöhungen aufgrund späterer Modernisierungen nicht berücksichtigt,

- die Anpassungsmöglichkeiten aufgrund der Konditionsänderungen der Fremdmittel nicht erfasst und
- einige Marktfaktoren (Marktent- oder -anspannung, keine Mieterhöhungsmöglichkeit wegen der Nähe der preisgebundenen Miete zum frei finanzierten Markt) nicht hinreichend genau abbilden konnte.

Ausschluss der Mieten von Wohnungen aus den 1950er und 1960er Jahren

Insgesamt befinden sich rund 460.500 Wohnungen (betrachtet werden nur Mietwohnungen des 1. Förderweges ohne Wohnungen in der Nachwirkungsfrist) in der Darlehensverwaltung der Wfa. Von dieser Gesamtzahl wurden 419.100 Wohnungen in der Mietenfortschreibung berücksichtigt. Aufgrund der geringen Anzahl von Mietangaben für Wohnungen aus den 1960er und 1950er Jahren in der Darlehensverwaltung wurde die Entscheidung getroffen, diese aus der Untersuchung auszuschließen. So bilden Wohnungen der 1960er Jahre lediglich 7,1 Prozent der vorliegenden Datensätze ab, die Wohnungen der 1950er Jahre haben mit 1,1 Prozent einen noch erheblich kleineren Anteil. Dass für einen Großteil dieser Wohnungen die Mietpreis- und Belegungsbindungen bis zum Jahresende 2010 auslaufen, wird als zusätzliches Ausschlusskriterium gewertet. So ergibt sich eine Basis von rund 384.700 Wohnungen für die Auswertungen.

	Fertigstellung 1950er Jahre	Fertigstellung 1960er Jahre	Fertigstellung 1970er Jahre	Fertigstellung 1980er Jahre	Fertigstellung 1990er Jahre	Fertigstellung 2000er Jahre	Summe
NRW							
Wohnungen	4.519	29.903	138.692	96.793	112.002	37.192	419.101
m ²	178.041	1.852.505	8.786.428	6.001.696	7.950.114	2.651.412	27.420.196
Wohnungen	1,1%	7,1%	33,1%	23,1%	26,7%	8,9%	100,0%
m ²	0,6%	6,8%	32,0%	21,9%	29,0%	9,7%	100,0%

Tab. 5.1:
Anteil der preisgebundenen Mietwohnungen 1. Förderweg nach Baualterklassen

Nicht-repräsentative Stichprobe echter Mieten im preisgebundenen Mietwohnungsbestand

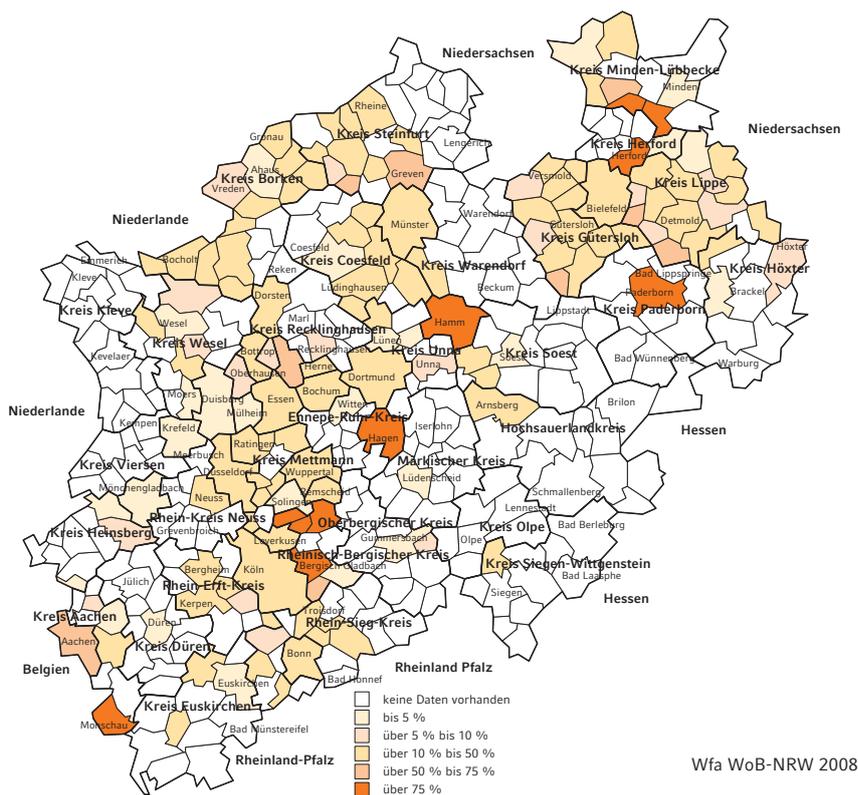
Zur Überprüfung der fortgeschriebenen Bewilligungsmieten wurden für diese Untersuchung zusätzlich echte Unternehmensmieten erhoben. Die Wfa hat dafür mehrere Unternehmen mit großen Wohnungsbeständen sowie Kommunen, von denen bekannt war, dass sie im Rahmen der Bestands- und Besetzungskontrolle oder Wohnraumvermittlung über solche Mietendaten verfügen, gebeten, diese auf Objektebene zu liefern.

Damit kann für die Untersuchung auf echte Unternehmensmieten aus den Jahren 2004 (nach dem oben beschriebenen Vorgehen bis heute fortgeschrieben) bis 2008 zugegriffen werden. Insgesamt um-

fasst die Stichprobe rund 13 Prozent der Objekte bzw. 19 Prozent der Wohnungen aus etwa 150 Gemeinden.

Sie ist nicht repräsentativ, weil die Ansprechpartner, die um Daten gebeten wurden, vor allem nach persönlichen Kontakten und der zeitnahen Verfügbarkeit der Mietendaten ausgewählt wurden. So schwankt der Anteil echter Unternehmensmieten regional sehr stark: Während für Oberhausen lediglich 2 Prozent der fortgeschriebenen Bewilligungsmieten überprüft werden konnten, waren es in der Stadt Paderborn nahezu 100 Prozent. Einige Marktsegmente, insbesondere private Vermieter und die so genannte freie Wohnungswirtschaft, wurden nur teilweise berücksichtigt (Abb. 5.1).

Abb. 5.1:
Anteil der Wohnungen mit fortgeschriebenen Bewilligungsmieten, für die echte Unternehmensmieten aus der Erhebung zum Vergleich vorliegen



Wfa WoB-NRW 2008

Fortgeschriebene Bewilligungsmieten werden durch die echten Unternehmensmieten bestätigt

Der Vergleich der fortgeschriebenen Bewilligungsmieten mit den echten Unternehmensmieten zeigte einige Abweichungen, die sich aber kaum systematisieren lassen:

- Auf Objektebene liegen die Medianmieten der fortgeschriebenen Bewilligungsmieten um 0,13 €/m² über den echten Unternehmensmieten. Dieser Abstand verringert sich, sobald die Objektmieten mit den Wohnungen gewichtet betrachtet werden, auf 0,01 €/m².

- In der räumlichen Aggregation (Gemeinde, Kreis, Region) nehmen die Abweichungen ab; die Daten sind dann in der Regel gut vergleichbar. Auf Regionen mit spezifischen, starken Abweichungen wird in der Auswertung hingewiesen.

Ansonsten wird angenommen, dass die fortgeschriebenen Bewilligungsmieten hinreichend genau sind, wenn sie nach Wohneinheiten gewichtet ausgewertet werden.

Lesehilfe: Die echten Unternehmensmieten liegen im Median um 0,01 €/m² über der fortgeschriebenen Bewilligungsmiete. Der kleinste Mietwert (Minimum) der fortgeschriebenen Bewilligungsmieten liegt bei 3,15 €/m². Der kleinste Wert echter Unternehmensmieten liegt um 0,46 €/m² unter der fortgeschriebenen Bewilligungsmiete.

Wohnungen ab Baujahr 1970; Mieten in €/m ²	a) echte Unternehmensmieten	b) fortgeschriebene Bewilligungsmiete	Preisunterschied zwischen a) & b)
Anzahl der Wohneinheiten	74.648	74.648	-
Mittelwert	4,66	4,53	0,13
Median	4,57	4,56	0,01
Minimum	2,69	3,15	-0,46
Maximum	8,46	7,97	0,49
10er Perzentil	4,01	3,98	0,03
25er Perzentil	4,28	4,16	0,12
50er Perzentil	4,57	4,56	0,01
75er Perzentil	4,94	4,82	0,12
90er Perzentil	5,42	5,22	0,20

Eine flächendeckende Mietenerhebung in Beispielkommunen wäre dennoch angezeigt, um die Bandbreite der Anbieter von preisgebundenen Mietwohnungen und deren Mietenpolitik repräsentativ darstellen zu können. Mittelfristig und losgelöst von dieser Untersuchung wäre eine Vollerhebung auch für andere Auswertungszwecke sehr sinnvoll.

Wfa-Mietspiegeldatenbank

Die Wfa sammelt laufend alle verfügbaren nordrhein-westfälischen Mietspiegel und erfasst ausgewählte Werte in einer Datenbank. Bezogen auf eine „Standardwohnung“ (70 m² Wohnfläche, mittlere Lage und Ausstattung). Der Mietspiegelwert ist Referenzgröße für rechtlich durchsetzbare

Mieterhöhungen in bestehenden Mietverhältnissen und daher wichtig zur Abschätzung des Preisunterschieds zwischen Marktmiete und Kostenmiete.

Als Hinweis auf die tatsächliche Preisentwicklung eignet er sich aber nur bedingt: Viele Städte haben vereinbarte, d.h. nicht empirisch ermittelte oder veraltete Mietspiegel. Gerade in Städten mit rückläufigem Preisniveau tendieren die Akteure dazu, keine neuen Mietspiegel zu erstellen, sondern die Zahlen lediglich am Mietindex des Landesamtes für Datenverarbeitung und Statistik (LDS) fortzuschreiben. Dieser gibt aber nur NRW-Durchschnitte und keine regionalen Trends wieder. Häufig liegen die Miet-

Tab. 5.2:
Fortgeschriebene Bewilligungsmieten und echte Unternehmensmieten im Vergleich

spiegelmieteten dann über der tatsächlichen Marktmiete.

empirica-Preisdatenbank

Die empirica-Preisdatenbank (Quelle: IDN ImmoDaten GmbH) enthält Daten aus Wohnungsangeboten, die in Zeitungen und dem Internet inseriert und von einer speziellen Suchmaschine online ausgelesen werden. Erfasst werden reine Online-Börsen sowie online verfügbare Angebote aus Tageszeitungen und Anzeigenblättern. Im Jahr 2007 hat die Datenbank für Nordrhein-Westfalen über 300.000 Angebote erfasst. Daten liegen auf Ebene der Kreise und kreisfreien Städte und als Son-

derauswertung auf der Gemeindeebene vor. Die Marktabdeckung ist nicht überall gleich, kann aber für eine grobe Einschätzung als ausreichend gelten.

Aktuelle Angebotsmarktmieten, wie die empirica-Preisdatenbank sie liefert, geben den besten Überblick über das tatsächliche Preisniveau vor Ort und damit über die „Konkurrenzsituation“ preisgebundener Mietwohnungen, die sich bei der Erst- oder Wiedervermietung nicht an das aktuelle Marktmietenniveau anpassen können.

5.2 Datengrundlagen im Vergleich

Abstand der Mietspiegelmieten zur Angebotsmarktmiete und zur fortgeschriebenen Bewilligungsmiete

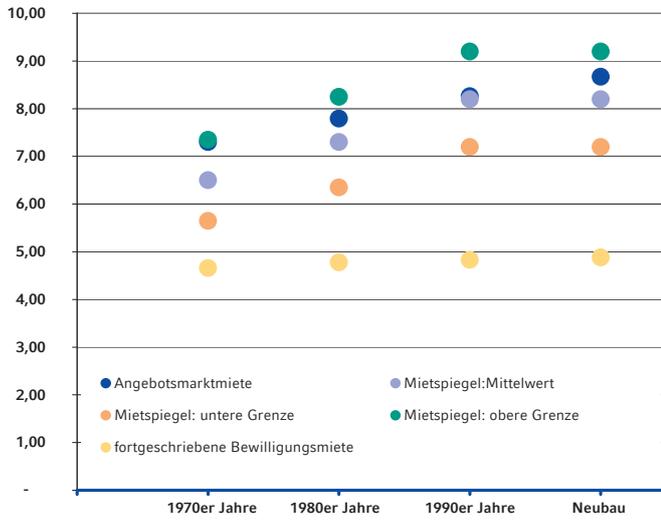


Abb. 5.2: Vergleich von Mietmittelwerten verschiedener Mietenden für Düsseldorf

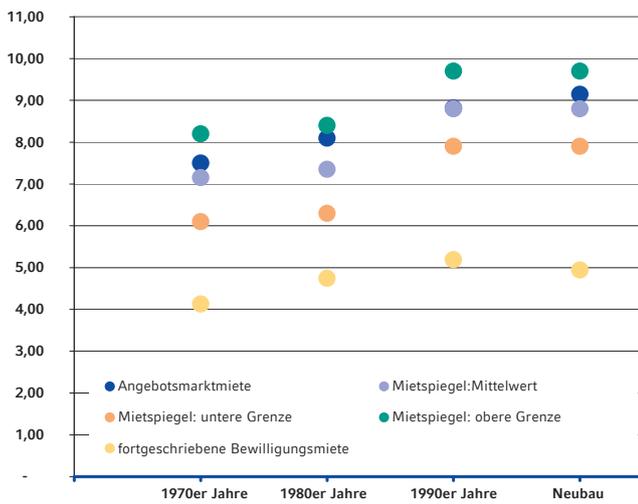


Abb. 5.3: Vergleich von Mietmittelwerten verschiedener Mietenden für Köln

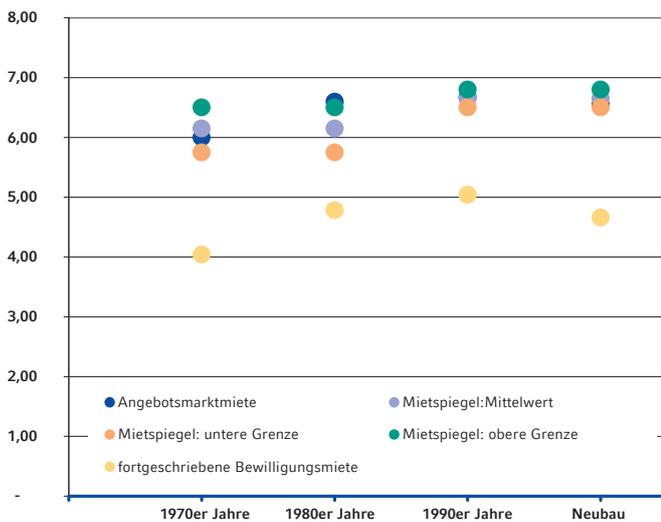


Abb. 5.4: Vergleich von Mietmittelwerten verschiedener Mietenden für Essen

Abb. 5.5:
Vergleich von Miet-
mittelwerten ver-
schiedener Mietenda-
ten für die Stadt Pa-
derborn

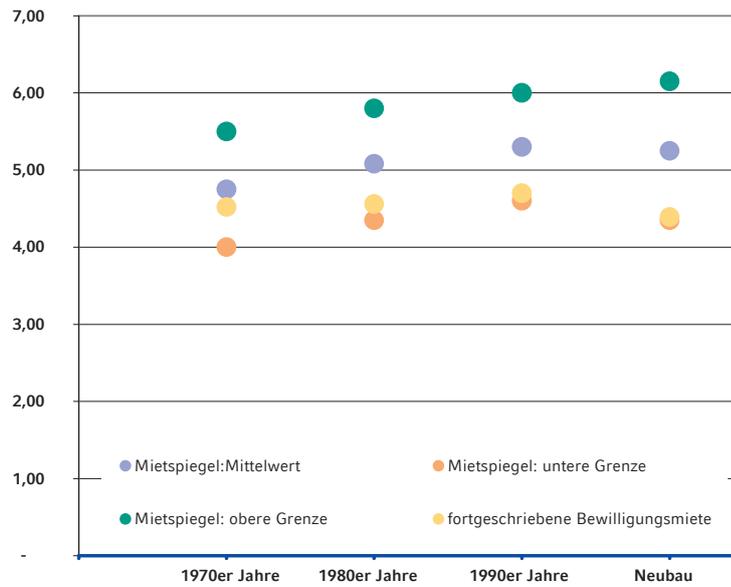


Abb. 5.6:
Vergleich von Miet-
mittelwerten ver-
schiedener Mietenda-
ten für Wuppertal

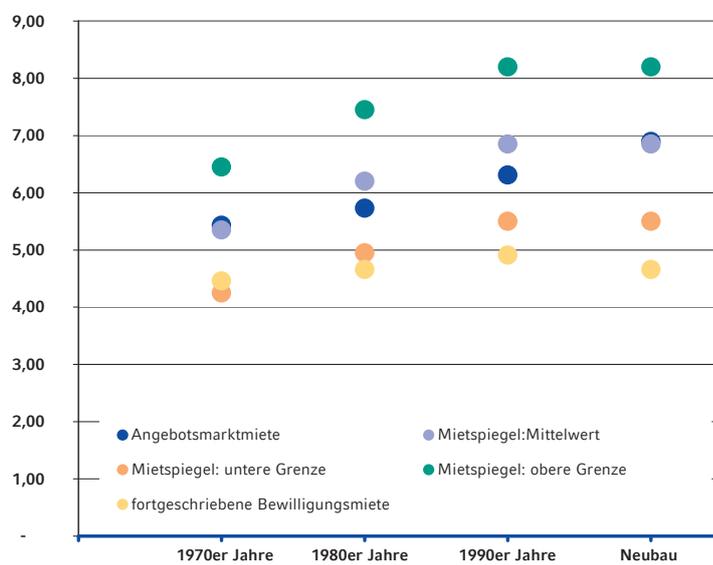


Abb. 5.7:
Vergleich von Miet-
mittelwerten ver-
schiedener Mietenda-
ten für Gelsenkirchen

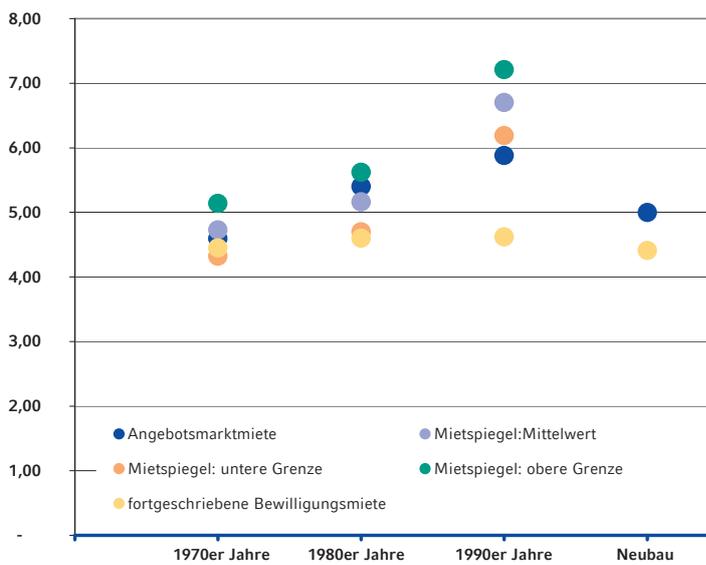


Abb. 5.8:
Vergleich von Miet-
mittelwerten ver-
schiedener Mietenda-
ten für Duisburg

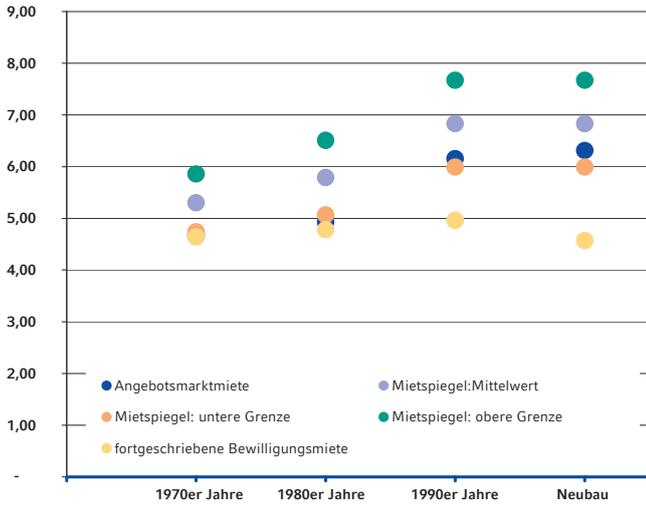


Abb. 5.9:
Vergleich von Miet-
mittelwerten ver-
schiedener Mietenda-
ten für den Kreis
Höxter

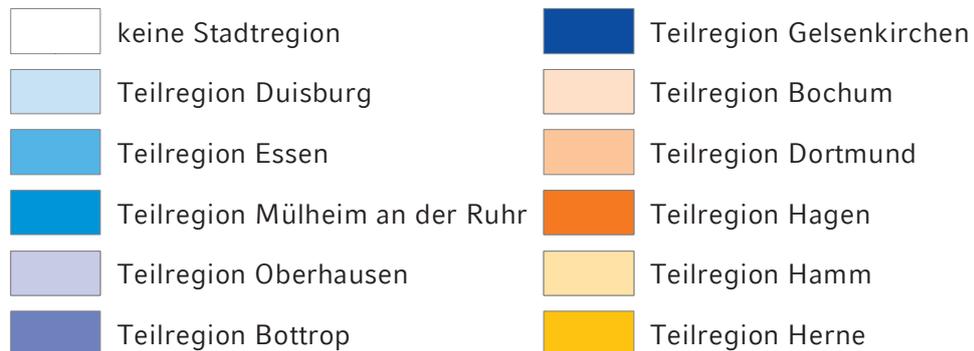
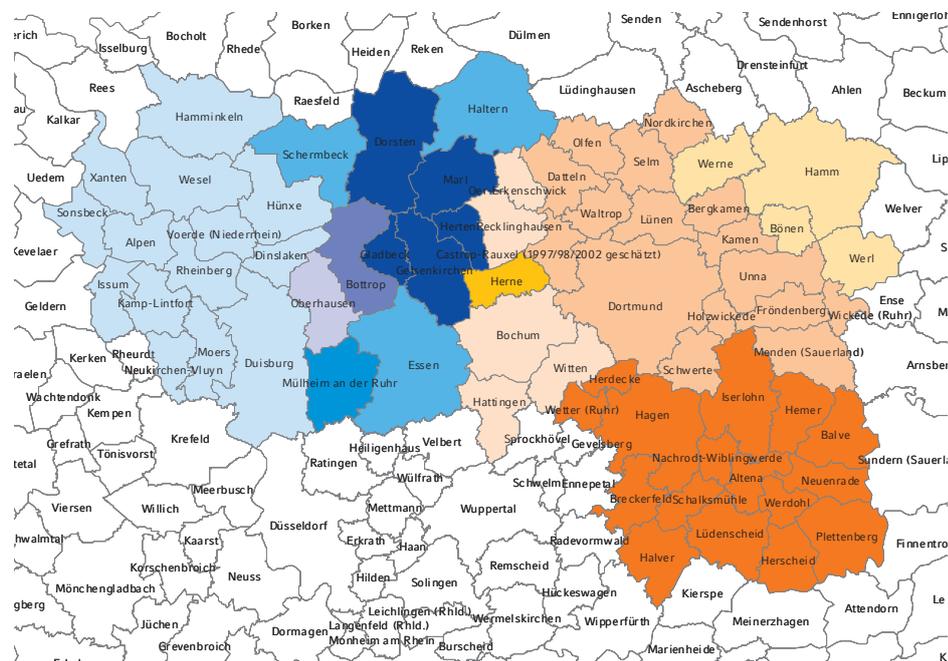


5.3 Erläuterung zu den Stadtregionen

Das Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR) hat die ursprüngliche Großregion Rhein-Ruhr in mehrere Teilregionen aufgeteilt. Aus Gründen besserer Handhabbarkeit hat die Wfa diese Teilregionen für die Untersuchung wieder in größere Teilregionen zusammengefasst: Die Rheinschiene besteht aus den Teilregionen Bonn, Köln, Düsseldorf und Leverkusen, die niederrheinischen Städte aus den Teilregionen Mönchengladbach und Krefeld, das Bergische Städtedreieck aus

den Teilregionen Wuppertal und Solingen/Remscheid, das Ruhrgebiet aus den Teilregionen Duisburg, Oberhausen, Mülheim an der Ruhr, Essen, Herne, Bochum, Dortmund, Hamm und Hagen. Diese Teilregionen bestehen in der Regel aus den namensgebenden Kernstädten mit dem anrechenbaren Anteil des Umlands, das zum Teil über das Gebiet des Regionalverbands Ruhr hinausreicht.

Abb. 5.10: Teilregionen der Stadtregion Ruhrgebiet (BBR) nach Kategorien der Wfa



5.4 Marktposition der preisgebundenen Mieten in den Stadtregionen

	fortgeschriebene Bewilligungsmieten			echte Unternehmensmieten		
	N	%	% kum.	N	%	% kum.
Rheinschiene						
unterster Preisbereich (max. P10)	84.372	87	87	17.170	81	81
unterer Preisbereich (max. P25)	10.639	11	98	3.022	14	95
unter Mittelwert (max. Median)	1.803	2	100	755	4	99
oberhalb Median	449	0	100	229	1	100
Gesamt	97.263	100		21.176	100	
Bergisches Städtedreieck						
unterster Preisbereich (max. P10)	10.890	40	40	355	13	13
unterer Preisbereich (max. P25)	9.706	36	76	892	32	44
unter Mittelwert (max. Median)	4.189	15	91	503	18	62
oberhalb Median	2.320	9	100	1.056	38	100
Gesamt	27.105	100		2.806	100	
Niederrhein. Städte (MG, KR)						
unterster Preisbereich (max. P10)	6.977	38	38	93	42	42
unterer Preisbereich (max. P25)	8.126	44	82	116	53	95
unter Mittelwert (max. Median)	2.758	15	97	11	5	100
oberhalb Median	618	3	100			
Gesamt	18.479	100		220	100	
Ruhrgebiet						
unterster Preisbereich (max. P10)	33.418	23	23	6.540	21	21
unterer Preisbereich (max. P25)	53.104	36	59	12.672	40	61
unter Mittelwert (max. Median)	43.026	30	89	10.223	32	93
oberhalb Median	16.295	11	100	2.106	7	100
Gesamt	145.843	100		31.541	100	
Stadtregion Aachen						
unterster Preisbereich (max. P10)	4.714	34	34	1.749	45	45
unterer Preisbereich (max. P25)	5.462	40	74	2.035	52	97
unter Mittelwert (max. Median)	2.785	20	94	104	3	100
oberhalb Median	862	6	100	6	0	100
Gesamt	13.823	100		3.894	100	
Stadtregion Münster						
unterster Preisbereich (max. P10)	6.415	80	80	1.101	71	71
unterer Preisbereich (max. P25)	1.079	13	93	453	29	100
unter Mittelwert (max. Median)	389	5	98	7	0	100
oberhalb Median	161	2	100	-	-	-
Gesamt	8.044	100		1.561	100	
Stadtregion Bielefeld						
unterster Preisbereich (max. P10)	7.254	32	32	2.148	37	37
unterer Preisbereich (max. P25)	8.077	36	68	2.509	43	79
unter Mittelwert (max. Median)	5.518	25	93	1.112	19	98
oberhalb Median	1.650	7	100	89	2	100
Gesamt	22.499	100		5.858	100	
Stadtregion Paderborn						
unterster Preisbereich (max. P10)	1.740	35	35	3.022	75	75
unterer Preisbereich (max. P25)	2.236	44	79	931	23	99
unter Mittelwert (max. Median)	601	12	91	52	1	100
oberhalb Median	463	9	100	-	-	-
Gesamt	5.040	100		4.005	100	
Stadtregion Siegen						
unterster Preisbereich (max. P10)	1.974	55	55	-	-	-
unterer Preisbereich (max. P25)	1.013	28	84	174	100	100
unter Mittelwert (max. Median)	383	11	94	-	-	-
oberhalb Median	206	6	100	-	-	-
Gesamt	3.576	100		174	100	
außerhalb von Stadtregionen						
unterster Preisbereich (max. P10)	6.150	14	14	269	8	8
unterer Preisbereich (max. P25)	11.326	26	41	1.172	34	42
unter Mittelwert (max. Median)	14.259	33	74	1.161	34	76
oberhalb Median	11.021	26	100	811	24	100
Gesamt	42.756	100		3.413	100	

Tab. 5.3:
Marktposition der
preisgebundenen
Mieten
nach Stadtregionen

Berechnung auf Basis von Wfa-Daten und der empirica-Preisdatenbank (IDN ImmoDaten GmbH)

Tab. 5.4:
Marktposition der
preisgebundenen
Mieten in den Teilre-
gionen des Ruhrge-
biets

	fortgeschriebene Bewilligungsmieten			echte Unternehmensmieten		
	N	%	% kum.	N	%	% kum.
Stadtregion Duisburg						
unterster Preisbereich (max. P10)	3.560	15	15	608	77	77
unterer Preisbereich (max. P25)	6.930	29	45	132	17	94
unter Mittelwert (max. Median)	9.120	39	83	47	6	100
oberhalb Median	3.915	17	100	3	0	100
Gesamt	23.525	100		790	100	
Stadtregion Essen						
unterster Preisbereich (max. P10)	6.734	40	40	1.080	19	19
unterer Preisbereich (max. P25)	6.410	38	79	2.902	51	70
unter Mittelwert (max. Median)	2.849	17	96	1.274	22	93
oberhalb Median	661	4	100	421	7	100
Gesamt	16.654	100		5.677	100	
Stadtregion Mülheim an der Ruhr						
unterster Preisbereich (max. P10)	1.301	29	29	59	100	100
unterer Preisbereich (max. P25)	2.347	52	80			
unter Mittelwert (max. Median)	705	16	96			
oberhalb Median	195	4	100			
Gesamt	4.548	100		59	100	
Stadtregion Oberhausen						
unterster Preisbereich (max. P10)	724	13	13			
unterer Preisbereich (max. P25)	1.886	34	47	120	35	35
unter Mittelwert (max. Median)	1.998	36	84	226	65	100
oberhalb Median	900	16	100			
Gesamt	5.508	100		346	100	
Stadtregion Bottrop						
unterster Preisbereich (max. P10)	911	32	32	444	40	40
unterer Preisbereich (max. P25)	1.525	53	85	549	49	89
unter Mittelwert (max. Median)	321	11	96	118	11	100
oberhalb Median	116	4	100			
Gesamt	2.873	100		1.111	100	
Stadtregion Gelsenkirchen						
unterster Preisbereich (max. P10)	2.932	17	17	1.355	21	21
unterer Preisbereich (max. P25)	5.563	33	50	2.112	32	53
unter Mittelwert (max. Median)	5.815	34	85	2.474	38	91
oberhalb Median	2.611	15	100	574	9	100
Gesamt	16.921	100		6.515	100	
Stadtregion Bochum						
unterster Preisbereich (max. P10)	6.214	32	32	898	28	28
unterer Preisbereich (max. P25)	8.697	45	77	1.538	49	77
unter Mittelwert (max. Median)	3.045	16	92	573	18	95
oberhalb Median	1.479	8	100	147	5	100
Gesamt	19.435	100		3.156	100	
Stadtregion Dortmund						
unterster Preisbereich (max. P10)	8.112	25	25	1.100	22	22
unterer Preisbereich (max. P25)	13.082	40	66	2.975	59	81
unter Mittelwert (max. Median)	9.017	28	93	901	18	99
oberhalb Median	2.128	7	100	43	1	100
Gesamt	32.339	100		5.019	100	
Stadtregion Hagen						
unterster Preisbereich (max. P10)	2.254	18	18	530	13	13
unterer Preisbereich (max. P25)	3.103	25	44	556	13	26
unter Mittelwert (max. Median)	4.595	37	81	2.230	54	80
oberhalb Median	2.350	19	100	849	20	100
Gesamt	12.302	100		4.165	100	
Stadtregion Hamm						
unterster Preisbereich (max. P10)	438	6	6	317	8	8
unterer Preisbereich (max. P25)	2.205	32	38	1.546	38	46
unter Mittelwert (max. Median)	3.163	46	84	2.138	53	98
oberhalb Median	1.096	16	100	69	2	100
Gesamt	6.902	100		4.070	100	
Stadtregion Herne						
unterster Preisbereich (max. P10)	238	5	5	149	24	24
unterer Preisbereich (max. P25)	1.356	28	33	242	38	62
unter Mittelwert (max. Median)	2.398	50	83	242	38	100
oberhalb Median	844	17	100			
Gesamt	4.836	100		633	100	

Berechnung auf Basis von Wfa-Daten und der empirica-Preisdatenbank (IDN ImmoDaten GmbH)

5.5 Marktposition der preisgebundenen Mieten

Kreis	Preisbereich	Typ 1	Typ 2	Typ3	Typ 4		
		fortgeschr. Bewilligungsmieten			erhobene echte Mieten		
		N	%	% kum.	N	%	% kum.
D	unterster Preisb. (max. P10)	13.365	90	90	1.662	98	98
	unterer Preisb. (max. P25)	1.564	10	100	30	2	100
	unter Mittelwert (Median)						
	oberhalb Median						
	Gesamt		14.929	100		1.692	100
DU	unterster Preisb. (max. P10)	955	6	6	256	76	76
	unterer Preisb. (max. P25)	3.507	22	28	38	11	88
	unter Mittelwert (Median)	7.800	49	77	39	12	99
	oberhalb Median	3.591	23	100	3	1	100
	Gesamt		15.853	100		336	100
E	unterster Preisb. (max. P10)	6.562	40	40	1.080	19	19
	unterer Preisb. (max. P25)	6.326	39	79	2.902	51	70
	unter Mittelwert (Median)	2.833	17	96	1.274	22	93
	oberhalb Median	661	4	100	421	7	100
	Gesamt		16.382	100		5.677	100
KR	unterster Preisb. (max. P10)	1.574	32	32			
	unterer Preisb. (max. P25)	2.394	49	81	111	100	100
	unter Mittelwert (Median)	755	15	97			
	oberhalb Median	167	3	100			
	Gesamt		4.890	100		111	100
MG	unterster Preisb. (max. P10)	2.504	37	37	69	93	93
	unterer Preisb. (max. P25)	2.904	43	80	5	7	100
	unter Mittelwert (Median)	1.031	15	96			
	oberhalb Median	284	4	100			
	Gesamt		6.723	100		74	100
MH	unterster Preisb. (max. P10)	1.301	29	29	59	100	100
	unterer Preisb. (max. P25)	2.347	52	80			
	unter Mittelwert (Median)	705	16	96			
	oberhalb Median	195	4	100			
	Gesamt		4.548	100		59	100
OB	unterster Preisb. (max. P10)	724	13	13	120	35	35
	unterer Preisb. (max. P25)	1.886	34	47	226	65	100
	unter Mittelwert (Median)	1.998	36	84			
	oberhalb Median	900	16	100			
	Gesamt		5.508	100		346	100
RS	unterster Preisb. (max. P10)	1.201	36	36	15	7	7
	unterer Preisb. (max. P25)	1.120	34	69	198	93	100
	unter Mittelwert (Median)	706	21	91			
	oberhalb Median	315	9	100			
	Gesamt		3.342	100		213	100
SG	unterster Preisb. (max. P10)	2.214	54	54			
	unterer Preisb. (max. P25)	1.191	29	84			
	unter Mittelwert (Median)	508	12	96			
	oberhalb Median	161	4	100			
	Gesamt		4.074	100		-	-
W	unterster Preisb. (max. P10)	4.316	34	34			
	unterer Preisb. (max. P25)	5.306	42	76	315	19	19
	unter Mittelwert (Median)	1.461	12	88	311	19	38
	oberhalb Median	1.549	12	100	1.027	62	100
	Gesamt		12.632	100		1.653	100
KLE	unterster Preisb. (max. P10)	961	26	26			
	unterer Preisb. (max. P25)	1.211	33	59			
	unter Mittelwert (Median)	1.053	28	87			
	oberhalb Median	481	13	100			
	Gesamt		3.706	100		-	-
ME	unterster Preisb. (max. P10)	9.933	84	84	2.141	66	66
	unterer Preisb. (max. P25)	1.503	13	96	1.050	32	98
	unter Mittelwert (Median)	428	4	100	69	2	100
	oberhalb Median	1	0	100			
	Gesamt		11.865	100		3.260	100
NE	unterster Preisb. (max. P10)	7.209	84	84	881	97	97
	unterer Preisb. (max. P25)	1.223	14	99	24	3	100
	unter Mittelwert (Median)	111	1	100			
	oberhalb Median	17	0	100			
	Gesamt		8.560	100		905	100
VIE	unterster Preisb. (max. P10)	2.070	42	42			
	unterer Preisb. (max. P25)	2.002	41	83			
	unter Mittelwert (Median)	697	14	97			
	oberhalb Median	123	3	100			
	Gesamt		4.892	100		-	-

Tab. 5.5:
Marktposition der
preisgebundenen
Mieten in den Kreisen
und kreisfreien Städ-
ten
Düsseldorf – Kreis
Viersen

Tab. 5.6:
Marktposition der
preisgebundenen
Mieten in den Kreisen
und kreisfreien Stad-
ten
Kreis Wesel – Bottrop

		Typ 1	Typ 2	Typ3	Typ 4		
		fortgeschr. Bewilligungsmieten			erhobene echte Mieten		
		N	%	% kum.	N	%	% kum.
WES	unterster Preisb. (max. P10)	2.646	34	34	352	78	78
	unterer Preisb. (max. P25)	3.472	45	79	94	21	98
	unter Mittelwert (Median)	1.312	17	96	8	2	100
	oberhalb Median	321	4	100			
	<i>Gesamt</i>	<i>7.751</i>	<i>100</i>		<i>454</i>	<i>100</i>	
AC (St.)	unterster Preisb. (max. P10)	3.123	43	43	1.571	43	43
	unterer Preisb. (max. P25)	2.794	39	82	2.007	55	97
	unter Mittelwert (Median)	1.294	18	100	90	2	100
	oberhalb Median	28	0	100	6	0	100
	<i>Gesamt</i>	<i>7.239</i>	<i>100</i>		<i>3.674</i>	<i>100</i>	
BN	unterster Preisb. (max. P10)	6.467	81	81	730	80	80
	unterer Preisb. (max. P25)	1.504	19	100	186	20	100
	unter Mittelwert (Median)						
	oberhalb Median						
	<i>Gesamt</i>	<i>7.971</i>	<i>100</i>		<i>916</i>	<i>100</i>	
K	unterster Preisb. (max. P10)	30.343	97	97	6.962	81	81
	unterer Preisb. (max. P25)	808	3	100	1.375	16	97
	unter Mittelwert (Median)				256	3	100
	oberhalb Median						
	<i>Gesamt</i>	<i>31.151</i>	<i>100</i>		<i>8.593</i>	<i>100</i>	
LEV	unterster Preisb. (max. P10)	3.010	76	76	1.353	91	91
	unterer Preisb. (max. P25)	765	19	96	66	4	95
	unter Mittelwert (Median)	173	4	100	76	5	100
	oberhalb Median						
	<i>Gesamt</i>	<i>3.948</i>	<i>100</i>		<i>1.495</i>	<i>100</i>	
AC (Kr.)	unterster Preisb. (max. P10)	1.261	26	26	178	89	89
	unterer Preisb. (max. P25)	1.898	40	66	8	4	93
	unter Mittelwert (Median)	1.060	22	88	14	7	100
	oberhalb Median	572	12	100			
	<i>Gesamt</i>	<i>4.791</i>	<i>100</i>		<i>200</i>	<i>100</i>	
DN	unterster Preisb. (max. P10)	635	16	16			
	unterer Preisb. (max. P25)	1.451	37	53	12	100	100
	unter Mittelwert (Median)	1.156	29	82			
	oberhalb Median	718	18	100			
	<i>Gesamt</i>	<i>3.960</i>	<i>100</i>		<i>12</i>	<i>100</i>	
BM	unterster Preisb. (max. P10)	5.641	76	76	936	89	89
	unterer Preisb. (max. P25)	1.452	19	95	114	11	100
	unter Mittelwert (Median)	366	5	100			
	oberhalb Median						
	<i>Gesamt</i>	<i>7.459</i>	<i>100</i>		<i>1.050</i>	<i>100</i>	
EU	unterster Preisb. (max. P10)	682	35	35			
	unterer Preisb. (max. P25)	531	27	63			
	unter Mittelwert (Median)	509	26	89	52	49	49
	oberhalb Median	217	11	100	55	51	100
	<i>Gesamt</i>	<i>1.939</i>	<i>100</i>		<i>107</i>	<i>100</i>	
HS	unterster Preisb. (max. P10)	708	23	23	24	44	44
	unterer Preisb. (max. P25)	1.273	41	63	20	36	80
	unter Mittelwert (Median)	921	29	93	11	20	100
	oberhalb Median	232	7	100			
	<i>Gesamt</i>	<i>3.134</i>	<i>100</i>		<i>55</i>	<i>100</i>	
GM	unterster Preisb. (max. P10)	1.584	27	27			
	unterer Preisb. (max. P25)	1.884	32	60	58	66	66
	unter Mittelwert (Median)	1.531	26	86			
	oberhalb Median	811	14	100	30	34	100
	<i>Gesamt</i>	<i>5.810</i>	<i>100</i>		<i>88</i>	<i>100</i>	
GL	unterster Preisb. (max. P10)	3.068	82	82	2.602	84	84
	unterer Preisb. (max. P25)	511	14	96	288	9	93
	unter Mittelwert (Median)	122	3	99	167	5	98
	oberhalb Median	39	1	100	47	2	100
	<i>Gesamt</i>	<i>3.740</i>	<i>100</i>		<i>3.104</i>	<i>100</i>	
SU	unterster Preisb. (max. P10)	6.283	79	79	243	23	23
	unterer Preisb. (max. P25)	1.261	16	94	256	24	47
	unter Mittelwert (Median)	309	4	98	360	34	80
	oberhalb Median	135	2	100	211	20	100
	<i>Gesamt</i>	<i>7.988</i>	<i>100</i>		<i>1.070</i>	<i>100</i>	
BOT	unterster Preisb. (max. P10)	911	32	32	444	40	40
	unterer Preisb. (max. P25)	1.525	53	85	549	49	89
	unter Mittelwert (Median)	321	11	96	118	11	100
	oberhalb Median	116	4	100			
	<i>Gesamt</i>	<i>2.873</i>	<i>100</i>		<i>1.111</i>	<i>100</i>	

		Typ 1	Typ 2	Typ3	Typ 4		
		fortgeschr. Bewilligungsmieten			erhobene echte Mieten		
		N	%	% kum.	N	%	% kum.
GE	unterster Preisb. (max. P10)	608	7	7	1.025	17	17
	unterer Preisb. (max. P25)	2.459	27	34	2.112	35	52
	unter Mittelwert (Median)	3.981	44	78	2.334	39	91
	oberhalb Median	2.007	22	100	574	9	100
	<i>Gesamt</i>	<i>9.055</i>	<i>100</i>		<i>6.045</i>	<i>100</i>	
MS	unterster Preisb. (max. P10)	5.163	96	96	809	87	87
	unterer Preisb. (max. P25)	235	4	100	121	13	100
	unter Mittelwert (Median)						
	oberhalb Median						
	<i>Gesamt</i>	<i>5.398</i>	<i>100</i>		<i>930</i>	<i>100</i>	
BOR	unterster Preisb. (max. P10)	761	19	19	23	4	4
	unterer Preisb. (max. P25)	1.227	30	49	354	57	60
	unter Mittelwert (Median)	1.407	35	84	233	37	97
	oberhalb Median	654	16	100	16	3	100
	<i>Gesamt</i>	<i>4.049</i>	<i>100</i>		<i>626</i>	<i>100</i>	
COE	unterster Preisb. (max. P10)	814	34	34	129	55	55
	unterer Preisb. (max. P25)	1.027	42	76	106	45	100
	unter Mittelwert (Median)	388	16	92			
	oberhalb Median	188	8	100			
	<i>Gesamt</i>	<i>2.417</i>	<i>100</i>		<i>235</i>	<i>100</i>	
RE	unterster Preisb. (max. P10)	4.076	27	27	330	52	52
	unterer Preisb. (max. P25)	5.970	39	66	57	9	61
	unter Mittelwert (Median)	3.494	23	89	246	39	100
	oberhalb Median	1.719	11	100			
	<i>Gesamt</i>	<i>15.259</i>	<i>100</i>		<i>633</i>	<i>100</i>	
ST	unterster Preisb. (max. P10)	1.018	17	17	241	27	27
	unterer Preisb. (max. P25)	1.277	21	37	347	39	67
	unter Mittelwert (Median)	2.899	47	84	179	20	87
	oberhalb Median	954	16	100	114	13	100
	<i>Gesamt</i>	<i>6.148</i>	<i>100</i>		<i>881</i>	<i>100</i>	
WAF	unterster Preisb. (max. P10)	528	17	17			
	unterer Preisb. (max. P25)	772	24	41	8	100	100
	unter Mittelwert (Median)	1.095	34	75			
	oberhalb Median	804	25	100			
	<i>Gesamt</i>	<i>3.199</i>	<i>100</i>		<i>8</i>	<i>100</i>	
BI	unterster Preisb. (max. P10)	5.267	49	49	837	33	33
	unterer Preisb. (max. P25)	4.082	38	87	1.156	46	79
	unter Mittelwert (Median)	1.258	12	98	471	19	97
	oberhalb Median	183	2	100	65	3	100
	<i>Gesamt</i>	<i>10.790</i>	<i>100</i>		<i>2.529</i>	<i>100</i>	
GT	unterster Preisb. (max. P10)	1.063	24	24	330	51	51
	unterer Preisb. (max. P25)	1.938	44	68	192	30	81
	unter Mittelwert (Median)	1.173	27	95	117	18	99
	oberhalb Median	212	5	100	5	1	100
	<i>Gesamt</i>	<i>4.386</i>	<i>100</i>		<i>644</i>	<i>100</i>	
HF	unterster Preisb. (max. P10)	552	13	13	892	43	43
	unterer Preisb. (max. P25)	1.157	27	40	811	39	82
	unter Mittelwert (Median)	1.875	44	84	343	17	99
	oberhalb Median	705	16	100	20	1	100
	<i>Gesamt</i>	<i>4.289</i>	<i>100</i>		<i>2.066</i>	<i>100</i>	
HX	unterster Preisb. (max. P10)	25	1	1			
	unterer Preisb. (max. P25)	24	1	2	40	42	42
	unter Mittelwert (Median)	453	21	24	41	43	84
	oberhalb Median	1.628	76	100	15	16	100
	<i>Gesamt</i>	<i>2.130</i>	<i>100</i>		<i>96</i>	<i>100</i>	
LIP	unterster Preisb. (max. P10)	893	14	14	160	10	10
	unterer Preisb. (max. P25)	1.971	32	46	446	29	40
	unter Mittelwert (Median)	1.880	30	76	448	29	69
	oberhalb Median	1.491	24	100	476	31	100
	<i>Gesamt</i>	<i>6.235</i>	<i>100</i>		<i>1.530</i>	<i>100</i>	
MI	unterster Preisb. (max. P10)	369	7	7	97	10	10
	unterer Preisb. (max. P25)	1.265	25	33	470	49	59
	unter Mittelwert (Median)	1.924	38	71	336	35	95
	oberhalb Median	1.443	29	100	52	5	100
	<i>Gesamt</i>	<i>5.001</i>	<i>100</i>		<i>955</i>	<i>100</i>	
PB	unterster Preisb. (max. P10)	1.740	34	34	3.022	75	75
	unterer Preisb. (max. P25)	2.238	43	77	931	23	99
	unter Mittelwert (Median)	648	13	90	52	1	100
	oberhalb Median	522	10	100			
	<i>Gesamt</i>	<i>5.148</i>	<i>100</i>		<i>4.005</i>	<i>100</i>	

Tab. 5.7:
Marktposition der
preisgebundenen
Mieten in den Kreisen
und kreisfreien Städ-
ten
Gelsenkirchen – Kreis
Paderborn

Tab. 5.8:
Marktposition der
preisgebundenen
Mieten in den Kreisen
und kreisfreien Stad-
ten
Bochum – Kreis Unna

		Typ 1	Typ 2	Typ3	Typ 4		
		fortgeschr. Bewilligungsmieten			erhobene echte Mieten		
		N	%	% kum.	N	%	% kum.
BO	unterster Preisb. (max. P10)	3.889	34	34	794	28	28
	unterer Preisb. (max. P25)	5.583	49	83	1.474	51	79
	unter Mittelwert (Median)	1.557	14	97	467	16	95
	oberhalb Median	380	3	100	147	5	100
	<i>Gesamt</i>	<i>11.409</i>	<i>100</i>		<i>2.882</i>	<i>100</i>	
DO	unterster Preisb. (max. P10)	4.278	24	24	1.051	22	22
	unterer Preisb. (max. P25)	7.489	42	66	2.770	58	81
	unter Mittelwert (Median)	5.252	30	96	878	19	99
	oberhalb Median	706	4	100	43	1	100
	<i>Gesamt</i>	<i>17.725</i>	<i>100</i>		<i>4.742</i>	<i>100</i>	
HA	unterster Preisb. (max. P10)	316	6	6	530	13	13
	unterer Preisb. (max. P25)	934	18	24	541	13	26
	unter Mittelwert (Median)	2.634	51	75	2.230	54	80
	oberhalb Median	1.312	25	100	849	20	100
	<i>Gesamt</i>	<i>5.196</i>	<i>100</i>		<i>4.150</i>	<i>100</i>	
HAM	unterster Preisb. (max. P10)	218	4	4	317	8	8
	unterer Preisb. (max. P25)	1.329	25	29	1.475	37	45
	unter Mittelwert (Median)	2.719	52	81	2.122	53	98
	oberhalb Median	1.005	19	100	69	2	100
	<i>Gesamt</i>	<i>5.271</i>	<i>100</i>		<i>3.983</i>	<i>100</i>	
HER	unterster Preisb. (max. P10)	238	5	5	149	24	24
	unterer Preisb. (max. P25)	1.356	28	33	242	38	62
	unter Mittelwert (Median)	2.398	50	83	242	38	100
	oberhalb Median	844	17	100			
	<i>Gesamt</i>	<i>4.836</i>	<i>100</i>		<i>633</i>	<i>100</i>	
EN	unterster Preisb. (max. P10)	2.690	40	40	104	94	94
	unterer Preisb. (max. P25)	2.567	38	78	7	6	100
	unter Mittelwert (Median)	1.065	16	94			
	oberhalb Median	405	6	100			
	<i>Gesamt</i>	<i>6.727</i>	<i>100</i>		<i>111</i>	<i>100</i>	
HSK	unterster Preisb. (max. P10)	336	10	10	36	27	27
	unterer Preisb. (max. P25)	530	15	25	45	34	61
	unter Mittelwert (Median)	963	27	52	52	39	100
	oberhalb Median	1.698	48	100			
	<i>Gesamt</i>	<i>3.527</i>	<i>100</i>		<i>133</i>	<i>100</i>	
MK	unterster Preisb. (max. P10)	2.202	25	25			
	unterer Preisb. (max. P25)	2.964	34	59	15	100	100
	unter Mittelwert (Median)	2.382	27	86			
	oberhalb Median	1.187	14	100			
	<i>Gesamt</i>	<i>8.735</i>	<i>100</i>		<i>15</i>	<i>100</i>	
OE	unterster Preisb. (max. P10)	358	27	27			
	unterer Preisb. (max. P25)	370	27	54			
	unter Mittelwert (Median)	467	35	89			
	oberhalb Median	153	11	100			
	<i>Gesamt</i>	<i>1.348</i>	<i>100</i>		<i>-</i>	<i>-</i>	
SI	unterster Preisb. (max. P10)	2.109	49	49			
	unterer Preisb. (max. P25)	1.224	29	78	174	100	100
	unter Mittelwert (Median)	636	15	93			
	oberhalb Median	320	7	100			
	<i>Gesamt</i>	<i>4.289</i>	<i>100</i>		<i>174</i>	<i>100</i>	
SO	unterster Preisb. (max. P10)	411	11	11			
	unterer Preisb. (max. P25)	1.328	36	48	71	59	59
	unter Mittelwert (Median)	1.079	30	77	50	41	100
	oberhalb Median	839	23	100			
	<i>Gesamt</i>	<i>3.657</i>	<i>100</i>		<i>121</i>	<i>100</i>	
UN	unterster Preisb. (max. P10)	2.731	26	26	49	18	18
	unterer Preisb. (max. P25)	3.839	36	62	194	73	91
	unter Mittelwert (Median)	2.924	28	90	23	9	100
	oberhalb Median	1.052	10	100			
	<i>Gesamt</i>	<i>10.546</i>	<i>100</i>		<i>266</i>	<i>100</i>	

5.6 Preisunterschied zwischen Angebotsmarktmiete und fortgeschriebener Bewilligungsmiete

Lesehilfe:

Für preisgebundene Mietwohnungen aus den 1970er Jahren in Düsseldorf liegt die mittlere fortgeschriebene Bewilligungs-

miete bei 4,66 €/m² und die Angebotsmarktmiete bei 7,30 €/m². Damit liegt die Angebotsmarktmiete um 2,64 €/m² über der fortgeschriebenen Bewilligungsmiete.

Baufertigstellungs-jahre	a) Angebotsmarktmiete	b) fortgeschriebene Bewilligungsmiete	Preisunterschied zwischen a) & b)	
Werte/ Mieten in €/m ²				
Düsseldorf				
1970er Jahre	7,30	4,66	2,64	
1980er Jahre	7,79	4,78	3,01	
1990er Jahre	8,26	4,83	3,43	
Neubau	8,67	4,88	3,79	
Köln				
1970er Jahre	7,50	4,13	3,37	
1980er Jahre	8,09	4,74	3,35	
1990er Jahre	8,81	5,19	3,62	
Neubau	9,14	4,94	4,20	
Essen				
1970er Jahre	6,00	4,04	1,96	
1980er Jahre	6,60	4,78	1,82	
1990er Jahre	6,67	5,04	1,63	
Neubau	6,54	4,66	1,88	
Stadt Paderborn				
1970er Jahre	-	-	-	
1980er Jahre	-	-	-	
1990er Jahre	-	-	-	
Neubau	-	-	-	
Wuppertal				
1970er Jahre	5,43	4,46	0,97	
1980er Jahre	5,73	4,66	1,07	
1990er Jahre	6,31	4,91	1,40	
Neubau	6,90	4,66	2,24	
Gelsenkirchen				
1970er Jahre	4,59	4,45	0,14	
1980er Jahre	5,40	4,60	0,80	
1990er Jahre	5,88	4,62	1,26	
Neubau	5,00	4,41	0,59	
Duisburg				
1970er Jahre	4,67	4,64	0,03	
1980er Jahre	4,93	4,78	0,15	
1990er Jahre	6,15	4,96	1,19	
Neubau	6,31	4,57	1,74	
Kreis Höxter				
1970er Jahre	3,87	4,44	-	0,57
1980er Jahre	4,16	4,59	-	0,43
1990er Jahre	3,90	4,66	-	0,76
Neubau	5,46	4,42	1,04	

Tab. 5.9: Preisunterschied zwischen Angebotsmarktmiete und fortgeschriebener Bewilligungsmiete nach Baujahren in ausgewählten Regionen

Berechnung auf Basis von Wfa-Daten und der empirica-Preisdatenbank (IDN ImmoDaten GmbH)

5.7 Position der preisgebundenen Mieten zum Mietspiegelwert

Tab. 5.10:
Fortgeschriebene
Bewilligungsmieten
und echte Unterneh-
mensmieten im Ver-
hältnis zum Mietspie-
gel in den
Stadtregionen

	fortgeschriebene Bewilligungsmieten			echte Unternehmensmieten		
	N	%	% kum.	N	%	% kum.
Rheinschiene						
unterster Preisbereich (max. P10)	76.744	95	95	17.124	89	89
unterer Preisbereich (max. P25)	3.274	4	99	1.581	8	97
unter Mittelwert (max. Median)	610	1	100	467	2	100
oberhalb Median	229	0	100	18	0	100
Gesamt	80.857	100		19.190	100	
Bergisches Städtedreieck						
unterster Preisbereich (max. P10)	22.125	82	82	1.454	52	52
unterer Preisbereich (max. P25)	4.506	17	99	747	27	78
unter Mittelwert (max. Median)	147	1	100	605	22	100
oberhalb Median	65	0	100	2.806	100	
Gesamt	26.843	100				
Niederrhein. Städte (MG, KR)						
unterster Preisbereich (max. P10)	15.470	85	85	209	95	95
unterer Preisbereich (max. P25)	1.813	10	95			
unter Mittelwert (max. Median)	816	4	99	11	5	100
oberhalb Median	105	1	100			
Gesamt	18.204	100		220	100	
Ruhrgebiet						
unterster Preisbereich (max. P10)	88.737	77	77	20.059	77	77
unterer Preisbereich (max. P25)	15.191	13	90	3.348	13	90
unter Mittelwert (max. Median)	9.282	8	98	1.998	8	97
oberhalb Median	2.716	2	100	671	3	100
Gesamt	115.926	100		26.076	100	
Stadtregion Aachen						
unterster Preisbereich (max. P10)	4.425	34	34	832	21	21
unterer Preisbereich (max. P25)	6.181	47	81	2.729	70	91
unter Mittelwert (max. Median)	2.111	16	97	327	8	100
oberhalb Median	367	3	100	6	0	100
Gesamt	13.084	100		3.894	100	
Stadtregion Münster						
unterster Preisbereich (max. P10)	1.606	83	83	363	67	67
unterer Preisbereich (max. P25)	297	15	98	174	32	100
unter Mittelwert (max. Median)	30	2	100	2	0	100
oberhalb Median	7	0	100			
Gesamt	1.940	100		539	100	
Stadtregion Bielefeld						
unterster Preisbereich (max. P10)	11.656	53	53	2.851	50	50
unterer Preisbereich (max. P25)	8.743	40	93	2.725	48	98
unter Mittelwert (max. Median)	1.101	5	98	87	2	100
oberhalb Median	433	2	100			
Gesamt	21.933	100		5.663	100	
Stadtregion Paderborn						
unterster Preisbereich (max. P10)	1.491	37	37	2.106	53	53
unterer Preisbereich (max. P25)	2.210	54	91	1.813	45	98
unter Mittelwert (max. Median)	344	8	100	86	2	100
oberhalb Median	18	0	100			
Gesamt	4.063	100		4.005	100	
Stadtregion Siegen						
unterster Preisbereich (max. P10)	3.128	87	87	174	100	100
unterer Preisbereich (max. P25)	63	2	89			
unter Mittelwert (max. Median)	193	5	95			
oberhalb Median	192	5	100			
Gesamt	3.576	100		174	100	
außerhalb von Stadtregionen						
unterster Preisbereich (max. P10)	19.608	63	63	833	51	51
unterer Preisbereich (max. P25)	5.681	18	81	384	24	75
unter Mittelwert (max. Median)	3.068	10	91	249	15	90
oberhalb Median	2.772	9	100	160	10	100
Gesamt	31.129	100		1.626	100	

Eigene Berechnung auf Basis von Wfa-Daten und kommunalen Mietspiegeln

Baualter	fortgeschriebene Bewilligungsmieten			echte Unternehmensmieten		
	N	%	% kum.	N	%	% kum.
70er Jahre						
< unterer Wert der Spanne	87.648	76	76	15.992	65	65
> unterer Wert < Mittelwert	18.853	16	92	5.294	21	86
> Mittelwert < oberer Wert	7.073	6	98	2.637	11	97
> oberer Wert der Spanne	2.092	2	100	717	3	100
Gesamt	115.666	100		24.640	100	
80er Jahre						
< unterer Wert der Spanne	54.631	67	67	10.489	65	65
> unterer Wert < Mittelwert	14.351	18	85	4.486	28	93
> Mittelwert < oberer Wert	8.083	10	95	1.110	7	99
> oberer Wert der Spanne	4.262	5	100	91	1	100
Gesamt	81.327	100		16.176	100	
90er Jahre						
< unterer Wert der Spanne	75.970	83	83	13.842	81	81
> unterer Wert < Mittelwert	12.759	14	97	3.233	19	99
> Mittelwert < oberer Wert	2.497	3	99	74	0	100
> oberer Wert der Spanne	533	1	100	25	0	100
Gesamt	91.759	100		17.174	100	
Neubau						
< unterer Wert der Spanne	26.741	93	93	5.682	92	92
> unterer Wert < Mittelwert	1.996	7	100	488	8	99
> Mittelwert < oberer Wert	49	0	100			
> oberer Wert der Spanne	17	0	100	33	1	100
Gesamt	28.803	100		6.041	100	

Eigene Berechnung auf Basis von Wfa-Daten und kommunalen Mietspiegeln

Tab. 5.11:
Fortgeschriebene
Bewilligungsmieten
und echte Unterneh-
mensmieten im Ver-
hältnis zum Mietspie-
gel nach Baualter

5.8 Verteilung der Abstände zwischen den preisgebundenen Mieten und den Mietspiegeln nach Baualtersklassen

Die Kreise und kreisfreien Städte wurden nach folgenden Kriterien ausgesucht:

- Wohnungsmarktlage (angespannter/entspannter Markt),
- Verfügbarkeit eines aktuellen Mietspiegels und
- ausreichende Verfügbarkeit echter Unternehmensmieten zur Überprüfung der fortgeschriebenen Bewilligungsmieten.

Ziel dieser Betrachtung ist es herauszustellen, wie sich die Verteilung der Abstände zwischen den Kostenmieten und den Mietspiegelmieten nach Baualtersklassen unterscheidet. Diese Auswertun-

gen sind nötig, um die Medianmietenvergleiche zu konkretisieren.

Mit den hier angelegten Histogrammen kann die Verteilung der Preisunterschiede dargestellt werden. Dabei wird in den Histogrammen angezeigt, um wie viel €/m² die fortgeschriebenen Bewilligungsmieten unter- oder oberhalb der Mietspiegelmieten liegen (Mietspiegelmiete minus fortgeschriebene Bewilligungsmieten). Die Linien der Baualtersjahre geben in Prozentwerten an, welcher Preisunterschied besteht.

Lesehilfe Düsseldorf: Insgesamt zeigt sich, dass für alle Baualterklassen die fortgeschriebene Bewilligungsmiete niedriger als die Mietspiegelmiete ist (alle Linien befinden sich im Wertebereich von 0 bis 0,50 €/m²). Dabei ergibt sich bei etwa 65 Prozent der Wohnungen aus den 1970er Jahren ein Preisunterschied von 1,75 €/m². Für die übrigen 35 Prozent der betrachteten Wohnungen dieses Baualters zeigen sich Preisunterschiede von bis zu 3,0 bis 3,5 €/m². Nur wenige Wohnungen aus den 1980er Jahren weisen einen niedrigeren Preisunterschied auf (1,0-

1,5 €/m²). Die fortgeschriebenen Bewilligungsmieten der Wohnungen aus den 1990er Jahren zeigen ein sehr heterogenes Bild. Etwas weniger als 40 Prozent der Mieten weisen einen Abstand zur Mietspiegelmiete von 2,5 bis 3,0 €/m² auf, ein beinahe ebenso großer Anteil zeigt Preisunterschiede zwischen 4,0 und 4,5 €/m². Die Preisunterschiede im Neubau haben eine Spanne zwischen 2,0 bis 2,5 €/m² und 4,0 bis 4,5 €/m², zeigen aber mit gut 50 Prozent der Wohnungen ihren Schwerpunkt bei 3,0 bis 3,5 €/m² unterhalb der Mietspiegelmiete.

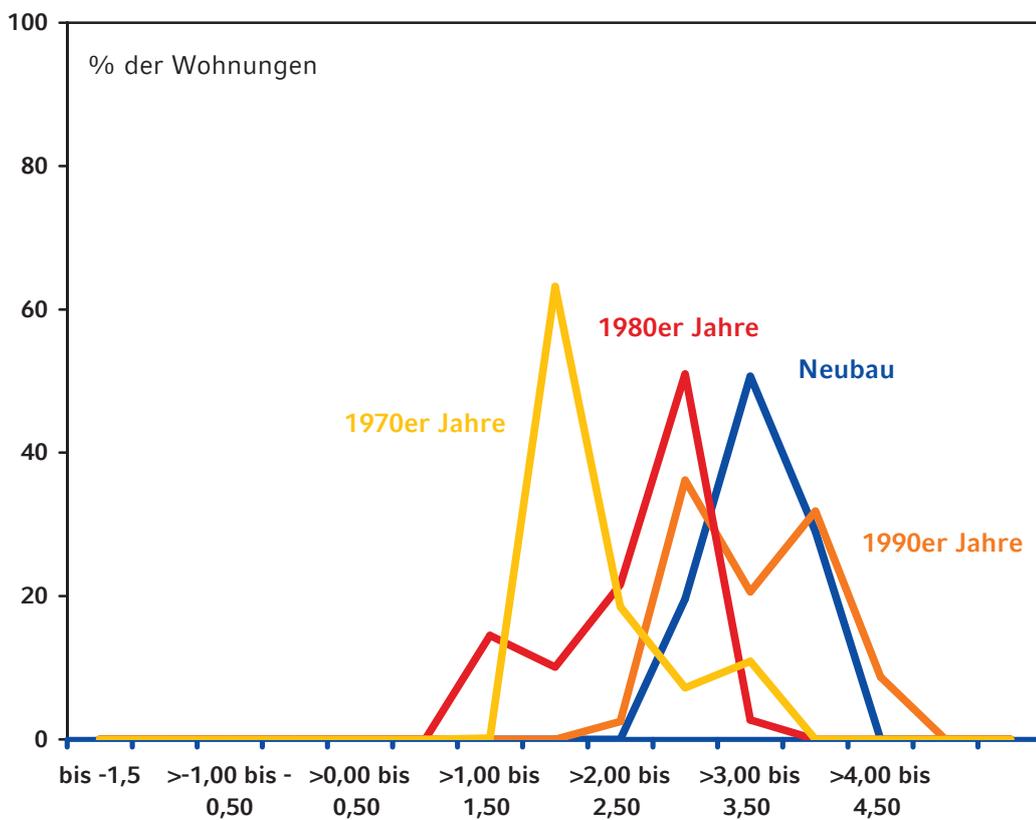


Abb. 5.11: Häufigkeitsverteilung der Abstände zwischen fortgeschriebener Bewilligungsmiete und Mietspiegelwert nach Baualtergruppen in Düsseldorf

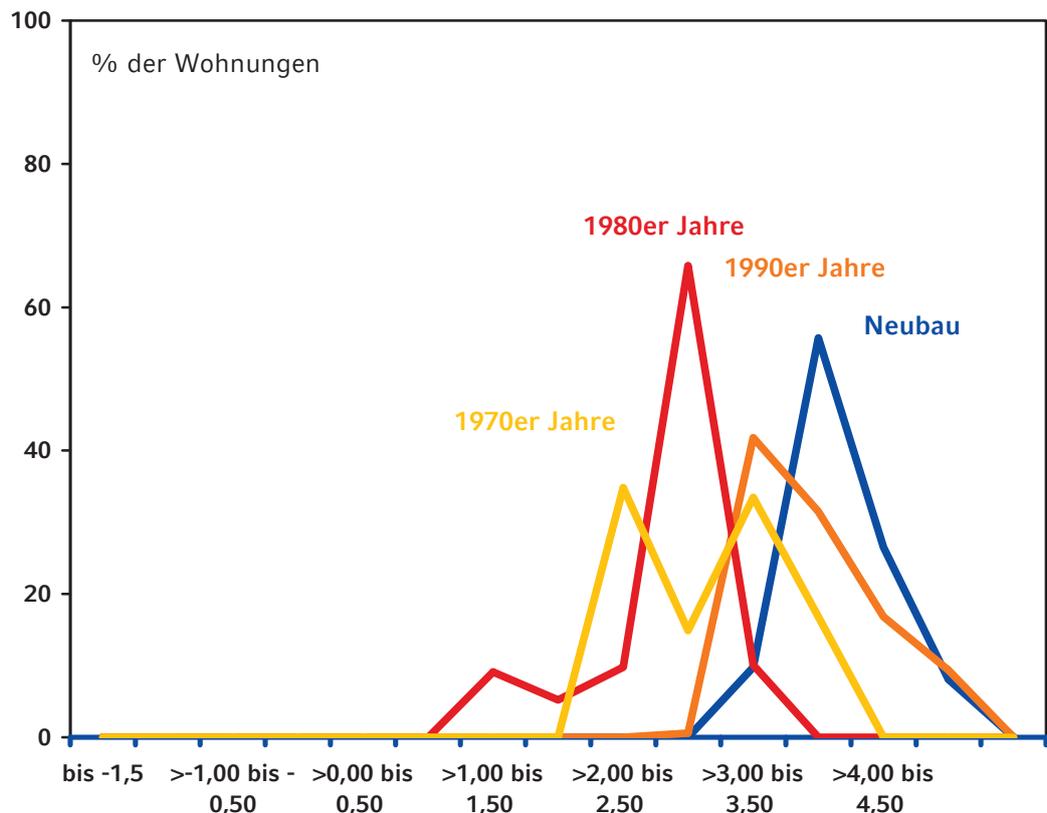
Der mittlere Mietspiegelwert ist niedriger als die fortgeschriebene Bewilligungsmiete (in €/m²)

Der mittlere Mietspiegelwert ist höher als die fortgeschriebene Bewilligungsmiete (in €/m²)

Lesehilfe Köln: Insgesamt zeigt sich, dass für alle Baualtersklassen die fortgeschriebene Bewilligungsmiete niedriger als die Mietspiegelmiete ist (alle Linien befinden sich im Wertebereich von 0 bis 0,5 €/m²). Dabei ergibt sich bei etwa 35 Prozent der Wohnungen aus den 1970er Jahren ein Preisunterschied von 2,0 bis 2,5 €/m². Für weitere 35 Prozent der betrachteten Wohnungen dieses Baualters zeigen sich Preisunterschiede von bis zu 3,0 bis 3,5 €/m². Nur wenige Wohnungen aus

den 1980er Jahren weisen einen niedrigeren Preisunterschied auf (0,5 bis 1,0 €/m²). Die Mieten der Wohnungen aus den 1990er Jahren zeigen ein einheitliches Bild. Etwas mehr als 40 Prozent der Mieten weisen einen Abstand zur Mietspiegelmiete von 3,0 bis 3,5 €/m² auf. Die Preisunterschiede im Neubau haben eine Spanne von knapp 3,0 €/m² bis 5,0 €/m², zeigen aber mit gut 50 Prozent der Wohnungen ihren Schwerpunkt bei knapp 4,0 €/m² unterhalb der Mietspiegelmiete.

Abb. 5.12: Häufigkeitsverteilung der Abstände zwischen fortgeschriebener Bewilligungsmiete und Mietspiegelwert nach Baualtersgruppen in Köln



Der mittlere Mietspiegelwert ist niedriger als die fortgeschriebene Bewilligungsmiete (in €/m²)

Der mittlere Mietspiegelwert ist höher als die fortgeschriebene Bewilligungsmiete (in €/m²)

Lesehilfe Essen: Insgesamt zeigt sich, dass nicht für alle Baualterklassen die fortgeschriebene Bewilligungsmiete niedriger als die Mietspiegelermiete ist. Dabei ergeben sich bei etwa 40 Prozent der Wohnungen aus den 1970er Jahren Preisunterschiede von 2,0 bis 2,5 €/m² unter dem Mietspiegelwert. Für etwa 30 Prozent der betrachteten Wohnungen dieses Baualters zeigen sich Preisunterschiede von bis zu 1,0 bis 1,5 €/m². Rund 45 Prozent der Wohnungen aus den 1980er Jahren weisen einen kleineren Preisunterschied auf, sie liegen 1,0 bis 1,5 €/m² unter der

ortsüblichen Vergleichsmiete. Einige Mietwerte der 1980er Jahre liegen über dem mittleren Mietspiegelwert (-0,5 bis 0,0 €/m²). Die Mieten der Wohnungen aus den 1990er Jahren zeigen ein einheitliches Bild. Etwas mehr als 40 Prozent der Mieten liegen um von 1,0 bis 1,5 €/m² unterhalb der Mietspiegelermiete. Der Preisunterschied für Neubauwohnungen liegt bei fast 70 Prozent der hier betrachteten Wohnungen bei ebenfalls nur 1,5 bis 2,0 €/m². Diese geringen Preisunterschiede sind ein Hinweis auf eine entspannte Marktlage.

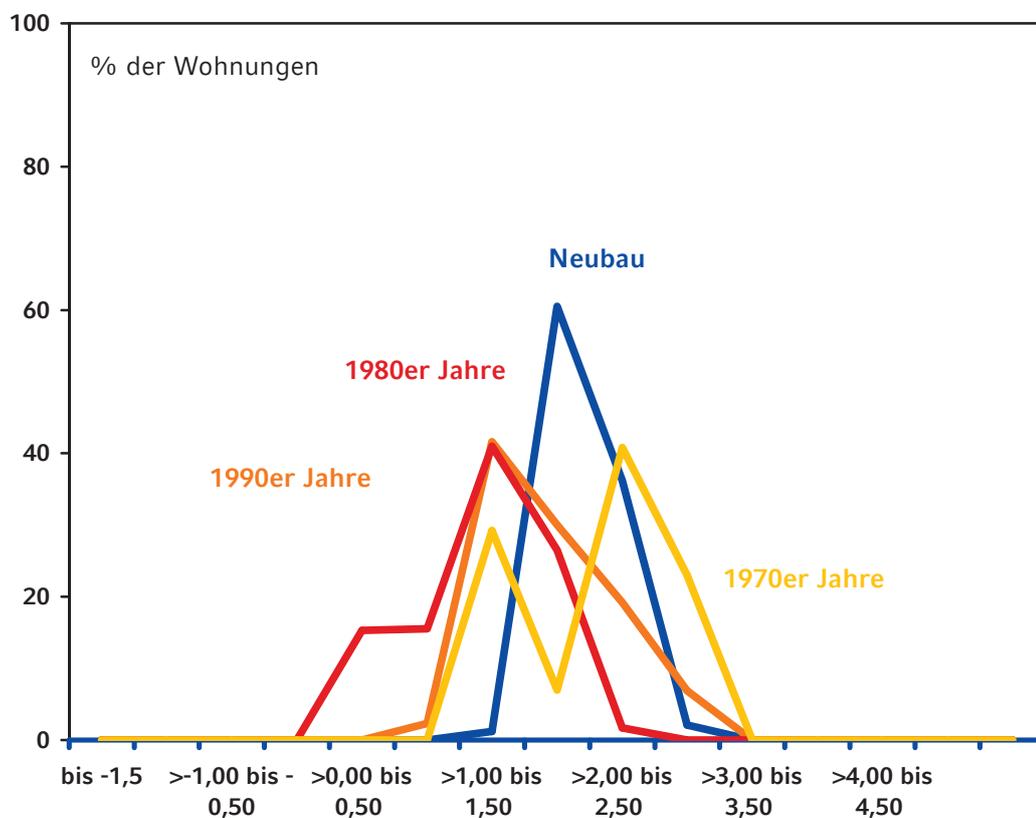


Abb. 5.13: Häufigkeitsverteilung der Abstände zwischen fortgeschriebener Bewilligungsmiete und Mietspiegelwert nach Baualtersgruppen in Essen

Der mittlere Mietspiegelwert ist niedriger als die fortgeschriebene Bewilligungsmiete (in €/m²)

Der mittlere Mietspiegelwert ist höher als die fortgeschriebene Bewilligungsmiete (in €/m²)

Abb. 5.14:
Häufigkeitsverteilung
der Abstände zwi-
schen fortgeschriebe-
ner Bewilligungsmiete
und Mietspiegelwert
nach Baualtersgruppe
in der Stadt Pader-
born

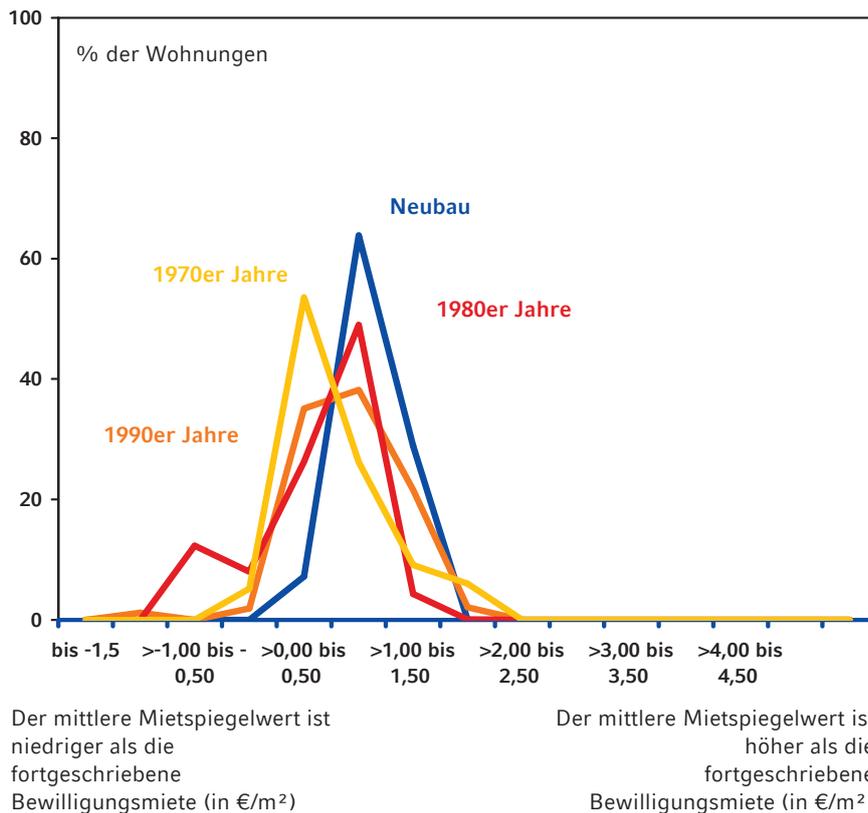


Abb. 5.15:
Häufigkeitsverteilung
der Abstände zwi-
schen fortgeschriebe-
ner Bewilligungsmiete
und Mietspiegelwert
nach Baualtersgruppe
in Wuppertal

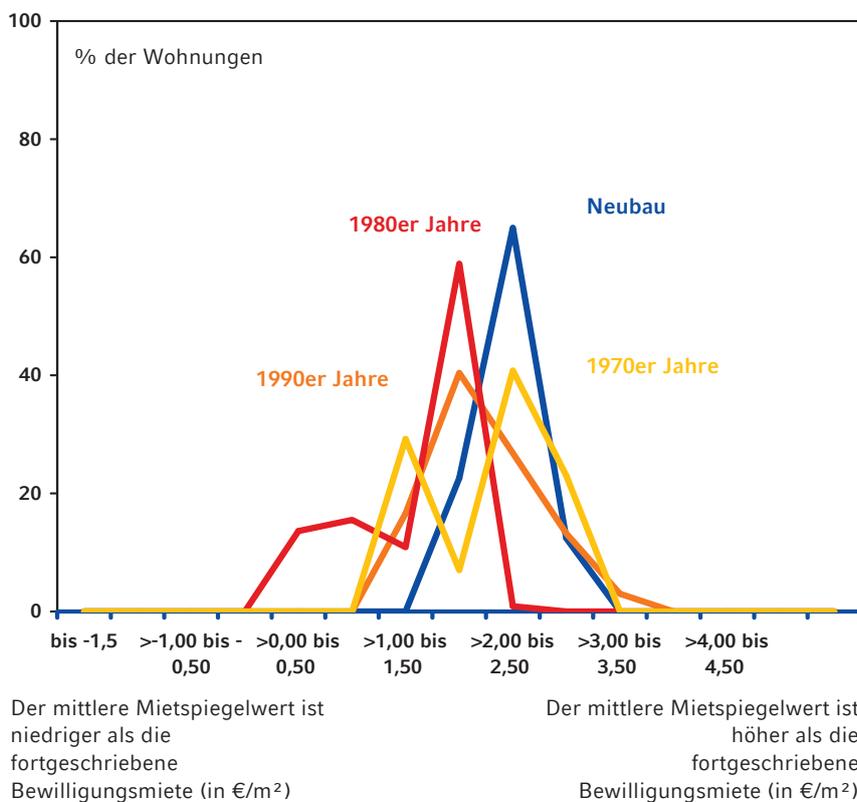
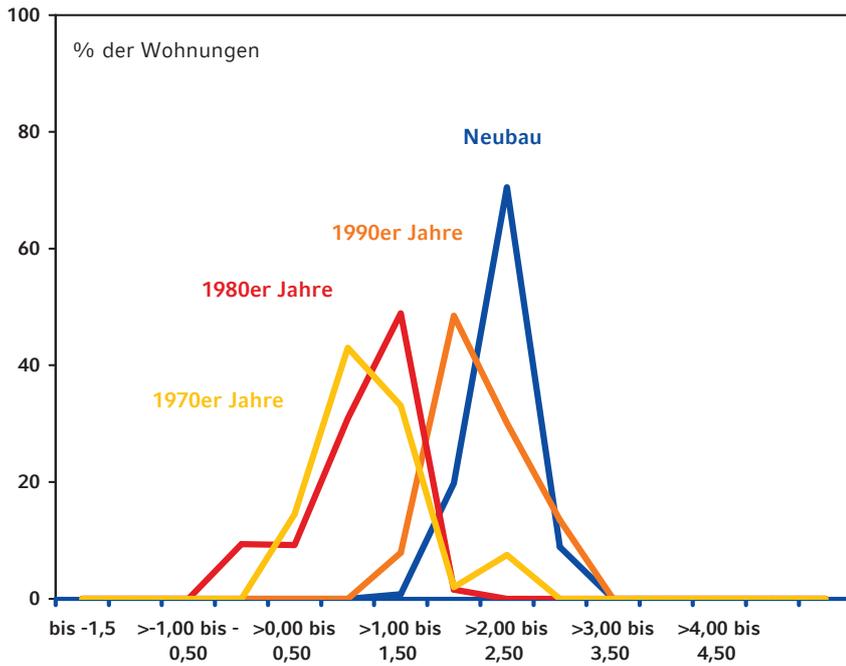


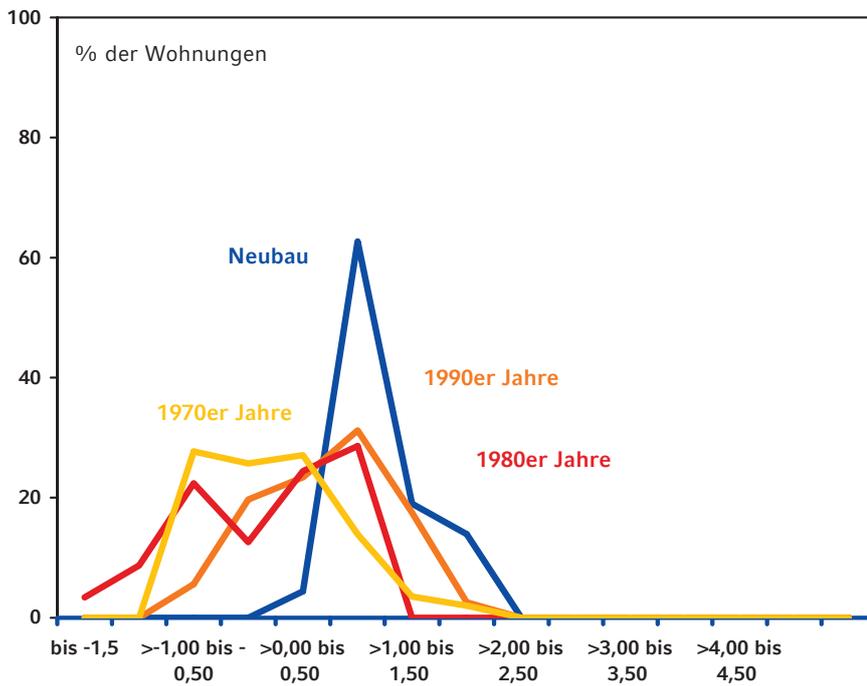
Abb. 5.16:
Häufigkeitsverteilung
der Abstände zwi-
schen fortgeschriebe-
ner Bewilligungsmiete
und Mietspiegelwert
nach Baualtersgruppe
in Duisburg



Der mittlere Mietspiegelwert ist
niedriger als die
fortgeschriebene
Bewilligungsmiete (in €/m²)

Der mittlere Mietspiegelwert ist
höher als die
fortgeschriebene
Bewilligungsmiete (in €/m²)

Abb. 5.17:
Häufigkeitsverteilung
der Abstände zwi-
schen fortgeschriebe-
ner Bewilligungsmiete
und Mietspiegelwert
nach Baualtersgruppe
im Kreis Höxter



Der mittlere Mietspiegelwert ist
niedriger als die
fortgeschriebene
Bewilligungsmiete (in €/m²)

Der mittlere Mietspiegelwert ist
höher als die
fortgeschriebene
Bewilligungsmiete (in €/m²)

aktuelle Broschüren der Wfa

Sämtliche Veröffentlichungen sind kostenlos und können entweder online, per E-Mail, Telefon oder Telefax bestellt sowie zum Teil im Internet als PDF-Datei heruntergeladen werden. Weitere Publikationen finden Sie auf unserer Homepage www.wfa-nrw.de.

Gesamtergebnisse der Wohnungsmarktbeobachtung NRW

Info – Wohnungsmarktbericht Nordrhein-Westfalen seit 1994 – aktuell: 2008

Ergebnisse der Wfa-Empiriebausteine

Wohnungsmarkt & Hartz IV

Analysen zum Angebot angemessener Mietwohnungen in Düsseldorf, Duisburg und Essen, 2006/ 2007

Mieterbefragung

- Zur Situation einkommensschwacher Haushalte 2008
- Modernisierungstätigkeit in frei finanzierten Wohnungsbeständen 2009

Wohnungsmarktbarometer & Wohnungswirtschaftliche Befragung

Wfa Befragungsergebnisse 2009

Wohnungsmarkt NRW aktuell: Quartalsberichte

Vierteljährlich erscheinender Bericht zur Situation der Entwicklungen in den Bereichen Wohnungsbau, Wohnungswesen und Wohnungspolitik.

Sonstige Ergebnisse der Wohnungsmarktbeobachtung

Tagungsdokumentationen

- „Zukunft der kommunalen Wohnungspolitik“ auf dem NRW.BANK-Ideenschiff am 1. Juni 2006

- „Wohnen in und um Bielefeld“ im Rahmen der NRW.BANK.Wochen am 23. August 2007
- „Wohnen in der Stadtregion Aachen im Rahmen der NRW.BANK.Wochen am 5. September 2007
- „Hartz IV und der Wohnungsmarkt“ im Rahmen des ersten Dortmunder wohnungspolitischen Kolloquiums am 16. April 2008

Berichte zur Sozialen Wohnraumförderung

Preisgebundener Wohnungsbestand

- Bericht zur Entwicklung der geförderten Wohnungsbestände 2007
- Tabellenband zum Preisgebundenen Wohnungsbestand 2007

Soziale Wohnraumförderung

Förderstatistik des Wohnraum- und Modernisierungsprogramms NRW 2008

Kontakt

www.wfa-nrw.de

www.komwob.de

www.wohnungsmarktbeobachtung.de

wfa-infocenter@nrwbank.de

Telefon (0211) 91741-1154

Telefax (0211) 91741-1566

Postadresse:

Wfa-Infocenter 101-6653

40188 Düsseldorf



Wfa

Wohnungsbauförderungsanstalt Nordrhein-
Westfalen (Wfa)
Anstalt der NRW.BANK

Sitz Düsseldorf

Kavalleriestr. 22
40213 Düsseldorf

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

Sitz Münster

Johanniterstr. 3
48145 Münster
Telefon (0251) 91741-0
Telefax (0251) 91741-2863

www.wfa-nrw.de
www.nrwbank.de
wfa@nrwbank.de

Verantwortlich:
Karl Hofmann

Bearbeitung:
Ulrich Kraus
Julia Nierhoff

Telefon (0211) 91741-1154
Telefax (0211) 91741-1566

wfa-infocenter@nrwbank.de

Wfa-InfoCenter 101-6653

Düsseldorf, Sommer 2009

*Kartengrundlage: IT.NRW auf Daten-
grundlage der Abt. GEObasis NRW“
der Bezirksregierung Köln*

*Nachdruck und auszugsweise Veröf-
fentlichung sind nach Rücksprache
möglich. Bei Bedarf können einzelne
Abbildungen zur Verfügung gestellt
werden.*

