

AUSZUG

Gutachten zur Identifizierung angespannter
Wohnungsmärkte in Schleswig-Holstein

01. Juli 2022



Anforderungen politisch

- 2019: Ende der Mietpreisbremse und der Kappungsgrenzenverordnung (beide nehmen Bezug auf „angespannte Wohnungsmärkte“)
- 2022: Verordnungsermächtigung geplant, um Kommunen die Nutzung der Instrumente des Baulandmobilisierungsgesetzes ermöglichen.
Voraussetzung: Identifikation angespannter Wohnungsmärkte (§ 201a BauGB)
- Herausforderung: Kulisse der angespannten Wohnungsmärkte nur als Voraussetzung für die Anwendung des Baulandmobilisierungsgesetzes
- Ansatz: Erarbeitung einer Kulisse mit argumentativer Fokussierung auf die Anwendungsbereiche des Baulandmobilisierungsgesetzes
- (also keine Kulisse „angespannte Wohnungsmärkte“ sondern eine Kulisse „Baulandmobilisierung“)

Thematische Auseinandersetzung und Bestandsaufnahme

Wie lässt sich ein angespannter Wohnungsmarkt beschreiben?

legale Definition: „Ein Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt liegt vor, wenn die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen in einer Gemeinde oder einem Teil der Gemeinde zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist. Dies kann insbesondere dann der Fall sein, wenn

1. die Mieten deutlich stärker steigen als im bundesweiten Durchschnitt,
2. die durchschnittliche Mietbelastung der Haushalte den bundesweiten Durchschnitt deutlich übersteigt,
3. die Wohnbevölkerung wächst, ohne dass durch Neubautätigkeit insoweit erforderlicher Wohnraum geschaffen wird, oder
4. geringer Leerstand bei großer Nachfrage besteht.“ (§ 201a Absatz 1 BauGB)

Auswahl der Indikatoren

Der Eingrenzung der Indikatoren erfolgte anhand der drei Zugängen:

- vom Gesetzgeber in § 201a BauGB genannten Kriterien
- Grundsätzliche Relevanz für die Identifizierung von Anspannung am Wohnungsmarkt
- Angemessene Datenverfügbarkeit und -güte (regionale Abdeckung, Aktualität, Anschlussfähigkeit)

Auf Grundlage dieser Prüfung wurden folgende Indikatoren als geeignet identifiziert:

- Status Mietpreise 2020
- Entwicklung Mietpreise (absolut, jährliche Änderung 2017 – 2020)
- Anteil der Mietwohnungsangebote unterhalb des Landesdurchschnitts (2020)
- Anteil Mietwohnungsangebote am (Mehrfamilienhaus-)Wohnungsbestand (2020)
- rechnerische Mietbelastung: Verhältnis von Einkommen und Mietniveau (2019)

Formale Prüfung der Indikatoren

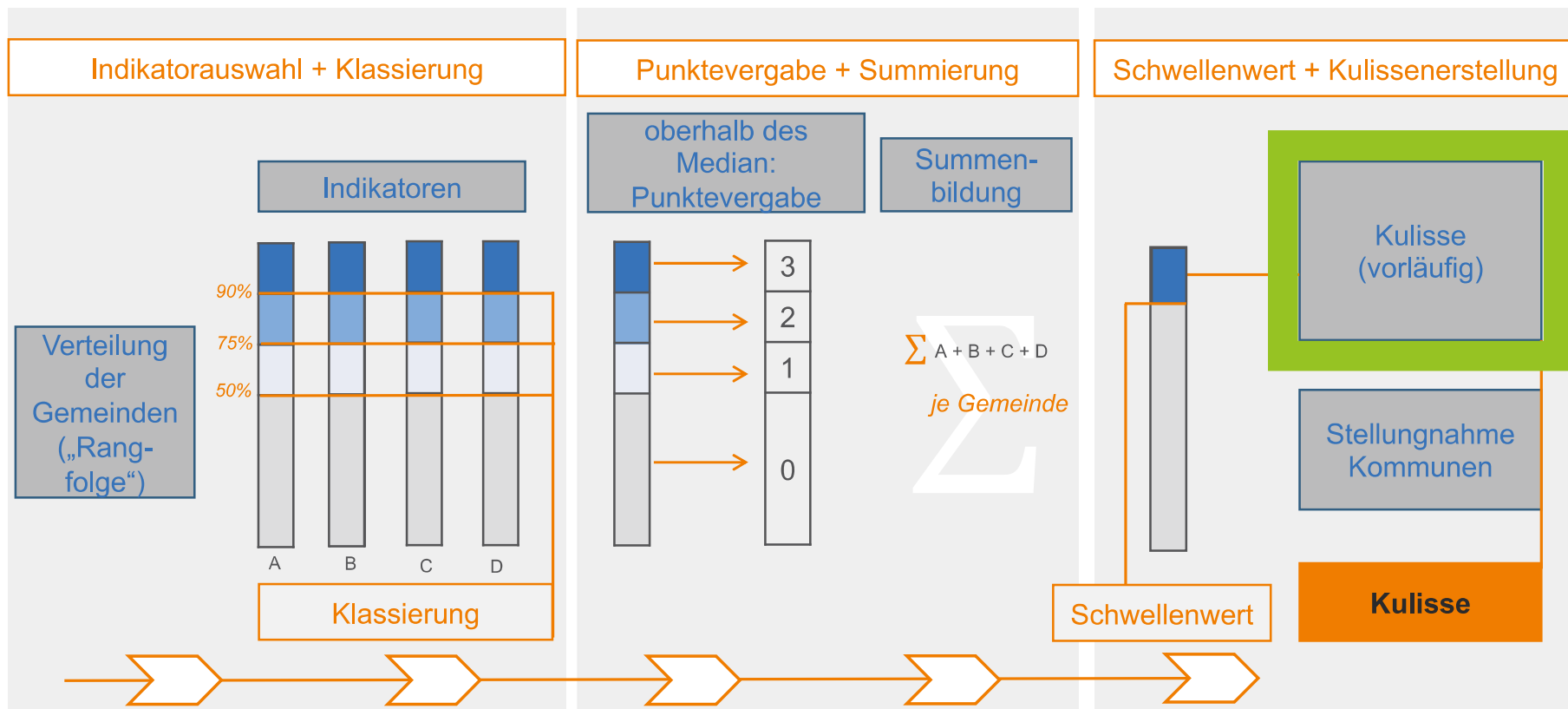
	Aussagekraft	Aktualität	Flächen- deckend, gemein- descharf	Vergleich- barkeit	amtliche Daten
Wiedervermietungen / Status	✓✓	✓✓	0/✓	✓✓	0/✓
Wiedervermietungen / Dynamik	✓	✓✓	0	✓	0/✓
Anteil der Mietwohnungsangebote unterhalb des Landesdurchschnitts	✓	✓✓	0/✓	✓✓	0/✓
Anteil der Mietwohnungsangebote am (MFH-) Wohnungsbestand	✓	✓	✓✓	✓✓	0/✓
Rechnerische Mietbelastungsquote	✓	0	0	✓	0/✓
Wohnungsl Leerstand	✓	X	✓✓	✓	✓

3

Operationalisierung der
Indikatoren

Vorgehen

Beschreibung angespannter Wohnungsmärkte (statistisch)



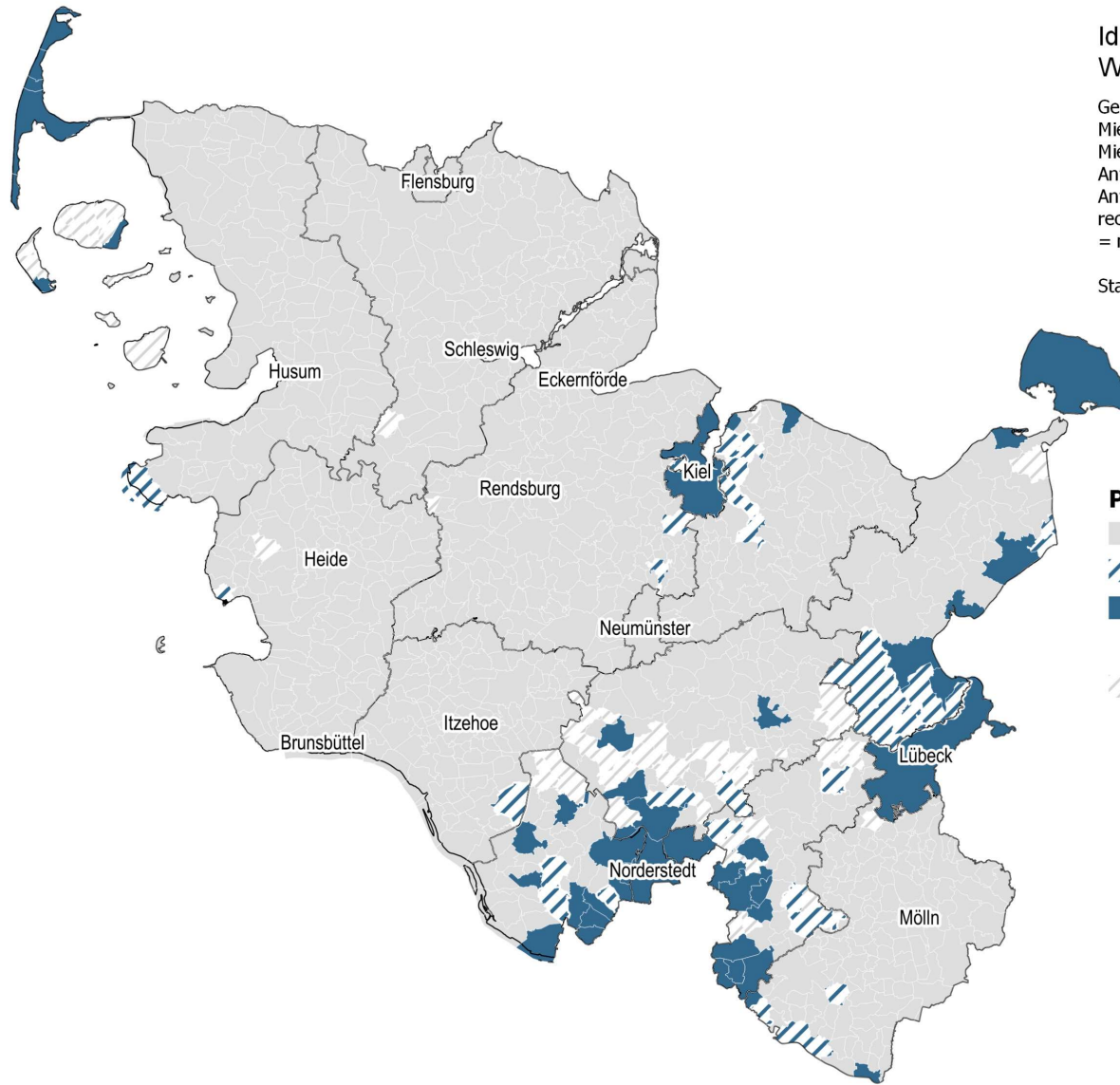
Gewichtung

Indikatoren und Gewichtung (Begründung)

- Insgesamt sind 16,5 Punkte erreichbar: 5 Indikatoren, 3 x max. 3 Punkte + 1 x max. 6 Punkte (rechnerische Mietbelastung) + 1 x max. 1,5 Punkte (bei Miete Dynamik)
- In der Summe müssen die fünf Indikatoren mindestens die Hälfte der möglichen Punkte erreichen = 8,25 Pkt
- Stärkere Gewichtung der Nachfrageseite (rechnerische Mietbelastung)

Indikator	Punkte	Gewichtung
Status Mietpreise 2020	1 – 3 Punkte * 1	1
Entwicklung Mietpreise (absolut, jährliche Änderung 2017 – 2020)	1 – 3 Punkte * 0,5	0,5
Anteil der Mietwohnungsangebote unterhalb des Landesdurchschnitts (2020)	1 – 3 Punkte * 1	1
Anteil Mietwohnungsangebote am (MFH-)Wohnungsbestand (2020)	1 – 3 Punkte * 1	1
rechnerische Mietbelastung: Verhältnis von Einkommen und Mietniveau (2019)	1 – 3 Punkte * 2	2
Maximale Summe	16,5 Punkte	

Kulisse



Identifizierung angespannter Wohnungsmärkte – vorläufige Kulisse

Gewichtung der Indikatoren:
Miete Status * 1,0
Mieten Entwicklung (absolut) * 0,5
Anteil Angebote unter Landesmedian * 1,0
Anteil am MFH Bestand * 1,0
rechnerische Mietbelastung * 2,0
= maximal 16,5 Punkte

Stand: 01.07.2022

Punkte der Gemeinden

- unter 6,00 Punkte [942]
 - 6,00 bis unter 8,25 Punkte (Prüffälle) [29]
 - Gemeinden in der Kulisse (> 8,25 Punkte) [47]
- /// unter 250 WE im MFH-Bestand [90]