

Identifizierung von angespannten Wohnungsmärkten in Rheinland-Pfalz gemäß § 556d Abs. 2 BGB (Mietpreisbremse) und § 558 Abs. 3 BGB (Kappungsgrenze)

Aktualisierung, Juni 2019



empirica

Auftraggeber

Ministerium der Finanzen des Landes Rheinland-Pfalz

Auftragnehmer

empirica ag
Büro: Berlin
Kurfürstendamm 234, 10719 Berlin
Telefon (030) 88 47 95-0
Fax (030) 88 47 95-17
www.empirica-institut.de

Bearbeitung

Prof. Dr. Harald Simons, Lukas Weiden, Marco Schmandt

Projektnummer

2018132

Berlin, 06.06.2019

INHALTSVERZEICHNIS

1.	Vorbemerkung.....	2
2.	Kriterien zur Identifizierung angespannter Wohnungsmärkte	3
2.1	Überdurchschnittlicher Mietpreisanstieg	3
2.2	Überdurchschnittliche Mietbelastung	6
2.3	Bevölkerungswachstum ohne ausreichend Neubau.....	9
2.4	Geringer Leerstand bei hoher Nachfrage.....	11
3.	Zusammenfassung und Fazit	13

1. Vorbemerkung

Mit dem Mietrechtsnovellierungsgesetz vom 5. März 2015 wurde in § 556d Abs. 2 BGB die gesetzliche Grundlage für eine Begrenzung der zulässigen Miethöhe zu Mietbeginn geschaffen („Mietpreisbremse“). Die Bundesländer werden darin ermächtigt, Gebiete zu bestimmen, in denen der Wohnungsmarkt angespannt ist.

Mit § 558 Abs. 3 BGB wird den Bundesländern zudem eine Gesetzliche Grundlage gegeben auch Mieterhöhung in bestehenden Mietverträgen zu begrenzen („Kappungsgrenze“). Wiederum werden die Bundesländer ermächtigt, Gebiete zu bestimmen, in denen der Wohnungsmarkt angespannte ist.

Dieses Gutachten dient dem Zweck, die Gebiete mit angespanntem Wohnungsmarkt zu identifizieren.

empirica hat bereits im Jahr 2014 und nochmals im Jahr 2015 Gutachten vorgelegt, in denen angespannte Wohnungsmärkte in Rheinland-Pfalz identifiziert wurden. Das Gutachten aus dem Jahr 2014 ist Teil eines größeren Gutachtens zur Wohnungsmarktentwicklung¹ und diente der Einführung der Kappungsgrenze. Das Gutachten aus dem Jahr 2015 diente der Einführung der Mietpreisbremse². In diesen beiden Gutachten wurde eine Methodik in Auslegung des § 556d Abs. 2 BGB (Mietpreisbremse) sowie § 558 Abs. 3 BGB (Kappungsgrenze) und unter Berücksichtigung einschlägiger Gerichtsurteile entwickelt.³

Seither sind eine Reihe von weiteren Gerichtsurteilen in Bayern (LG München I, Urteil v. 6.12.2017, 14 S 10058/17), Hessen (LG Frankfurt a.M., Urteil v. 27.03.2018, 11 S 1883/17), Baden-Württemberg (LG Stuttgart, Urteil v. 13.3.2019, 13 S 181/18) und Hamburg (LG Hamburg, Urteil v. 14.6.2018, 333 S 28/17) zur Mietpreisbremse ergangen. Diese Urteile aber behandeln nicht die zur Identifizierung angespannter Wohnungsmärkte verwendeten Methodiken, sondern beziehen sich nur auf Formfehler im Verfahren. Das Landgericht Berlin (LG Berlin, Beschluss v. 7.12.2017, 67 S 218/17) zweifelt die Rechtmäßigkeit der Mietpreisbremse an sich an und behandelt ebenfalls nicht die Identifizierungsmethodik.

Da sich aus den neuen Gerichtsurteilen kein Hinweis auf die von uns verwendete Methodik ergibt und sich auch sonstwie keine Zweifel ergeben haben, wird in diesem Gutachten die gleiche Methodik wie in den vorangegangenen Gutachten verwendet.

Das vorliegende Gutachten beschränkt sich daher auf die Aktualisierung der Daten. Der ausgewertete Zeitraum sind nun die Jahre 2015 bis 2017. Das Gutachten verzichtet aus Gründen der schnelleren Lesbarkeit auf die ausführliche Motivation der Methodik son-

¹ Simons, H., Krings-Heckemeier, T., Heising, P., Weiden, L., *Gutachten zur Quantitativen und Qualitativen Wohnraumnachfrage in Rheinland-Pfalz bis zum Jahr 2030*, empirica Studie im Auftrag des Bauforums Rheinland-Pfalz, des Ministerium der Finanzen Rheinland-Pfalz, der Investitions- und Strukturbank Rheinland-Pfalz, September 2014.

² Simons, H., Weiden, L., *Identifizierung von angespannten Wohnungsmärkten in Rheinland-Pfalz gemäß §556 Abs. 2 BGB (Mietpreisbremse)*, empirica-Studie im Auftrag des Ministerium der Finanzen des Landes Rheinland-Pfalz, 2015, [download unter: https://fm.rlp.de/fileadmin/fm/Bilder/Bauen/bezahlbares_Wohnen_und_Bauen/Gutachten_Empirica_Mietpreisbremse_Endbericht_Mai_2015.pdf](https://fm.rlp.de/fileadmin/fm/Bilder/Bauen/bezahlbares_Wohnen_und_Bauen/Gutachten_Empirica_Mietpreisbremse_Endbericht_Mai_2015.pdf)

³ Die Methodik ist dabei in beiden Gutachten identisch. Einzig der Vergleichsmaßstab unterscheidet sich. Im Kappungsgrenzen-Gutachten wird Bezug auf den rheinland-pfälzischen Mittelwert genommen. Da im neu eingeführten § 556d Abs. 2 BGB (Mietpreisbremse) nun aber explizit der bundesdeutschen Mittelwert erwähnt wird, wurde dieser verwendet. Die Unterschiede sind geringfügig.

dern stellt diese nur kurz dar. Für weitere zusätzliche Informationen sei auf das Gutachten zur Mietpreisbremse aus dem Jahr 2015 verwiesen.

2. Kriterien zur Identifizierung angespannter Wohnungsmärkte

Der Gesetzgeber definiert zunächst Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten, als Gebiete in denen die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist (§ 556d Abs. 2 BGB sowie gleichlautend § 558 Abs. 3 BGB). Danach führt er in § 556d Abs. 2 vier mögliche Kriterien an. Ein angespannter Markt kann demzufolge vorliegen, 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.

Diese vier Kriterien eröffnen einen sehr weiten Interpretationsspielraum. Im o.g. ersten Gutachten findet sich diese Interpretation. Hier werden diese vier Kriterien zunächst nur einzeln empirisch analysiert.

Die geforderte *besondere* Gefährdung der Wohnraumversorgung wurde im ersten Gutachten als auch in dieser Aktualisierung übersetzt in einen einheitlichen 20 %-Grenzwert übersetzt, d.h. die untersuchten Indikatoren müssen stets mindestens 20 % über dem jeweiligen (Deutschland-) Vergleichswert liegen, um eine besondere Gefährdung vermuten zu lassen (Ausnahme: Leerstandsquote). Die Festlegung auf den 20%-Grenzwert kann nicht weiter inhaltlich motiviert werden. Dem Ordnungsgeber steht es frei, hier andere Werte, z.B. 15% oder 25%, zu verwenden. Aus gutachterlicher Sicht erscheint ein 20%-Grenzwert plausibel und angemessen.

Die Berechnungen und die Identifizierung von angespannten Wohnungsmärkten erfolgen auf der regionalen Ebene der Kreise. Kleinräumigere Auswertungen auf der Ebene der Gemeinden sind zum einen aufgrund von fehlenden Daten nicht sinnvoll durchführbar, vor allem aber auch nicht zielführend. Wohnungen sind zwar ein lokales Gut, aber nicht beschränkt auf kleinste Räume, die nur wenige Fahrtminuten voneinander entfernt sind (vgl. hierzu die Erläuterungen des vorangegangenen Gutachtens).

2.1 Überdurchschnittlicher Mietpreisanstieg

Als mögliches Kriterium für einen angespannten Wohnungsmarkt nennt der Gesetzgeber einen deutlich überdurchschnittlichen Mietpreisanstieg.

Ausgewertet werden dazu Nettokalt- und nur Neuvertragsmieten⁴. Zur Zusammenfassung der Mietpreisverteilung auf einen Wert wird hier auf den einfachen Median Bezug genommen, der im Gegensatz zum Mittelwert nur geringfügig durch einzelne Ausreißer verzerrt wird⁵. Der bundesweite Median wurde – zum Ausgleich von möglicherweise regional unterschiedlichen Erfassungs- und Fluktuationsquoten – über eine haushaltsgewichtete Aggregation der Kreisergebnisse gebildet.

Die Berechnung des Mietpreisanstiegs erfolgt durch einen Zeitvergleich der Entwicklung zwischen zwei Zeitpunkten. Der derzeitige Datenrand ist das Jahr bzw. das Jahresende 2017. Zwar sind auch für das Jahr 2017 einige Datensätze (Einkommen, Arbeitnehmerentgelt) noch nicht verfügbar, aber eine Fortschreibung ist möglich und vertretbar, da sich die Datenlücken stets auf den Nenner der Kriterien beziehen. Betrachtet wird die Entwicklung zwischen 2015 bis 2017.

In der folgenden Tabelle sind die relevanten Mietpreisdaten dargestellt. Wird als „deutlich stärkerer Anstieg“ eine Wachstumsrate von mehr als 120 % des bundesweiten Mittels definiert („Wachstumsindex“), so fallen nur der Westerwaldkreis und die kreisfreie Stadt Landau i. d. P. in diese Kategorie (vgl. letzte Spalte in Tabelle 1). Im ersten Gutachten (Zeitraum 2012 bis 2014) fielen hingegen fünf Landkreise bzw. kreisfreie Städte in diese Kategorie. Lediglich Landau i. d. P. stiegen die Mieten in beiden Zeiträumen um mehr als 20% im Vergleich zum deutschlandweiten Mittel.

⁴ Es ist abzuwägen, welche Mietdefinition geeignet zugrunde gelegt werden sollte. Da sich die Mietpreisbremse auf die Nettokaltmiete ohne Nebenkosten bezieht und nur diese begrenzt wird, wird auch hier auf die Kaltmiete Bezug genommen. Bereits im ursprünglichen Gutachten „Quantitative und qualitative Wohnraumnachfrage in Rheinland-Pfalz bis zum Jahr 2030“ haben wir argumentiert, dass Bestandsmieten, d.h. Mieten aus bestehenden Mietverträgen, die in der Vergangenheit abgeschlossen wurden, nicht geeignet sind, die aktuelle Marktlage und -entwicklung zu beurteilen. Zieldienlicher ist es daher, auf Neuvertragsmieten Bezug zu nehmen, für die zudem die Datenlagen deutlich besser sind. Zwar sind die tatsächlich zwischen den Mietvertragsparteien vereinbarten Mieten grundsätzlich nur den Beteiligten bekannt. Verfügbar sind allerdings die Angaben aus veröffentlichten Wohnungsanzeigen, die in der empirica Preisdatenbank gesammelt vorliegen und auch für andere Zwecke Verwendung finden (z.B. Bestimmung der Angemessenheitskriterien für die Übernahme der Kosten der Unterkunft).

⁵ Aus Gründen der Nachvollziehbarkeit und Interpretierbarkeit wurde auf die Verwendung ebenfalls vorliegender hedonischer Mietpreise verzichtet, auch wenn dadurch Veränderungen in der Angebotsstruktur reine Scheinveränderungen anzeigen können.

Tabelle 1: Nettokaltmieten in Rheinland-Pfalz und Deutschland 2015-2017 mit Niveauindex und Wachstumsindex

	Median			Entwicklung 2015 bis 2017 p.a.	
	Miete in €/m ²		Niveau- index D=100	in %	Wachstums- index D=100
	2015	2017	2017		
Koblenz (KS)	6,79	7,38	97	+4,3	100
Ahrweiler (LK)	6,19	6,49	85	+2,4	56
Altenkirchen (Westerwald) (LK)	4,88	5,07	67	+1,9	45
Bad Kreuznach (LK)	6,00	6,35	83	+2,8	67
Birkenfeld (LK)	4,50	4,72	62	+2,4	57
Cochem-Zell (LK)	4,63	5,04	66	+4,3	102
Mayen-Koblenz (LK)	5,50	5,83	77	+3,0	70
Neuwied (LK)	5,45	5,81	76	+3,2	77
Rhein-Hunsrück-Kreis (LK)	4,74	5,22	69	+4,9	116
Rhein-Lahn-Kreis (LK)	5,33	5,60	74	+2,5	59
Westerwaldkreis (LK)	5,11	5,71	75	+5,7	134
Trier (KS)	8,28	8,71	114	+2,6	60
Bernkastel-Wittlich (LK)	5,46	5,83	77	+3,3	78
Eifelkreis Bitburg-Prüm (LK)	6,14	6,11	80	-0,2	-6
Vulkaneifel (LK)	4,93	5,07	67	+1,5	34
Trier-Saarburg (LK)	6,51	6,86	90	+2,7	62
Frankenthal (Pfalz) (KS)	6,52	7,14	94	+4,6	109
Kaiserslautern (KS)	6,11	6,67	88	+4,5	106
Landau in der Pfalz (KS)	7,26	8,17	107	+6,1	143
Ludwigshafen am Rhein (KS)	7,22	7,83	103	+4,1	97
Mainz (KS)	10,00	10,78	142	+3,8	90
Neustadt a. d. W. (KS)	6,72	7,16	94	+3,2	75
Pirmasens (KS)	4,29	4,51	59	+2,5	60
Speyer (KS)	7,50	8,15	107	+4,2	100
Worms (KS)	6,60	7,17	94	+4,2	100
Zweibrücken (KS)	5,00	5,26	69	+2,5	59
Alzey-Worms (LK)	6,12	6,55	86	+3,5	82
Bad Dürkheim (LK)	6,50	7,00	92	+3,8	89
Donnersbergkreis (LK)	5,36	5,63	74	+2,5	59
Germersheim (LK)	6,56	7,07	93	+3,8	90
Kaiserslautern (LK)	5,56	5,83	77	+2,4	55
Kusel (LK)	4,89	5,15	68	+2,6	62
Südliche Weinstraße (LK)	6,25	6,78	89	+4,2	98
Rhein-Pfalz-Kreis (LK)	6,79	7,24	95	+3,3	77
Mainz-Bingen (LK)	7,50	8,00	105	+3,3	77
Südwestpfalz (LK)	4,67	4,90	64	+2,4	57
Rheinland-Pfalz	6,25	6,68	88	+3,4	80
Deutschland	7,00	7,61	100	+4,2	100

Anmerkung: Die dargestellten Werte können leicht von denen im Hauptgutachten abweichen, da in der empirica-Preisdatenbank (Basis: empirica-systeme) stets die zuletzt in den Inseraten genannten Mieten erfasst werden.

Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: empirica-systeme)

empirica

Wie schon im letzten Gutachtens argumentiert, zeigen die Daten für Rheinland-Pfalz, dass das Kriterium eines überdurchschnittlichen Mietpreisanstiegs für sich genommen kein geeignetes Kriterium zur Identifizierung eines angespannten Wohnungsmarktes ist, da die Ausgangsbasis dabei vernachlässigt wird. Dies zeigt sich besonders deutlich im Westerwaldkreis (+5,7 %), in dem zwar die Angebotsmieten besonders deutlich stiegen aber weiterhin im Niveau deutlich unter dem Deutschlandwert liegen (75 % des deutschen Medians). Gleichzeitig sind bspw. in den Städten Speyer und Trier die Mieten in den letzten zwei Jahren „nur“ durchschnittlich gestiegen, das Mietniveau liegt aber 7 % bzw. 14 % über dem bundesweiten Mittel.

Der Begriff des „angespannten Wohnungsmarktes“ beschreibt einen Zustand und nicht eine Entwicklung und kann daher nicht durch einen dynamischen Indikator beschrieben werden, sondern nur durch einen Niveauindikator.

Dies legt nahe, die Miethöhe selbst und nicht ihre Entwicklung als Indikator heranzuziehen. Würde auch hier ein Übersteigen des bundesdeutschen Mittelwertes um 20 % als „deutlich“ erhöht gewertet, so würde dies nur für die Stadt Mainz gelten (vgl. Tabelle 1). Gegen die Verwendung des Indikators Miethöhe aber spricht grundsätzlich, dass damit praktisch ausschließlich in größeren Städten und verstädterten Räumen ein angespannter Wohnungsmarkt existieren könnte, da allein schon aufgrund höherer Bauland- und damit Baukosten zwischen größeren Städten und ländlichen Regionen stets ein Mietpreisgefälle existieren muss.

Gegen die Verwendung der einfachen Miethöhe bzw. seiner Abweichung vom Bundesdurchschnitt spricht außerdem, dass höhere Mieten für sich genommen noch nicht die Wohnraumversorgung gefährden, wenn den hohen Mieten auch hohe Einkommen gegenüberstehen.

2.2 Überdurchschnittliche Mietbelastung

Möglicherweise hat der Gesetzgeber den Zusammenhang zwischen Einkommen und Preisen vor Augen gehabt, als er als zweites mögliches Kriterium eine überdurchschnittliche Mietbelastung der Haushalte aufführte.

Auch dieses Kriterium bedarf der Konkretisierung. Als Miethöhe zur Berechnung der Mietbelastung werden wieder die Angebotsmieten aus der empirica-Preisdatenbank für das Jahr 2017 verwendet. Die Mietbelastung allerdings bezieht sich auf die Wohnungsmiete insgesamt und nicht auf die Miete pro Quadratmeter. Die Wohnungsmiete insgesamt wird berechnet, indem die Medianmiete je Quadratmeter mit der Mediengröße der angebotenen Wohnungen multipliziert wird, jeweils auf Kreisebene. Damit werden unterschiedliche durchschnittliche Wohnungsgrößen zwischen den Kreisen zugelassen. Zwar ließe sich hier argumentieren, dass eine regional hohe Mietbelastung auch dadurch entstehen kann, dass die Wohnflächen dort besonders groß sind. Dies aber halten wir für gerechtfertigt, da die Nachfrager nun einmal auf das regional unterschiedliche verfügbare Wohnungsangebot zurückgreifen müssen.

Diese „Gesamtmiete“ (Nettokalt) wird anschließend in Bezug zum Einkommen gesetzt. Im Gesetz wird dabei explizit auf die Einkommen der Haushalte verwiesen. Das lokale Haushaltseinkommen ist als mittleres verfügbares Einkommen der privaten Haushalte aus der volkswirtschaftlichen Gesamtrechnung der Länder verfügbar und beschreibt das Einkommen als Summe aller Einkommensarten (Löhne, Vermögenseinkommen, staatliche Transfers) abzgl. direkter Steuern und Abgaben. Der aktuelle Datenrand auf Kreis-

ebene ist allerdings das Jahr 2016. Die Fortschreibung erfolgt auf Basis der bereits veröffentlichten Länderergebnisse für das Jahr 2017. Das verfügbare Einkommen der privaten Haushalte wird je Einwohner und nicht je Haushalt berechnet, sodass die Mietbelastung zunächst in der nicht interpretierbaren Einheit „Miete pro Einkommen pro Person“ ausgewiesen wird. Da aber das letztendliche Kriterium die Abweichung der Mietbelastungsquote vom bundesdeutschen Mittelwert ist, spielt dies keine Rolle.

Die Mietbelastung wird schließlich durch Division gebildet, wobei die Miete durch die Multiplikation mit 12 auf eine Jahresmiete umgerechnet wurde, und schließlich mit der analog berechneten bundesdeutschen Mietbelastungsquote ins Verhältnis gesetzt wird.

Das Ergebnis lässt sich wie folgt interpretieren: Die Mietbelastung des durchschnittlichen Haushalts (mit lokal durchschnittlicher Haushaltsgröße und lokal durchschnittlicher Wohnungsgröße und lokal durchschnittlichem Einkommen) ist um x % höher/niedriger durch die Nettokaltmiete belastet als der durchschnittliche Haushalt in Deutschland insgesamt.

Wird der Schwellenwert für die geforderte überdurchschnittliche Belastung der Einkommen wiederum bei 20 % angesetzt (also z.B. statt 20 % eine Mietbelastungsquote von 22 %), so würden nur die Städte Mainz, Trier und Landau über dieser Schwelle liegen (vgl. letzte Spalte in Tabelle 2). Im vorangegangenen Beobachtungszeitraum galt dies lediglich für Mainz.

Diese Vorgehensweise halten wir aber für zu kurz gegriffen, da sie nicht berücksichtigt, dass das lokale Einkommensniveau der Haushalte am Wohnort und das lokal erzielbare Einkommensniveau deutlich unterschiedlich sein können. So werden z.B. im Rhein-Pfalz-Kreis mit nur 79 % des Bundesdurchschnitts relativ geringe Löhne gezahlt (Arbeitnehmerentgelt laut volkswirtschaftlicher Gesamtrechnung der Länder) – was im Wesentlichen eine Folge der Wirtschaftsstruktur ist –, während gleichzeitig aber die verfügbaren Einkommen der dort wohnenden Haushalte deutlich überdurchschnittlich sind (115 % des Bundesniveaus). Die Ursache liegt im Auseinanderfallen von Wohn- und Arbeitsort und dem täglichen Pendeln zwischen beiden Orten. In der benachbarten kreisfreien Stadt Ludwigshafen werden die mit Abstand höchsten Arbeitnehmerentgelte in Rheinland-Pfalz gezahlt (135 % des Bundesdurchschnitts). Nur wohnen viele Arbeitnehmer nicht in der Stadt, sondern im Umland. Die vergleichsweise niedrige durchschnittliche Mietbelastung der Bewohner im Rhein-Pfalz-Kreis ist damit nicht übertragbar auf die dort beschäftigten Arbeitnehmer. Da zudem gerade im Land Rheinland-Pfalz und dort insbesondere entlang der Rheinschiene die Kreise sehr klein geschnitten sind und relativ kleine Städte selbst kreisfrei sind, bestehen diese erheblichen Unterschiede zwischen Einkommen und Löhnen häufig.

Tabelle 2: Verfügbares Einkommen, Arbeitnehmerentgelt und Mietbelastung in Rheinland-Pfalz und Deutschland 2017

	Fortschreibung 2017 - Index Deutschland=100			
	Arbeitnehmerentgelt je Arbeitnehmer	Verfügb. EK der privaten Haushalte je Einwohner	Mietbelastung der...	
			Arbeitnehmerentgelte je Arbeitnehmer	Einkommen je Einwohner
Koblenz (KS)	106	95	97	108
Ahrweiler (LK)	83	104	116	92
Altenkirchen (Westerwald) (LK)	84	96	90	79
Bad Kreuznach (LK)	88	98	107	97
Birkenfeld (LK)	84	97	84	72
Cochem-Zell (LK)	79	99	94	75
Mayen-Koblenz (LK)	86	99	103	89
Neuwied (LK)	89	102	97	85
Rhein-Hunsrück-Kreis (LK)	87	105	95	79
Rhein-Lahn-Kreis (LK)	86	98	91	79
Westerwaldkreis (LK)	85	109	106	82
Trier (KS)	90	90	128	129
Bernkastel-Wittlich (LK)	84	102	110	91
Eifelkreis Bitburg-Prüm (LK)	86	97	115	103
Vulkaneifel (LK)	83	96	91	79
Trier-Saarburg (LK)	75	102	146	107
Frankenthal (Pfalz) (KS)	112	96	81	95
Kaiserslautern (KS)	96	85	89	101
Landau in der Pfalz (KS)	85	96	139	124
Ludwigshafen am Rhein (KS)	135	88	77	119
Mainz (KS)	110	97	123	139
Neustadt a. d. W. (KS)	84	115	126	93
Pirmasens (KS)	86	89	73	71
Speyer (KS)	99	108	126	116
Worms (KS)	91	92	112	110
Zweibrücken (KS)	101	89	78	88
Alzey-Worms (LK)	81	101	124	100
Bad Dürkheim (LK)	79	116	140	96
Donnersbergkreis (LK)	90	97	96	90
Germersheim (LK)	109	100	99	108
Kaiserslautern (LK)	78	95	126	104
Kusel (LK)	77	93	104	86
Südliche Weinstraße (LK)	88	106	118	98
Rhein-Pfalz-Kreis (LK)	79	115	142	98
Mainz-Bingen (LK)	106	115	111	102
Südwestpfalz (LK)	73	101	110	79
Rheinland-Pfalz	94	101	105	98
Deutschland	100	100	100	100

Quelle: VGRdL, empirica-Preisdatenbank (Basis: empirica-systeme), eigene Berechnungen **empirica**

Vor diesem Hintergrund haben wir bereits in den letzten Gutachten argumentiert, dass zusätzlich zum Indikator „Mietbelastung der Wohnbevölkerung“ der Indikator „Mietbelastung der Arbeitnehmer“ erstellt werden sollte. Der Indikator „Mietbelastung der Arbeitnehmer“ wird wiederum als Verhältniszahl zum Bundesdurchschnitt ausgedrückt und es wird wieder eine Schwelle von 20 % gesetzt. Demnach ist die Mietbelastung der Arbeitnehmer in den drei oben genannten kreisfreien Städten (Trier, Landau i. d. P., Mainz) zzgl. Speyer und Neustadt a. d. W. sowie in fünf Landkreisen überdurchschnittlich (LK Trier-Saarburg, LK Alzey-Worms, LK Bad Dürkheim, LK Kaiserslautern, Rhein-Pfalz-Kreis). Im Zeitraum 2012 bis 2014 waren die Einkommen der Bewohner in insgesamt

neun kreisfreien Städten/Landkreisen überdurchschnittlich belastet. Hinzugekommen sind Speyer und der Landkreis Alzey-Worms, der Landkreis Bitburg-Prüm ist weggefallen.

2.3 Bevölkerungswachstum ohne ausreichend Neubau

Das dritte Kriterium, das im § 556d Abs. 2 BGB vorgeschlagen wird, bezieht sich auf das Verhältnis von Bevölkerungswachstum und Neubau.

Wir gehen davon aus, dass hiermit dem Gedanken gefolgt wurde, dass eine wachsende Bevölkerungszahl zusätzlichen Wohnraum benötigt und ein angespannter Wohnungsmarkt dann vermieden werden kann, wenn dem Anstieg der Wohnungsnachfrage ein entsprechender Anstieg des Wohnungsangebotes gegenübersteht.

Zur Entwicklung des möglichen Indikators „ausreichend Neubau für Bevölkerungswachstum“ wurde zunächst die Entwicklung der Zahl der Einwohner laut Bevölkerungsfortschreibung in den drei Jahren zwischen den Jahresenden 2014 und 2017 herangezogen. Nicht berücksichtigt wird damit die Entwicklung der Einwohner mit Zweitwohnsitz sowie Untermietverhältnisse (sowie nicht gemeldete Einwohner)⁶.

Die Ausweitung des Wohnungsangebotes wurde über die Zahl der neu errichteten Wohnungen approximiert, wobei entgegen dem Gesetzestext auch neue Wohnungen in bestehenden Gebäuden (insbesondere Dachgeschossausbauten) berücksichtigt wurden, da auch diese das Angebot ausweiten⁷.

Die Zahl der fertiggestellten Wohnungen wurde dann dem Bevölkerungswachstum gegenübergestellt, wobei naturgemäß Kreise mit sinkender Einwohnerzahl unberücksichtigt blieben. Da nicht einzelne Einwohner, sondern Haushalte als Nachfrager am Wohnungsmarkt auftreten, ist nicht eine neue Wohnung pro zusätzlichem Einwohner anzustreben, sondern – ausgehend von einer durchschnittlichen Haushaltsgröße von 2 Personen – 0,5 Fertigstellungen je zusätzlichem Einwohner. In ca. knapp der Hälfte der Landkreise/ kreisfreien Städte wurden weniger als 0,5 Wohnungen je zusätzlichem Einwohner fertiggestellt. (vgl. letzte Spalte in Tabelle 3).

⁶ Dies wäre in Rheinland-Pfalz aufgrund der gemeinsamen Erfassung der Zweitwohnsitzbevölkerung durch das Zentrale Integrationssystem EWOIS zwar möglich, allerdings ist zum einen die Zahl der gemeldeten Zweitwohnsitzeinwohner stark abhängig vom Vorhandensein einer Zweitwohnsitzsteuer und zudem ist eine Berücksichtigung der Zweitwohnsitzbevölkerung nur im Land Rheinland-Pfalz möglich, nicht aber in anderen Bundesländern, sodass die Methodik und damit die Ergebnisse nicht vergleichbar wären.

⁷ Unberücksichtigt bleiben Wohnungsabgänge durch Abriss, Umnutzung und Zusammenlegung sowie Wohnungszugänge durch Wohnungsteilungen, da hierfür keine geeignete Datenquelle verfügbar ist. Ebenso wurde nicht unterschieden, ob es sich bei den neu errichteten Wohnungen um Mietwohnungen oder Eigentumswohnungen oder Einfamilienhäuser handelt, da zum einen die Art der möglicherweise geplanten Nutzung (Vermietung oder Selbstnutzung) nicht von der Rechtsform der Wohnung präjudiziert wird und zum anderen auch eine selbst genutzte neue Wohnung oder ein Einfamilienhaus das Angebot ausweitet. Zudem kann nicht unterstellt werden, dass sämtliche zugewanderten Haushalte eine Wohnung zur Miete suchen.

Tabelle 3: Bevölkerungsentwicklung und Baufertigstellungen in Rheinland-Pfalz und Deutschland 2015-2017

	Bevölkerungsentwicklung 31.12.2014 bis 31.12.2017		Baufertigstellungen* in den Jahren 2015-2017	
	Anzahl	in %	Anzahl	je zusätzl. Einwohner 2015-2017
Koblenz (KS)	+2.409	+2,2	654	0,3
Ahrweiler (LK)	+2.272	+1,8	1.645	0,7
Altenkirchen (Westerwald) (LK)	+566	+0,4	594	1,0
Bad Kreuznach (LK)	+1.603	+1,0	1.006	0,6
Birkenfeld (LK)	+135	+0,2	255	1,9
Cochem-Zell (LK)	-377	-0,6	524	-
Mayen-Koblenz (LK)	+3.114	+1,5	2.248	0,7
Neuwied (LK)	+2.340	+1,3	809	0,3
Rhein-Hunsrück-Kreis (LK)	+989	+1,0	684	0,7
Rhein-Lahn-Kreis (LK)	+891	+0,7	456	0,5
Westerwaldkreis (LK)	+1.908	+1,0	2.242	1,2
Trier (KS)	+1.540	+1,4	1.673	1,1
Bernkastel-Wittlich (LK)	+1.153	+1,0	1.393	1,2
Eifelkreis Bitburg-Prüm (LK)	+1.803	+1,9	1.275	0,7
Vulkaneifel (LK)	-74	-0,1	449	-
Trier-Saarburg (LK)	+3.305	+2,3	1.629	0,5
Frankenthal (Pfalz) (KS)	+692	+1,5	264	0,4
Kaiserslautern (KS)	+2.301	+2,4	607	0,3
Landau in der Pfalz (KS)	+1.828	+4,1	812	0,4
Ludwigshafen am Rhein (KS)	+4.665	+2,8	1.329	0,3
Mainz (KS)	+8.119	+3,9	2.523	0,3
Neustadt a. d. W. (KS)	+790	+1,5	328	0,4
Pirmasens (KS)	+586	+1,5	122	0,2
Speyer (KS)	+1.075	+2,2	228	0,2
Worms (KS)	+2.071	+2,6	910	0,4
Zweibrücken (KS)	+258	+0,8	132	0,5
Alzey-Worms (LK)	+2.522	+2,0	1.231	0,5
Bad Dürkheim (LK)	+1.209	+0,9	1.217	1,0
Donnersbergkreis (LK)	+141	+0,2	416	3,0
Germersheim (LK)	+2.211	+1,8	1.437	0,6
Kaiserslautern (LK)	+1.362	+1,3	1.005	0,7
Kusel (LK)	-118	-0,2	445	-
Südliche Weinstraße (LK)	+884	+0,8	1.147	1,3
Rhein-Pfalz-Kreis (LK)	+3.579	+2,4	1.925	0,5
Mainz-Bingen (LK)	+5.275	+2,6	2.362	0,4
Südwestpfalz (LK)	-932	-1,0	376	-
Rheinland-Pfalz	+62.095	+1,5	36.352	0,6
Deutschland	+1.594.784	+2,0	810.229	0,5

* Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden (einschl. Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden)
Quelle: Eigene Berechnungen auf Basis Statistische Ämter des Bundes und der Länder **empirica**

Diskussionswürdig ist aber grundsätzlich, ob ein Indikator „ausreichend Wohnungsfertigstellungen für Bevölkerungswachstum“ überhaupt sinnvoll einen angespannten Wohnungsmarkt anzeigen kann. In den vorangegangenen Gutachten haben wir argumentiert, dass das aus zwei Gründen nicht der Fall ist: Der Indikator ist erstens ein dynamischer Indikator und damit nicht in der Lage einen Zustand zu beschreiben. Zusätzlich ist eine hohe Zuwanderung insbesondere auch Folge davon, dass ausreichend Wohnungen für die Zuziehenden bereitstehen. Ist dies nicht der Fall (bspw. weil keine neuen Woh-

nungen gebaut werden und auch keine vorhandenen Wohnungen leer stehen) so wird es auch keinen Zuzug geben.

2.4 Geringer Leerstand bei hoher Nachfrage

Als vierten möglichen Indikator benennt der Gesetzgeber einen geringen Leerstand bei hoher Nachfrage.

Zunächst ist festzulegen, auf welche Wohnungen der Wohnungsleerstand bzw. die Leerstandsquote zu bemessen ist. Da der Regelungszweck der Mietpreisbremse sich auf den Mietwohnungsmarkt bezieht, müsste eigentlich der Leerstand in Mietwohnungen herangezogen werden. Dies aber ist nicht sinnvoll, da eine leerstehende Wohnung (oder Einfamilienhaus) sowohl von einem Mieterhaushalt als auch von einem Eigentümerhaushalt bezogen werden kann. Daher wird hier auf den Gebäudetypus abgestellt und die Leerstandsquote für Wohnungen in Mehrfamilienhäusern verwendet (vgl. letztes Gutachten).

Der Gesetzgeber spricht von einem geringen Leerstand als möglichem Indikator und bezieht sich damit mutmaßlich auf die Fluktuationsreserve an leer stehenden Wohnungen, die für die Funktionsfähigkeit eines Wohnungsmarktes notwendig ist. Die Höhe der notwendigen Fluktuationsreserve wird allgemein mit 2 % bis höchstens 3 % angegeben. Ein niedrigerer Leerstand deutet dann auf einen angespannten Wohnungsmarkt hin.

In den ursprünglichen Gutachten wurde auf die Leerstandsquote in Mehrfamilienhäusern zurückgegriffen, die im Rahmen des Zensus 2011 erhoben wurde. Diese Datenquelle ist einerseits hervorragend, da sie auf einer Vollerhebung beruht, andererseits aber wurden sämtliche Wohnungen bzw. Wohngebäude als leer stehend gezählt. Dies schließt auch nicht bewohnbare Wohnungen wie beispielsweise Gebäude mit erheblichem Instandhaltungstau bis hin zu Ruinen mit ein. Da der Anteil der bewohnbaren Wohnungen an allen leer stehenden Wohnungen unbekannt ist und zudem eine Definition von bewohnbar erfordern würde, schlagen wir einen erhöhten Mindestwert von 4 % Leerstand vor. Dies ist unter Umständen in Städten mit hoher Nachfrage und hohen Mieten etwas üppig, da hier auch von einer hohen Investitionsneigung und entsprechend geringem Anteil unbewohnbarer Wohnungen auszugehen ist.

Angesichts der hohen Dynamik an den Wohnungsmärkten halten wir eine Verwendung der Leerstandsquoten aus dem Zensus 2011, die im Mai 2011 erhoben wurden, im Jahre 2019 für völlig unangemessen. Die Leerstandsquoten sind daher geeignet zu aktualisieren. In Ermangelung einer amtlichen Datengrundlage wird der CBRE-empirica-Leerstandsindex (zur Methodik vgl. Exkurs) zur Fortschreibung herangezogen. Zwar bezieht sich der CBRE-empirica-Leerstands-Index auf die Leerstandsquote von marktaktiven⁸ Geschosswohnungen und damit auf eine andere Grundgesamtheit als der Leerstand laut Zensus. Da aber der CBRE-empirica-Leerstandsindex nur zur Fortschreibung des Zensusleerstands genutzt wird, ist dies unproblematisch. Die Fortschreibung erfolgt durch die Multiplikation der Veränderungsrate des CBRE-empirica-Leerstandsindex zwischen Mitte 2011 (Mittelwert Jahresende 2010 und 2011) und Jahresende 2017 mit der Leerstandsquote aus dem Mai 2011 laut Zensus, d.h. das Niveau stützt sich weiterhin auf

⁸ Der marktaktive Leerstand umfasst leer stehende Wohnungen, die unmittelbar disponibel sind, sowie leer stehende Wohnungen, die aufgrund von Mängeln derzeit nicht zur Vermietung anstehen, aber ggf. mittelfristig aktivierbar wären (<6 Monate).

die Vollerhebung des Zensus. Insofern ist weiterhin eine Mindestleerstandsquote von 4 % anzuwenden.

Diese Vorgehensweise halten wir trotz des Wechsels der Grundgesamtheit noch für angemessen. Mögliche Fortschreibungsfehler werden sich aber über die Zeit kumulieren, sodass dies keine dauerhafte Lösung ist. Hier sollte der Gesetzgeber geeignete Maßnahmen ergreifen, die Datengrundlage dauerhaft sicherzustellen.

Exkurs: CBRE-empirica-Leerstandsindex 2009-2017

Basis der Berechnungen sind Bewirtschaftungsdaten von CBRE (für ca. 900.000 Wohneinheiten). CBRE bewertet vor allem die großen Bestandshalter. Diese haben in ihrem Portfolio tendenziell eher durchschnittliche bis unterdurchschnittliche Qualitäten und weisen dementsprechend auch eher höhere Leerstände als der Gesamtmarkt auf. Außerdem ist die CBRE-Stichprobe nicht groß genug, um regional flächendeckende Aussagen treffen zu können.

Deswegen werden die Ergebnisse aus den CBRE-Daten angereichert mit geschätzten marktaktiven Leerständen. Basis dieser Schätzungen sind Regressionsergebnisse zum Zusammenhang zwischen totalem und marktaktivem Leerstand auf Basis historischer Zeitreihen (Mikrozensus-Leerstände, empirica-Leerstandsindex und verschiedene weitere regionale Wohnungsmarktinformationen). Bei großen Varianzen zwischen CBRE-Quoten, geschätzten Quoten und historischen Zeitreihen des empirica-Leerstandsindex (2009-2017) fließt zudem das Expertenwissen von CBRE und empirica in die Schätzwerte des marktaktiven Leerstands mit ein.

Tabelle 4: Fortschreibung des Leerstands nach Zensus 2011 in Rheinland-Pfalz

	Leerstand in MFH Zensus 2011 nach 2017 fortgeschrieben		Leerstand in MFH Zensus 2011 nach 2017 fortgeschrieben
Mainz (KS)	1,1%	Ahrweiler (LK)	4,9%
Landau in der Pfalz (KS)	1,9%	Kaiserslautern (KS)	5,1%
Speyer (KS)	2,0%	Eifelkreis Bitburg-Prüm (LK)	5,3%
Germersheim (LK)	2,2%	Neuwied (LK)	5,4%
Rhein-Pfalz-Kreis (LK)	2,3%	Westerwaldkreis (LK)	6,1%
Ludwigshafen am Rhein (KS)	2,7%	Bernkastel-Wittlich (LK)	6,3%
Koblenz (KS)	2,9%	Donnersbergkreis (LK)	6,3%
Mainz-Bingen (LK)	3,0%	Kaiserslautern (LK)	6,5%
Trier (KS)	3,0%	Vulkaneifel (LK)	6,7%
Frankenthal (Pfalz) (KS)	3,1%	Rhein-Lahn-Kreis (LK)	6,8%
Worms (KS)	3,4%	Rhein-Hunsrück-Kreis (LK)	7,6%
Alzey-Worms (LK)	3,9%	Altenkirchen (Westerwald) (LK)	8,0%
Bad Kreuznach (LK)	4,1%	Zweibrücken (KS)	8,6%
Bad Dürkheim (LK)	4,1%	Kusel (LK)	9,1%
Südliche Weinstraße (LK)	4,1%	Birkenfeld (LK)	9,9%
Neustadt a. d. W. (KS)	4,3%	Cochem-Zell (LK)	10,0%
Trier-Saarburg (LK)	4,5%	Südwestpfalz (LK)	10,6%
Mayen-Koblenz (LK)	4,6%	Pirmasens (KS)	13,9%

Quelle: Zensus 2011, CBRE-empirica-Leerstandsindex, eigene Berechnungen

empirica

Die Struktur des Wohnungsleerstands folgt in Rheinland-Pfalz grundsätzlich den Strukturen der Bevölkerungsverchiebung durch die demografische Spaltung, d.h. hoher Leerstand in Regionen mit Bevölkerungsverlusten, niedriger Leerstand in solchen mit Gewinnen. Die höchste Leerstandsquote hat die Stadt Pirmasens mit 13,9 %, gefolgt vom Landkreis Südwestpfalz mit 10,6 % (vgl. Tabelle 4). Die niedrigste Leerstandsquote hat die Stadt Mainz mit nur 1,1 %, gefolgt von der Stadt Landau mit 1,9 %.

Unterhalb des Schwellenwertes von 4 %, unter dem eine Anspannung des Wohnungsmarktes vermutet werden kann, liegt der Leerstand in den kreisfreien Städten Mainz, Speyer, Landau i. d. P., Trier, Frankenthal, Koblenz, Worms und Ludwigshafen sowie im Rhein-Pfalz-Kreis und den Landkreisen Germersheim, Mainz-Bingen und Alzey-Worms.

Der Gesetzgeber hat allerdings gemutmaßt, dass ein niedriger Leerstand für sich genommen noch nicht auf einen angespannten Wohnungsmarkt hindeutet, sondern dass zudem eine hohe Nachfrage bestehen muss. Die Formulierung „hohe Nachfrage“ ist wenig nachvollziehbar, da in großen Städten die Nachfrage stets höher sein wird als in kleinen Städten. Es ist zu vermuten, dass der Gesetzgeber hier eher umgangssprachlich formuliert hat und deutlich machen wollte, dass ein niedriger Leerstand alleine noch keinen angespannten Wohnungsmarkt sicher identifiziert. Dem ist zuzustimmen, da auch ein niedriger Leerstand auf einen gerade ausgeglichenen Wohnungsmarkt hindeuten könnte.

3. Zusammenfassung und Fazit

Der Gesetzgeber hat mit dem Mietrechtsnovellierungsgesetz vom 5. März 2015 in § 556 d Abs. 2 Satz 3 BGB eine Reihe von möglichen Kriterien zur Identifizierung eines angespannten Wohnungsmarktes genannt. Diese wurden in den Vorkapiteln kurz diskutiert und empirisch ermittelt. Für eine umfassende Diskussion siehe das Erstgutachten aus dem Jahr 2015..

Wie zuvor schon dargestellt, sind die Kriterien „überdurchschnittlicher Mietpreisanstieg“ und „Bevölkerungswachstum ohne ausreichend Neubau“ nicht sachgerecht oder nicht ausreichend spezifizierbar. Die Kriterien „Leerstand“ und „überdurchschnittliche Mietbelastung“ können – sofern geeignet spezifiziert – hingegen zielführend zur Einschätzung der Anspannungssituation verwendet werden.

Demnach schließt die Existenz von ausreichend leer stehenden Wohnungen (mehr als 4 % Leerstand) eine Marktanspannung sicher aus, da das Angebot größer als die Nachfrage ist. Ein Leerstand von unter 4 % ist für sich genommen aber nicht hinreichend, vielmehr muss zusätzlich die Mietbelastung der Einwohner oder der Arbeitnehmer deutlich überdurchschnittlich sein. Als deutlich überdurchschnittlich soll dabei weiterhin 120 % des deutschen Durchschnitts interpretiert werden.

Demnach deuten die verwendeten Indikatoren darauf hin, dass der Wohnungsmarkt in den kreisfreien Städten Mainz, Trier, Landau i. d. P. und Speyer sowie im Rhein-Pfalz-Kreis und im Landkreis Alzey-Worms angespannt sein könnte. Im Vergleich zum früheren Gutachten hat sich damit der Wohnungsmarkt in Speyer in den letzten Jahren soweit angespannt, dass er nun auch im Niveau als angespannt gelten kann.

Kein damals angespannter Wohnungsmarkt hat sich soweit entspannt, dass er nun als nicht mehr angespannt gelten könnte. Bislang haben daher die in § 556 d Abs. 2 Satz 5 BGB geforderten Maßnahmen noch nicht vermocht, Abhilfe zu schaffen. Dies war vor

dem Hintergrund der langwierigen Prozesse im Wohnungsbau aber auch noch nicht zu erwarten gewesen.

Beim Rhein-Pfalz-Kreis wurde bereits im früheren Gutachten argumentiert, dass dieser angesichts seines schmalen, bandartigen Zuschnitts zwischen den kreisfreien Städten Worms, Frankenthal, Ludwigshafen und Speyer und den Landkreisen Bad Dürkheim und Germersheim keinen eigenen Wohnungsmarkt bildet. Vielmehr dürften wohnungssuchende Haushalte ohnehin einen Suchradius haben, der über die Kreisgrenzen hinausgeht. Solange aber unangespannte Wohnungsmärkte in unmittelbarer Umgebung existieren, kann der Wohnungsmarkt vor Ort selbst nicht angespannt sein. Im früheren Gutachten war in der Umgebung des Rhein-Pfalz-Kreises in keinem Kreis bzw. kreisfreien Stadt der Wohnungsmarkt angespannt. Die Aktualisierung hat zwar jetzt gezeigt, dass in der Stadt Speyer der Wohnungsmarkt nunmehr angespannt ist. Dies aber reicht unseres Erachtens aber nicht aus, um hier jetzt einen angespannten Wohnungsmarkt im Rhein-Pfalz-Kreis zu diagnostizieren. Selbst im Süden des Landkreises sind es stets nur wenige Kilometer bis unangespannte Wohnungsmärkte wie Neustadt, Germersheim, Bad Dürkheim oder Ludwigshafen erreicht werden können.

Auch im Landkreis Alzey-Worms liegt der Wohnungsleerstand mit 3,9% knapp unter dem gewählten Grenzwert von 4,0% und die Mietbelastung bezogen auf das Arbeitnehmerentgelt mit einem Indexwert von 124 knapp über dem Grenzwert von 120. Auch bei diesem Landkreis ist aber nicht von einem angespannten Wohnungsmarkt auszugehen. Zum einen sind die Wohnungsmärkte in den angrenzenden Landkreisen Mainz-Bingen, Bad Kreuznach, Donnersbergkreis und Bad Dürkheim sowie in der angrenzenden Stadt Worms nicht angespannt. Zum zweiten ist der Landkreis ländlich geprägt, die Wohnraumversorgung wird hier meist durch selbstgenutzte Einfamilienhäuser sichergestellt; weniger als 1/3 aller Wohnungen sind vermietet⁹. Die größten Städte sind Alzey (18.000 Einwohner) gefolgt von Osthofen und Wörrstadt mit unter 10.000 Einwohner. Von einem eigenständigen Mietwohnungsmarkt kann bestenfalls in Alzey ausgegangen werden¹⁰. Das Mietniveau aber ist in Alzey mit 6,67 €/m² (Median 2017) unterdurchschnittlich im Vergleich zu Deutschland (€7,61 €/m²) bzw. durchschnittlich im Vergleich zu Rheinland-Pfalz (6,68 €/m²). Der etwas erhöhte Mietbelastungswert dürfte – soweit sich das aufgrund der geringen Zahl an Mietwohnungen überhaupt sicher bestimmen lässt - von Gemeinden Richtung Mainz (Saulheim, Wörrstadt) herrühren, die aufgrund der guten Verkehrsanbindung (BAB 63) zum Suburbanisierungsgebiet von Mainz zu zählen sind. Dafür spricht auch, dass die Mietbelastung gemessen am verfügbaren Einkommen nur durchschnittlich ist. Im Ergebnis mag es Richtung Mainz ein etwas höheres Mietniveau geben, aber in keiner Weise kann daher von einer Gefährdung der Wohnraumversorgung ausgegangen werden.

Im Ergebnis ist von angespannten Wohnungsmärkten in den Städten Mainz, Trier, Landau i.d. Pfalz und nunmehr zusätzlich Speyer auszugehen.

Die Städte Ludwigshafen und Neustadt a. d. W. sollten weiter beobachtet werden, da sie nur jeweils knapp unter den jeweiligen Schwellenwerten liegen. Insbesondere für Ludwigshafen gilt: Der Leerstand ist persistent niedrig (2,7 %, zuvor: 3,9 %) und die Belastung der lokalen Bevölkerung liegt 19 % über dem Bundesdurchschnitt und also nur einen Prozentpunkt unter dem definierten Schwellenwert.

⁹ Datenquelle: Zensus 2011

¹⁰ Alzey ist auch die einzige Gemeinde mit einer hinreichenden Fallzahl an Mietangeboten im Jahr 2017, für andere Gemeinden sind Auswertungen nur bedingt möglich bzw. valide.