

Ergebnisbericht

Soziale Wohnraumförderung Rheinland-Pfalz: Neue Zuordnung einzelner Gemeinden im System der Fördermietenstufen

Stand: 20.05.2021

1. Anlass und Hintergrund

Die Bedingungen und Konditionen der Wohnraumförderung werden in Rheinland-Pfalz maßgeblich durch die Fördermietenstufen bestimmt. Jede der 170 rheinland-pfälzischen Gemeinden (129 Verbandsgemeinden sowie 41 verbandsfreie Gemeinden und kreisfreie Städte) ist einer von insgesamt sechs Fördermietenstufen zugeordnet. Für die einzelnen Stufen sind spezifische Konditionen in der Wohnraumförderung des Landes festgelegt, die beispielsweise die maximale Fördermiete in geförderten Wohnungen im jeweiligen Gebiet umfassen. Den Fördermietenstufen kommt damit eine wichtige Rolle bei der räumlich differenzierten Gebietskulisse der sozialen Wohnraumförderung zu.

Die aktuelle Einstufung der Kommunen in die Fördermietenstufen basiert auf einem Gutachten aus dem Jahr 2017, das 2018 noch einmal leicht modifiziert und ergänzt wurde.¹ Das Gutachten von 2017 baute auf die eingeführte Kulissenlogik auf und modifizierte diese in einem regelgeleiteten indikatorengestützten System. Dabei wurden Kommunen ermittelt, die einen erhöhten Förderbedarf aufwiesen, wodurch eine Höherstufung der Fördermietenstufe begründet wurde.

Wohnungsangebot und -nachfrage haben sich in den letzten Jahren teils räumlich unterschiedlich entwickelt. Einige Kommunen geben inzwischen die Rückmeldung, dass ihre Einstufung in die Fördermietenstufen nicht mehr sachgerecht erscheint. Ziel der Arbeit war es daher, ein regelgeleitetes und intersubjektiv nachvollziehbares System zu entwickeln, das auf entsprechenden Antrag hin die Neueinstufung der Fördermietenstufe regelt.

2. Auswahl, Relevanz und Datenquellen der Indikatoren

Hierfür wurden zwei geeignete Indikatoren identifiziert, die landesweit auf Ebene der Verbandsgemeinden belastbar vorliegen und sich zugleich deutlich räumlich differenzieren: Bodenrichtwerte und Angebotsmietdaten.

Bodenrichtwerte

Die Bodenpreise haben einen wichtigen Einfluss auf die örtlichen Investitionsbedingungen beim Neubau. Die Baulandpreise sind aufgrund einer starken Dynamik in den letzten Jahren inzwischen eine zentrale Determinante für die Rentabilität von Wohnungsbauprojekten (Geschosswohnungsbau und individueller Wohnungsbau). Hohe Werte im Landesvergleich zeigen an, dass eine hohe Förderintensität nötig ist.

Die Bodenrichtwerte wurden mit Datenstand 1.1.2020 vom Oberen Gutachterausschuss auf Ebene von Teilgemeinden des Landes Rheinland-Pfalz zur Verfügung gestellt. Damit liegen diese Daten

¹ Wieland, S.; Bodelschwingh, A. v.; Ulrich, R. E.; (2017). Gutachten zur Anpassung der Fördermietenstufen in den Programmen der sozialen Wohnraumförderung für das Ministerium der Finanzen Rheinland-Pfalz. RegioKontext: Berlin.

Wieland, S.; Bodelschwingh, A. v.; Schlichting, H.; (2018). Ergänzungsgutachten zur Anpassung der Fördermietenstufen in den Programmen der sozialen Wohnraumförderung für das Ministerium der Finanzen Rheinland-Pfalz. RegioKontext: Berlin.

aktuell, flächendeckend und aus einer belastbaren, regelmäßig aktualisierten und offiziellen Quelle vor.

Angebotsmietdaten

Die Investitionsbedingungen für den Neubau werden u.a. determiniert durch die zu erwartende Miete nach Fertigstellung. Die örtlichen Angebotsmieten stellen als Preisgefüge deswegen eine wichtige Kenngröße dar. Es wird die Annahme getroffen, dass hohe Werte bei diesem Indikator eine hohe Förderintensität zur Wahrung der Konkurrenzfähigkeit von gefördertem Wohnungsbau signalisieren. Der Indikator zeigt zudem die relative An- oder Entspannung am Mietwohnungsmarkt im Landesvergleich an.

Für die Betrachtung der Mietpreise wurde auf Auswertungen aus der Datenbank von empirica-systeme zurückgegriffen. Die Preisdatenbank umfasst eine große Zahl von Inseraten aus verschiedenen Quellen auf Ebene der Verbandsgemeinden, verbandsfreien Gemeinden und kreisfreien Städte. Dabei wurden die Median-Werte für das Jahr 2020 verwendet. Insgesamt flossen knapp 54.000 Inserate in die Betrachtung ein. Auch wenn Angebotsmieten immer nur einen Teil des Wohnungsmarktgeschehens abdecken, bilden diese Werte eine belastbare Datenbasis, die zudem kleinräumig verfügbar ist und über mehrere Jahre hinweg fortgeschrieben werden kann und damit regelmäßig aktualisiert wird. Zudem zielt ihre Verwendung in diesem Zusammenhang vor allem auf die Darstellung der teilräumlichen Unterschiede und Muster ab.

3. Methodisches Vorgehen

Nachfolgend wird das gewählte Vorgehen beschrieben. Die einzelnen Punkte beziehen sich dabei zunächst auf den Indikator **Bodenrichtwert**. Anschließend folgt die Erläuterung zum Vorgehen beim Indikator **Angebotsmiete**. Abschließend wird beschrieben, wie die beiden **Indikatoren miteinander verknüpft** wurden, um die Neueinstufung von Gemeinden zu prüfen.

Bodenrichtwert

Bodenrichtwerte auf Ebene der Verbandsgemeinde, verbandsfreien Gemeinde oder kreisfreien Stadt ermitteln

Der Obere Gutachterausschuss hat dem Bearbeitungsteam für dieses Projekt eine umfangreiche Sammlung von Bodenrichtwerten zur Verfügung gestellt. Die Datenbasis für die einzelnen Gemeinden war dabei unterschiedlich detailliert, in der Regel wurden Bodenrichtwerte für einzelne Teile der Gemeinde übermittelt, teilweise bis auf Ebene einzelner Straßenzüge. Für die 170 Gemeinden wurde auf dieser Basis sowohl das arithmetische Mittel sowie der Medianwert berechnet. Dabei wurden die Bodenrichtwerte für Wohnbauland in mittlerer Lage berücksichtigt. Alle Teilgemeinde-Werte, die zu einer Verbandsgemeinde, verbandsfreien Gemeinde oder kreisfreien Stadt gehören, flossen dabei gleichermaßen in die Berechnung der Mittelwerte ein. In Ermangelung eines Gewichtungskennzeichners, wie bspw. die Bevölkerungszahl oder die Siedlungsfläche der Teilgemeinden, kommt dabei jedem Einzelwert das gleiche Gewicht zu. Eine erhöhte Relevanz einzelner Teilgemeinden, bspw. aufgrund von Größe oder siedlungsstruktureller Lage (Sitzgemeinde) wurde bei der Berechnung des Gemeindegewertes nicht berücksichtigt.

Auswahl des Mittelwertes für die weitere Bearbeitung

Die beiden Mittelwerte wurden hinsichtlich ihrer Eignung für die weitere Verwendung im Rahmen des Gutachtens geprüft. In über 80 Prozent der Fälle lag die Abweichung zwischen den beiden Werten dabei bei unter 10 EUR/qm. Im Mittel betrug die Abweichung 6,14 EUR/qm. Im Durchschnitt

aller Gemeinden lag das arithmetische Mittel erwartungsgemäß etwas höher als der Medianwert (4 EUR/qm).

Das Bearbeitungsteam entschied sich für die Verwendung des arithmetischen Mittels. Während der Median durch seine statistische Beschaffenheit relativ robust gegenüber Extremwerten ist, ist das Mittelwertverfahren des arithmetischen Mittels sensibler gegenüber größeren Abweichungen der berücksichtigten Einzelfälle. Es ist davon auszugehen, dass dynamische Preisentwicklungen sich in besonders hohen Preisen für einzelne Teilgebiete manifestieren. Gemeinden, in denen es zu solchen besonders dynamischen Prozessen gekommen ist, sollten mit Blick auf die Zielstellung der Arbeit in besonderem Maße berücksichtigt werden. Durch die Auswahl des arithmetischen Mittels als Mittelwert für das weitere Verfahren werden diesen dynamischen Entwicklungen damit stärker berücksichtigt.

Zuordnung der Bodenrichtwerte zu den Gemeinden und Fördermietenstufen

Jede Gemeinde erhält somit einen gemittelten Bodenrichtwert, der Rückschlüsse auf die lokalen Kosten- und Investitionsbedingungen für die Schaffung von Wohnraum liefert. Diese Information wird mit der aktuellen Fördermietenstufe der Gemeinden verknüpft.

Ermittlung eines Mittelwertes für die Bodenrichtwerte einer Fördermietenstufen

Ausgehend von den aktuell gültigen Fördermietenstufen wird der Median für den Bodenrichtwert unter allen Gemeinden der jeweiligen Fördermietenstufe errechnet. Der Median (auch: Zentralwert) ist derjenige Wert, der die Grundgesamtheit genau in der Mitte in zwei Gruppen mit gleich vielen Fällen teilt, wenn man alle Werte der Größe nach sortiert. Damit ist der Medianwert deutlich robuster gegenüber Extremwerten. Eine gesonderte Bereinigung um Ausreißer-Werte ist damit nicht notwendig. Aufgrund dieser statistischen Eigenschaften entschied sich das Bearbeitungsteam für die Verwendung des Medians. Somit wurde für alle Bodenrichtwerte von Gemeinden einer Fördermietenstufe der Medianwert ermittelt (mittlerer Bodenrichtwert einer Fördermietenstufe).

Tabelle 1: Median der Bodenrichtwerte je Fördermietenstufe (Stand 01.01.2020)

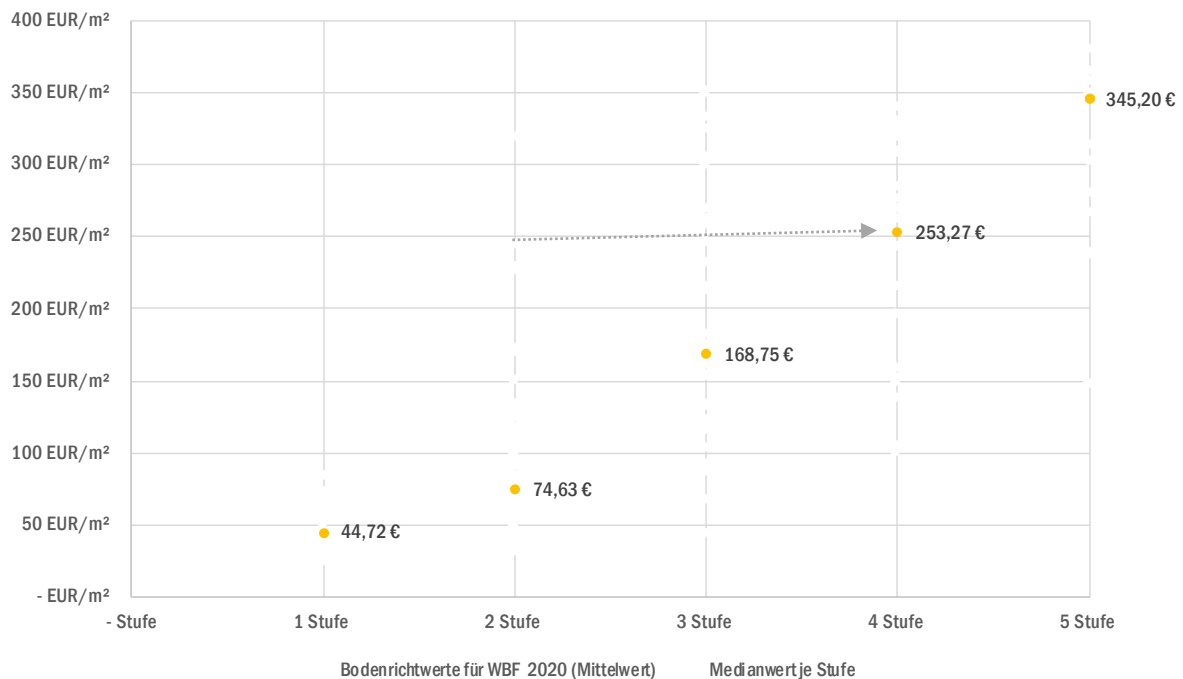
Fördermietenstufe	Stufe 1	Stufe 2	Stufe 3	Stufe 4	Stufe 5
Median Wohnbauflächen mittlere Lage (EUR/m ²)	44,72	74,63	168,48	253,27	345,20

Quelle: Datenbasis für Berechnung: GeoBasis-DE / LVermGeoRP, Gutacherausschüsse RP 2020, dl-de/by-2-0

Neueinordnung der Fördermietenstufe

Der Bodenrichtwert einer Kommune wurde anschließend mit den mittleren Bodenrichtwerten einer Fördermietenstufe verglichen. Im Zuge der Neuzuordnung wurde jede Gemeinde dabei derjenigen Fördermietenstufe zugeordnet, zu deren Median der Abstand am geringsten war. Die Grafik (Abbildung 1) zeigt einen (extremen) Fall, bei dem dies zu einer Zuordnung in eine Fördermietenstufe führt, die zwei Stufen höher liegt als die bisherige (s. Pfeil).

Abbildung 1: Streudiagramm der Bodenrichtwerte je Gemeinde in einer Fördermietenstufe



Quelle: Datenbasis für Berechnung: GeoBasis-DE / LVermGeoRP, Gutacherausschüsse RP 2020, dl-de/by-2-0

Angebotsmieten

Angebotsmieten auf Ebene der Verbandsgemeinde, verbandsfreien Gemeinde oder kreisfreien Stadt ermitteln

Durch das Ministerium der Finanzen Rheinland-Pfalz wurden aktuelle Daten (Quelle: empirica-systeme) zu Angebotsmietpreisen zur Verfügung gestellt. Dabei wurde für jede Gemeinde der entsprechende Medianwert je Quadratmeter Wohnfläche aus dem Jahr 2020 ausgewiesen.

Zuordnung der Angebotsmietpreise zu den Gemeinden und Fördermietenstufen

Jede Gemeinde erhält einen mittleren Angebotsmietpreis, der Hinweise auf die lokalen Kosten- und Investitionsbedingungen für die Schaffung von Wohnraum gibt. Diese Information wird mit der aktuellen Fördermietenstufe der Gemeinden verknüpft.

Ermittlung eines Mittelwertes für die Angebotsmieten einer Fördermietenstufen

Ausgehend von den aktuell gültigen Fördermietenstufen wird der Median für die Angebotsmieten unter allen Gemeinden der einzelnen Fördermietenstufen errechnet. Der Median (auch: Zentralwert) ist derjenige Wert, der die Grundgesamtheit genau in der Mitte in zwei Gruppen mit gleich vielen Fällen teilt, wenn man alle Werte der Größe nach sortiert. Damit ist der Medianwert deutlich robuster gegenüber Extremwerten. Eine gesonderte Bereinigung um Ausreißer-Werte ist damit nicht notwendig. Aufgrund dieser statistischen Eigenschaften entschied sich das Bearbeitungsteam für die Verwendung des Medians. Somit wurde für alle Angebotsmieten von Gemeinden einer Fördermietenstufe der Medianwert ermittelt (mittlere Angebotsmiete einer Fördermietenstufe).

Tabelle 2: Median der Angebotsmieten je Fördermietenstufe (Datenstand: 2020)

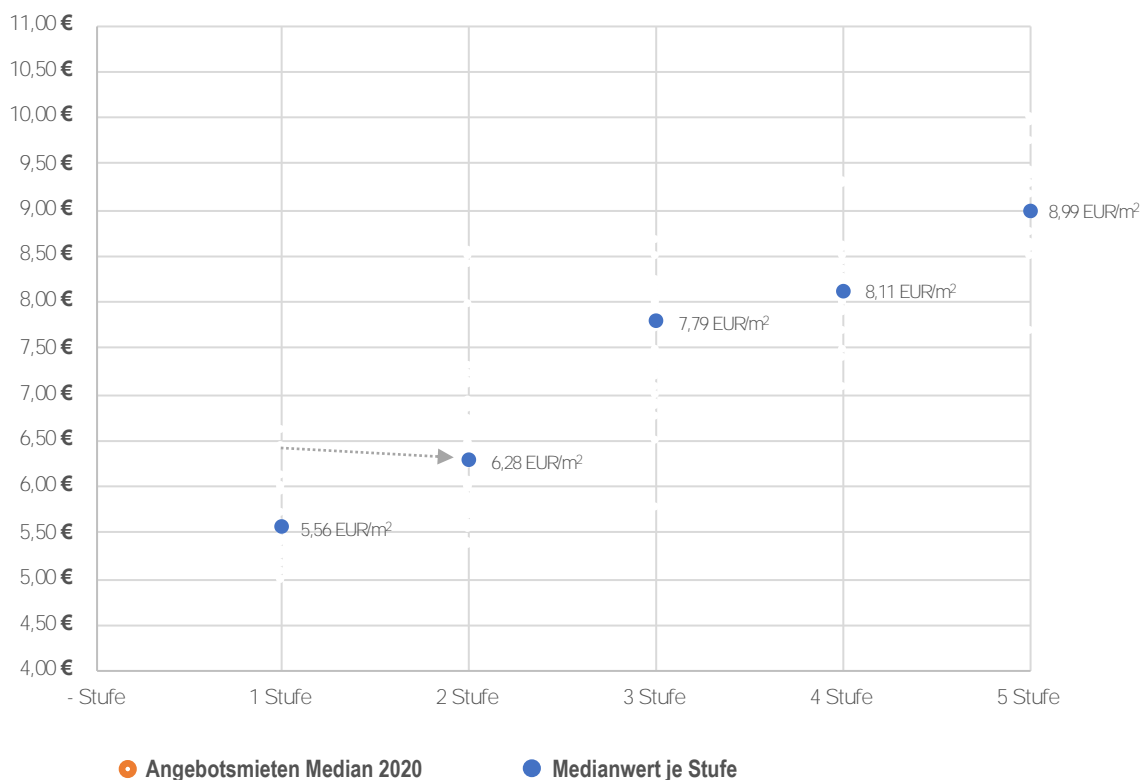
Fördermietenstufe	Stufe 1	Stufe 2	Stufe 3	Stufe 4	Stufe 5
Median Angebotsmieten (EUR/m ²)	5,56	6,28	7,79	8,11	8,99

Quelle: empirica-systeme. Bereitgestellt durch Ministerium der Finanzen Rheinland-Pfalz

Neueinordnung der Fördermietenstufe

Der Angebotsmedianwert einer Kommune wurde anschließend mit den mittleren Angebotsmieten einer Fördermietenstufe verglichen. Jede Gemeinde wurde dabei der Fördermietenstufe zugeordnet, zu deren Median der Abstand am geringsten war. Die Grafik (Abbildung 2) zeigt einen Fall, bei dem dies zu einer Zuordnung in eine Fördermietenstufe führt, die eine Stufe höher liegt, als die bisherige (s. Pfeil).

Abbildung 2: Streudiagramm der Angebotsmieten 2020 (Medianwerte) je Gemeinde in einer Fördermietenstufe



Quelle: Eigene Darstellung, Datenbasis für Angebotsmieten: Preisdatenbank empirica-systeme

4. Verknüpfung der Indikatoren und Zusammenführen der Ergebnisse

Gemeinden mit höherer Neueinstufung bei Antrag

Für 25 Gemeinden zeigen sowohl der Indikator **Bodenrichtwert** als auch der Indikator **Angebotsmieten** eine Höherstufung an. Teilweise deuten die beiden Indikatoren auf eine unterschiedliche Neueinstufung der Gemeinden. In diesem Fall wird jeweils die Fördermietenstufe vorgeschlagen, die durch beide Indikatoren gestützt ist, also bei unterschiedlich höheren Neueinstufungen die jeweils niedrigere beider Stufen. Das

bedeutet, wenn einer der Indikatoren eine Aufwertung um eine Stufe vorsieht, der andere Indikator um zwei Stufen, erfolgt eine Aufstufung um nur eine Stufe.

Tabelle 3: Übersicht: Gemeinden mit höherer Neueinstufung bei Antrag

GKZ	Gemeinde	aktuelle Fördermietstufen	Neue Einstufung Basis: Bodenrichtwerte	Neue Einstufung: Basis Angebotsmieten 2020	Neue Fördermietstufe bei Antrag auf Neueinstufung
13100007	Vfr Bad Neuenahr-Ahr	3	4	4	4
13501	Cochem	1	2	2	2
13700003	Vfr Andernach	2	3	3	3
13700203	Vfr Bendorf	2	3	3	3
13707	Vallendar	2	4	4	4
31600000	Neustadt a.d.W.(Vfr)	3	5	4	4
33200025	Vfr Haßloch	4	5	5	5
33201	Deidesheim	3	5	5	5
33202	Freinsheim	3	5	4	4
33206	Wachenheim a.d.W.	3	5	4	4
33401	Bellheim	3	4	4	4
33402	Hagenbach	2	4	4	4
33403	Jockgrim	3	4	4	4
33404	Kandel	3	4	4	4
33405	Lingenfeld	3	4	4	4
33406	Rülzheim	2	4	4	4
33609	Oberes Glantal	1	2	2	2
33704	Herxheim	3	4	4	4
33706	Maikammer	3	5	4	4
33707	Offenbach a.d.Queich	3	4	4	4

33800004	Vfr Bobenheim-Roxhei	3	5	4	4
33800005	Vfr Böhl-Iggelheim	2	5	4	4
33804	Maxdorf	4	5	5	5
34001	Dahner Felsenland	1	2	2	2
34002	Hauenstein	1	2	2	2

Quelle: Eigene Berechnung, Datenbasis Angebotsmieten: Preisdatenbank empirica-systeme. Datenbasis Bodenrichtwerte: GeoBasis-DE / LVerGeoRP, Gutacherausschüsse RP 2020, dl-de/by-2-0