

Kleine Anfrage

der Abg. Sabine Wölfle SPD

und

Antwort

des Ministeriums für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau

Wohnungsmarkt in den Gemeinden und Städten des Landkreises Emmendingen – Gutachten zur Identifizierung von Gebieten in Baden-Württemberg mit angespannten Wohnungsmärkten

Kleine Anfrage

Ich frage die Landesregierung:

1. Wie stellt sich jeweils der Wohnungsversorgungsgrad (Verhältnis von Haushalten zum Wohnungsbestand) in den Gemeinden und Städten des Landkreises Emmendingen dar (unter Angabe von Anzahl der Haushalte, Wohnungsbestand, Wohnungsleerstand), der im Gutachten zur Identifizierung von Gebieten in Baden-Württemberg mit angespannten Wohnungsmärkten zugrunde gelegt wurde?
2. Wie stellt sich jeweils die Wohnungsversorgung (Verhältnis von Wohnungsneubau zu Haushaltsentwicklung) in den Gemeinden und Städten des Landkreises Emmendingen dar (unter Angabe von Haushaltsentwicklung und Wohnungsbestandsentwicklung), die im o. g. Gutachten zugrunde gelegt wurde?
3. Wie stellen sich jeweils die Mietbelastungsquote (bruttowarm) (Verhältnis von Bruttowarmmiete zum Haushaltseinkommen) in den Gemeinden und Städten des Landkreises Emmendingen dar (unter Angabe von Angebotsmieten, Kaufkraft, Betriebs- und Heizkosten), die im o. g. Gutachten zugrunde gelegt wurde?
4. Wie stellen sich jeweils die Höhe und Entwicklung von Angebotsmieten in den Gemeinden und Städten des Landkreises Emmendingen dar (Entwicklung der Angebotsmieten in den letzten fünf Jahren sowie alternativ absolute Höhe der Angebotsmiete), die im o. g. Gutachten zugrunde gelegt wurden?
5. Wie stellen sich jeweils die Mietpreisdifferenz bzw. Höhe von Angebots- und Vergleichsmieten in den Gemeinden und Städten des Landkreises Emmendingen dar, die im o. g. Gutachten zugrunde gelegt wurden?

6. Wie bewertet die Landesregierung die Wohnraumversorgung und die Verfügbarkeit von bezahlbarem Wohnraum in den Gemeinden und Städten des Landkreises Emmendingen?

04.11.2019

Wölfle SPD

Begründung

Der Bedarf an bezahlbarem Wohnraum steigt sukzessive und die Wohnraumknappheit ist kein rein urbanes Problem mehr. Auch im ländlichen Raum ist der Wohnungsmarkt stark angespannt. In der Sitzung der Wohnraumallianz am 14. Oktober 2019 wurde ein Gutachten zur Identifizierung von Gebieten in Baden-Württemberg mit angespannten Wohnungsmärkten vorgestellt. Die vorliegende Kleine Anfrage hat zum Ziel, die einzelnen Daten für die Gemeinden und Städte des Landkreises Emmendingen in Erfahrung zu bringen.

Antwort

Mit Schreiben vom 28. November 2019 Nr. 5-2730.02/20 beantwortet das Ministerium für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau die Kleine Anfrage wie folgt:

Vorbemerkung:

Im Anschluss an das Spitzengespräch der Wohnraum-Allianz am 21. März 2019 wurde gemäß der dortigen Empfehlung über die L-Bank ein Gutachten zur Identifizierung von Gebieten in Baden-Württemberg mit angespannten Wohnungsmärkten in Auftrag gegeben. Das beauftragte Institut F+B – Forschung und Beratung für Immobilien, Wohnen und Umwelt GmbH – hat das erstellte Gutachten sowie dessen Ergebnisse mit Blick auf die Gebietskulisse einer neuen Landesverordnung zur Mietpreisbremse im Spitzengespräch der Wohnraum-Allianz am 14. Oktober 2019 vorgestellt.

Die Daten und Berechnungen der fünf Einzelindikatoren gemäß den Fragen 1 bis 5, die zur Identifizierung angespannter Wohnungsmärkte in Baden-Württemberg geeignet sind, werden nachfolgend für die Große Kreisstadt Emmendingen ausführlich dargestellt. Bezüglich der weiteren 23 Gemeinden und Städte im Landkreis Emmendingen ergeben sich die Einzeldaten aus der *Anlage*, die entsprechend der Berechnung für Emmendingen den Wert eines Einzelindikators und das Gesamtergebnis zur Frage einer Anspannung der Wohnungsmärkte ergeben.

1. Wie stellt sich jeweils der Wohnungsversorgungsgrad (Verhältnis von Haushalten zum Wohnungsbestand) in den Gemeinden und Städten des Landkreises Emmendingen dar (unter Angabe von Anzahl der Haushalte, Wohnungsbestand, Wohnungsleerstand), der im Gutachten zur Identifizierung von Gebieten in Baden-Württemberg mit angespannten Wohnungsmärkten zugrunde gelegt wurde?

Zu 1.:

Für die Stadt Emmendingen ergibt sich ein Wohnungsversorgungsgrad von 93,5 Prozent. Ab einem Wohnungsversorgungsgrad von 100 Prozent liegt eine vollständige Bedarfsdeckung der Wohnungsnachfrage vor.

Auf der Grundlage der Haushaltszahlen der Gesellschaft für Konsumforschung (GfK) zum Stichtag 31. Dezember 2017 wurde unter Verwendung der Bevölkerungszahl zum Stichtag 31. Dezember 2018 und der durchschnittlichen Haushaltsgröße die aktuelle Anzahl von 13.713 Haushalten in der Stadt Emmendingen ermittelt. Unter Berücksichtigung einer in Fachkreisen anerkannten Fluktuationsreserve von 3 Prozent ergibt sich eine bereinigte Anzahl von 14.109 Haushalten. Die Fluktuationsreserve ist für das Funktionieren des Wohnungsmarktes von Relevanz und resultiert aus Leerständen, um Umzüge und Baumaßnahmen im Bestand zu gewährleisten. Der hiernach erforderliche Leerstand in Höhe von 3 Prozent bezieht sich auf das Wohnungsangebot und wird bei der Saldierung von Angebot und Nachfrage rechnerisch zu den Haushalten hinzugezählt.

Dieser Wohnungsnachfrage von 14.109 Haushalten stand auf der Grundlage der Gebäude- und Wohnungsstatistik des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg (Stand 31. Dezember 2018) eine Anzahl von 13.189 Wohnungen gegenüber.

Aus der Differenz zwischen Wohnungsnachfrage und Wohnungsangebot ergibt sich für die Stadt Emmendingen ein Angebotsdefizit von 920 Wohnungen, somit ein Wohnungsversorgungsgrad von 93,5 Prozent.

Für die weiteren 23 Gemeinden und Städte des Landkreises Emmendingen ergibt sich aus den Einzeldaten gemäß der *Anlage* nach derselben Berechnung jeweils der folgende Wohnungsversorgungsgrad:

Bahlingen am Kaiserstuhl	97,0 %
Biederbach	93,2 %
Denzlingen	101,5 %
Elzach	99,7 %
Endingen am Kaiserstuhl	98,9 %
Forchheim	104,0 %
Freiamt	95,2 %
Gutach im Breisgau	99,7 %
Herbolzheim	97,4 %
Kenzingen	94,9 %
Malterdingen	95,5 %
Reute	98,3 %
Rheinhausen	94,7 %
Riegel am Kaiserstuhl	98,8 %
Sasbach am Kaiserstuhl	95,4 %
Sexau	97,5 %
Simonswald	107,4 %
Teningen	95,2 %
Vörstetten	102,1 %
Waldkirch	95,5 %
Weisweil	96,7 %
Winden im Elztal	103,8 %
Wyhl am Kaiserstuhl	96,8 %

2. *Wie stellt sich jeweils die Wohnungsversorgung (Verhältnis von Wohnungsneubau zu Haushaltsentwicklung) in den Gemeinden und Städten des Landkreises Emmendingen dar (unter Angabe von Haushaltsentwicklung und Wohnungsbestandsentwicklung), die im o. g. Gutachten zugrunde gelegt wurde?*

Zu 2:

Für die Stadt Emmendingen ergibt sich eine Wohnungsversorgung für Neubürger in Höhe von 0,64 unter Berücksichtigung des Wohnungsneubaus zwischen 2013 und 2018 sowie unter Berücksichtigung von Leerstand und der Fluktuationsreserve. Ab einer Wohnungsversorgung von 1,0 wird der Bedarf an Wohnungen für zusätzliche Haushalte durch ein ausreichendes Wohnungsangebot für neue Haushalte gedeckt.

Für die Haushaltsentwicklung wurde die neue Wohnungsnachfrage in Form der Differenz zwischen der Anzahl von Haushalten im Jahr 2013 und im Jahr 2018 auf der Basis der GfK-Daten errechnet. Hiernach stieg die Anzahl der Haushalte

in der Stadt Emmendingen von 11.995 im Jahr 2013 auf 13.713 im Jahr 2018, somit um 1.718 Haushalte.

Für die Wohnungsbestandsentwicklung wurde entsprechend die Differenz zwischen der Anzahl von Wohnungen im Jahr 2013 und im Jahr 2018 auf der Basis der Daten des Statistischen Landesamtes errechnet. Hiernach stieg das Wohnungsangebot in der Stadt Emmendingen von 12.544 im Jahr 2013 auf 13.189 im Jahr 2018, somit um 645 Wohnungen.

Bei der Stichtagsberechnung zur Entwicklung der Wohnungsversorgung ist die Einbeziehung des Wohnungsleerstands und der Fluktuationsreserve notwendig, um die tatsächliche Wohnungsversorgung auf den regionalen Wohnungsmärkten abzubilden. Bei der Wohnungsbestandsentwicklung sind daher nicht nur die Wohnungen, die aufgrund Neubautätigkeit hinzukommen, sondern auch die Wohnungen, die im Jahr 2013 leer stehen, zu berücksichtigen. Der Leerstand im Jahr 2013 für die Stadt Emmendingen wurde anhand der fortgeschriebenen Daten aus dem Zensus 2011 in Höhe von 495 Wohnungen ermittelt, die rechnerisch dem Wohnungsangebot im Jahr 2018 hinzugezählt werden, was einen Wohnungszuwachs von insgesamt 1.140 Wohnungen bedeutet. Die Fluktuationsreserve in Höhe von 3 Prozent, absolut 34 Wohnungen, wird von diesem Wohnungszuwachs wieder abgezogen, verbleibt also ein bereinigter Wohnungszuwachs von 1.106 Wohnungen.

Die Gegenüberstellung des Zuwachses an Haushalten zwischen 2013 und 2018 in Höhe von 1.718 Haushalten und des Zuwachses an Wohnungen in Höhe von 1.106 Wohnungen ergibt eine Wohnungsversorgung für Neubürger in Höhe von 0,64.

Für die weiteren 23 Gemeinden und Städte des Landkreises Emmendingen ergibt sich aus den Einzeldaten gemäß der *Anlage* nach derselben Berechnung jeweils die folgende Wohnungsversorgung für Neubürger:

Bahlingen am Kaiserstuhl	1,40
Biederbach	2,08
Denzlingen	0,91
Elzach	2,53
Endingen am Kaiserstuhl	1,18
Forchheim	1,61
Freiamt	2,18
Gutach im Breisgau	0,98
Herbolzheim	0,84
Kenzingen	1,27
Malterdingen	0,93
Reute	0,71
Rheinhausen	0,94
Riegel am Kaiserstuhl	0,91
Sasbach am Kaiserstuhl	1,29
Sexau	1,56
Simonswald	11,11
Teningen	1,04
Vörstetten	1,49
Waldkirch	0,87
Weisweil	0,90
Winden im Elztal	1,73
Wyhl am Kaiserstuhl	0,55

3. *Wie stellen sich jeweils die Mietbelastungsquote (bruttowarm) (Verhältnis von Bruttowarmmiete zum Haushaltseinkommen) in den Gemeinden und Städten des Landkreises Emmendingen dar (unter Angabe von Angebotsmieten, Kaufkraft, Betriebs- und Heizkosten), die im o.g. Gutachten zugrunde gelegt wurde?*

Zu 3.:

Für die Stadt Emmendingen ergibt sich eine Mietbelastungsquote (bruttowarm) in Höhe von 21,8 Prozent. Diese liegt damit über dem Landesdurchschnitt von 19,6 Prozent.

Anhand der Kaufkraftdaten der GfK zum Stichtag 31. Dezember 2017 wurde für die Stadt Emmendingen ein durchschnittliches Haushaltseinkommen in Höhe von 50.135 Euro ermittelt.

Die Bruttowarmmiete setzt sich aus der Nettokaltmiete, den Betriebskosten und den Heiz- und Warmwasserkosten zusammen.

Für die Nettokaltmiete wurden die Angebotsmieten pro Quadratmeter Wohnfläche gemäß dem F+B-Datenbestand aus den Jahren 2017/2018 zugrunde gelegt, der auf einer umfassenden Auswertung der Wohnungsinserte für vermietete Wohnungen in den einzelnen Gemeinden beruht. In einem mehrstufigen Verfahren wurden zunächst die Angebotsmieten für verschiedene Wohnungsgrößen (bis 45 qm, 45 qm bis 75 qm und größer als 75 qm) ermittelt, die dann anhand der regionalen Verteilung des Wohnungsbestands nach Größenklassen auf der Grundlage des Zensus gewichtet wurden. Für die Stadt Emmendingen ergibt sich hieraus eine durchschnittliche Angebotsmiete in Höhe von 9,33 Euro je qm.

Die kalten Betriebskosten und die Kosten für Heizung und Warmwasser weisen deutliche regionale Unterschiede auf. Daher wurde hierfür regionalisierte Daten auf der Grundlage einer Auswertung der Sozialstatistik SGB II verwendet, die für jeden Stadt- und Landkreis tatsächliche Kosten ausweist. Für die Stadt Emmendingen wurden kalte Betriebskosten in Höhe von 0,97 Euro je qm sowie Kosten für Heizung und Warmwasser in Höhe von 1,00 Euro je qm ermittelt.

Hiernach ergibt sich eine Bruttowarmmiete für die Stadt Emmendingen in Höhe von 11,30 Euro je qm. Multipliziert mit der durchschnittlichen Wohnfläche für die Stadt Emmendingen von 80,78 qm ergibt sich eine durchschnittliche Bruttowarmmiete in Höhe von jährlich 10.953,77 Euro. Dies ins Verhältnis gesetzt zum durchschnittlichen Haushaltseinkommen in Höhe von 50.135 Euro ergibt eine Mietbelastungsquote von 21,8 Prozent.

Für die weiteren 23 Gemeinden und Städte des Landkreises Emmendingen ergibt sich aus den Einzeldaten gemäß der *Anlage* nach derselben Berechnung jeweils die folgende Mietbelastungsquote:

Bahlingen am Kaiserstuhl	18,3 %
Biederbach	17,8 %
Denzlingen	21,5 %
Elzach	17,8 %
Emmendingen am Kaiserstuhl	19,5 %
Forchheim	17,8 %
Freiamt	18,4 %
Gutach im Breisgau	18,3 %
Herbolzheim	19,1 %
Kenzingen	19,1 %
Malterdingen	17,5 %
Reute	17,4 %
Rheinhausen	16,5 %
Riegel am Kaiserstuhl	20,9 %
Sasbach am Kaiserstuhl	18,0 %
Sexau	17,4 %
Simonswald	18,6 %
Teningen	20,8 %
Vörstetten	17,0 %
Waldkirch	21,9 %
Weisweil	17,6 %
Winden im Elztal	17,6 %
Wyhl am Kaiserstuhl	18,3 %

4. Wie stellen sich jeweils die Höhe und Entwicklung der Angebotsmieten in den Gemeinden und Städten des Landkreises Emmendingen dar (Entwicklung der Angebotsmieten in den letzten fünf Jahren sowie alternativ absolute Höhe der Angebotsmiete), die im o.g. Gutachten zugrunde gelegt wurden?

Zu 4.:

Für die Stadt Emmendingen betrug die durchschnittliche Angebotsmiete 7,58 Euro je qm in den Jahren 2012/2013 sowie 9,33 Euro je qm in den Jahren 2017/2018. Dies entspricht einer Steigerung in fünf Jahren um 23,1 Prozent, die damit unter dem Landesdurchschnitt von 25,4 Prozent liegt.

Wie bereits zu Ziff. 3 erläutert, wurden in einem mehrstufigen Verfahren zunächst die Angebotsmieten für verschiedene Wohnungsgrößen (bis 45 qm, 45 qm bis 75 qm und größer als 75 qm) ermittelt, die dann anhand der regionalen Verteilung des Wohnungsbestands nach Größenklassen auf der Grundlage des Zensus gewichtet wurden.

Im Vergleich hierzu betrug die absolute Höhe der Angebotsmiete im landesweiten Durchschnitt 7,36 Euro je qm in den Jahren 2012/2013 sowie 9,23 Euro in den Jahren 2017/2018, somit jeweils unter den Durchschnittswerten in der Stadt Emmendingen.

Der Indikator Ziff. 4 gilt als erfüllt, wenn entweder die Mietsteigerung über dem Landesdurchschnitt liegt oder die absolute Höhe der Angebotsmiete sowohl 2012/2013 als auch 2017/2018 über dem Landesdurchschnitt liegt. Letzteres ist für die Stadt Emmendingen erfüllt.

Für die weiteren 23 Gemeinden und Städte des Landkreises Emmendingen ergibt sich aus den Einzeldaten gemäß der Anlage jeweils die folgende Höhe und Entwicklung der Angebotsmieten:

	2012/2013	2017/2018	Steigerung
Bahlingen am Kaiserstuhl	6,94	8,82	27,1 %
Biederbach	6,64	8,28	24,7 %
Denzlingen	8,18	10,02	22,5 %
Elzach	6,45	7,63	18,3 %
Endingen am Kaiserstuhl	6,36	8,71	36,9 %
Forchheim	6,12	8,27	35,1 %
Freiamt	6,43	8,20	27,5 %
Gutach im Breisgau	6,34	8,23	29,8 %
Herbolzheim	6,53	8,41	28,8 %
Kenzingen	6,68	8,46	26,6 %
Malterdingen	6,82	8,33	22,1 %
Reute	6,73	8,39	24,7 %
Rheinhausen	5,91	7,35	24,4 %
Riegel am Kaiserstuhl	7,33	9,33	27,3 %
Sasbach am Kaiserstuhl	5,97	8,23	37,9 %
Sexau	6,52	8,37	28,4 %
Simonswald	5,61	8,20	46,2 %
Teningen	6,95	9,30	33,8 %
Vörstetten	8,22	9,87	20,1 %
Waldkirch	7,43	9,83	32,3 %
Weisweil	5,86	8,29	41,5 %
Winden im Elztal	6,43	8,33	29,5 %
Wyhl am Kaiserstuhl	5,67	8,11	43,0 %

5. *Wie stellen sich jeweils die Mietpreisdifferenz bzw. Höhe von Angebots- und Vergleichsmieten in den Gemeinden und Städten des Landkreises Emmendingen dar, die im o. g. Gutachten zugrunde gelegt wurden?*

Zu 5.:

Für die Stadt Emmendingen beträgt die Mietpreisdifferenz zwischen den Angebotsmieten (bei Neuvermietung) und den Vergleichsmieten (in Bestandsmietverträgen) 1,78 Euro je qm in den Jahren 2017/2018 und liegt damit unter dem Landesdurchschnitt von 2,58 Euro je qm.

Die Höhe der Angebotsmiete wird abweichend von Ziff. 3 und 4 beim Vergleich nach Ziff. 5 lediglich für die Wohnungsgrößen zwischen 45 qm und 75 qm ermittelt, denn eine entsprechende landesweite Datenbasis für die Vergleichsmieten gibt es nicht unterteilt nach Wohnungsgrößen, sondern nur nach Baualtersklassen. Die durchschnittliche Angebotsmiete hiernach betrug in der Stadt Emmendingen 9,18 Euro je qm in den Jahren 2017/2018.

Die Höhe der Vergleichsmiete wird anhand der vorliegenden Mietspiegel differenziert nach Baualtersklassen für eine „Normalwohnung“ mittlerer Größe (65 qm) ermittelt, wobei regionalisiert eine Gewichtung der baualtersspezifischen Mietwerte auf Basis der örtlichen Wohnungsstruktur anhand einer Fortschreibung auf Basis des Zensus 2011 und des Neubaus erfolgt. Bei Fehlen eines Mietspiegels wird ein bewährtes Schätzmodell angewandt, das auch insoweit die Ermittlung einer belastbaren durchschnittlichen Vergleichsmiete ermöglicht.

Da die Stadt Emmendingen – ebenso wie auch die anderen 23 Gemeinden und Städte im Landkreis Emmendingen – über keinen Mietspiegel verfügt, wurde die geschätzte Vergleichsmiete für die Berechnung der Mietpreisdifferenz zugrunde gelegt. Die durchschnittliche Höhe der Vergleichsmiete betrug hiernach 7,40 Euro je qm in den Jahren 2017/2018.

Die Mietpreisdifferenz in den Jahren 2017/2018 für die Stadt Emmendingen zwischen der durchschnittlichen Angebotsmiete von 9,18 Euro je qm und der durchschnittlichen Vergleichsmiete von 7,40 Euro je qm beträgt 1,78 Euro je qm.

In den Jahren 2017/2018 lag die absolute Höhe der Angebotsmiete in der Stadt Emmendingen in der hier zugrunde gelegten Wohnungsgröße zwischen 45 qm und 75 qm mit 9,18 Euro je qm unter dem Landesdurchschnitt von 9,61 Euro je qm. Allerdings ist für die absolute Höhe der Angebotsmiete (ohne Relation zur Vergleichsmiete) die zu Ziff. 4 zugrunde gelegte durchschnittliche Angebotsmiete im Gesamtmarkt aussagekräftiger, die für die Stadt Emmendingen mit 9,33 Euro je qm über dem Landesdurchschnitt in Höhe von 9,23 Euro liegt.

Die absolute Höhe der Vergleichsmiete liegt mit 7,40 Euro je qm über dem Landesdurchschnitt von 7,03 Euro je qm.

Somit liegt zwar die Mietpreisdifferenz unter dem Landesdurchschnitt, jedoch liegt die absolute Höhe sowohl der Angebotsmiete als auch der Vergleichsmiete über dem Landesdurchschnitt, was für die Erfüllung des Alternativindikators genügt.

Für die weiteren 23 Gemeinden und Städte des Landkreises Emmendingen ergibt sich aus den Einzeldaten gemäß der *Anlage* jeweils die folgende Miethöhe und Mietpreisdifferenz:

	Angebotsmiete	Vergleichsmiete	Differenz
Bahlingen am Kaiserstuhl	8,59	6,59	2,00
Biederbach	8,54	6,36	2,18
Denzlingen	9,84	8,13	1,71
Elzach	8,37	6,46	1,91
Endingen am Kaiserstuhl	8,97	6,58	2,39
Forchheim	8,53	6,60	1,93
Freiamt	8,43	6,31	2,12
Gutach im Breisgau	8,45	6,53	1,92
Herbolzheim	8,37	6,45	1,92
Kenzingen	8,37	6,47	1,90
Malterdingen	8,58	6,59	1,99
Reute	8,61	6,79	1,82
Rheinhausen	8,49	6,36	2,13
Riegel am Kaiserstuhl	10,48	6,64	3,84
Sasbach am Kaiserstuhl	8,48	6,38	2,10
Sexau	8,59	6,70	1,89
Simonswald	8,41	6,39	2,02
Teningen	9,55	7,02	2,53
Vörstetten	8,97	6,90	2,07
Waldkirch	9,95	7,46	2,49
Weisweil	8,56	6,44	2,12
Winden im Elztal	8,56	6,52	2,04
Wyhl am Kaiserstuhl	8,44	6,51	1,93

6. Wie bewertet die Landesregierung die Wohnraumversorgung und die Verfügbarkeit von bezahlbarem Wohnraum in den Gemeinden und Städten des Landkreises Emmendingen?

Zu 6.:

Im Gesamtbild der fünf Einzelindikatoren Ziff. 1 bis Ziff. 5, die zur Identifizierung angespannter Wohnungsmärkte in Baden-Württemberg geeignet sind, deuten alle fünf Indikatoren auf einen angespannten Wohnungsmarkt in der Stadt Emmendingen hin. Gleiches gilt für die Gemeinde Riegel am Kaiserstuhl und die Stadt Waldkirch.

Vier der fünf Indikatoren sind erfüllt in der Gemeinde Denzlingen. Gemäß den Empfehlungen des Gutachtens sollten Gemeinden in die Gebietskulisse aufgenommen werden, bei denen mindestens vier der fünf Indikatoren erfüllt sind; hiernach ist neben Emmendingen, Riegel und Waldkirch auch Denzlingen in die Gebietskulisse zur Mietpreisbremse aufzunehmen.

Weniger als vier der fünf Indikatoren sind erfüllt in den weiteren Gemeinden und Städten des Landkreises Emmendingen; diese sind daher nicht in die Gebietskulisse zur Mietpreisbremse aufzunehmen. Welche Indikatoren jeweils erfüllt sind, ergibt sich aus der *Anlage*.

In Vertretung

Eisenmann

Ministerialdirigent

Anlage

Gemeindename	Modellergebnis	Indikatorwerte				Berechnung: Indikator: Wohnungsversorgungsgrad 2018				Berechnung: Indikator: Versorgung Neubürger 2013 bis 2018									
		Wohnungs- versorgungs- grad 2018	Versorgung Neubürger 2013 bis 2018	Wärm-Miet- belastungs- quote	Höhe und Entwicklung Angebots- mieten 2012/13 bis 2017/18	Mietpreis-differenz bzw. Angebots- Vergleichs- mieten	Haushalte	Haushalte mit Fluktuations- reserve von 3%	Wohnungen	Angebots-defizit absolut	Wohnungs- versorgungsgrad in % Schwellenwert 100%	Haushaltsentwicklung		Wohnungsbestandsentwicklung		Veränderung absolut	Fluktuations- quote	Veränderung absolut	Versorgung Neubürger Schwellenwert 1,00
												Haushalte 2013	Haushalte 2018	Veränderung absolut	Wohnungs- bestand 2013				
Ballingen am Kaiserstuhl	nein	ja	nein	nein	nein	1.908	1.966	1.908	58	97,0%	1.805	1.909	104	1.812	1.908	55	146	1,40	
Benzlbach	ja	nein	nein	ja	nein	762	784	731	53	93,2%	726	762	36	706	731	52	75	2,08	
Denzingen	ja	ja	nein	ja	ja	6.533	6.738	6.837	-99	101,5%	6.116	6.533	417	6.622	6.837	176	379	0,91	
Elzach	ja	nein	nein	nein	nein	3.312	3.414	3.405	9	99,7%	3.225	3.312	87	3.291	3.405	103	220	2,53	
Emmendingen	nein	ja	ja	ja	ja	13.713	14.109	13.189	920	93,5%	11.985	13.713	1.718	12.544	13.189	495	34	1,06	
Erndingen am Kaiserstuhl	nein	nein	nein	nein	nein	4.545	4.884	4.632	52	98,9%	4.057	4.545	488	4.222	4.632	186	18	0,64	
Forchheim	nein	nein	nein	ja	nein	601	620	645	-25	104,0%	565	601	36	626	645	41	58	1,61	
Freiamt	nein	nein	nein	ja	nein	1.842	1.896	1.805	91	95,2%	1.802	1.842	40	1.767	1.805	52	3	2,18	
Geisach im Breisgau	nein	ja	nein	ja	nein	2.004	2.066	2.060	6	99,7%	1.844	2.004	160	1.982	2.060	84	5	0,98	
Herbolzheim	nein	nein	nein	ja	nein	4.878	5.025	4.892	133	97,4%	4.424	4.878	454	4.639	4.892	139	12	0,84	
Kenzingen	nein	ja	nein	ja	nein	4.565	4.699	4.459	240	94,9%	4.193	4.565	372	4.111	4.459	141	474	1,27	
Malterdingen	nein	ja	nein	nein	nein	1.457	1.500	1.433	67	95,5%	1.340	1.457	117	1.351	1.433	30	109	0,93	
Rheinhausen	nein	ja	nein	nein	nein	1.362	1.403	1.379	24	98,3%	1.320	1.362	42	1.360	1.379	12	1	0,71	
Rügge am Kaiserstuhl	ja	ja	nein	nein	nein	1.862	1.731	1.639	224	94,7%	1.532	1.862	150	1.574	1.639	60	4	0,94	
Sabach am Kaiserstuhl	nein	ja	nein	ja	nein	1.751	1.805	1.764	21	98,8%	1.614	1.751	137	1.720	1.764	84	14	0,91	
Schauinsland	nein	nein	nein	ja	nein	1.530	1.575	1.502	73	95,4%	1.453	1.530	77	1.453	1.502	53	99	1,29	
Talweg	nein	nein	nein	ja	nein	1.359	1.377	1.356	21	97,9%	1.269	1.359	90	1.265	1.356	92	4	1,96	
Trübsbach	nein	nein	nein	ja	nein	1.368	1.368	1.368	-104	100,0%	1.368	1.368	9	1.368	1.368	0	103	1,11	
Völklingen	nein	nein	nein	ja	nein	5.726	5.892	5.609	283	95,2%	5.309	5.726	415	5.389	5.609	216	13	1,04	
Waldkirch	nein	nein	nein	ja	nein	1.376	1.419	1.449	-30	102,1%	1.300	1.376	76	1.367	1.449	54	113	1,49	
Walsdorf	nein	ja	nein	ja	nein	10.452	10.760	10.281	479	95,5%	9.822	10.452	630	10.040	10.281	327	17	0,87	
Walsweil	nein	ja	nein	ja	nein	936	964	932	32	96,7%	873	936	63	889	932	16	2	0,90	
Wiesweiler	nein	nein	nein	ja	nein	1.285	1.326	1.376	-50	103,8%	1.230	1.285	55	1.332	1.376	54	3	1,73	
Wühl am Kaiserstuhl	nein	ja	nein	ja	nein	1.707	1.758	1.702	56	96,8%	1.483	1.707	224	1.602	1.702	28	4	0,55	

Gemeindename	Berechnung: Indikator Mietbelastung (Bruttowarm) 2018 in %										Indikator Mietpreisdifferenz 2018 bzw. Höhe von Angebots- und Vergleichsmieten 2018		
	Bruttomiete 2018			Haushaltseinkommen	Durchschn. MietWE WII	Mietbelastung in % Schwellenwert: Landesdurchschnitt 19,6%	Indikator: Höhe und Entwicklung der Angebotsmieten			Angebotsmieten 2017/18	Differenz		
	Angebotsmiete NKM in €	BTK in €	HK in €				BWM in €	Angebotsmiete 2012/13 Schwellenwert: Landesdurchschnitt 7,36	Angebotsmiete 2017/18 Schwellenwert: Landesdurchschnitt 9,23			Steigerung in % Schwellenwert: Landesdurchschnitt 25,4%	
Bahlingen am Kaiserstuhl	8,82	0,97	1,00	10,79	57,241	80,78	18,3%	6,94	8,82	8,59	2,00		
Biederbach	8,28	0,97	1,00	10,25	55,961	80,78	17,8%	6,64	8,28	8,54	2,18		
Denzlingen	10,02	0,97	1,00	11,99	54,047	80,78	21,5%	8,18	10,02	9,84	1,71		
Elzach	7,63	0,97	1,00	9,60	52,253	80,78	17,8%	6,45	7,63	8,37	1,91		
Emmendingen	9,33	0,97	1,00	11,30	50,135	80,78	21,8%	7,58	9,33	9,18	1,78		
Erdingen am Kaiserstuhl	8,71	0,97	1,00	10,68	53,013	80,78	19,5%	6,36	8,71	8,97	2,39		
Forchheim	8,27	0,97	1,00	10,24	55,639	80,78	17,8%	6,12	8,27	8,53	1,83		
Freiamt	8,20	0,97	1,00	10,17	53,483	80,78	18,4%	6,43	8,20	8,43	2,12		
Gutach im Breisgau	8,23	0,97	1,00	10,20	54,080	80,78	18,3%	6,34	8,23	8,45	1,92		
Heubühlheim	8,41	0,97	1,00	10,38	52,748	80,78	19,1%	6,53	8,41	8,37	1,92		
Kenzingen	8,46	0,97	1,00	10,43	53,066	80,78	19,1%	6,68	8,46	8,58	1,99		
Kenzlingen	8,33	0,97	1,00	10,30	57,028	80,78	17,5%	6,73	8,33	8,59	1,82		
Malterdingen	8,39	0,97	1,00	10,36	57,777	80,78	17,4%	6,82	8,39	8,61	1,82		
Reute	8,33	0,97	1,00	10,30	57,777	80,78	17,5%	6,73	8,33	8,59	1,82		
Rheinhausen	7,35	0,97	1,00	9,32	54,859	80,78	16,5%	5,91	7,35	8,49	2,13		
Reute am Kaiserstuhl	8,33	0,97	1,00	11,30	52,919	80,78	20,9%	7,33	9,33	10,46	3,64		
Sasbach am Kaiserstuhl	8,37	0,97	1,00	10,42	54,714	80,78	17,4%	6,82	8,37	8,53	2,10		
Schnepfenthal	8,20	0,97	1,00	10,17	52,657	80,78	17,4%	6,52	8,20	8,37	1,89		
Sinzswald	8,20	0,97	1,00	10,17	52,960	80,78	18,6%	5,81	8,20	8,41	2,02		
Teningen	9,30	0,97	1,00	11,27	52,535	80,78	20,8%	6,95	9,30	9,55	2,53		
Vorsatten	9,87	0,97	1,00	11,84	57,385	80,78	21,9%	8,22	9,87	10,07	2,07		
Walckrich	9,83	0,97	1,00	11,80	52,215	80,78	21,9%	7,43	9,83	10,00	2,49		
Weiskirch	8,29	0,97	1,00	10,26	56,423	80,78	17,6%	5,86	8,29	8,56	2,12		
Winden im Elztal	8,33	0,97	1,00	10,30	56,587	80,78	17,6%	6,43	8,33	8,56	2,04		
Wyhl am Kaiserstuhl	8,11	0,97	1,00	10,08	53,539	80,78	18,3%	5,67	8,11	8,44	1,93		

Indikator Mietpreisdifferenz 2018 bzw. Höhe von Angebots- und Vergleichsmieten 2018

Indikator: Höhe und Entwicklung der Angebotsmieten

Mietpreiserhöhung absolut
Schwellenwert:
Landesdurchschnitt 2,68

65 m²
Schwellenwert:
Landesdurchschnitt 7,03

45 m² bis 75 m²
Schwellenwert:
Landesdurchschnitt 9,61

Steigerung in %
Schwellenwert:
Landesdurchschnitt 25,4%

Angebotsmiete 2012/13
Schwellenwert:
Landesdurchschnitt 7,36

Angebotsmiete 2017/18
Schwellenwert:
Landesdurchschnitt 9,23

Mietbelastung in %
Schwellenwert:
Landesdurchschnitt
19,6%

2019
(Datenstand 31.12.2017)

berechnet aus
Zensus

BTK in €

HK in €

BWM in €

Angebotsmiete NKM in €

Angebotsmiete

Steigerung in %

Angebotsmiete

Angebotsmiete

Mietbelastung in %

Haushaltseinkommen

Durchschn. MietWE WII

BTK in €

HK in €

BWM in €

Angebotsmiete NKM in €

Angebotsmiete

Steigerung in %

Angebotsmiete

Angebotsmiete

Mietbelastung in %

Haushaltseinkommen

Durchschn. MietWE WII

BTK in €

HK in €