



# Mieten für preisgebundene Wohnungen am Gesamtmarkt

Ulrich Kraus, NRW.BANK

# Kostenmietenstatistik NRW aus der Verzinsungsaktion

## Zinsanhebung der NRW.Bank-Darlehen

- seit 2011
- 1.+2. Förderweg (EKG A/B) bis 2003
- auf 4 %
- 30.000 Darlehen/ Objekte im 1. FW (83 % alle öffentlich geförderten Mietwohnungen)
- nicht dabei: Objekte nach WoFG/WFNG

## Antrag Zinssenkung bzw. -ermäßigung

- Zwei Kappungsgrenzen für Zinsanhebung:
- max. 5 Cent/qm
- Kostenmieten-Obergrenze (abhängig v. Bedarfsstufe + Baualter)

# Kostenmietenstatistik NRW aus der Verzinsungsaktion



Obergrenze für die Kostenmieten nach der Verzinsung  
(gem. WFNG, nächste Anpassung 2014)

Mietniveau der Gemeinde in der Fördersystematik	vor 1980	Baujahr 1980 bis 1989	1990 bis 2002
M 1	3,20 €	3,55 €	4,05 €
M 2	3,60 €	3,95 €	4,45 €
M 3	4,00 €	4,35 €	4,85 €
M 4	4,25 €	4,60 €	5,10 €.

# Kostenmietenstatistik NRW aus der Verzinsungsaktion

## Zinsanhebung der NRW.Bank-Darlehen

- seit 2011
- 1.+2. Förderweg (EKG A/B) bis 2003
- auf 4 %
- 30.000 Darlehen/ Objekte im 1. FW (83 % alle öffentlich geförderten Mietwohnungen)
- nicht dabei: Objekte nach WoFG/WFNG

## Antrag Zinssenkung bzw. -ermäßigung

- Zwei Kappungsgrenzen für Zinsanhebung:
- max. 5 Cent/qm
- Kostenmieten-Obergrenze (abhängig v. Bedarfsstufe + Baualter)
- Eigentümer müssen ggf. Antrag stellen; dafür
- Meldung aktueller Kostenmieten
- 16.700 Anträge/ca. 244.000 Wohnungen (68 % d. verz. Bestands)

## Kostenmietenstatistik der NRW.BANK

- Kostenmiete mit Baujahr, Wohnungszahl
- aktuelle Daten für 45 % des öffentlich geförderten Wohnungsbestands
- Einschränkung:
- Objekt-Mittel, nicht wohnungsscharf
- ohne Mietverzichte
- ohne neue u. günstige alte Objekte

# Kostenmietenstatistik NRW aus der Verzinsungsaktion

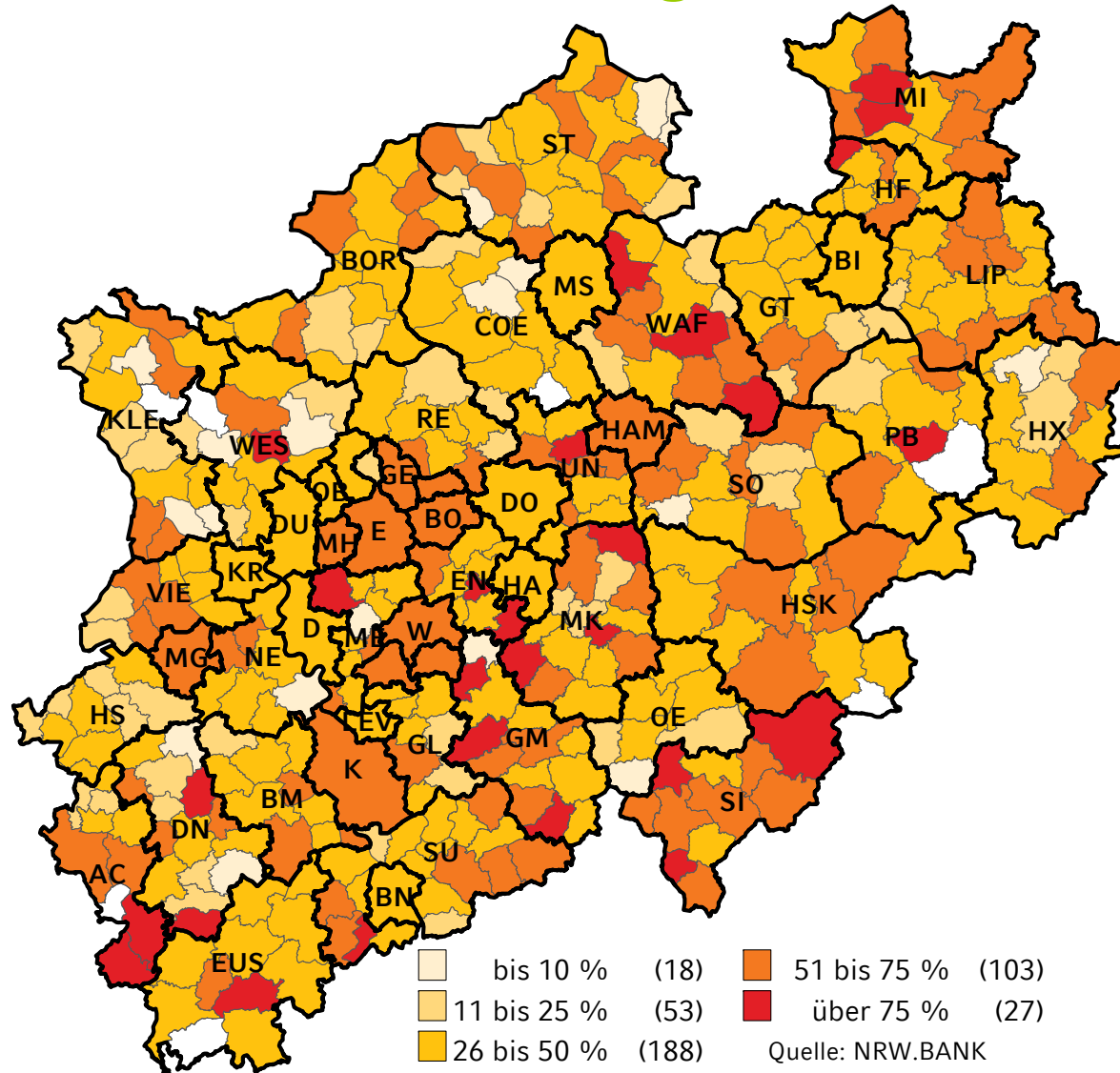


Anteil der Wohnungen mit Mietendaten  
an allen öffentlich geförderten Mietwohnungen 2011

- Schwerpunkt auf Beständen der 70er- bis 90er-Jahre
- Höchste „Markt-abdeckung“ bei Baujahren der 70er + 80er

Jahrgang sgruppe	öffentlich geförderter Mietwohnungsbestand 2011				
	Anzahl d. Wohnun gen	darunter zur Verzinsung			Anteil an allen
		Anzahl	darunter mit Mietendaten		
			Anzahl	Anteil	
1950er	1.950	550	50	8 %	2 %
1960er	12.530	620	400	63 %	3 %
1970er	126.880	111.930	92.910	83 %	73 %
1980er	99.060	89.670	72.080	80 %	73 %
1990er	152.460	109.610	56.060	51 %	37 %
2000er	80.750	36.990	16.290	44 %	20 %
2010er	19.500	-	-	-	-
gesamt	493.130	349.369	237.779	68 %	48 %

# Kostenmietenstatistik NRW aus der Verzinsungsaktion

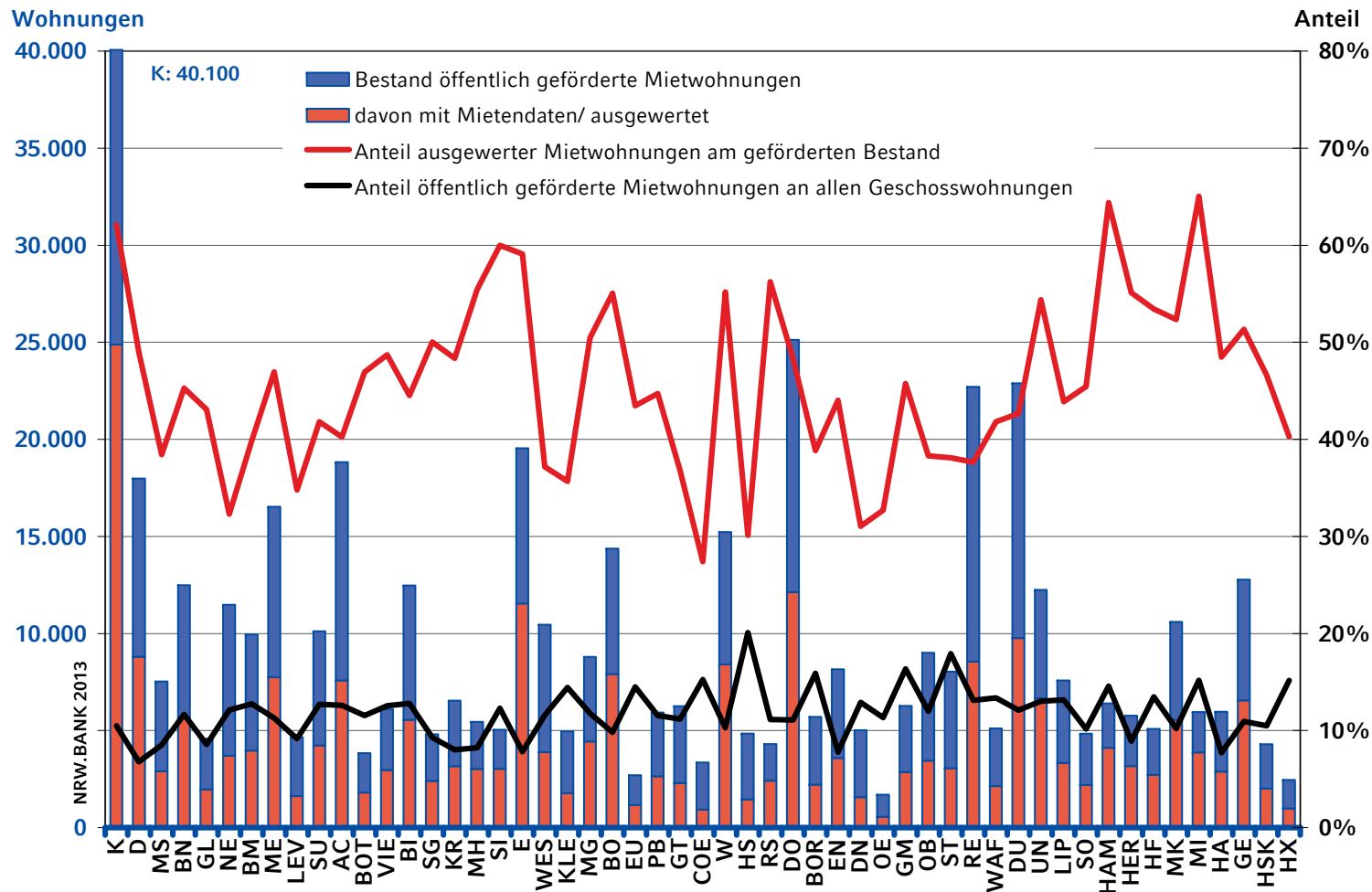


Anteil der Wohnungen mit Mietdaten an allen öffentlich geförderten Mietwohnungen 2011

Beschriftung: Kfz-Kennzeichen

Ergebnis: variiert sehr stark, kein Muster erkennbar

# Kostenmietenstatistik NRW aus der Verzinsungsaktion

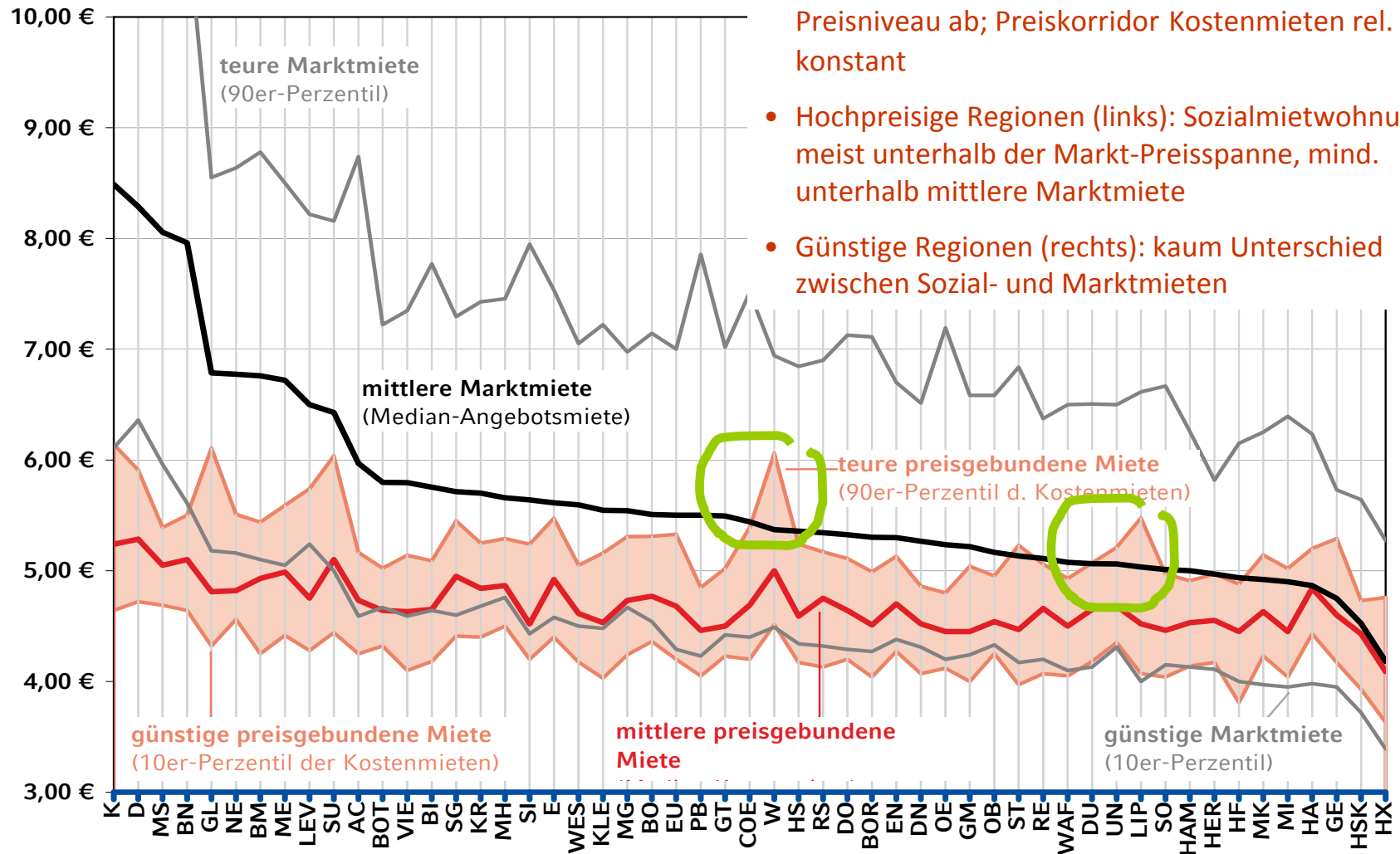


- Kreise/Städte nach Niveau der Angebotsmieten sortiert (max.: Köln, min.: Kreis Höxter)
- Säulen zeigen Regionen mit großen SW-Beständen
- SW-Anteil am Gesamtmietmarkt zw. 10-15 %

# Kostenmieten und Marktmieten



Preisspanne der Kostenmiete im Korridor der Angebotsmieten auf dem **Gesamtmarkt** (empirica-Preisdatenbank)



- Preiskorridor Marktmieten nimmt mit sinkendem Preisniveau ab; Preiskorridor Kostenmieten rel. konstant
- Hochpreisige Regionen (links): Sozialmietwohnungen meist unterhalb der Markt-Preisspanne, mind. unterhalb mittlere Marktmiete
- Günstige Regionen (rechts): kaum Unterschied zwischen Sozial- und Marktmieten



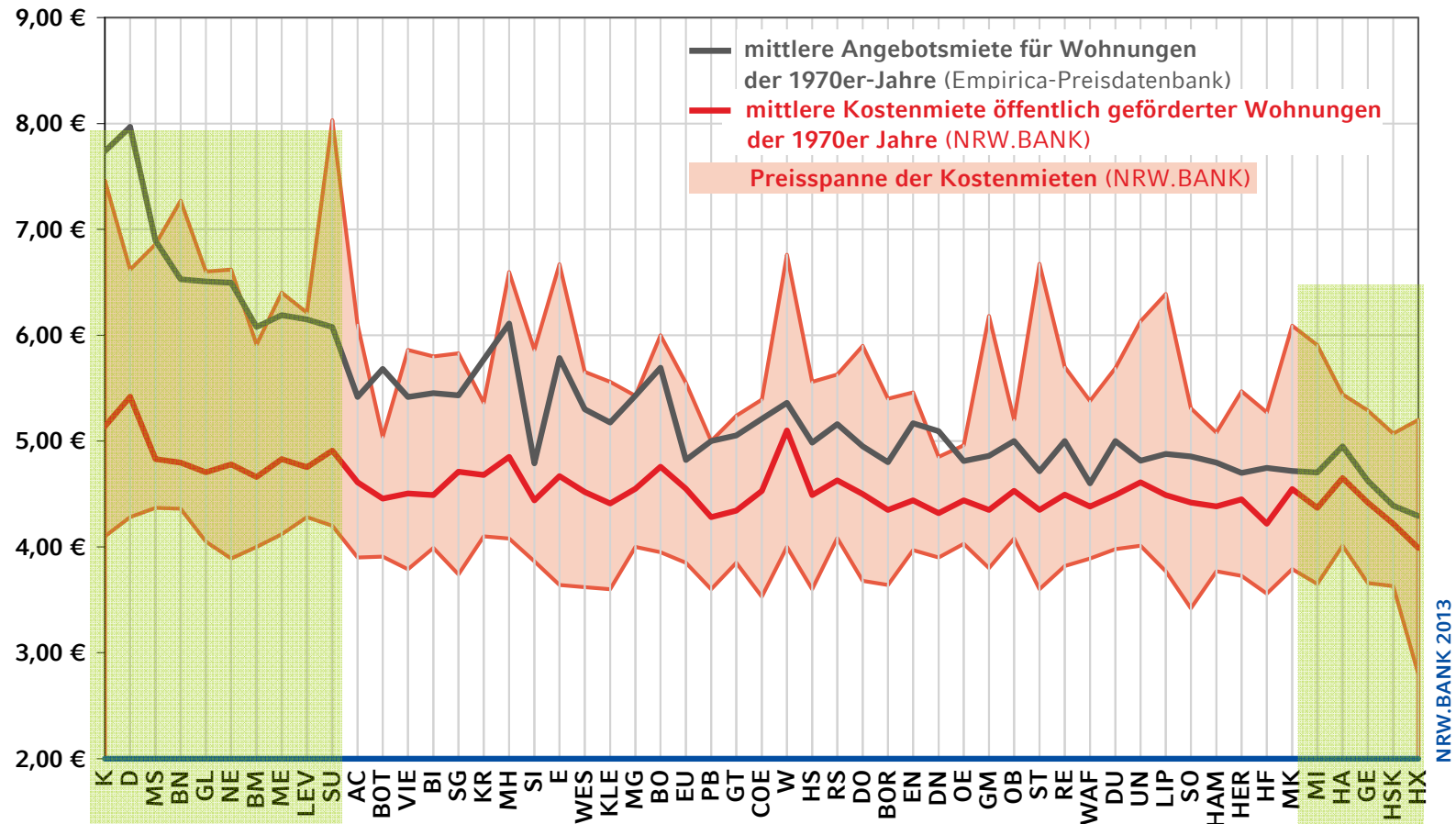
# Kostenmieten und Marktmieten



Preisspanne der Kostenmiete und der Angebotsmieten (empirica-Preisdatenbank)

## für Wohnungen aus den 70er-Jahren

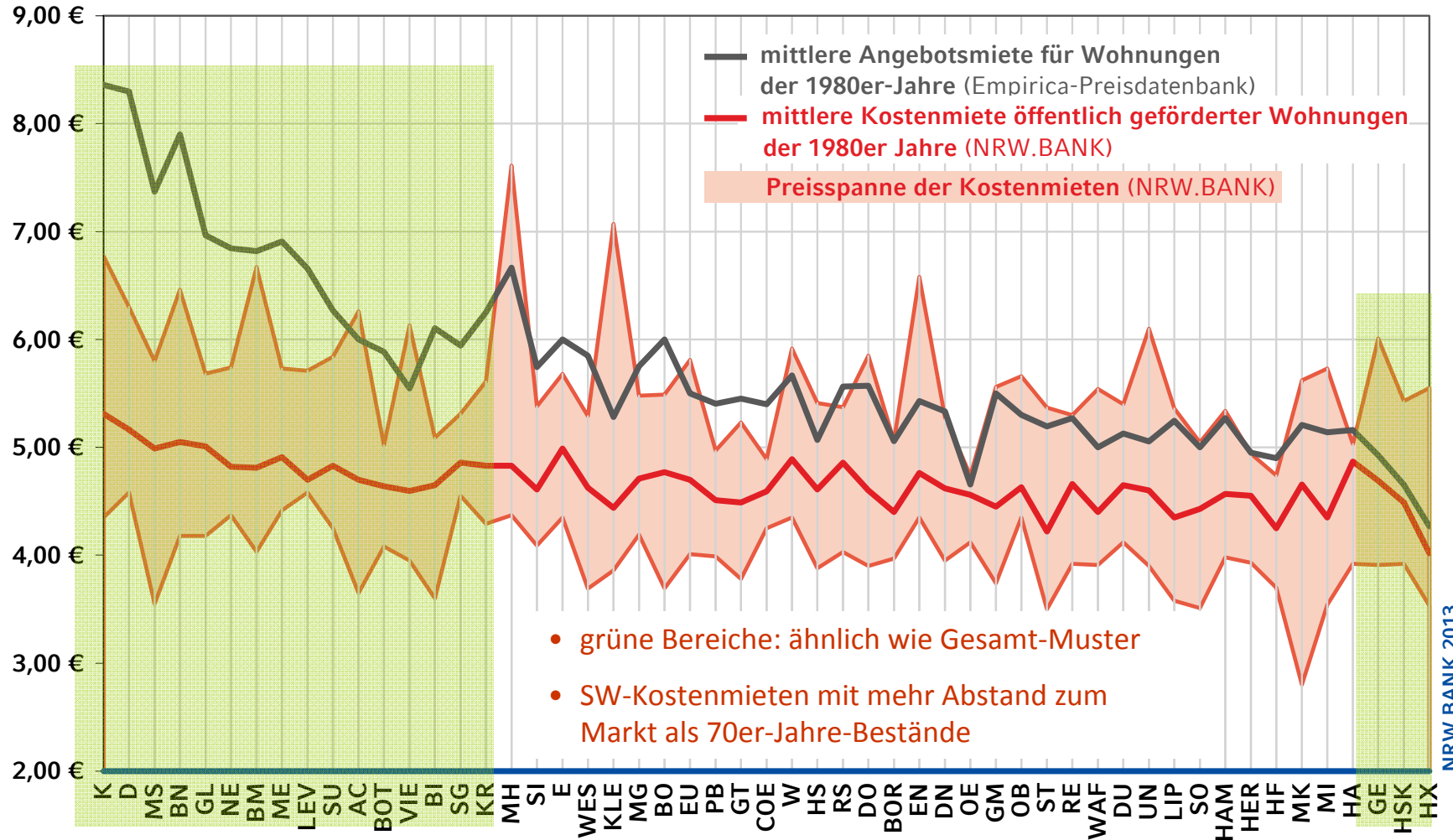
- grüne Bereiche: ähnlich wie Gesamt-Muster
- generell liegen 70er-Jahre-SW deutlich näher am Marktniveau als jüngere Baujahre



# Kostenmieten und Marktmieten



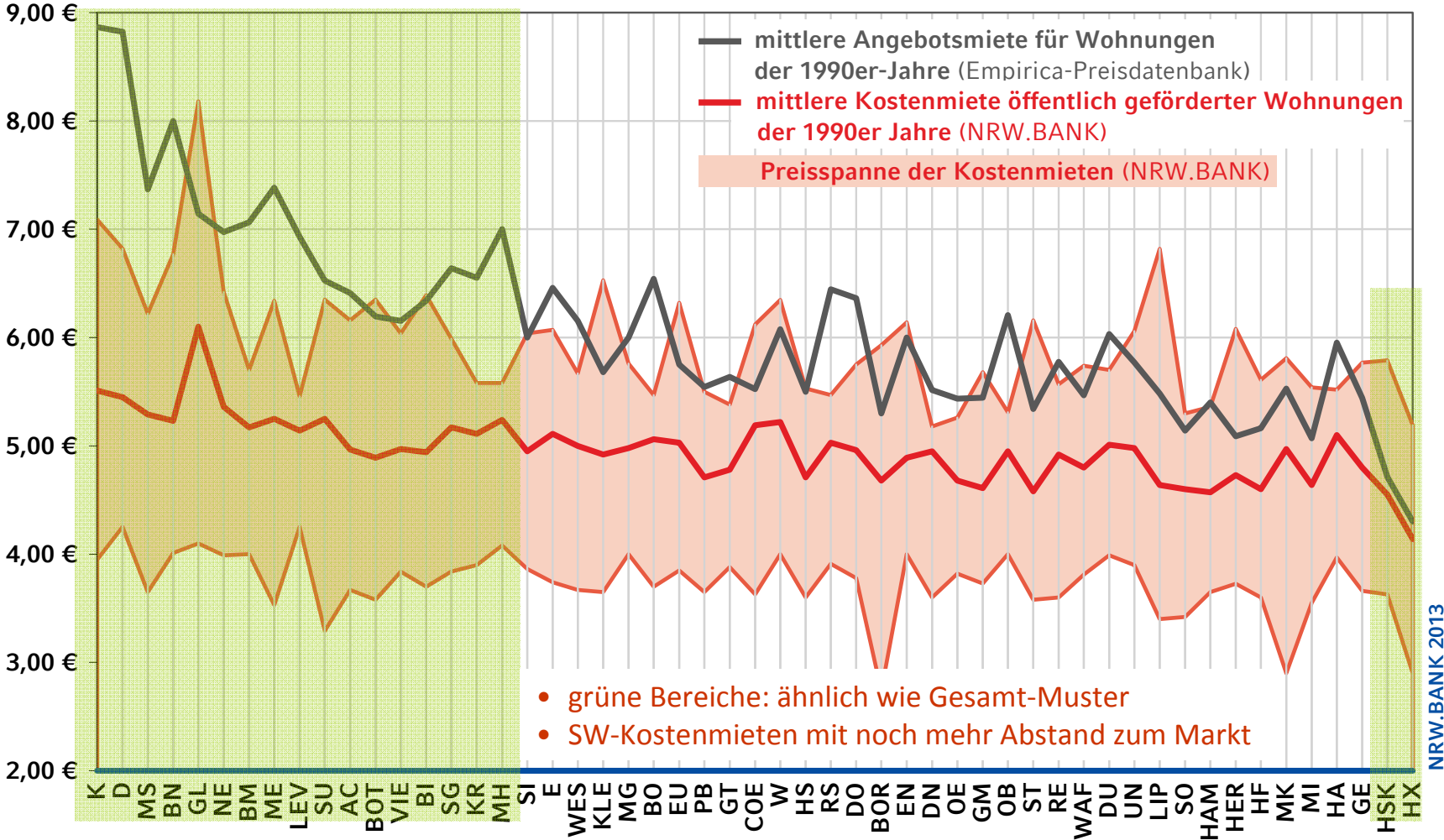
Preisspanne der Kostenmiete und der Angebotsmieten (empirica-Preisdatenbank)  
**für Wohnungen aus den 80er-Jahren**



# Kostenmieten und Marktmieten



Preisspanne der Kostenmiete und der Angebotsmieten (empirica-Preisdatenbank)  
**für Wohnungen aus den 90er-Jahren**

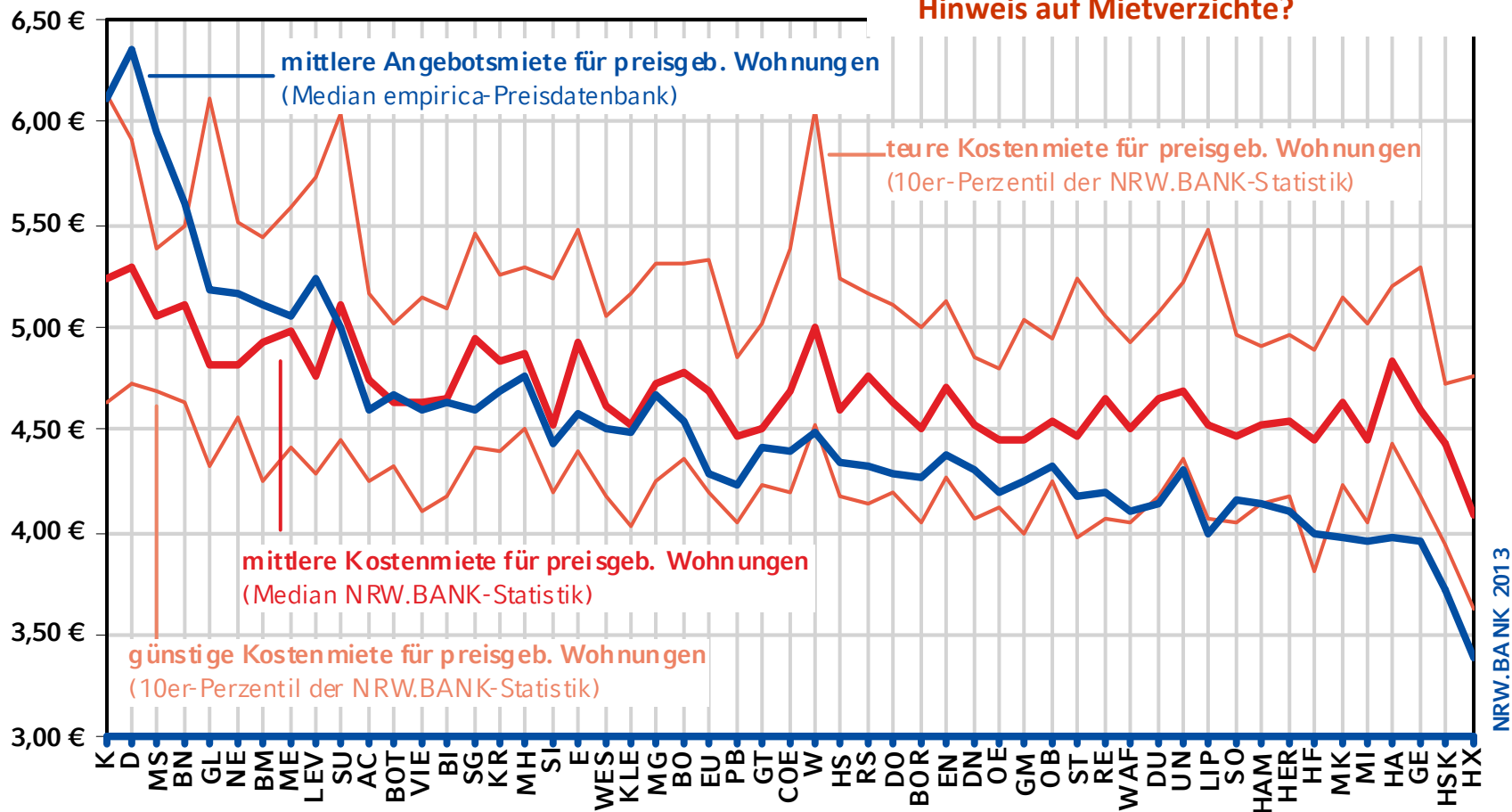


# Exkurs: Sozialmieten im Internet



Vergleich von Kostenmieten (NRW.BANK) und Angebotsmieten (empirica-Preisdatenbank) für preisgebundene Wohnungen

- Im Internet angebotene Sozialmietwohnungen in teuren Regionen teurer als Kostenmieten der NRW.BANK-Statistik, ...
- .... in günstigen Regionen billiger. Hinweis auf Mietverzicht?



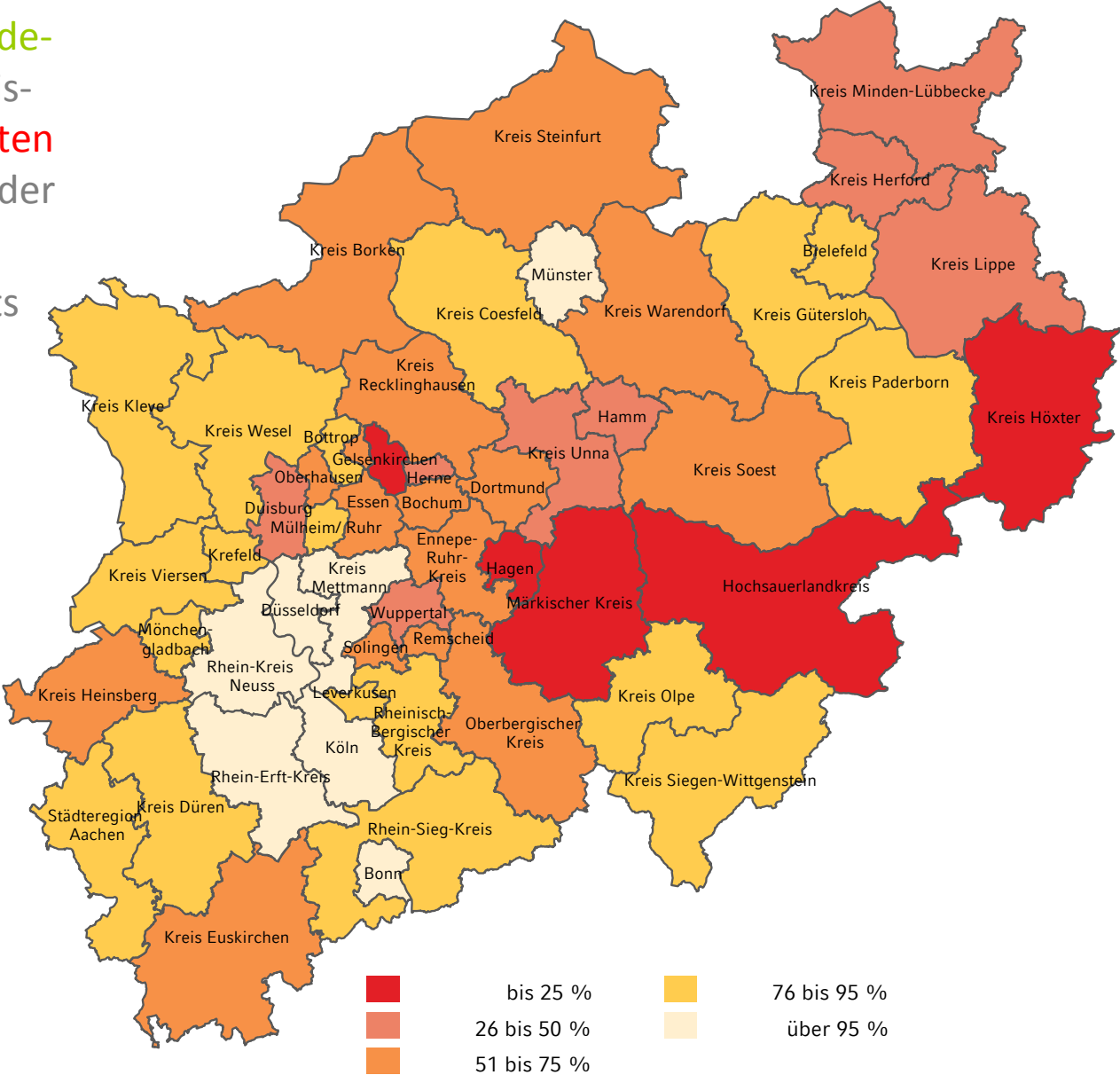
# Kostenmieten und Marktmieten



Einordnung der preisgebundenen Wohnungen in das Preisspektrum der **Angebotsmieten** des Gesamtmarkts anhand der Kostenmieten

(Perspektive eines Haushalts auf Wohnungssuche)

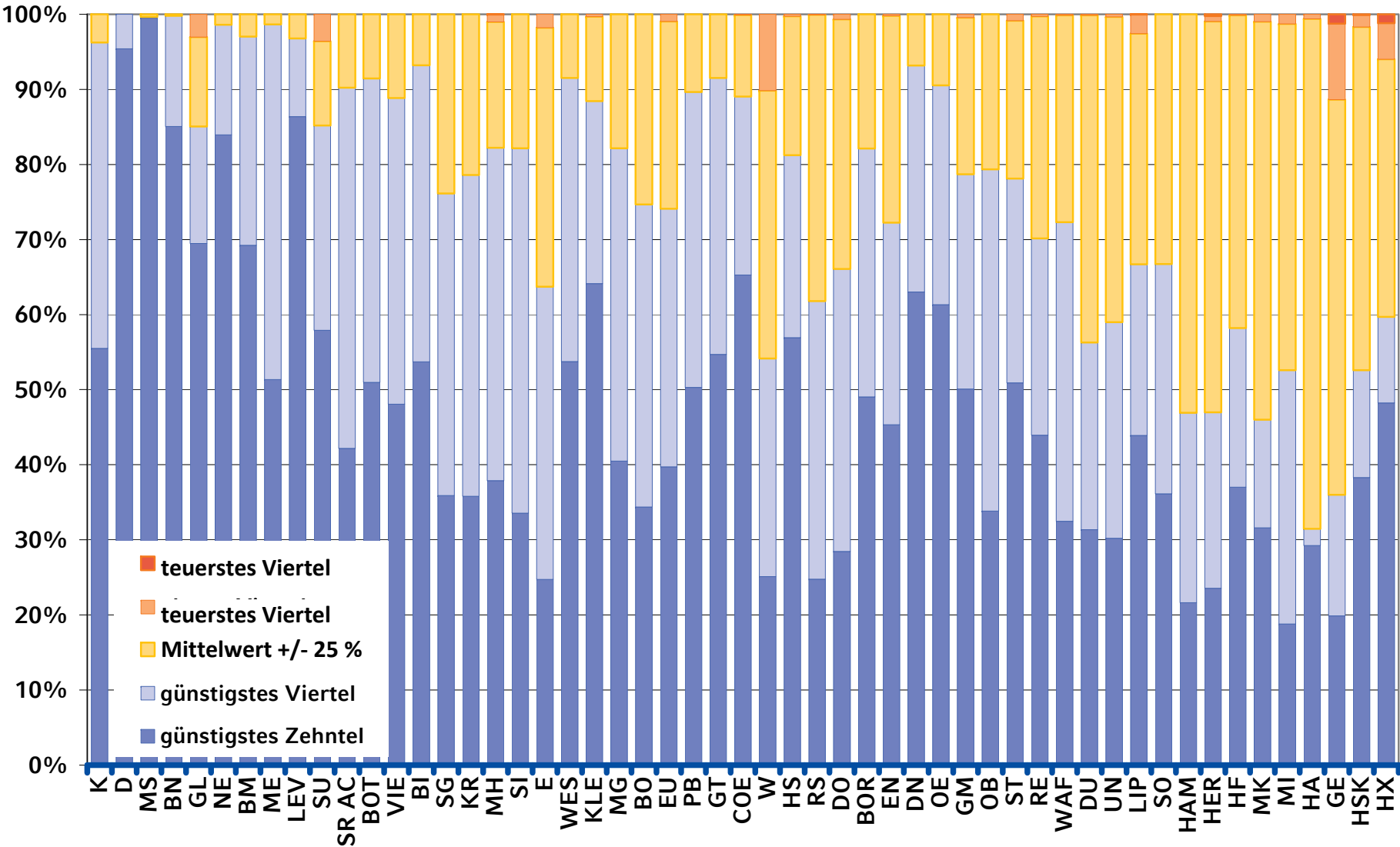
Kartendarstellung: Anteil der preisgebundenen Mietwohnungen im preisgünstigen Marktsegment (< 25er-Mietperzentil) 2011



# Kostenmieten und Marktmieten



Einordnung der preisgebundenen Wohnungen (%) anhand der Kostenmieten in das Preisspektrum der **Angebotsmieten** des Gesamtmarkts



# Kostenmieten und Marktmieten

Einordnung der preisgebundenen Wohnungen (%) anhand der Kostenmieten in das Preisspektrum der kommunalen **Mietspiegel**

