

Freie Hansestadt Bremen
Die Senatorin für Soziales, Kinder, Jugend und Frauen

Mietwerterhebung Indexfortschreibung 2013

Bericht

Hamburg, Oktober 2013

Ansprechpartner:
Matthias Klupp
Jörg Koopmann

ANALYSE & KONZEPTE
Beratungsgesellschaft für Wohnen,
Immobilien, Stadtentwicklung mbH
Gasstr. 10, 22761 Hamburg

Tel. 040/485 00 98-0
Fax 040/485 00 98-98
E-Mail info@analyse-konzepte.de

Inhaltsverzeichnis

1	KdU-Richtwerte 2013	2
2	Indexfortschreibung des schlüssigen Konzepts 2010	3
3	Indexfortschreibung	4
4	Berechnung der Indexentwicklung.....	5
5	Ableitung von Angemessenheitsgrenzen unter Berücksichtigung aktueller Angebotsmieten	11

Tabellenverzeichnis

Tab. 1	Verbraucherpreisindex Deutschland Entwicklung des VPI von März 2010 bis August 2013	6
Tab. 2	Spezialindizes des Verbraucherpreisindexes für Deutschland Entwicklung der Mieten von März 2010 bis August 2013.....	6
Tab. 3	Spezialindizes des Verbraucherpreisindexes für die Stadt Bremen Entwicklung der Mieten März 2010 bis August 2013	7
Tab. 4	Verbraucherpreisindex (Mietentwicklung) für die Stadt Bremen Entwicklung der Mieten März 2010 bis August 2013	7
Tab. 5	Umfang der Angebotsmietenerhebung Bremen 2013	8
Tab. 6	Stadt Bremen Bestandsmieten	9
Tab. 7	Bestandsmieten: Indexfortschreibung (max. BKM)	10
Tab. 8	Maximale Miethöhe zu der 50% der Angebotsmieten angemietet werden können	12
Tab. 9	Standardquadratmeterpreis (Brutto-Kaltmiete) unter Berücksichtigung der Anmietbarkeit von 50 % des Angebotes	13
Tab. 10	Anteil der Angebotsmieten die zum 50 %-Perzentil der Bestandsmieten angemietet werden können (Brutto-Kaltmiete)	14

1 KdU-Richtwerte 2013

Im Jahr 2010 erstellte Analyse & Konzepte im Auftrag der Stadt Bremen eine Mietstrukturanalyse zur Bestimmung von Richtwerten für die Kosten der Unterkunft von Empfängern/-innen von Leistungen nach SGB II. Basierend auf den für dieses Gutachten erhobenen Mietdaten wurden die vorliegenden Tabellenwerte berechnet.

Zum Stichtag 01.03.2010 wurden bei den größeren Bremer Wohnungsunternehmen und Wohnungsverwaltern Mietdaten abgefragt. Zusätzlich wurden weitere 4.000 zufällig ausgewählte Mieterhaushalte im Rahmen der Datenerhebung angeschrieben. Insgesamt konnten rund 45.000 Mietwerte ermittelt werden, was rd. 28 % des relevanten Mietwohnungsbestandes in Bremen entspricht und damit eine statistisch tragfähige Datenbasis darstellt.

Die Definition der Wohnungsgrößenklassen orientierte sich an der vom Auftraggeber und der Rechtsprechung vorgegebenen maximal möglichen Wohnfläche¹, die jeweils in Abhängigkeit zu der Haushaltsgröße steht. Folgende Tabellenfelder wurden bestimmt:

- ≤ 50 m²
- > 50 bis 60 m²
- > 60 bis 75 m²
- > 75 bis 85 m²
- > 85 m² und mehr

Für jedes weitere Haushaltsmitglied erhöht sich die Wohnungsgröße um weitere 10 m².

Im Gegensatz zum ursprünglich erstellten Mietgutachten beziehen sich die unten aufgeführten Werte auf den gesamten erhobenen Datensatz, differenzieren also nicht nach einer räumlichen Untergliederung des Stadtgebietes. Dieses Verfahren wurde gewählt, da die im Vergleich zu Bremen wesentlich größeren Städte Berlin und München von den zuständigen Sozialgerichten ebenfalls als einheitliche Wohnungsmärkte bewertet werden.

Vor den weiteren Auswertungen der netto-kalt Quadratmetermieten wurde für jedes Tabellenfeld eine Extremwertkappung vorgenommen. Bei Extremwerten handelt es sich um Mietwerte, die sich deutlich von anderen Werten eines Tabellenfeldes unterscheiden und deshalb nicht in die Auswertungen einbezogen werden sollen ("Ausreißer").

¹ Die maximale Wohnfläche wird zur Berechnung des Produkts aus der Brutto-Kaltmiete * Wohnfläche benötigt. Sofern das sich ergebende Produkt unterhalb des Richtwertes liegt, können auch größere Wohnungen durch die Bedarfsgemeinschaft angemietet werden. Dabei müssen jedoch die möglicherweise aufgrund einer größeren Wohnung entstehenden höheren Heizkosten durch den Leistungsträger mit übernommen werden. Bei kleineren Wohnungen kann entsprechend der kleineren Wohnfläche auch ein höherer Quadratmeterpreis akzeptiert werden.

Für die Frage, wann es sich bei einem Mietwert um einen Extremwert handelt, gibt es keine allgemeingültige Antwort bzw. Definition. In den aktuellen Hinweisen der Bundesregierung zur Erstellung von Mietspiegeln wird folgende Anforderung an eine Extremwertkappung gestellt:

*"Beim qualifizierten Mietspiegel ist auf eine statistisch fundierte Eliminierung von Ausreißern zu achten. Die Eliminierung darf nicht auf Basis willkürlicher Festlegungen, z. B. durch den Arbeitskreis Mietspiegel, erfolgen."*²

Neben den bereits bei der Befragung verwendeten Filterfragen, die außergewöhnliche Mietverhältnisse identifizieren sollen, setzt Analyse & Konzepte diesen Anspruch mit Hilfe eines Intervalls zur Extremwertbereinigung um.

Bei allen Mietwerterhebungen werden standardmäßig alle Werte aussortiert, die außerhalb des Bereichs um den Mittelwert herum liegen, der durch die um den Faktor 1,96 multiplizierte Standardabweichung definiert ist. Dieses Vorgehen wurde in Anlehnung an die Verteilungsverhältnisse einer Normalverteilung gewählt, bei der sich in diesem Intervall 95 % aller Fälle befinden. Diese Vorgehensweise bedeutet eine Extremwertkappung in Abhängigkeit der Verteilung der Erhebungsdaten. Werte außerhalb des Bereiches des 1,96-fachen der Standardabweichung werden in der Statistik als "Ausreißer" (Extremwerte) behandelt.

Beispiel: arithmetischer Mittelwert aus allen relevanten Mietwerten: 5,08 €/m², die Standardabweichung als durchschnittliche, mittlere Abweichung aller Werte vom Mittelwert beträgt 0,79 €.

$$5,08 - (1,96 \times 0,79) = 3,53.$$

$$5,08 + (1,96 \times 0,79) = 6,62.$$

Alle Werte zwischen 3,53 und 6,62 €/m² bilden die Grundlage der weiteren Berechnungen. Werte außerhalb dieses Intervalls (740 von ursprünglich 10.419) werden als statistische Ausreißer betrachtet.

2 Indexfortschreibung des schlüssigen Konzepts 2010

Um weiterhin eine ausreichende Versorgung der Bedarfsgemeinschaften mit Wohnraum in der Stadt Bremen zu gewährleisten, müssen die bestehenden Richtwerte für die Kosten der Unterkunft regelmäßig überprüft und der Marktentwicklung angepasst werden.

Da der Gesetzgeber für eine Aktualisierung der Werte keine Methodik sowie keine Zeiträume vorgegeben hat, muss geprüft werden, in welchen zeitlichen Abständen eine Überprüfung sinnvoll ist und welche Methode dafür angewendet werden kann.

Sowohl bei der Frage nach sinnvollen zeitlichen Abständen als auch der nach einer angemessenen Methode, erscheint eine Orientierung an der Vorgehensweise sinnvoll, wie sie für die Aktualisierung von qualifizierten Mietspiegeln gesetzlich vorgeschrieben ist (vgl. § 558 d BGB). Qualifizierte Mietspiegel sind im Abstand von zwei Jahren der Marktentwicklung anzupassen. Hierfür stehen zwei

² Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen: Hinweise zur Erstellung von Mietspiegeln. Berlin 2002, S. 42.

gleichberechtigte Verfahren zur Verfügung. Dies kann durch eine Fortschreibung (Aktualisierung der vorhandenen Mietdaten durch eine Neuerhebung bei den Vermietern) oder durch eine Fortschreibung auf Basis der Entwicklung der Lebenshaltungskosten (Indexfortschreibung) erfolgen.

Im Rahmen der Novellierung des Sozialgesetzbuches (SGB) wurde für die neu geschaffene Option der Regelung der KdU-Kosten im Rahmen von Satzungen ebenfalls ein zeitlicher Überprüfungsabstand von zwei Jahren vorgegeben.³

Es sind daher die angemessenen Mietwerte auf Basis eines "Schlüssigen Konzepts" ebenfalls nach zwei Jahren zu aktualisieren. Als Methode für die hier vorgelegte Aktualisierung der Mietwerte wurde eine Indexfortschreibung analog der Fortschreibung für qualifizierte Mietspiegel angewandt.

Die Grundlage für die prozentualen Berechnungen (Fortschreibungen) dieser Auswertung bilden die Ergebnisse der Datenerhebungen, die im Rahmen der Mietwerkerhebung 2010 von Analyse & Konzepte für die Erarbeitung einer Mietenstrukturanalyse zur Ermittlung von KdU-Angemessenheitsgrenzen erhoben wurden.

3 Indexfortschreibung

Die Fortschreibung mit Hilfe eines Indexes im Sinne des Bürgerlichen Gesetzbuches bedeutet, dass keine Neuerhebung von Mieten stattfindet, sondern die im Rahmen einer Ersterhebung zuvor ermittelten Mieten einmalig für einen Zeitraum von zwei Jahren mittels eines Indexes fortgeschrieben werden können.

Für qualifizierte Mietspiegel ist für eine Fortschreibung der Mietspiegelwerte der "Preisindex für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte in Deutschland" durch das BGB vorgeschrieben. Dieser vom Statistischen Bundesamt ermittelte Index wird seit 2003 als Verbraucherpreisindex für Deutschland (VPI) veröffentlicht. Dieser Index spiegelt die Preisentwicklung eines Warenkorbtes mit unterschiedlichen Gütergruppen wider, der nicht nur die Entwicklung der Wohnkosten berücksichtigt, sondern die Entwicklung der allgemeinen Lebenshaltungskosten.

Aktuell wird die Entwicklung der Lebenshaltungskosten stark von der Entwicklung der Energiekosten beeinflusst. Da die Heizenergiekosten im Rahmen der KdU-Regelungen gesondert berücksichtigt werden, führt eine Fortschreibung auf Basis des VPI dazu, dass die Heizenergiekosten sowohl bei den warmen Betriebskosten (Heizkosten) als auch bei der Netto-Kaltniete berücksichtigt würden. Die Energiekosten würden somit sowohl zu einer Preissteigerung bei den Netto-Kaltnieten als auch bei den Heizkosten führen.

Analyse & Konzepte empfiehlt für die einmalig mögliche Fortschreibung der KdU-Werte auf Basis eines schlüssigen Konzepts daher nicht den Preisindex für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte in Deutschland zu verwenden, sondern einen Index, der nur die Entwicklung der Mietkosten berücksichtigt. Dieser stand auch für kleinere Teilräume, wie z. B. Bundesländer, zur Verfügung,

³ Vgl. SGB § 22c Absatz 2

um regionale Mietpreisentwicklungen besser berücksichtigen zu können. Aufgrund des Umstandes, dass Bremen einen eigenen Stadtstaat darstellt, bestand bis Ende 2012 für die Stadt Bremen darüber hinaus die optimale Sondersituation, dass für die Stadt separate Indexwerte von der Statistik ausgewiesen wurden. Bremerhaven konnte dadurch bei der Ermittlung der Indexwerte unberücksichtigt bleiben.

Daher konnte für die Fortschreibung der Mietwerte für die Stadt Bremen in einem ersten Schritt ein Index genutzt werden, der die Entwicklung der Mietkosten speziell für die Stadt Bremen wiedergibt. Dieser Index wurde monatlich berechnet und war ein Spezialindex des VPI. Zusätzlich wurden zum Vergleich der Mietpreisentwicklung die Spezialindizes auf Bundesebene und der VPI insgesamt herangezogen.

Aus Sicht von Analyse & Konzepte stellt die Fortschreibung der Mietenentwicklung auf Basis dieses Spezialindex eine angemessene Methode dar, um Verzerrungen der Mietpreisentwicklungen durch die Berücksichtigung der Preisentwicklung von anderen Gütergruppen, die ebenfalls bei der Berechnung des VPI Berücksichtigung finden, zu vermeiden.

Die Aktualisierung für die Mietpreisentwicklung erfolgt getrennt von der Preisentwicklung der kalten Betriebskosten (Wohnungsnebenkosten). Die Ergebnisse können zu einer Brutto-Kaltmiete zusammengefasst werden.

4 Berechnung der Indexentwicklung

Um aktuelle Entwicklungen einbeziehen zu können, hat das statistische Landesamt Bremen aus den seit Januar 2013 nur noch auf Länderebene ausgewiesenen VPI-Werten eine Sonderauswertung zu den Veränderungsdaten durchgeführt. Die hier ausgewiesene Fortschreibung der Mietenentwicklung bzw. die Preisentwicklung eines Zeitraumes wird entsprechend der Indexwerte, die vom Statistischen Landesamt Bremen im Rahmen dieser Sonderauswertung zur Verfügung gestellt wurden, berechnet.

Die Indizes werden monatlich durch die Statistikämter der Bundesländer bzw. das Statistische Bundesamt veröffentlicht. Diese kurzen Betrachtungszeiträume bieten den Vorteil, jeglichen Zeitraum berechnen zu können.

Um eine höchstmögliche Aktualität der Entwicklung der Mieten darstellen zu können, werden im Folgenden die aktuellsten verfügbaren Werte berücksichtigt.

Die Mietpreisentwicklung wird für den Zeitraum März 2010 (Stichtag der von Analyse & Konzepte durchgeführten Mietwerterhebung für die Stadt Bremen) bis August 2013 berechnet.

Tab. 1 Verbraucherpreisindex Deutschland Entwicklung des VPI von März 2010 bis August 2013				
	März 2010	August 2013	Veränderung 03/10 - 08/13	Multiplikations- faktor
Gesamtindex	99,9	106,1	6,21 %	1,0621
Quelle: Statistisches Bundesamt: Verbraucherpreisindex für Deutschland (Basis 2010 = 100), Stand: März 2010 bzw. August 2013				ANALYSE & KONZEPTE

Wie bereits dargestellt, wird der Gesamtindex über verschiedene Warengruppen berechnet. Die Entwicklung des Gesamtindex wird stark von der hohen Gewichtung der Energiekosten beeinflusst. Analyse & Konzepte empfiehlt daher die Nutzung eines Teilindex, der nur die Entwicklung der Mieten und der Mietnebenkosten berücksichtigt. Die Energiekosten und deren Entwicklungen können im Mietwohnungsbereich getrennt berücksichtigt werden, zumal die Übernahme der Energiekosten gesondert geregelt wird.

Die Entwicklung der Mietkosten (Netto-Kaltmiete und Betriebskosten) auf Grundlage der Teilindexe ist nachfolgend für Deutschland insgesamt dargestellt.

Tab. 2 Spezialindizes des Verbraucherpreisindex für Deutschland Entwicklung der Mieten von März 2010 bis August 2013				
	März 2010	August 2013	Veränderung 03/10 - 08/13	Multiplikations- faktor
Wohnungsmieten ohne Nebenkosten	99,7	104,0	4,31 %	1,0431
Kalte Betriebskosten	99,8	103,6	3,81 %	1,0381
Quelle: Statistisches Bundesamt: Verbraucherpreisindex für Deutschland (Basis 2010 = 100), Stand: März 2010 bzw. August 2013				ANALYSE & KONZEPTE

Analyse & Konzepte hat die Entwicklung auf Bundesebene der Entwicklung in der Stadt Bremen gegenübergestellt. Der gesamtdeutsche Index unterscheidet sich dabei wesentlich von der Entwicklung der Mieten in der Stadt Bremen.

Diese Entwicklung ist insofern nicht weiter überraschend, da die Entwicklung des bundesdeutschen Indexes durch die Zusammenfassung von Spitzenregionen und eher schwächeren Regionen nivelliert wird. Eine derartige Analyse wird weder den Regionen mit einer starken Wohnungsnachfrage noch Regionen mit einer schwachen Wohnungsnachfrage gerecht. Während die Entwicklung in den starken Wohnungsmärkten, hier aufgrund des zu geringen Durchschnittswerts des Index, Mietpreissteigerungen nicht marktkonform nachvollziehen kann, wird die Wohnungsmarktentwicklung in den schwächeren Bereichen, aufgrund des hier zu hohen Index-Durchschnitts, überschätzt. Die Mietpreise erfahren eine zu hohe Steigerung, die ebenfalls nicht der Wohnungsmarktrealität ent-

spricht. Ein Gesamtindex gleicht immer die Entwicklungen zwischen starken und geringen Veränderungen aus.

Für die Stadt Bremen bedeutet der Unterschied zwischen den bundesweiten und den auf das Stadtgebiet Bremens (ohne Bremerhaven) bezogenen Indexwerten, dass die Indexwerte mehr als die doppelte Steigerung bei der Netto-Kaltniete aufweisen. Auch bei der Entwicklung der kalten Betriebskosten bestehen große Unterschiede zwischen der Bremer und der gesamtdeutschen Kostenentwicklung. So sind diese in Bremen geringfügig gesunken, während in Gesamtdeutschland fast die gleiche prozentuale Steigerung wie die der Netto-Kaltniete ausweisen.

Tab. 3 Spezialindizes des Verbraucherpreisindex für die Stadt Bremen Entwicklung der Mieten März 2010 bis August 2013		
	Veränderung 03/10 - 08/13	Multiplikationsfaktor
Wohnungsmieten ohne Nebenkosten	9,1 %	1,091
Kalte Betriebskosten	- 0,7 %	0,993
Quelle: Statistisches Landesamt Bremen: Verbraucherpreisindex für Bremen (Basis 2010 = 100), Stand: August 2013		ANALYSE & KONZEPTE

Die Fortschreibung der Richtwerte des Schlüssigen Konzepts erfolgt durch die Indexentwicklung vom 01.03.2010 bis 01.08.2013 jeweils getrennt für die Mieten und Wohnungsnebenkosten. Die Addition dieser Werte ergibt die aktualisierte Brutto-Kaltniete.

Neben der nach Netto-Kaltniete und den kalten Betriebskosten getrennten Darstellung der Miete wird in der Statistik ein Gesamtwert für die Bremer Mietentwicklung ausgewiesen.

Tab. 4 Verbraucherpreisindex (Mietentwicklung) für die Stadt Bremen Entwicklung der Mieten März 2010 bis August 2013		
	Veränderung 03/10 - 08/13	Multiplikationsfaktor
Gesamtmietenentwicklung	7,9 %	1,079
Quelle: Statistisches Landesamt Bremen: Verbraucherpreisindex für Bremen (Basis 2010 = 100), Stand: August 2013		ANALYSE & KONZEPTE

Unter Berücksichtigung des aktuellen Anteils von Bedarfsgemeinschaften und der Höhe des gegenwärtig als angemessen betrachteten Mietniveaus kann zur Sicherstellung der Versorgungssicherheit der Bedarfsgemeinschaften ein größeres Wohnungsmarktvolumen zur Verfügung gestellt werden. Dazu wird in den Berechnungen ein hoher Sicherheitsaufschlag einbezogen, der über das notwendige Mindestvolumen hinausgeht. Dabei wird berücksichtigt, dass ein geringerer Sicherheitsaufschlag zu einer Erhöhung der Einzelfallprüfungen führen würde. Weiterhin wird dadurch einbezogen, dass eine aus der möglichen Reduzierung der Angemessenheitsgrenzen zusätzlich entstehende Wohnungsmarktnachfrage letztendlich nicht mit den ermittelten abstrakten Angemessen-

heitsgrenzen zu decken ist. Daher ist es möglich, zur maximalen Abgrenzung des unteren Wohnungsmarktsegmentes das 50 % Perzentil zu verwenden.

Darüber hinaus wurde geprüft, zu welcher Miethöhe (Brutto-Kaltmiete) die Hälfte des jeweiligen Wohnungsangebotes innerhalb des Betrachtungszeitraumes der Angebotsmieten (März bis September 2013) angemietet werden kann.

Tab. 5 Umfang der Angebotsmietenerhebung Bremen 2013					
	1 Person (bis 50 m²)	2 Personen (> 50 bis 60 m²)	3 Personen (> 60 bis 75 m²)	4 Personen (> 75 bis 85 m²)	5 Personen (> 85 m² bis 95 m²)
Angebotsmieten	456	480	755	350	201
Quelle: IDN Datenbank März bis September 2013					ANALYSE & KONZEPTE

Mietwerttabelle, 50 %-Perzentil Brutto-Kaltmiete

Tab. 6 Stadt Bremen Bestandsmieten							
Größe in m ²	Personen- zahl	Anzahl der Mieten	Netto-Kaltmiete in €/m ² (50 %- Perzentil)	Kalte Betriebs- kosten in €/m ² (Durchschnitt)	Brutto-Kaltmiete in €/m ²	max. Brutto-Kaltmiete in €	
						nach Index- fortschreibung	vor Indexfort- schreibung
bis 50	1	9.688	5,66 (5,19)	1,26 (1,27)	6,92 (6,46)	346,00	323,00
> 50 ≤ 60	2	11.691	5,46 (5,00)	1,14 (1,15)	6,60 (6,15)	396,00	369,00
> 60 ≤ 75	3	15.796	5,46 (5,00)	1,13 (1,14)	6,59 (6,14)	494,25	460,50
> 75 ≤ 85	4	3.866	5,11 (4,68)	1,19 (1,20)	6,30 (5,88)	535,50	499,80
größer als 85	5	1.834	5,08 (4,66)	1,12 (1,13)	6,20 (5,79)	589,00	550,05

* bezogen auf 95 m²
 Werte in Klammern () vor Indexfortschreibung,
 Quelle: Indexfortschreibung Stadt Bremen 2013

Tab. 7 Bestandsmieten: Indexfortschreibung (max. BKM)															
	1 Person (bis 50 m²)			2 Personen (> 50 bis 60 m²)			3 Personen (> 60 bis 75 m²)			4 Personen (> 75 bis 85 m²)			5 Personen (> 85 m²)		
	Neuer Richtwert	Richtwert 2010	Verwal- tungs- anweisung*	Neuer Richtwert	Richtwert 2010	Verwal- tungs- anweisung*	Neuer Richtwert	Richtwert 2010	Verwal- tungs- anweisung*	Neuer Richtwert	Richtwert 2010	Verwal- tungs- anweisung*	Neuer Richtwert	Richtwert 2010	Verwal- tungs- anweisung*
Stadt Bremen 50 %-Perzentil	346,00	323,00	358,00	396,00	369,00	435,00	494,25	460,50	517,00	535,50	499,80	600,00	589,00	550,05	688,00

* Verwaltungsanweisung vor der Fortfortschreibung
Indexfortschreibung Stadt Bremen 2013

5 Ableitung von Angemessenheitsgrenzen unter Berücksichtigung aktueller Angebotsmieten

Neben der Ableitung der Angemessenheitsgrenzen auf Basis der Erhebung 2010 unter Berücksichtigung der verschiedenen Indizes wurde weiterhin geprüft, wie hoch das Produkt (Brutto-Kaltmiete je m², multipliziert mit der maximalen angemessenen Wohnfläche) jeweils sein müsste, um bezogen auf die jeweilige Wohnungsgröße die Hälfte des aktuellen Wohnungsangebotes (leerstehende Wohnungen) jeweils anmieten zu können.

Eine solchermaßen definierte Angemessenheitsgrenze auf der Grundlage der Angebotsmieten liegt in Bremen (wie fast überall in der Republik) immer höher als die fortgeschriebenen Werte des 50 %-Perzentils der Bestandsmieten. In der Regel liegen Angebotsmieten auf normalen und angespannten Wohnungsmärkten immer über dem Niveau von Bestandsmieten, die sich z. T. aus längerfristig und ggf. unveränderten Mieten zusammensetzen. Dies bedeutet, dass immer deutlich mehr als die Hälfte der Bestandsmieten aller abgeschlossenen Mietverträge bei einem so ermittelten Richtwert als angemessen gelten würden.

Bei einer Gesamtbetrachtung der absoluten Brutto-Kaltmiete (inkl. der errechneten durchschnittlichen kalten Betriebskosten in Abhängigkeit der realen Wohnungsgröße) liegen 50 % der erhobenen Angebote unterhalb von 376,66 € für 1-Personen Bedarfsgemeinschaften, für 2 Personen-Bedarfsgemeinschaften unterhalb 427,16 €, für 3-Personen-Bedarfsgemeinschaften unter 505,92 €, für 4-Personen-Bedarfsgemeinschaften unterhalb 619,92 € und für Bedarfsgemeinschaften mit 5 Personen unterhalb von 750,60 € (s. Tabelle 9).

Diese Werte liegen deutlich über den per Index fortgeschriebenen 50 % Angemessenheitsgrenzen aus den Bestandsmieten. Diese liegen für die 1-Personen-Bedarfsgemeinschafts bei 346,00 € und somit um 36,66 € niedriger. Für 346,00 € wären 36 % der Angebotsmieten unter Berücksichtigung der Produkttheorie angemessen (vgl. Tab.10).

Tab. 8 Maximale Miethöhe zu der 50% der Angebotsmieten angemietet werden können (Brutto-Kaltmiete)										
	1 Person (bis 50 m²)		2 Personen (> 50 bis 60 m²)		3 Personen (> 60 bis 75 m²)		4 Personen (> 75 bis 85 m²)		5 Personen (> 85 m² bis 95 m²)	
	Angemes- senheits- grenze	Perzentil Angebots- mieten	Angemes- senheits- grenze	Perzentil Angebots- mieten	Angemes- senheits- grenze	Perzentil Angebots- mieten	Angemes- senheits- grenze	Perzentil Angebots- mieten	Angemes- senheits- grenze	Perzentil Angebots- mieten
Stadt Bremen	376,66 €	50%	427,16 €	50%	505,92 €	50%	619,92 €	50%	750,60 €	50%

Indexfortschreibung Stadt Bremen 2013

Die Werte der Tabelle 8 wurden ermittelt, indem alle tatsächlich erhobenen Angebotsmieten in ihrer absoluten Höhe aufsteigend sortiert worden sind. Hätte man beispielsweise 200 Werte erhoben, dann ist das 50 %-Perzentil dieser 200 dem Betrag nach aufsteigend sortiert Werte genau der 100. Wert. Die Hälfte aller tatsächlich erhobenen Angebotsmieten liegt somit unterhalb des Wertes des 50 %-Perzentils. Für die Wohnungen bis 50 m² heißt das, dass 50 % der erhobenen Mieten günstiger sind als 376,66 €.

Tab. 9 Standardquadratmeterpreis (Brutto-Kaltmiete) unter Berücksichtigung der Anmietbarkeit von 50 % des Angebotes (gerundete Werte)					
	1 Person (bis 50 m²)	2 Personen (> 50 bis 60 m²)	3 Personen (> 60 bis 75 m²)	4 Personen (> 75 bis 85 m²)	5 Personen (> 85 m² bis 95 m²)
Stadt Bremen	7,53 €	7,12 €	6,75 €	7,29 €	7,90 €
Indexfortschreibung Stadt Bremen 2013					ANALYSE & KONZEPTE

In der Tabelle 9 ist die Standardquadratmetermiete dargestellt, die sich aus der Division der in Tabelle 8 dargestellten Werte durch die maximale Wohnfläche in Abhängigkeit der Haushaltsgröße ergibt.

Da bei der Ermittlung von Angebotsmieten nur eine Netto-Kaltmiete zuverlässig bestimmt werden kann, basieren die Berechnungen zu den Brutto-Kaltnieten der Angebote auf den tatsächlich erhobenen Angebotsmieten (Netto-Kaltnieten), zzgl. der durchschnittlichen kalten Betriebskosten aus der Bestandsmietenerhebung (je nach tatsächlicher Wohnungsgröße des erhobenen Angebots).

Tab. 10 Anteil der Angebotsmieten die zum 50 %-Perzentil der Bestandsmieten angemietet werden können (Brutto-Kaltmiete)										
	1 Person (bis 50 m²)		2 Personen (> 50 bis 60 m²)		3 Personen (> 60 bis 75 m²)		4 Personen (> 75 bis 85 m²)		5 Personen (> 85 m² bis 95 m²)	
	Angemes- senheits- grenze	Perzentil Angebots- mieten	Angemes- senheits- grenze	Perzentil Angebots- mieten	Angemes- senheits- grenze	Perzentil Angebots- mieten	Angemes- senheits- grenze	Perzentil Angebots- mieten	Angemes- senheits- grenze	Perzentil Angebots- mieten
Stadt Bremen	346,00	36 %	396,00	37 %	494,25	49 %	535,50	28 %	589,00	17 %

Indexfortschreibung Stadt Bremen 2013

Auswertung Bestandsmieten (inkl. Neuvertragsmieten) nach Stadtteilen und ausgewählten Ortsteilen*															
Indexfortschreibung 2013															
Stadtteil/Ortsteil	Wohnungsgrößenklassen														
	<= 50 m ²			50,01 bis 60 m ²			60,01 bis 75 m ²			75,01 bis 85 m ²			> 85 m ²		
	Median Netto-Kaltmiete (in €/m ²)	max. Brutto-Kaltmiete (in €)	Anzahl Mietwerte	Median Netto-Kaltmiete (in €/m ²)	max. Brutto-Kaltmiete (in €)	Anzahl Mietwerte	Median Netto-Kaltmiete (in €/m ²)	max. Brutto-Kaltmiete (in €)	Anzahl Mietwerte	Median Netto-Kaltmiete (in €/m ²)	max. Brutto-Kaltmiete (in €)	Anzahl Mietwerte	Median Netto-Kaltmiete (in €/m ²)	max. Brutto-Kaltmiete (in €)	Anzahl Mietwerte
Blumenthal	5,66	346,24	649	5,66	408,29	1021	5,40	489,38	924	4,53	486,34	174	5,66	644,55	57
Borgfeld (Ortsteil)			0	-	-	0	-	-	2	-	-	0	-	-	0
Burglesum	4,98	311,97	97	4,55	341,48	398	4,39	413,89	714	4,39	474,50	152	4,36	520,50	41
Findorff	6,25	375,45	150	5,80	416,32	113	5,94	530,38	81	5,24	546,64	95	5,76	653,26	24
Grolland (Ortsteil)	4,96	311,17	112	4,32	327,83	15	4,96	457,01	48	-	-	2	-	-	0
Gröpelingen	4,57	291,74	1227	5,02	369,64	764	5,20	474,79	755	6,16	624,94	143	5,61	639,39	108
Hemelingen	5,62	344,08	514	5,29	386,08	324	5,62	506,10	558	5,29	550,56	37	6,37	711,79	59
Horn-Lehe	6,41	383,57	123	6,13	436,12	142	5,87	524,98	430	6,91	688,86	158	6,87	759,08	108
Huchting (ohne Grolland)	4,13	269,59	89	5,24	383,03	134	5,43	491,80	386	5,36	557,00	69	4,76	558,90	39
Mitte	6,15	370,64	61	5,93	424,48	105	5,87	524,98	86	5,87	600,08	52	5,56	635,07	23
Neustadt	5,57	341,38	468	5,56	402,22	287	5,29	481,29	220	4,79	508,72	58	-	-	4
Oberneuland (Ortsteil)	5,07	316,38	125	5,17	378,77	21	7,17	622,38	21	-	-	11	-	-	5
Obervieland	4,91	308,49	824	4,74	352,78	1013	5,13	469,14	1171	4,54	487,30	406	4,79	561,52	216
Osterholz (Ortsteil)	4,90	307,78	39	-	-	0	4,90	451,91	39	4,50	483,29	26	-	-	0
Osterholz (Stadtteil) (ohne Ortsteil Osterholz)	5,43	334,37	833	4,98	367,42	693	5,06	464,28	1983	4,71	501,28	674	4,73	555,69	365
Östliche Vorstadt	6,73	399,38	115	6,37	450,35	24	6,13	544,55	85	8,37	812,36	45	7,61	829,39	51
Schwachhausen	6,62	394,01	70	7,39	511,93	85	7,14	620,10	131	6,95	691,96	66	7,27	796,69	48
Vahr	5,70	347,98	2918	5,46	395,98	5724	5,57	502,32	7098	5,09	534,04	1296	5,02	583,32	481
Veogesack	5,66	346,24	755	5,66	408,29	973	5,07	465,33	1045	5,34	555,14	442	5,42	621,04	145
Walle	5,43	334,51	42	5,30	386,27	54	-	-	11	5,18	541,38	18	-	-	7
Woltmershausen	5,66	346,24	42	5,66	408,29	24	5,07	465,33	58	5,34	555,14	19	5,42	621,04	42
Durchschnittliche kalte Betriebskosten (in €/m²)	1,26			1,14			1,13			1,19			1,12		

* Für Felder mit weniger als 15 Mietwerten werden keine Mittelwerte/Maximalmieten ausgewiesen;
Entwicklung VPI März 2010 bis September 2013 Stadt Bremen; Subindex Entwicklung Mieten und kalte Betriebskosten
Quelle: Basis für die Fortschreibung Mietwerterhe