



Stadt Emden

Fachdienst Sozialhilfe

Mietwerterhebungen zur Ermittlung der KdU-Richtwerte in der Stadt Emden

Bericht

Hamburg, August 2012

Ansprechpartner:
Matthias Klupp
Oliver Strege

ANALYSE & KONZEPTE
Beratungsgesellschaft für Wohnen,
Immobilien und Tourismus 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	Einleitung	1
2	Datenschutz	2
3	Arbeitsschritte.....	3
3.1	Grundgesamtheit und Stichprobe	3
3.2	Erhebung von Bestandsmieten.....	5
3.3	Erhebungsumfang	6
3.4	Auswertungen Bestandsmieten	6
4	Ergebnisse der Bestandsmietenauswertungen	9
4.1	Berechnung der Netto-Kaltmieten	10
4.2	Berechnung der durchschnittlichen Betriebskosten	13
5	Konkrete Angemessenheit	14
5.1	Datenaufbereitung	14
5.2	Vergleich von Angebots- und Neuvertragsmieten	15
5.3	Auswertungen Angebotsmieten.....	17
Anlagen		
Anlage 1	Übersicht Bestands- und Angebotsmieten	19
Anlage 2	Vergleich Maximalförderung Mietwerterhebung vs. bisherige KdU-Obergrenzen.....	21
Anlage 3	Histogramme der erhobenen Mieten in der Stadt Emden	23

Tabellenverzeichnis

Tab. 1	Wohngebäude in der Stadt Emden.....	4
Tab. 2	Wohnungsbestand in der Stadt Emden.....	4
Tab. 3	Erhebungsumfang.....	6
Tab. 4	Angemessene Wohnungsgrößen.....	7
Tab. 5	Ergebnisse der Extremwertkappung.....	8
Tab. 6	Anzahl der relevanten Mietwerte.....	8
Tab. 7	Bestandsmieten.....	12
Tab. 8	Übersicht Kalte Betriebskosten.....	13
Tab. 9	Übersicht Warme Betriebskosten.....	13
Tab. 10	Übersicht Angebotsmieten/Neuvertragsmieten.....	16
Tab. 11	Angebotsmieten und Neuvertragsmieten.....	18
Tab. Anlage 1	Mietwerttabelle Stadt Emden.....	20
Tab. Anlage 2	Bestandsmieten: Empfehlung MWE-Grenzwerte vs. bisherige Regelung.....	22

Abbildungsverzeichnis

Abb. A1	Wohnungen bis 50 m ² , Netto-Kaltmieten.....	24
Abb. A2	Wohnungen > 50 bis 60 m ² , Netto-Kaltmieten	24
Abb. A3	Wohnungen > 60 bis 75 m ² , Netto-Kaltmieten	25
Abb. A4	Wohnungen > 75 bis 85 m ² , Netto-Kaltmieten	25
Abb. A5	Wohnungen > 85 m ² , Netto-Kaltmieten.....	26

Erläuterungen

Konfidenzintervall: Das Konfidenzintervall gibt hier an, in welchem Bereich (1,96-fache Standardabweichung um den Mittelwert der Stichprobe) ein Messwert nicht als "Ausreißer" betrachtet wird und seine Abweichung vom Mittelwert als zufällig angesehen werden kann. Ein zufällig ausgewählter Messwert liegt unter Normalverteilungsannahme mit einer Wahrscheinlichkeit von 95 % innerhalb dieses Konfidenzintervalls. Werte außerhalb dieses Intervalls werden als Extremwerte behandelt und von den weiteren Berechnungen ausgeschlossen.

Perzentil (Quantil): Das x %-Perzentil ist diejenige Merkmalsausprägung, die die unteren x % einer Verteilung abschneidet. Das 50 %-Perzentil entspricht dem Median.

Richtwerte für angemessenen Wohnraum in der Stadt Emden

Für Bedarfsgemeinschaften werden die Kosten für Unterkunft und Heizung übernommen, soweit diese angemessen sind. Für die Stadt Emden wurden die in untenstehender Tabelle dargestellten Werte für angemessene Miethöhen ermittelt. Gemäß der Rechtsprechung des Bundessozialgerichts wird die Produkttheorie angewendet, d. h. das Produkt aus Nettokaltmiete je m² und Betriebskosten je m² multipliziert mit der angemessenen Wohnfläche ergibt die maximale Brutto-Kaltmiete, die der angemessenen Miete entspricht. Hierbei wird nach der Zahl der Personen je Bedarfsgemeinschaft unterschieden. Die angegebene Wohnfläche ist dabei ein Richtwert: Es kann auch eine größere Wohnfläche bewohnt werden, solange die maximal angemessene Brutto-Kaltmiete nicht überschritten wird.

Stadt Emden: Angemessenheitsrichtwerte für Kosten der Unterkunft (Brutto-Kaltmieten)					
Bedarfsgemeinschaften mit ... Personen	1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	5 Personen
Wohnfläche	bis 50 m ²	50-60 m ²	60-75 m ²	75-85 m ²	85-95 m ²
Stadt Emden	292,50	351,00	406,50	417,35	498,75
Quelle: Mietwerterhebung Stadt Emden 2012					ANALYSE & KONZEPTE

Bei Bedarfsgemeinschaften mit mehr als 5 Personen erhöht sich für jede weitere Person die angemessene maximale Brutto-Kaltmiete um 52,50 €.

1 Einleitung

Seit Januar 2005 wird das System der Mindestsicherung in Deutschland in drei Rechtskreisen geregelt: in der Grundsicherung für Arbeitsuchende (SGB II), der Sozialhilfe (SGB XII) und dem Asylbewerberleistungsgesetz (AsylbLG).

Die Grundsicherung für Arbeitsuchende nach dem SGB II umfasst als einen zentralen Bestandteil die Übernahme der Kosten der Unterkunft (KdU). Diese setzen sich zusammen aus den Kosten für die Grundmiete, den kalten Betriebskosten sowie den Heizungskosten. Übernommen werden für Bedarfsgemeinschaften die Kosten für "angemessenen" Wohnraum.

Eine Definition dessen, was unter "angemessen" zu verstehen ist und welche Wohnungsgrößen, Ausstattungsmerkmale und Mietpreisobergrenzen jeweils anzusetzen sind, wurde vom Gesetzgeber nicht vorgenommen, sondern obliegt, mit Ausnahme der Wohnungsgrößen, den jeweiligen kommunalen Trägern der Grundsicherung unter Berücksichtigung der regionalen Besonderheiten vor Ort.

Ziel dieser Untersuchung ist daher, mit Hilfe einer Erhebung auf einer breiten empirischen Grundlage für die Stadt Emden eine Definition für die angemessenen Wohnkosten für KdU-Bezieher vorzunehmen und rechtssichere Mietpreisrichtwerte zu ermitteln. Der hierfür gewählte Untersuchungsansatz geht von der Anforderung der aktuellen höchstrichterlichen Rechtsprechung des Bundessozialgerichts aus, dass neben einem qualifizierten Mietspiegel auch alternative Verfahren genutzt werden können, sofern "die Erhebungen der betroffenen Kommune oder des Grundsicherungsträgers auf einem schlüssigen Konzept zur Ermittlung des örtlichen Wohnungsmarktes beruhen".¹

Analyse & Konzepte hat vor diesem Hintergrund ein Untersuchungskonzept für eine Mietwerterhebung entwickelt, das in seinen Grundzügen auf der allgemein anerkannten Vorgehensweise zur Erstellung von qualifizierten Mietspiegeln basiert, jedoch auch die speziellen Rahmenbedingungen für die Ermittlung von Mieten zur Festlegung von lokalen KdU-Obergrenzen einbezieht.

Die Untersuchung enthält die folgenden Bausteine:

- Repräsentativ angelegte Erhebung von Bestandsmieten
- Erhebung von aktuellen Angebotsmieten
- Ermittlung von Mietpreisobergrenzen unter Einbeziehung von Bestands- und Angebotsmieten.

Im vorliegenden Bericht werden die methodischen Grundlagen, der Ablauf der Untersuchung sowie die Ergebnisse der Mietwerterhebung zur Ermittlung von Mietpreisobergrenzen detailliert dargestellt.

¹ Vgl. Urteile des Bundessozialgerichts vom 18.06.2008, Az. B 14/7b AS 44/06 R und 22.09.2009 Az. B 4 AS 18/09 R

2 Datenschutz

Der für die Stadt Emden zuständige Datenschutzbeauftragte wurde im Vorfeld der Erhebung über die Vorgehensweise und die verwendeten Daten informiert und das Untersuchungskonzept mit ihm abgestimmt.

Zur Erfüllung der einschlägigen Datenschutzbestimmungen wurden von Analyse & Konzepte im Rahmen der Projektbearbeitung folgende Punkte umgesetzt:

- Erstellung eines Datenschutzkonzeptes
- Nutzung der Erhebungsdaten ausschließlich zur Erstellung der Mietwerterhebung für die Stadt Emden
- Sicherung der betroffenen Verzeichnisse und Dateibereiche durch Passwörter
- Umgehende Löschung aller nicht mehr benötigten personenbezogenen Daten (Adressdaten)
- Verpflichtung aller beteiligten Mitarbeiter zur Einhaltung des Datenschutzes gemäß § 5 BDSG
- Löschung sämtlicher Erhebungsdaten nach Beendigung der Auswertungen.

Nicht mehr notwendige personenbezogene Daten wurden zum jeweils frühestmöglichen Zeitpunkt gelöscht. Diese Löschungen wurden auch auf den entsprechenden Sicherungsdatenträgern vollzogen.

Die angeschriebenen Mieter wurden im Rahmen der transparenten Datennutzung auf die Herkunft ihrer Daten hingewiesen.

Die befragten Vermieter und Mieter wurden in den Anschreiben über die Freiwilligkeit der Teilnahme an der Befragung informiert. Darüber hinaus wurden sie darauf hingewiesen, dass die von ihnen zur Verfügung gestellten Daten einzig für die Erstellung der Mietwertübersicht genutzt werden und niemand außer Analyse & Konzepte Zugang zu den Originaldaten erhält und diese nach Abschluss der Untersuchung gelöscht werden. Analyse & Konzepte hat sich hierzu schriftlich gegenüber der Stadt Emden verpflichtet.

3 Arbeitsschritte

3.1 Grundgesamtheit und Stichprobe

Im Rahmen der Erhebungen bzw. Auswertungen wurden nur diejenigen Wohnungen berücksichtigt, die zumindest über die Merkmale "Bad" und "Sammelheizung" verfügten. Substandardwohnungen, die diesem Niveau nicht genügten, blieben unberücksichtigt. Damit wurde dem Umstand Rechnung getragen, dass vom Gesetzgeber das untere Marktsegment für die Ermittlung der KdU-Werte als angemessen angesehen wird, jedoch ausdrücklich nicht das unterste Marktsegment mit seinen Substandardwohnungen.

Das BSG hat in seiner Entscheidung zu den Anforderungen an ein schlüssiges Konzept als Grundlage zur Bestimmung von Mietpreisobergrenzen die Möglichkeiten aufgezeigt, entweder Wohnungsmieten des unteren Marktsegmentes zu erheben oder Wohnungsmieten des einfachen bis gehobenen Wohnungsmarktes.²

Im Rahmen dieser Untersuchung wurde die Variante gewählt, die Mieten des gesamten Wohnungsmarktes zugrunde zu legen. Von der Erhebung ausgeschlossen wurden nur Wohnungen des Luxussegmentes, die explizit als solche vermarktet bzw. erkennbar waren. So blieben z. B. Mieten von Wohnungen unberücksichtigt, die eine Sauna als Ausstattungsmerkmal aufwiesen.

Zur Grundgesamtheit des relevanten Bestandes für die Mietwerterhebungen gehören neben frei finanzierten Mietwohnungen auch solche, die öffentlichen Mietpreisbindungen unterliegen (Sozialwohnungen). Die Berücksichtigung von Sozialwohnungen stellt einen wesentlichen Unterschied zu (qualifizierten) Mietspiegeln dar, da diese Bestände dort nicht berücksichtigt werden.

Nicht berücksichtigt wurden zudem folgende Wohnungen:

- Wohnungen in Wohn- und Pflegeheimen
- Gewerblich oder teilgewerblich genutzte Wohnungen (mit Gewerbemietvertrag)
- Mietpreisreduzierte Werkwohnungen
- Wohnungen mit Freundschaftsmieten (Vermietung zu reduzierten Mieten an Angehörige oder nähere Verwandte).

Aufgrund ihres Spezialcharakters blieben Apartments (möblierte Wohnungen) bei den Auswertungen unberücksichtigt. In diesem Spezialsegment ist eine Unterscheidung zwischen Netto-Kaltmiete und den Zahlungen für die Möblierung nicht möglich. Ebenfalls unberücksichtigt blieben Mieten von Wohnungen mit einer Wohnfläche von weniger als 35 m². Diese Mindestgröße wird allgemein als unterste zumutbare Wohnfläche für einen 1-Personenhaushalt angesehen.³ Diese Mindestgröße berücksichtigt zudem die Größenstruktur von 1-Zimmerwohnungen in Westdeutschland.

² Vgl. Urteil des Bundessozialgerichts vom 22.09.2009, Az. B 4 AS 18/19 R, Randnummer 21

³ Die Mindestgröße von 35 m² wird nur bei der Berechnung der Richtwerte bei 1-Personenhaushalten berücksichtigt. Dies heißt nicht, dass Wohnungen unter 35 m² im Bedarfsfall nicht von Leistungsempfängern angemietet werden können.

Auf eine regionale Differenzierung der Stadt Emden in verschiedene (Teil-)Wohnungsmärkte wurde verzichtet, da es laut Bundessozialgericht "[...], darum [geht], zu beschreiben, welche ausreichend großen Räume (nicht bloße Orts- oder Stadtteile) der Wohnbebauung auf Grund ihrer räumlichen Nähe zueinander, ihrer Infrastruktur und insbesondere ihrer verkehrstechnischen Verbundenheit einen insgesamt betrachtet homogenen Lebens- und Wohnbereich bilden.[...]"⁴ Nach Auffassung des entscheidenden Senats wäre beispielsweise das gesamte Gebiet der Stadt München als ein Vergleichsraum zu betrachten.⁵

Die Stadt Emden verfügt über rd. 13.700 Wohngebäude, davon entfallen auf den Geschosswohnungsbau rd. 2.000 Wohngebäude. Insgesamt stehen in der Stadt Emden rd. 25.000 Wohnungen zur Verfügung. Hiervon befinden sich rd. 10.500 in Einfamilienhäusern. Somit verbleiben rd. 14.500 Wohnungen, die sich in Zwei- und Mehrfamilienhäusern befinden. Davon liegen rd. 2.600 Wohnungen in Zweifamilienhäusern.

Bei der Berechnung des potenziell als Wohnungsangebot zur Verfügung stehenden Volumens muss berücksichtigt werden, dass in Zweifamilienhäusern in ländlichen Räumen eine Wohnung i.d.R. vom Eigentümer genutzt wird. Damit stehen meist nur die Hälfte des sich in diesen Gebäudebeständen befindlichen Wohnungsbestandes als Mietwohnung zur Verfügung. Da sich unter den Wohnungen in Gebäuden mit 3 und mehr Wohnungen auch selbstgenutzte Eigentumswohnungen befinden, reduziert sich der relevante Anteil von Wohnungen weiter. Ein genauer Anteil von selbstgenutzten Eigentumswohnungen wird in der amtlichen Statistik nicht erfasst.

Tab. 1 Wohngebäude in der Stadt Emden				
	Wohngebäude	Einfamilienhäuser	Zweifamilienhäuser	Geschosswohnungsbau
Stadt Emden	13.722	10.441	1.322	1.959
Quelle: Regionaldatenbank, Statistische Ämter des Bundes und der Länder: Fortschreibung des Wohngebäude- und Wohnungsbestandes am 31. 12.2010				ANALYSE & KONZEPTE

Tab. 2 Wohnungsbestand in der Stadt Emden				
	Gesamtwohnungsbestand*	in Einfamilienhäusern	in Zweifamilienhäusern	im Geschosswohnungsbau
Stadt Emden	25.027	10.441	2.644	11.942
* in Wohn- und Nichtwohngebäuden				ANALYSE & KONZEPTE
Quelle: Regionaldatenbank, Statistische Ämter des Bundes und der Länder: Fortschreibung des Wohngebäude- und Wohnungsbestandes am 31. 12.2010				

⁴ Vgl. BSG vom 19.02.2009, B 4 AS 30/08 R

⁵ Vgl. ebd.

Die Mietwerterhebung für die Stadt Emden basiert auf einer umfangreichen Vermieter- und Mieterbefragung. Um die Mieten im Kreisgebiet umfassend abbilden zu können, wurden die Erhebungen in einem zweistufigen Verfahren durchgeführt:

1. Stufe

Im ersten Schritt wurden von Analyse & Konzepte die größeren Vermieter und Verwalter identifiziert. Diese wurden von der Stadt Emden angeschrieben und anschließend von Analyse & Konzepte gebeten, die für die Erhebung benötigten Informationen zur Verfügung zu stellen. Im Rahmen intensiver telefonischer Kontakte mit den Entscheidungsträgern konnten insbesondere die großen Wohnungsunternehmen für eine Mitwirkung an der Erhebung gewonnen werden.

2. Stufe

Um einen möglichst umfassenden Überblick über das örtliche Mietniveau zu erlangen, ist es notwendig, auch die Mieten kleinerer Vermieter in der Erhebung zu berücksichtigen.

Daher wurden neben den von den großen Vermietern und Verwaltern zur Verfügung gestellten Daten auch Mieten direkt bei den Mieterhaushalten erhoben. Dabei wurde sichergestellt, dass es sich nur um Mietwerte handelt, die nicht bereits im Rahmen der Vermieterbefragung erfasst worden sind.

Für die Mieterbefragung wurden entsprechende Adressen von der "Deutschen Post direkt" gekauft. Aus diesen wurden vorab diejenigen Adressen herausgefiltert, für die von den Vermietern Mietdaten zur Verfügung gestellt wurden.

Aus den verbliebenen rd. 3.600 Adressen wurde eine disproportionale Stichprobe gezogen, um ausreichende Fallzahlen für die ländlich strukturierten Bereiche des Stadtgebietes zu erhalten. Insgesamt wurden im Rahmen der Erhebung 2.000 Mieterhaushalte angeschrieben.

3.2 Erhebung von Bestandsmieten

Im Rahmen der Mietwerterhebung wurden u.a. folgende Daten erhoben:

- Datum des Mietvertragsbeginns
- Datum der letzten Mietänderung
- Wohnungsgröße
- Netto-Kaltmiete
- Kalte Betriebskosten (Vorauszahlungsbetrag)
- Enthalten die kalten Betriebskosten Wasserkosten?
- Heiz- und Warmwasserkosten (Vorauszahlungsbetrag)
- Beinhalten die Heizkosten die Kosten zur Erstellung von Warmwasser?

Die von Analyse & Konzepte durchgeführte Datenerhebung fand von September 2011 bis Januar 2012 statt. Die Mietdaten wurden unabhängig vom Erhebungsdatum jeweils zum Stichtag 01.10.2011 erhoben.

Im Rahmen der Erhebung erhielten die Vermieter und Verwalter sowie die Mieterhaushalte ein Informationsanschreiben sowie entsprechende Erhebungsbögen.

3.3 Erhebungsumfang

Der Gesamtumfang der bei großen Vermietern und Mietern erhobenen Wohnungsmieten umfasste insgesamt 6.309 Werte. Hiervon konnten jedoch nicht alle Mieten für die Auswertung verwendet werden.

Tab. 3 Erhebungsumfang	
Mieten insgesamt	6.309
./. unvollständig ausgefüllte Fragebögen	74
./. Filterfragen	578
./. unplausible Werte	6
./. 4-Jahresregelung	3.872
Tabellenrelevante Mieten	1.779
Quelle: Mietwerterhebung Stadt Emden 2012	
ANALYSE & KONZEPTE	

Berücksichtigt wurden nur Mieten, die in den letzten vier Jahren neu vereinbart wurden bzw. verändert wurden. Analyse & Konzepte hat eine entsprechende Überprüfung der Daten der Eigentümer bzw. Verwalter durchgeführt.

3.4 Auswertungen Bestandsmieten

Sämtliche Daten wurden in einer Datenbank erfasst. Um die Daten nutzen und auswerten zu können, waren vorab einige Arbeitsschritte zur Erstellung einer einheitlichen Datenbasis notwendig. Dazu gehörte u.a.

- Umrechnung der ermittelten Mietdaten auf den einheitlichen Begriff der Netto-Kaltmiete pro Quadratmeter
- Zuordnung der Mieten zu den jeweiligen Wohnungsmarkttypen und Wohnungsgrößenklassen

Die Basis für die Auswertung bildete ein Tabellenraster, welches auf den Wohnungsgrößen der aktuellen Praxis zur sozialen Wohnungsbauförderung des Bundeslandes Niedersachsen beruht.

Tab. 4 Angemessene Wohnungsgrößen	
Haushaltsgröße	Max. Wohnungsgröße
1 Person	bis 50 m ²
2 Personen	> 50 bis ≤ 60 m ²
3 Personen	> 60 bis ≤ 75 m ²
4 Personen	> 75 bis ≤ 85 m ²
Weitere Person	10 m ²
Quelle: Mietwerterhebung Stadt Emden 2012	
ANALYSE & KONZEPTE	

Die Wohnungsgrößenklassen orientieren sich an der jeweiligen maximal zulässigen Wohnungsgröße (Wohnfläche) pro Person. So entspricht die Größenklasse "bis 50 m²" einem 1-Personen-Haushalt, während die Größenklasse "über 85 m²" für Haushalte mit mindestens fünf Personen relevant ist. Nicht berücksichtigt ist der zusätzliche Platzbedarf aufgrund von körperlichen Einschränkungen oder sonstigen Sonderbedingungen.

Auf eine Differenzierung nach Baualtersklassen, wie sie in qualifizierten Mietspiegeln Anwendung findet, wurde bei der Auswertung der Bestandsmieten verzichtet. Eine Berücksichtigung von starren Baualtersklassen bei der Ermittlung der Angemessenheit von Unterkunftskosten ist grundsätzlich nicht zulässig, wenn dadurch der Spielraum entfällt, der dem Hilfebedürftigen im Rahmen der Angemessenheitsgrenzen bei der Wohnungswahl rechtlich eingeräumt wird.⁶

Vor den weiteren Auswertungen der m²-Mieten wurde für jedes Tabellenfeld eine Extremwertkappung auf Basis eines 95 %-Konfidenzintervalls vorgenommen. Bei Extremwerten handelt es sich um Mietwerte, die sich signifikant von anderen Werten eines Tabellenfeldes unterscheiden und deshalb nicht in die Auswertungen einbezogen werden sollen ("Ausreißer").

Für die Frage, wann es sich bei einem Mietwert um einen Extremwert handelt, gibt es keine allgemein gültige 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."*⁷

Diesem Anspruch entspricht die Nutzung des Konfidenzintervalls (Vertrauensintervall) als Methode zur Extremwertkappung. Dieses wissenschaftlich anerkannte statistische Verfahren ermöglicht Aus-

⁶ Vgl. BSG vom 07.11.2006, Az. B 7b AS 18/06 R; BSG vom 19.02.2009, Az. B 4 AS 30/08 R

⁷ Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen: Hinweise zur Erstellung von Mietspiegeln. Berlin 2002, S. 42.

sagen darüber, mit welcher Wahrscheinlichkeit sich ein Mietwert in einem bestimmten Intervall (Wertebereich) um den Mittelwert des jeweiligen Mietenspiegelfeldes befindet.⁸

Im Rahmen der Mietwerterhebung in der Stadt Emden wurde das in der Wissenschaft gebräuchliche 95 %-Konfidenzintervall verwendet. Aufgrund der Extremwertkappung wurden 498 Mieten bei den weiteren Auswertungen nicht berücksichtigt.

Die jeweiligen feldbezogenen Kappungsgrenzen sind in der Anlage 3 aufgeführt und graphisch dargestellt.

Nach Durchführung der Extremwertkappung standen für die eigentliche Auswertung insgesamt 1.722 Mieten zur Verfügung.

Tab. 5 Ergebnisse der Extremwertkappung	
Vollgültige Mietwerte	1.779
./. Extremwertkappung	57
Mietwerte für weitere Auswertungen	1.722
Quelle: Mietwerterhebung Stadt Emden 2012	

Alle Tabellenfelder weisen mit 75 bis 551 Mietwerten Fallzahlen auf, die ausreichend sind, um den Anforderungen an die Fallzahlen für qualifizierte Mietspiegel zu genügen.⁹

Tab. 6 Anzahl der relevanten Mietwerte (4-Jahres-Regelung)						
	Wohnungsgröße					Summe
	≥ 35 ≤ 50 m ²	> 50 ≤ 60 m ²	> 60 ≤ 75 m ²	> 75 ≤ 85 m ²	> 85 m ²	
Bestandsmieten	551	438	451	207	75	1.722
Quelle: Mietwerterhebung Stadt Emden 2012						

⁸ Dieser Ansatz beruht auf der Prämisse, dass jeder Mietwert in einem Tabellenfeld zufällig vom Mittelwert abweicht. Je weiter die Entfernung des Mietwertes vom Mittelwert ist, desto geringer ist jedoch die Wahrscheinlichkeit, dass es sich um eine zufällige Abweichung handelt. Mietwerte mit einer sehr großen Abweichung lassen sich deshalb dann als Extremwerte bezeichnen, wenn deren Abweichungen vom Mittelwert nicht mehr zufällig sind. Dieses Verfahren wird u. a. bei den qualifizierten Mietspiegeln in Berlin und Hamburg eingesetzt.

⁹ So basiert der qualifizierte Mietspiegel der Hansestadt Lübeck auf einer Mindestanzahl von 15 Mietwerten je Tabellenfeld.

4 Ergebnisse der Bestandsmietenauswertungen

Das Bundessozialgericht hat in seiner Entscheidung vom 22.09.2010 zwei Möglichkeiten dargestellt, auf welchen Daten ein schlüssiges Konzept beruhen kann (vgl. Kap. 3.2.1).

Das von Analyse & Konzepte erstellte Konzept basiert auf einer repräsentativen Erhebung des Mietniveaus aller Wohnungsbestände mit einfachem, mittlerem und gehobenem Wohnungsstandard.

Bei der Definition der Richtwerte muss zum einen berücksichtigt werden, dass einerseits ein den Bedarf deckender Wohnraum zur Verfügung steht, der sowohl für Bedarfsgemeinschaften als auch für Geringverdiener ohne Transferbezug ausreichend sein muss. Andererseits ist jedoch auch zu berücksichtigen, dass aufgrund der von den Gerichten entwickelten Produkttheorie (maximale Wohnfläche multipliziert mit der Miete/m²) die Mieten sich nicht negativ (preissteigernd) auf den gesamten Wohnungsmarkt auswirken dürfen.

Da sich um kostengünstigen Wohnraum nicht nur Leistungsempfänger bemühen, muss dieser Umstand bei der Definition von Richtwerten berücksichtigt werden. D. h. der Richtwert muss einen gewissen Sicherheitsaufschlag erhalten, damit Leistungsempfänger, in einem gewissen Umfang auch in Konkurrenz mit anderen Bewerbern, tatsächlich mit Wohnraum versorgt werden können.

Da der Gesetzgeber keine Legaldefinition des "unteren Wohnungsmarktsegmentes" vorgenommen hat, sondern die Mieten über einen unbestimmten Rechtsbegriff regional definieren will, muss das untere Wohnungsmarktsegment aus den regionalen Verhältnissen abgeleitet werden.

Diese Vorgehensweise erlaubt es, die Richtwerte den regionalen Besonderheiten differenziert anpassen zu können und so den Umfang des Wohnungsangebots dem benötigten Bedarf anzugleichen. Ziel ist es dabei, eine Versorgung der Bedarfsgemeinschaften mit Wohnraum im unteren Wohnungsmarktsegment sicher zu stellen.

Semantisch liegt die Obergrenze des unteren Marktsegmentes unterhalb des Mittelwertes aller berücksichtigungsfähigen Wohnungen. Die Frage ist nun, in wie weit diese gezielter an die regionalen Verhältnisse angepasst werden kann. Theoretisch besteht die Möglichkeit, alle Bereiche unterhalb des Mittelwertes als unteres Marktsegment zu definieren. Der Gesetzgeber hat jedoch indirekt eine Mindestgröße für das untere Segment festgelegt. Dieses Segment muss so groß sein, dass

- ein ausreichender Wohnraum für alle Leistungsempfänger zur Verfügung steht und
- eine Konzentration von Leistungsempfängern verhindert werden kann.

Gleichzeitig muss verhindert werden, dass die Leistungsempfänger besser gestellt werden als andere Nachfragergruppen, wie z. B. Niedriglohneempfänger.

Ein zu hoher Richtwert würde mittelfristig zu einem stärkeren Anstieg der Mieten führen und die öffentlichen Kassen zusätzlich belasten, ohne dass hierdurch über einen längeren Zeitraum zusätzlicher Wohnraum für die Leistungsempfänger zur Verfügung stünde. Gleichzeitig würden durch den ungerechtfertigten Mietenanstieg Geringverdiener ein Anrecht auf Mietzuschüsse erhalten.

4.1 Berechnung der Netto-Kaltmieten

Die durch die Mietwerterhebung erhobenen Daten spiegeln die Mietpreis-Situation (ortsübliche Miete) in der Stadt Emden wider.

Um den Wohnungsmarkt durch die Höhe der Transferzahlungen so gering wie möglich zu beeinflussen, gleichzeitig aber auch ein ausreichendes Wohnungsangebot für die Leistungsempfänger zu gewährleisten, wurde der Umfang des zur Verfügung stehenden Wohnungsangebotes an die Nachfrage der Leistungsempfänger im unterem Wohnungsmarktsegment angepasst.

Um den gesetzlichen Vorgaben gerecht zu werden, Mieten aus dem unteren Wohnungsmarktsegment zu übernehmen bei gleichzeitiger Sicherstellung, dass ein entsprechendes Wohnungsangebot zur Verfügung steht, muss die entsprechende regionale Situation berücksichtigt werden.

Während der höchstmögliche Wert für jedes Tabellenfeld maximal aus dem Median besteht, der die regionalen Mieten in einen oberen und einen unteren Anteil trennt, ist das real zur Verfügung stehende Mindestmarktvolumen aus der regionalen Situation abzuleiten.

Dieses Mindestvolumen besteht aus

- dem Anteil von Bedarfsgemeinschaften am Anteil der Haushalte,
- dem Anteil von Haushalten mit niedrigem Lohn sowie
- einem zusätzlichen Sicherheitsaufschlag.

Dabei sollte das zur Verfügung stehende Angebot in allen Fällen jeweils mindestens 1/3 des entsprechenden Marktvolumens, bestehend aus dem einfachen, mittleren und gehobenen Wohnungsmarkt, umfassen.

Während der Anteil der Bedarfsgemeinschaften von der amtlichen Statistik erhoben wird (2.848 Bedarfsgemeinschaften SGB II und SGB XII (Stand: März 2012)) und derzeit in der Stadt Emden etwa bei 12 % aller Haushalte liegt, stehen über den Anteil von Haushalten mit niedrigem Lohn ohne Leistungsbezug keine entsprechenden statistischen Werte zur Verfügung. Bundesweit betrug dieser Anteil 2009 rd. 7,5 %.¹⁰ Für die Ableitung des für die Versorgung notwendigen Wohnungsmarktvolumens ergibt sich hieraus ein Grundbedarf von rd. 20 %.

Um eine Ghettoisierung zu vermeiden und gleichzeitig ein ausreichendes Wohnungsangebot in Bezug auf die Angebotsmieten zu erhalten, muss der Richtwert um einen entsprechenden Aufschlag erweitert werden. Dieser Aufschlag soll es ermöglichen, im Bedarfsfall auch den Richtwerten entsprechende neue Mietverträge abschließen zu können. In der Regel wohnen die Leistungsberechtigten allerdings schon angemessen, sodass das Angebotsvolumen klein sein kann.

¹⁰ Dieser Wert wurde 2009 von Analyse & Konzepte im Rahmen des Forschungsprojekts "Kosten der Unterkunft und die Wohnungsmärkte" für das Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR) ermittelt.

Insgesamt geht Analyse & Konzepte für die Stadt Emden von einem Wohnungsmarktanteil von 50 % aus.

Die auf Grundlage dieses Perzentils ausgewiesenen Werte bilden Richtwerte, die beim Überschreiten innerhalb des individuellen homogenen Lebens- und Wohnbereichs einer Einzelfallprüfung unterzogen werden müssen.

Tab. 7 Bestandsmieten (4-Jahres-Regelung, Median)								
Größe in m ²	Personenzahl	Anzahl der Mieten	Netto-Kaltmiete in €/m ² (Median)	Kalte Betriebskosten in €/m ² (Durchschnitt)	Heizkosten in €/m ² (Durchschnitt)	Brutto-Kaltmiete in €/m ²	max. Brutto-Kaltmiete in €	
							Neu	Alt*
bis 50	1	551	4,51	1,34	1,45	5,85	292,50	308,00
> 50 bis ≤ 60	2	438	4,57	1,28	1,38	5,85	351,00	380,00
> 60 bis ≤ 75	3	451	4,17	1,25	1,25	5,42	406,50	451,00
> 75 bis ≤ 85	4	207	3,67	1,24	1,29	4,91	417,35	523,00
> 85 bis ≤ 95	5	75	4,16	1,09	1,08	5,25	498,75	600,00

* Alt = WoGG 2009: Mietenstufe 2

Quelle: Mietwerterhebung Stadt Emden 2012

**ANALYSE &
KONZEPTE**

4.2 Berechnung der durchschnittlichen Betriebskosten

Neben den Perzentilgrenzen für die Netto-Kaltmiete wurden die durchschnittlichen Vorauszahlungen für die kalten Betriebskosten sowie die Heizungs- und Warmwasserkosten berechnet.

Analog zur Vorgehensweise mit den Netto-Kaltmieten wurde sowohl bei den kalten als auch bei den warmen Betriebskosten eine Extremwertkappung auf Basis des 95 %-Konfidenzintervalls vorgenommen.

Tab. 8 Übersicht Kalte Betriebskosten (m ² /€)						
	≥35 ≤ 50 m ²	> 50 ≤ 60 m ²	> 60 ≤ 75 m ²	> 75 ≤ 85 m ²	> 85 m ²	Summe
Mittelwert (€/m ²)	1,34	1,28	1,25	1,24	1,09	--
Fallzahl	582	565	393	308	81	1.929
Quelle: Mietwerterhebung Stadt Emden 2012						ANALYSE & KONZEPTE

Hinsichtlich der berechneten Mittelwerte für die Heizungs- und Warmwasserkosten muss darauf hingewiesen werden, dass diese keinen bindenden Charakter im Sinne von Grenzwerten besitzen. Eine Verwendung der ermittelten Werte im Rahmen einer Brutto-Warmmiete ist rechtlich nicht zulässig. Sie können aber als Orientierungsgröße genutzt werden. Eine individuelle Angemessenheitsprüfung auf Basis dieser Mittelwerte ist, im Gegensatz zu den kalten Betriebskosten, u.a. aus folgenden Gründen nicht möglich:

- Erhoben wurden die monatlichen Vorauszahlungen, nicht die tatsächlichen Kosten
- Die konkreten Werte einer Wohnung sind u.a. abhängig
 - vom Verbrauchsverhalten
 - vom Energetischen Zustand von Wohnung und Gebäude
 - von der Lage der Wohnung im Gebäude
 - von den Witterungsbedingungen in der Heizperiode.

Zudem unterliegen die Heizkosten deutlich stärkeren Schwankungen als die kalten Betriebskosten, so dass die monatlichen Heizkostenvorauszahlungen deutlich von den realen Werten abweichen können.

Tab. 9 Übersicht Warme Betriebskosten (m ² /€)						
	≥35 ≤ 50 m ²	> 50 ≤ 60 m ²	> 60 ≤ 75 m ²	> 75 ≤ 85 m ²	> 85 m ²	Summe
Mittelwert (€/m ²)	1,45	1,38	1,25	1,29	1,08	--
Fallzahl	252	212	207	238	58	967
Quelle: Mietwerterhebung Stadt Emden 2012						ANALYSE & KONZEPTE

5 Konkrete Angemessenheit

Die auf der Basis von konkreten Bestandsmieten vorläufig definierte Angemessenheit muss auf die Verfügbarkeit eines konkreten Wohnungsangebotes im Kreis überprüft werden. Die vorläufig definierten Richtwerte lassen noch keine Aussage zu, ob innerhalb dieser Grenzen tatsächlich auch Wohnungen in erforderlichem Umfang neu angemietet werden könnten.

Daher wurde im Rahmen der Untersuchung neben der Erhebung der Bestandsmieten auch eine Recherche der aktuellen Angebotsmieten vorgenommen.

Die Recherchen der Angebotsmieten wurden im Zeitraum Juli 2011 bis Januar 2012 durchgeführt. Dabei wurden die folgenden Quellen ausgewertet:

- Immoscout 24 (Internet-Immobilienportal)
- Immonet (Internet-Immobilienportal)
- Immowelt (Internet-Immobilienportal)
- Örtliche Tagespresse, Anzeigenblätter
- Internetseiten der großen Wohnungsanbieter im Kreisgebiet.

5.1 Datenaufbereitung

Die erfassten Mietangebote wurden auf ihre Relevanz geprüft. Zusätzlich wurden bei unklaren bzw. nicht ausreichenden Informationen Nachfragen bei den Vermietern durchgeführt.

Sämtliche Daten wurden in einer Datenbank erfasst. Um die Daten nutzen und auswerten zu können, waren vorab einige Arbeitsschritte zur Erstellung einer einheitlichen Datenbasis notwendig. Dazu gehörte u.a.

- Umrechnung der ermittelten Mietdaten auf den einheitlichen Begriff der Netto-Kaltmiete pro Quadratmeter
- Eliminierung von Extremwerten durch die Durchführung einer Extremwertkappung auf Basis des 95 %-Konfidenzintervalls.

Aufgrund ihres Spezialcharakters bzw. ihrer hochwertigeren Ausstattung blieben auch bei der Analyse der Angebotsmieten Wohnungen des Luxussegments unberücksichtigt.

Während des Erhebungszeitraumes konnten insgesamt 536 bzw. 509 (nach Berücksichtigung der Extremwertkappung) Angebote ermittelt werden. Diese Anzahl liegt unter dem tatsächlichen Angebotsvolumen, da nicht alle Wohnungen über diese Medien vermarktet werden. So bieten z. B. Wohnungsgesellschaften ihre Wohnungen zuerst ihren bekannten Interessenten an. Erst wenn eine Wohnung so nicht vermietet werden kann, gelangt sie in eine "öffentliche" Vermarktung. Auch werden gleichartige Wohnungen von Wohnungsunternehmen nur einmal inseriert, obwohl mehrere Wohnungen zur Verfügung stehen (vgl. Kap. 5.2).

Um die Qualität der Angebotsmieten beurteilen zu können, wurden die Bestandsmieten zusätzlich danach ausgewertet, welche Mieten bis zu 9 Monate vor dem Erhebungsstichtag als Neuvertragsmieten tatsächlich realisiert werden konnten.

5.2 Vergleich von Angebots- und Neuvertragsmieten

Aus Sicht von Analyse & Konzepte stellen die mittels der Auswertung von Anzeigen in Printmedien und im Internet erhobenen Angebotsmieten ein gänzlich anderes Marktsegment dar, welches vom Mietniveau deutlich teurer ist als die letztendlich bei der Erhebung festgestellten realen Mietvertragsabschlüsse der Neuvertragsmieten. Untersuchungen zeigen, dass nur ca. 60 % des Wohnungsmarktes durch Anzeigen in Printmedien und im Internet repräsentiert werden.

Ca. 40 % des Angebotes werden direkt vermarktet, ohne dass Anzeigen geschaltet werden. Hierbei handelt es sich jedoch nicht nur um Mieten, die unter der Hand bzw. unter Freunden angeboten werden. Wohnungsunternehmen haben in der Regel Interessentenlisten, die im Bedarfsfall priorisiert abgearbeitet werden. Erst wenn kein Interessent gefunden wird, erfolgt eine Veröffentlichung des Angebotes.

Darüber hinaus werden von den Wohnungsunternehmen häufig nur ausgesuchte Wohnungen öffentlich angeboten. So werden häufig nicht alle leer stehenden Wohnungen angeboten, sondern nur einige ausgewählte Wohnungen. Eine statistische Auswertung nur der Angebotsmieten führt daher in aller Regel zu einer Übergewichtung der teureren Wohnungen.

Der Vergleich von Angebots- und Neuvertragsmieten zeigt, dass die durchschnittlichen Neuvertragsmieten in der Regel deutlich unterhalb der durchschnittlichen Angebotsmieten liegen. Das bedeutet, dass tatsächlich ein wesentlich größeres Wohnungsangebot unterhalb der Richtwerte zur Verfügung steht, als dieses in den ermittelten Angebotsmieten zum Ausdruck kommt.

Eine Überprüfung der konkreten Angemessenheit sollte daher nicht nur auf Basis der Angebotsmieten erfolgen, da diese die reale Wohnungsmarktsituation für den einfachen Wohnungsmarkt nicht korrekt widerspiegeln.

Tab. 10 Übersicht Angebotsmieten/Neuvertragsmieten (in €/m ²)										
Größenklasse	≥35 ≤ 50 m ²		> 50 ≤ 60 m ²		> 60 ≤ 75 m ²		> 75 ≤ 85 m ²		> 85 m ²	
	Angebots- miete	Neu- vertrags- miete	Angebots- miete	Neu- vertrags- miete	Angebots- miete	Neu- vertrags- miete	Angebots- miete	Neu- vertrags- miete	Angebots- miete	Neu- vertrags- miete
Median (€/m ²)	5,30	4,57	5,29	4,60	4,65	4,33	4,61	3,80	4,95	4,46
<i>Gültige Fallzahl</i>	<i>104</i>	<i>158</i>	<i>101</i>	<i>89</i>	<i>152</i>	<i>104</i>	<i>81</i>	<i>55</i>	<i>71</i>	<i>18</i>
Quelle: Mietwerterhebung Stadt Emden 2012										ANALYSE & KONZEPTE

5.3 Auswertungen Angebotsmieten

Die Wohnungsgrößenklassen orientieren sich, analog der Tabellenstruktur für die Bestandsmieten, an der jeweiligen maximal zulässigen Wohnungsgröße pro Person.

Vor den weiteren Auswertungen der m²-Mieten wurde eine tabellenfeldbezogene Extremwertkappung auf Basis des 95 %-Konfidenzintervalls über alle als mietwernerhebungsrelevant identifizierten Mieten vorgenommen.

Nach Durchführung der Extremwertkappung standen für die eigentliche Auswertung insgesamt 509 Mieten zur Verfügung.

Die Tabelle 11 beinhaltet – neben der Fallzahl und dem berechneten Netto-Kaltmietenwert für die jeweiligen Perzentilgrenzen – den Anteil der Angebotsmieten und der Neuvertragsmieten innerhalb der vorgesehenen Mietrichtwerte. Die Prozentzahl gibt an, wie groß der Anteil der angebotenen Wohnungen ist, der für den entsprechenden Perzentilwert der Bestandsmieten (vgl. Tab. 7) angemietet werden kann.

Tab. 11 Angebotsmieten und Neuvertragsmieten (Median)							
Größe in m ²	Angebotsmieten			Neuvertragsmieten			Bestandsmieten
	Anzahl der Mieten	Netto-Kaltmiete in €/m ² (Median)	Anteil bis Perzentil Bestandsmieten	Anzahl der Mieten	Netto-Kaltmiete in €/m ² (Median)	Anteil bis Perzentil Bestandsmieten	Netto-Kaltmiete in €/m ² (Median)
bis 50	104	5,30	22%	158	4,57	47%	4,51
> 50 bis ≤ 60	101	5,29	18%	89	4,60	45%	4,57
> 60 bis ≤ 75	152	4,65	37%	104	4,33	34%	4,17
> 75 bis ≤ 85	81	4,61	20%	55	3,80	49%	3,67
> 85 bis ≤ 95	71	4,95	21%	18	4,46	44%	4,16

Quelle: Mietwerterhebung Stadt Emden 2012

**ANALYSE &
KONZEPTE**

Anlage 1
Übersicht Bestands- und Angebotsmieten

Tab. Anlage 1 Mietwerttabelle Stadt Emden (Median)

Bestandsmieten (4-Jahres-Regelung)								
Größe in m ²	Personenzahl	Anzahl der Mieten	Netto-Kaltmiete in €/m ² (Median)	Kalte Betriebskosten in €/m ² (Durchschnitt)	Heizkosten in €/m ² (Durchschnitt)	Brutto-Kaltmiete in €/m ²	max. Brutto-Kaltmiete in €	
							Neu	Alt*
bis 50	1	551	4,51	1,34	1,45	5,85	292,50	308,00
> 50 bis ≤ 60	2	438	4,57	1,28	1,38	5,85	351,00	380,00
> 60 bis ≤ 75	3	451	4,17	1,25	1,25	5,42	406,50	451,00
> 75 bis ≤ 85	4	207	3,67	1,24	1,29	4,91	417,35	523,00
> 85 bis ≤ 95	5	75	4,16	1,09	1,08	5,25	498,75	600,00

* Alt = WoGG 2009: Mietenstufe 2

Quelle: Mietwerterhebung Stadt Emden 2012

ANALYSE & KONZEPTE

Angebotsmieten und Neuvertragsmieten							
Größe in m ²	Angebotsmieten			Neuvertragsmieten			Bestandsmieten
	Anzahl der Mieten	Netto-Kaltmiete in €/m ² (Median)	Anteil bis Perzentil Bestandsmieten	Anzahl der Mieten	Netto-Kaltmiete in €/m ² (Median)	Anteil bis Perzentil Bestandsmieten	Netto-Kaltmiete in €/m ² (Median)
bis 50	104	5,30	22%	158	4,57	47%	4,51
> 50 bis ≤ 60	101	5,29	18%	89	4,60	45%	4,57
> 60 bis ≤ 75	152	4,65	37%	104	4,33	34%	4,17
> 75 bis ≤ 85	81	4,61	20%	55	3,80	49%	3,67
> 85 bis ≤ 95	71	4,95	21%	18	4,46	44%	4,16

Quelle: Mietwerterhebung Stadt Emden 2012

ANALYSE & KONZEPTE

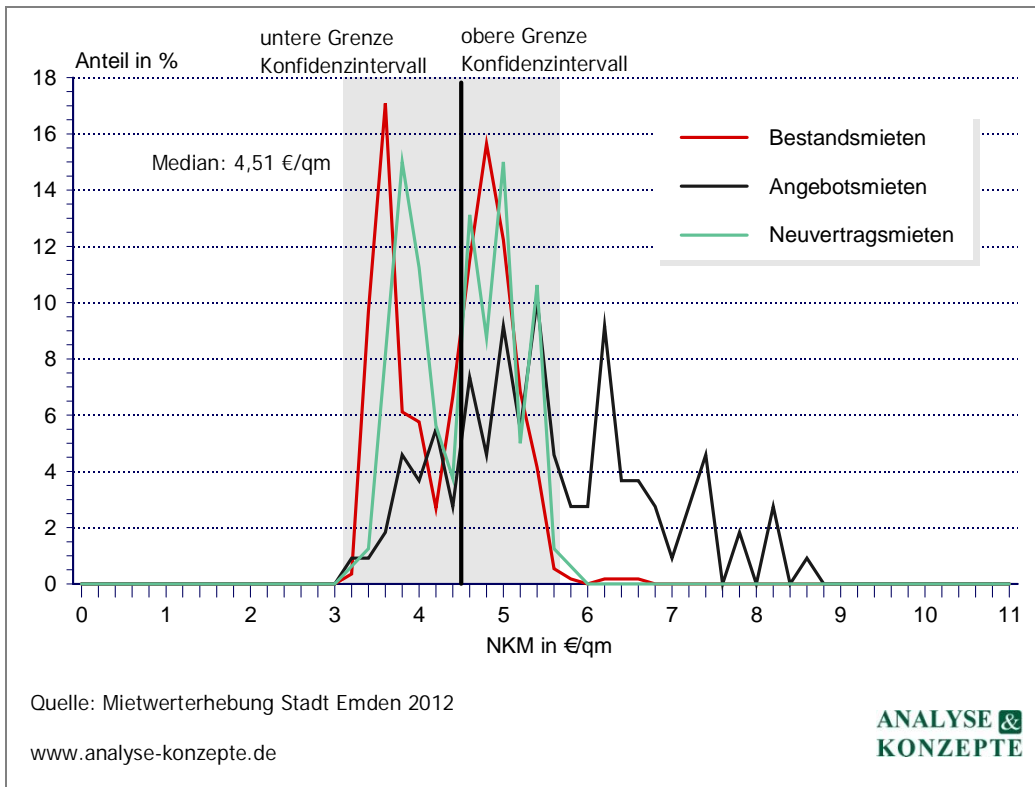
Anlage 2
Vergleich Maximalförderung Mietwerterhebung
vs. bisherige KdU-Obergrenzen

Tab. Anlage 2 Bestandsmieten: Empfehlung MWE-Richtwerte (4-Jahres-Regelung, Median, Max. BKM, spez. KBK) vs. bisherige Regelung (WoGG 2009, Stufe 2)															
	1 Person (bis 50 m ²)			2 Personen (> 50 bis 60 m ²)			3 Personen (> 60 bis 75 m ²)			4 Personen (> 75 bis 85 m ²)			5 Personen (> 85 bis 95 m ²)		
	MWE	WoGG 2009	%	MWE	WoGG 2009	%	MWE	WoGG 2009	%	MWE	WoGG 2009	%	MWE	WoGG 2009	%
Max. BKM	292,50	308,00	-5,0	351,00	380,00	-7,6	406,50	451,00	-9,9	417,35	523,00	-20,2	498,75	600,00	-16,9

Quelle: Mietwerterhebung Stadt Emden 2012

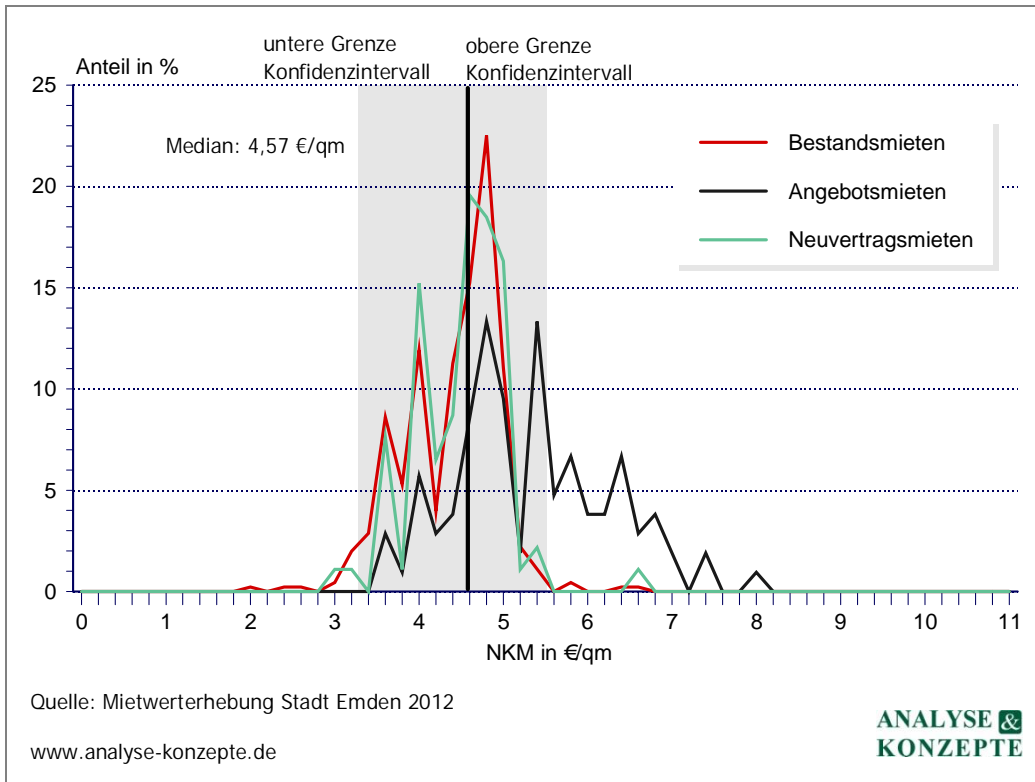
Anlage 3
Histogramme der erhobenen Mieten
in der Stadt Emden

Abb. A1 Wohnungen bis 50 m², Netto-Kaltmieten



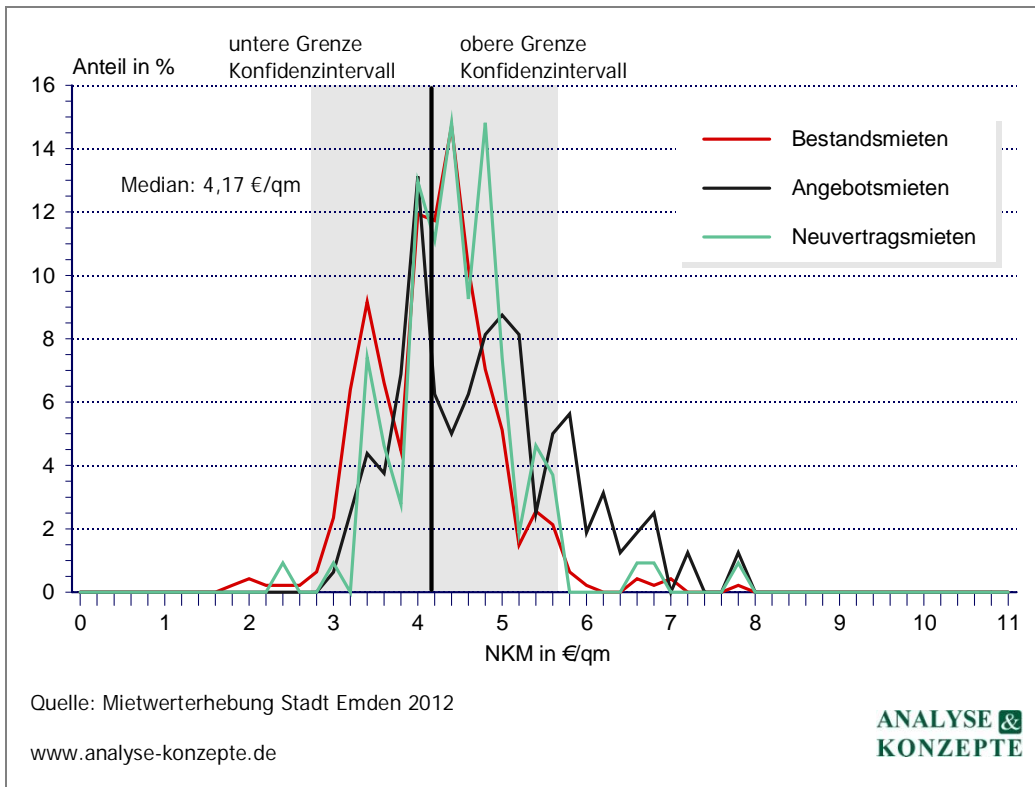
Median Bestandsmiete:	4,51 €/m ²
Untere Grenze Konfidenzintervall:	3,09 €/m ²
Obere Grenze Konfidenzintervall:	5,65 €/m ²
Median Angebotsmiete:	5,30 €/m ²
Median Neuvertragsmiete:	4,57 €/m ²
Anzahl Mieten Bestand/Angebote/Neuverträge:	556/109/160

Abb. A2 Wohnungen > 50 bis 60 m², Netto-Kaltmieten



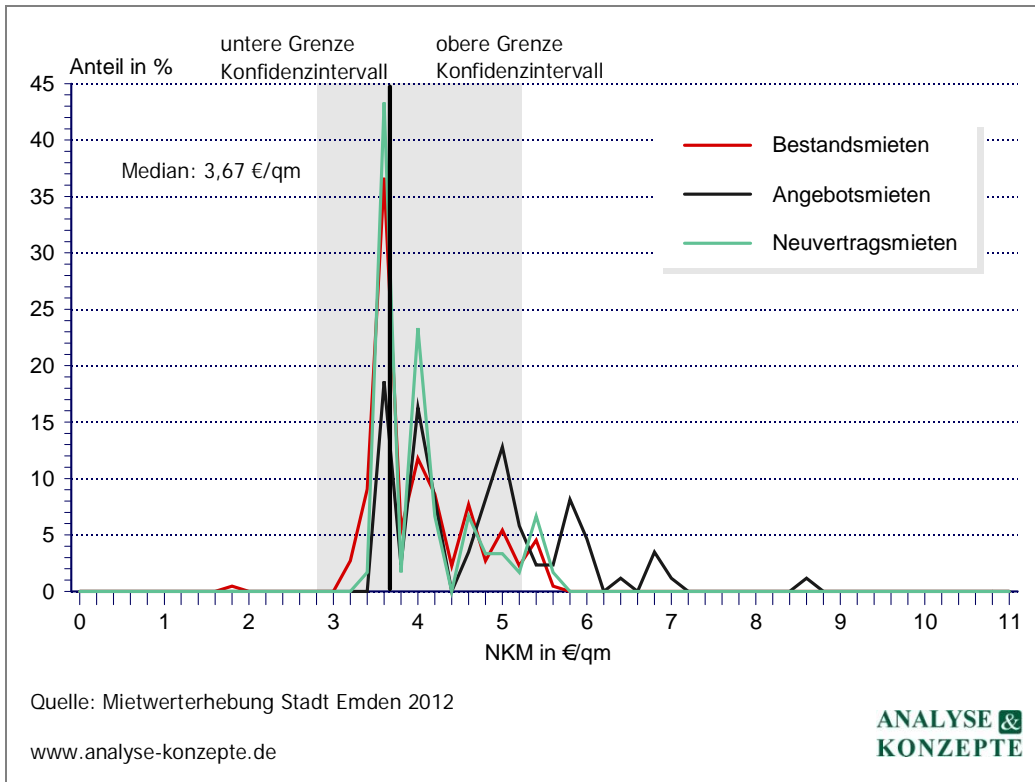
Median Bestandsmiete:	4,57 €/m ²
Untere Grenze Konfidenzintervall:	3,29 €/m ²
Obere Grenze Konfidenzintervall:	5,52 €/m ²
Median Angebotsmiete:	5,29 €/m ²
Median Neuvertragsmiete:	4,60 €/m ²
Anzahl Mieten Bestand/Angebote/Neuverträge:	453/105/92

Abb. A3 Wohnungen > 60 bis 75 m², Netto-Kaltmieten



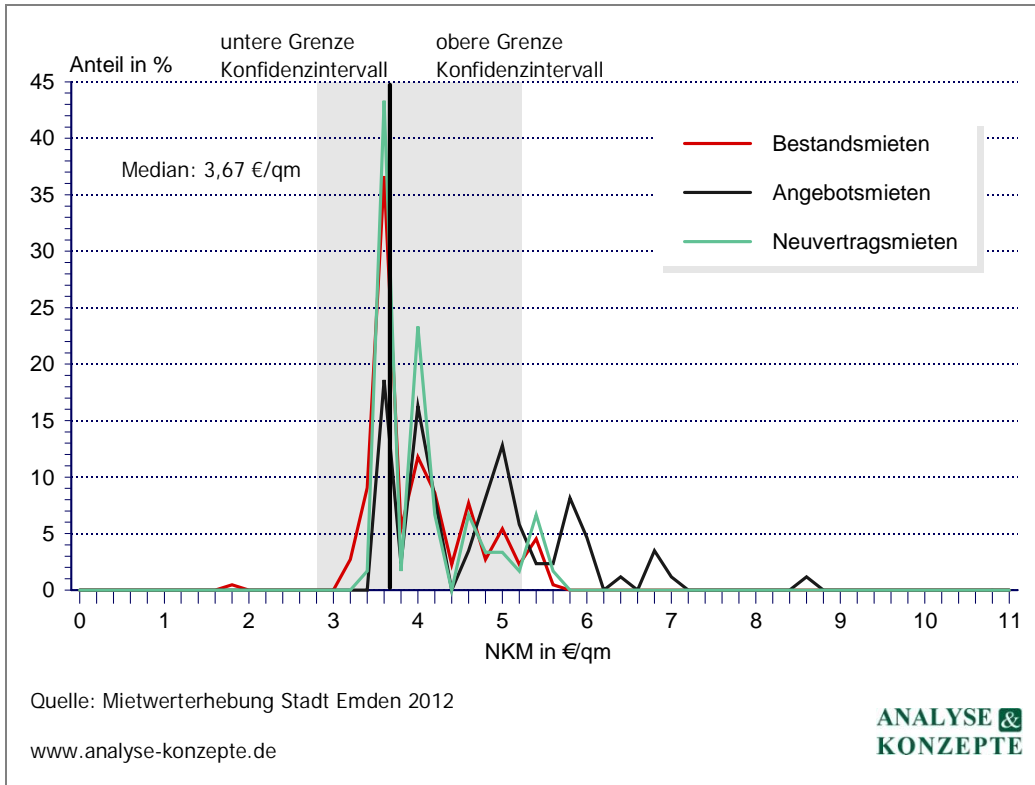
Median Bestandsmiete:	4,17 €/m ²
Untere Grenze Konfidenzintervall:	2,75 €/m ²
Obere Grenze Konfidenzintervall:	5,63 €/m ²
Median Angebotsmiete:	4,65 €/m ²
Median Neuvertragsmiete:	4,33 €/m ²
Anzahl Mieten Bestand/Angebote/Neuverträge:	469/160/108

Abb. A4 Wohnungen > 75 bis 85 m², Netto-Kaltmieten



Median Bestandsmiete:	3,67 €/m ²
Untere Grenze Konfidenzintervall:	2,80 €/m ²
Obere Grenze Konfidenzintervall:	5,20 €/m ²
Median Angebotsmiete:	4,61 €/m ²
Median Neuvertragsmiete:	3,80 €/m ²
Anzahl Mieten Bestand/Angebote/Neuverträge:	221/86/60

Abb. A5 Wohnungen > 85 m², Netto-Kaltmieten



Median Bestandsmiete:	4,16 €/m ²
Untere Grenze Konfidenzintervall:	2,20 €/m ²
Obere Grenze Konfidenzintervall:	6,60 €/m ²
Median Angebotsmiete:	4,95 €/m ²
Median Neuvertragsmiete:	4,46 €/m ²
Anzahl Mieten Bestand/Angebote/Neuverträge:	80/76/21

Umsetzung des Ergebnisses aus der in 2011 beschlossenen und durch die Firma Analyse & Konzepte vorgenommenen Mietwerterhebung im Gebiet der Stadt Emden

Bezeichnung	Inhalt	Bezeichnung	Inhalt
Name:	16/0400/2		
Art:	Beschlussvorlage		
Datum:	15.02.2013		
Betreff:	Umsetzung des Ergebnisses aus der in 2011 beschlossenen und durch die Firma Analyse & Konzepte vorgenommenen Mietwerterhebung im Gebiet der Stadt Emden		
Referenzvorlage:	16/0400		

Beratungen:

<u>Beratung</u>	<u>Gremium</u>	<u>TOPZuständig</u>	<u>Beschluss</u>	<u>Abstimmung</u>
27.02.2013	Ausschuss für Gesundheit und Soziales	5	Vorberatung	Von der Verwaltung zurückgezogen.

Weitere Beratungsfolge:

<u>Beratung / Gremium</u>	<u>Zuständig</u>
Verwaltungsausschuss	Vorberatung
Rat	Entscheidung

Software: [Sitzungsdienst](#) [Session](#)