



Landkreis Celle

Mietwerterhebung 2009

Endbericht



Landkreis Celle

Mietwerterhebung 2009

Endbericht

Hamburg, April 2009

Ansprechpartner:
Matthias Klupp
Jörg Koopmann

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	Arbeitsschritte	2
2.1	Regionale Differenzierung der Wohnungsmärkte im Landkreis Celle	2
2.1.1	Indikatoren	2
2.1.2	Ergebnis der Clusteranalyse.....	3
2.2	Mietwerttabellen.....	5
2.3	Grundgesamtheit und Stichprobe	5
3	Feldarbeit und Datenerhebung.....	7
3.1	Datenschutz.....	8
3.2	Erhebung.....	8
3.3	Ausschöpfung	9
4	Auswertung	9
4.1	Datenaufbereitung.....	9
4.2	Auswertungen	10
5	Abstrakte Angemessenheit	11
5.1	Berechnung von Mietpreisobergrenzen	11
5.2	Berechnung der durchschnittlichen Betriebskosten	12
6	Konkrete Angemessenheit	14

Tabellenverzeichnis

Tab. 1	Indikatorenkatalog	3
Tab. 2	Zuordnung der Gemeinden des Landkreises Celle zu Wohnungsmarkttypen.....	4
Tab. 3	Merkmalsausprägungen der Gemeinden des Landkreises Celle	4
Tab. 4	Anzahl der in der Stichproben befindlichen Mieterhaushalte.....	7
Tab. 5	Anzahl der in der Stichprobe befindlichen Mieterhaushalte	9
Tab. 6	Ergebnisse der Extremwertkappung.....	11
Tab. 7	Bestandsmieten Wohnungsmarkttyp 1	13
Tab. 8	Bestandsmieten Wohnungsmarkttyp 2	13
Tab. 9	Bestandsmieten Wohnungsmarkttyp 3	13
Tab. 10	Angebotsmieten Wohnungsmarkttyp 1	15
Tab. 11	Angebotsmieten Wohnungsmarkttyp 2.....	15
Tab. 12	Angebotsmieten Wohnungsmarkttyp 3.....	16
Tab. 13	Wohnungsmarkt 1 Bestandsmieten (Stadt Celle).....	18
Tab. 14	Wohnungsmarkt 1 Angebotsmieten (Stadt Celle)	18
Tab. 15	Wohnungsmarkt 2 Bestandsmieten (Flotwedel, Hambühren, Hermannsburg, Lachendorf, Wathlingen, Winsen (Aller), Wietze)	19
Tab. 16	Wohnungsmarkt 2 Angebotsmieten (Flotwedel, Hambühren, Hermannsburg, Lachendorf, Wathlingen, Winsen (Aller), Wietze)	19
Tab. 17	Wohnungsmarkt 3 Bestandsmieten (Stadt Bergen, Eschede, Faßberg, Lohheide, Unterlüß)	20

Tab. 18	Wohnungsmarkt 3 Angebotsmieten (Stadt Bergen, Eschede, Faßberg, Lohheide, Unterlüß)	20
Tab. 19	Vergleich Maximalförderung Mietwerterhebung vs. Wohngeldtabelle (in €)	22

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1	Wohnungsmarktzurordnung der Gemeinden im Landkreis Celle	5
Abb. 2	Wohnungsmarkttyp 1 Nettokaltmiete bis kleiner 50 m ²	24
Abb. 3	Wohnungsmarkttyp 1 Nettokaltmiete 50 bis kleiner 60 m ²	24
Abb. 4	Wohnungsmarkttyp 1 Nettokaltmiete 60 bis kleiner 75 m ²	25
Abb. 5	Wohnungsmarkttyp 1 Nettokaltmiete 75 bis kleiner 85 m ²	25
Abb. 6	Wohnungsmarkttyp 1 Nettokaltmiete 85 und mehr m ²	26
Abb. 7	Wohnungsmarkttyp 2 Nettokaltmiete bis kleiner 50 m ²	26
Abb. 8	Wohnungsmarkttyp 2 Nettokaltmiete 50 bis kleiner 60 m ²	27
Abb. 9	Wohnungsmarkttyp 2 Nettokaltmiete 60 bis kleiner 75 m ²	27
Abb. 10	Wohnungsmarkttyp 2 Nettokaltmiete 75 bis kleiner 85 m ²	28
Abb. 11	Wohnungsmarkttyp 2 Nettokaltmiete 85 und mehr m ²	28
Abb. 12	Wohnungsmarkttyp 3 Nettokaltmiete bis kleiner 50 m ²	29
Abb. 13	Wohnungsmarkttyp 3 Nettokaltmiete 50 bis kleiner 60 m ²	29
Abb. 14	Wohnungsmarkttyp 3 Nettokaltmiete 60 bis kleiner 75 m ²	30
Abb. 15	Wohnungsmarkttyp 3 Nettokaltmiete 75 bis kleiner 85 m ²	30
Abb. 16	Wohnungsmarkttyp 3 Nettokaltmiete 85 und mehr m ²	31

Anlagen

Anlage 1:	Übersicht Bestands- und Angebotsmieten	17
Anlage 2:	Vergleich Maximalförderung Mietwerterhebung vs. Wohngeldtabelle	21
Anlage 3:	Histogramme der erhobenen Mieten im Landkreis Celle	23

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, die kalten Betriebskosten sowie die Heizungs- und Warmwasserkosten. Übernommen werden für die 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 den jeweiligen kommunalen Trägern der Grundsicherung.

Ziel dieser Untersuchung ist es daher, mit Hilfe einer Erhebung auf einer breiten empirischen Grundlage für den Landkreis Celle eine Definition für die angemessenen Wohnkosten für KdU-Bezieher vorzunehmen und rechtssichere Mietpreisobergrenzen 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:

- Bildung von Wohnungsmarkttypen zur regionalen Differenzierung des Landkreises
- Repräsentativ angelegte Erhebung von Bestandsmieten
- Erhebung von aktuellen Angebotsmieten
- Ermittlung von regionalisierten Mietpreisobergrenzen unter Einbeziehung von Bestands- und Angebotsmieten

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

¹ Urteil des Bundessozialgerichts vom 16.06.2008, Az. B 14/7b 44/0

2 Arbeitsschritte

2.1 Regionale Differenzierung der Wohnungsmärkte im Landkreis Celle

Der Landkreis Celle verfügt über keinen einheitlichen Wohnungsmarkt und weist größere regionale Unterschiede auf, die sich in unterschiedlichen Mietniveaus niederschlagen. Daher ist es notwendig, vor Ermittlung der Mieten regionale bzw. strukturell homogene Untereinheiten zu bilden.

Da es aus finanziellen und erhebungstechnischen Gründen (z. B. zu geringes Wohnungsangebot in einzelnen Gemeinden) nicht möglich ist, für jede Gemeinde eine separate Mietpreisübersicht zu erstellen, lässt es der Gesetzgeber bei der Erstellung von Mietpreisübersichten zu, Gemeinden mit strukturell vergleichbaren Wohnungsmärkten zu Wohnungsmarkttypen zusammenzufassen und dann für diese Mietwerte zu ermitteln.² Dabei müssen die Gemeinden eines Wohnungsmarkttyps nicht zwingend räumlich nebeneinander liegen, sondern können sich über das Untersuchungsgebiet (Landkreis) verteilen.

Die Gruppierung von Gemeinden darf nicht willkürlich erfolgen, sondern muss methodisch ableitbar und begründet sein. Um dieses zu erreichen, wurden aufgrund ihrer Indikatoren vergleichbare Gemeinden mit Hilfe des statistischen Verfahrens der Ähnlichkeitsanalyse zu Wohnungsmarkttypen gruppiert (Clusteranalyse). Innerhalb des jeweiligen Wohnungsmarkttyps besitzen die Gemeinden entsprechend ähnliche Merkmalsausprägungen, die sich von den anderen Wohnungsmarkttypen weitgehend unterscheiden.

Bei der Ermittlung der Wohnungsmarkttypen kann es durchaus vorkommen, dass bezogen auf einzelne Merkmale, wie z.B. die Einwohnerzahl, Unterschiede zwischen zwei Gemeinden bestehen, diese bei einer Gesamtbetrachtung in Bezug auf ihre Struktur und Situation am Wohnungsmarkt trotzdem vergleichbar sind und daher einem gemeinsamen Wohnungsmarkttyp zugeordnet werden können.

Die Erhebung der Mietwerte erfolgt dann differenziert für jeden einzelnen Wohnungsmarkttyp.

2.1.1 Indikatoren

Dem Landkreis Celle gehören 12 Kommunen an. Hinzu kommt ein Gemeindefreier Bezirk. Für diese wurde ein Katalog von Indikatoren zusammengestellt, die erfahrungsgemäß einen hohen Einfluss auf den Wohnungsmarkt und die dort vorfindlichen Miethöhen besitzen. Berücksichtigt wurden nur Daten aus der amtlichen Statistik, sodass deren Herkunft und Datenqualität den methodischen Ansprüchen an Nachvollziehbarkeit und Reproduzierbarkeit gerecht werden.

² S. § 558 c BGB oder auch BSG vom 7. November 2006, B 7b AS 10/06 R, NDV-RD, 34 [37]: "Bei der Bildung des räumlichen Vergleichsmaßstabs kann es - insbesondere im ländlichen Raum - geboten sein, größere Gebiete als Vergleichsgebiete zusammenzufassen, während in größeren Städten andererseits eine Unterteilung in mehrere kleine Vergleichsgebiete, die kommunalrechtlich keine selbstständigen Einheiten darstellen, geboten sein kann"

Diese Vorgehensweise hat Analyse & Konzepte z.B. bereits bei einer Untersuchung zum AfWoG Schleswig Holstein angewendet, sie ist dort gerichtlich anerkannt worden (AfWoG Schleswig-Holstein, Ermittlung von Vergleichsmieten im

Tab. 1 Indikatorenkatalog³	
Indikator	Operationalisierung
Bodenpreis	Bodenrichtwert der Gemeinden ¹
Einkommenshöhe	Zu versteuerndes Pro-Kopf-Einkommen auf Gemeindeebene ²
Siedlungsstruktur	Anteil der Mehrfamilienhäuser (3 und mehr Wohneinheiten) ²
Bevölkerungsentwicklung	Bevölkerungswachstum auf Gemeindeebene im Zeitraum 2002 bis 2007 ²
Bevölkerungsdichte	Einwohner pro Quadratkilometer ²
Zentralität	Minimale Entfernung nach Celle (in Min.)
Quellen: ¹ Behörde für Geoinformation, Landentwicklung und Liegenschaften, Celle ² Stat. Landesamt Niedersachsen ³ Routenplaner	

2.1.2 Ergebnis der Clusteranalyse

Bei der statistischen Analyse konnten drei unterschiedliche Wohnungsmarkttypen für den Landkreis Celle ermittelt werden.

Eine Unterteilung in mehr als drei Wohnungsmärkte hat sich aufgrund der geringen Wohnungsanzahl in den betroffenen Gemeinden als nicht praktikabel erwiesen. Die notwendigen Fallzahlen für eine Repräsentativität wären nicht erreichbar gewesen. Eine weitere Aggregation auf nur zwei Wohnungsmärkte hingegen wäre mit einer stark steigenden Heterogenität innerhalb der dann zusammengefassten Wohnungsmarkttypen verbunden gewesen. So wäre die Heterogenität bei der Ausweisung von nur zwei Wohnungsmarkttypen um den Faktor 2,5 drastisch angestiegen.

Der Wohnungsmarkttyp 1 besteht aus der Stadt Celle, sie ist das urbane Zentrum des Kreises mit den höchsten Grundstückspreisen, besitzt jedoch nicht gleichzeitig das höchste Pro-Kopf-Einkommen der Gemeinden des Landkreises. Im Wohnungsmarkttyp 2 finden sich die ländlichen, einkommensstärkeren Gebiete mit mittleren Grundstückspreisen. Der Wohnungsmarkt 3 repräsentiert die dünn besiedelten, einkommensschwachen Gemeinden mit entsprechend niedrigen Grundstückswerten.

frei finanzierten Wohnungsbestand, Ministerium für Frauen, Jugend, Wohnungs- und Städtebau des Landes Schleswig-Holstein, 1998).

³ Die Einheiten dieser Indikatoren sind unterschiedlich skaliert. Einige werden als Anteil an einem Gesamtbestand gemessen (z. B. Mehrfamilienhäuser) andere absolut als Entfernung, Zeit oder in Geldeinheiten. Da die durchgeführte Clusteranalyse auf quadrierte Euklidische Abstände zurückgreift, würde eine direkte Nutzung der Werte zu ungewollten Gewichtungen führen. Deshalb wurden alle Werte mit Hilfe einer linearen Transformation auf das Intervall [0,1] normiert.

$$x_i^n = \frac{x_i - x_{\min}}{x_{\max} - x_{\min}}$$

Das Minimum weist den Wert 0 auf, während das Maximum den Wert 1 erhält. Durch diese Transformation wird sichergestellt, dass die Skala metrisch bleibt und die relativen Abstände zwischen den Ausprägungen gleich. Die Clusteranalyse basiert auf der Methodik von Ward.

Tab. 2 Zuordnung der Gemeinden des Landkreises Celle zu Wohnungsmarkttypen	
Wohnungsmarkttyp	Gemeinde
1	Stadt Celle
2	Flotwedel
	Hambühren
	Hermannsburg
	Lachendorf
	Wathlingen
	Winsen (Aller)
	Wietze
3	Stadt Bergen
	Eschede
	Faßberg
	Lohheide
	Unterlüß

Quelle: Eigene Berechnungen

ANALYSE &
KONZEPTE

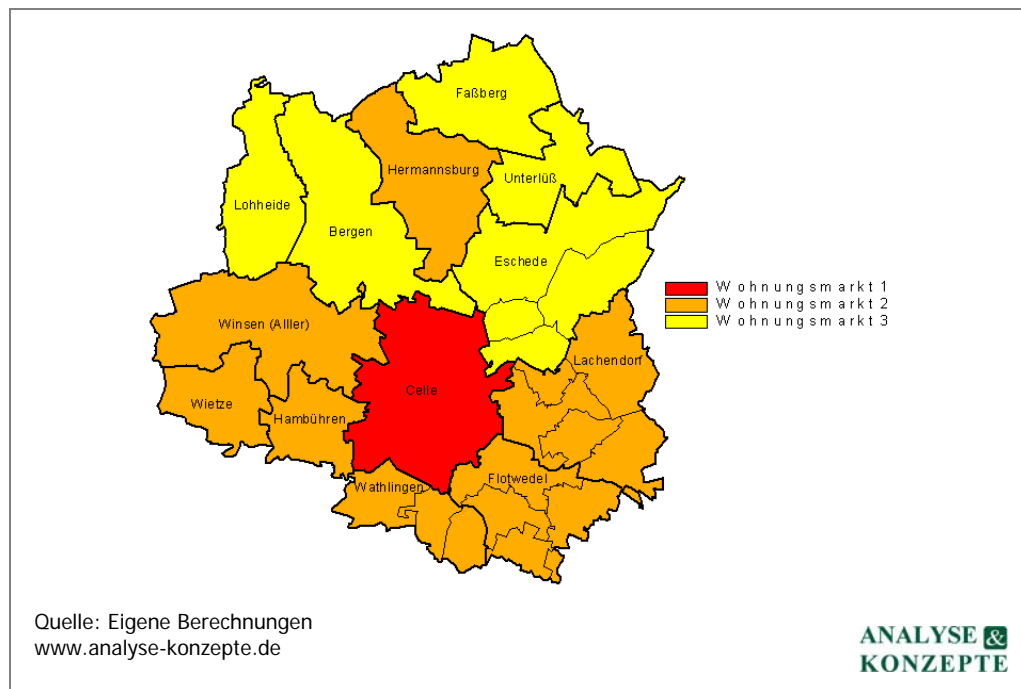
Tab. 3 Merkmalsausprägungen der Gemeinden des Landkreises Celle							
Gemeinde	Wohnungs- markttyp	Bodenricht- wert	Pro-Kopf- Einkommen	Anteil Mehr- familienhäuser	Bevölkerungs- wachstum 2002 bis 2007	Bevölkerungs- dichte 2007	Entfernung nach Celle
Stadt Celle	1	+	∅	+	+	+	
Flotwedel	2	-	+	-	+	-	-
Hambühren	2	∅	+	-	+	∅	-
Hermannsburg	2	-	∅	-	∅	-	+
Lachendorf	2	-	-	-	+	-	-
Wathlingen	2	-	+	-	+	∅	-
Winsen (Aller)	2	-	+	-	+	-	∅
Wietze	2	∅	-	-	+	-	-
Stadt Bergen	3	-	-	∅	+	-	∅
Eschede	3	-	-	-	∅	-	∅
Faßberg	3	-	-	∅	+	-	+
Lohheide	3	-	-	-	-	-	+
Unterlüß	3	-	-	∅	-	-	+

+ überdurchschnittlicher Wert
 ∅ durchschnittlicher Wert
 - unterdurchschnittlicher Wert
 Quelle: eigene Berechnung

ANALYSE &
KONZEPTE

Als durchschnittlich "0" sind die Ausprägungen gekennzeichnet, deren Werte zwischen 40 und 60 % des Maximalwertes liegen; Werte <40 % werden als unter-, Werte > 60 % als überdurchschnittlich ausgewiesen.

Abb. 1 Wohnungsmarktzuordnung der Kommunen im Landkreis Celle



2.2 Mietwerttabellen

Für jeden der drei Wohnungsmarkttypen des Landkreises Celle wurde eine Mietwerttabelle erstellt, die nach den Wohnungsgrößenklassen differenziert ist, die im Rahmen des KdU-Vollzugs im Kreis zur Anwendung kommen. Es werden dabei nur Wohnungen berücksichtigt, die zumindest über die Merkmale "Bad" und "Sammelheizung" verfügen. Weitere Ausstattungsmerkmale werden nicht einbezogen, da die Abgrenzung des "angemessenen" Segments über die Mietpreisobergrenzen erfolgt.

Auf eine Ausweisung von Wohnlagen im Rahmen einer Mietwertuntersuchung kann verzichtet werden, da diese innerhalb der einzelnen homogenen Wohnungsmarkttypen nur wenig ausdifferenziert sind.

2.3 Grundgesamtheit und Stichprobe

Zur Grundgesamtheit des relevanten Bestandes für die Mietwerterhebungen gehören grundsätzlich alle Mietwohnungen, also neben den frei finanzierten auch solche, die öffentlichen Mietpreisbin-

dungen unterliegen (Sozialwohnungen). Darüber hinaus werden auch Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern berücksichtigt. Hier liegt ein Unterschied zu (qualifizierten) Mietspiegeln, bei denen Wohnungen mit einer Mietpreisbindung (aufgrund einer öffentlichen Förderung in Verbindung mit einer Mietpreisgrenze) und in Gebäuden mit weniger als 3 Wohneinheiten i.d.R. nicht einbezogen werden.

Nicht in der Erhebung berücksichtigt wurden aber folgende Wohnungen:

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

Aufgrund ihres Spezialcharakters bzw. ihrer hochwertigeren Ausstattung blieben auch

- Penthouse-Wohnungen
- Maisonette-Wohnungen
- Appartements
- Wohnungen in einem Gebäude mit max. 5 Stockwerken und Fahrstuhl sowie
- Wohnungen, die über einen Raum von mehr als 25 m² verfügen

unberücksichtigt.

Um eine repräsentative Stichprobe zu erhalten, wurde in einem mehrstufigen Verfahren im Vorfeld der Erhebung die Grundgesamtheit der Vermieter und der Mieter ermittelt. Die Feststellung der Grundgesamtheiten (Anzahl der Vermieter und Mieterhaushalte) in einem eigenständigen Verfahren war notwendig, da diese Informationen durch die amtliche Statistik nicht zur Verfügung gestellt werden.

Gleichzeitig wurde dadurch sichergestellt, dass die in der Mietwerterhebung zu berücksichtigenden Mieten tatsächlich zufällig ausgewählt werden und nicht zielgerichtet von den Vermietern zur Verfügung gestellt werden. Jeder Mieter (Haushalt) hat somit die gleiche Chance, in der Stichprobe Berücksichtigung zu finden.

Durch die Ziehung einer Zufallsstichprobe wurde sichergestellt, dass die Vermieter entsprechend ihrer Bedeutung für den Wohnungsmarkt Berücksichtigung finden. Damit ist gewährleistet, dass Gewichtungen durch einzelne Unternehmen vermieden werden und die erhobenen Mieten das tatsächliche Marktgeschehen wiedergeben.

Die hierfür notwendigen Grundlagendaten (Eigentümeradressen und ein Auszug aus dem Melderegister) wurden vom Landkreis Celle zur Verfügung gestellt.

Als Grundgesamtheit konnte Analyse & Konzepte rd. 27.000 Mieterhaushalte für den Landkreis Celle ermitteln. Dieser Wert ist jedoch nur ein Annäherungswert, da die amtliche Statistik keine exakten Angaben darüber enthält, welche Personen zu einem Haushalt gehören.

Nach der Verteilung der Mieter auf die einzelnen Wohnungsmarktcluster entfallen

- 49 % der Haushalte auf den Wohnungsmarkttyp 1 (Stadt Celle),
- 35 % auf den Wohnungsmarkttyp 2 sowie
- 16 % auf den Wohnungsmarkttyp 3.

Um jeweils ausreichende Fallzahlen für die einzelnen Wohnungsmarktcluster zu erhalten, basiert die Ausgangsstichprobe auf einer disproportionalen Stichprobe. D.h. es wird für jeden Wohnungsmarkttyp aus der jeweiligen Grundgesamtheit eine eigenständige Stichprobe gezogen. Diese Vorgehensweise stellt sicher, dass auch für die beiden kleineren Wohnungsmarkttypen ausreichende Fallzahlen zur Analyse zur Verfügung stehen. Der Umfang der jeweiligen Stichprobe ist in Tab. 4 dargestellt.

Während aufgrund des Umfanges der jeweiligen Grundgesamtheiten aller Mieterhaushalte für die Wohnungsmarkttypen 1 und 2 Stichproben gezogen werden konnten, wurden im Wohnungsmarkttyp 3 alle Vermieter der in einer Mietwohnung wohnenden Haushalte kontaktiert. Damit wurde sichergestellt, dass auch für diesen Wohnungsmarkt ausreichende Fallzahlen zur Verfügung standen. Die insgesamt 4.730 Haushalte verteilen sich auf rd. 750 Vermieter.

Tab. 4 Anzahl der in der Stichproben befindlichen Mieterhaushalte	
Wohnungsmarkttypen	Stichprobenumfang
1	1.800
2	1.800
3	1.130

Quelle: Mietwerterhebung Landkreis Celle 2008

**ANALYSE &
KONZEPTE**

3 Feldarbeit und Datenerhebung

Die Mietwerterhebung für den Landkreis Celle basiert ausschließlich auf einer umfangreichen Vermieterbefragung. Diese Vorgehensweise, die auch bei Mietspiegeln praktiziert werden kann, ist sinnvoll, da die notwendigen Informationen über die Mieten und Mietenbestandteile (v.a. kalte Betriebskosten) ohne Auswirkungen auf die Repräsentativität deutlich kostengünstiger bei Vermietern als bei Mietern erhoben werden können.

Im Rahmen der Mietwerthebung wurden die folgenden Daten erhoben:

- Wohnungsgröße
- Nettokaltmiete
- Kalte Betriebskosten (Vorauszahlungsbetrag)
- Enthalten die kalten Betriebskosten Wasser- und Abwasserkosten?
- Heiz- und Warmwasserkosten (Vorauszahlungsbetrag)
- Aufzüge in Gebäuden mit weniger als fünf Stockwerken
- Besitzt die Wohnung einen Raum mit mehr als 25 m²

Durch Filterfragen wurde sichergestellt, dass Angaben nur tatsächlich für die erhebungsrelevanten Wohnungen gemacht wurden.

3.1 Datenschutz

Der Datenschutzbeauftragte des Landkreises Celle wurde im Vorfeld der Erhebung über die Vorgehensweise und die einbezogenen Daten informiert.

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

- Verpflichtung aller beteiligten Mitarbeiter zur Einhaltung des Datenschutzes
- Sicherung der betroffenen Verzeichnisse und Dateibereiche durch Passwörter
- Löschung sämtlicher Erhebungsdaten nach Beendigung der Auswertungen
- Nutzung der Daten ausschließlich zur Erstellung der Mietwerterhebung des Landkreises Celle

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

3.2 Erhebung

Die von Analyse & Konzepte durchgeführte Datenerhebung fand von Mitte November 2008 bis Mitte Februar 2009 statt. Die Mietdaten wurden unabhängig vom Erhebungsdatum jeweils zum Stichtag 1.12.2008 erhoben.

Im Rahmen der Erhebung wurden 752 Eigentümer angeschrieben, sie erhielten ein Informationsblatt sowie die Erhebungsbögen, in denen die Adressen der jeweils in der Stichprobe befindlichen Wohnungen eingetragen waren. Dabei handelte es sich um Einzeleigentümer mit einer Mietwohnung bis hin zu den großen Wohnungsunternehmen mit mehreren tausend Wohnungen.

3.3 Ausschöpfung

Der Gesamtumfang der von den Vermietern nach Berücksichtigung der Filterkriterien übergebenen Wohnungsmieten umfasste insgesamt 1.780 Werte.

Tab. 5 Anzahl der in der Stichprobe befindlichen Mieterhaushalte	
Ausgangsstichprobe	4.730
Erhaltene Mieten insgesamt	2.086
./. Filterfragen	41
./. unvollständig ausgefüllte Fragebögen	25
Mieten insgesamt	2.020
./. unveränderte Nettokaltmiete seit mehr als 4 Jahren	635
= Vollgültige Mieten	1.385
ANALYSE& KONZEPTE	

4 Auswertung

4.1 Datenaufbereitung

Die von den Vermietern zur Verfügung gestellten Mietdaten wurden auf ihre Relevanz geprüft (Auswertung der Filterfragen). Zusätzlich wurden stichprobenartige Kontrollbefragungen bei Mietern durchgeführt. Diese Kontrollbefragungen haben keine Abweichungen der Vermieterangaben ergeben.

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 Nettokaltmiete pro Quadratmeter
- Auswertung der erfassten Ausstattungsmerkmale
- Zuordnung der Mieten zu den jeweiligen Wohnungsmarkttypen
- Berücksichtigung der 4-Jahres-Regelung.

In Anlehnung der Vorgehensweise bei der Erstellung von qualifizierten Mietspiegel wurden für die Berechnung der Mittelwerte nur Mieten berücksichtigt, die in den letzten vier Jahren entweder verändert oder neu abgeschlossen wurden. Die Überprüfung auf Basis der 4-Jahres-Regelung ergab, dass 31 % der Mieten zwischen dem 1.12.2004 und dem 01.12.2008 unverändert geblieben sind, diese wurden entsprechend bei der Berechnung der Mietwerte nicht berücksichtigt.

4.2 Auswertungen

Die Basis für die Auswertung bildete ein Tabellenraster, welches auf den Wohnungsgrößen und der jeweiligen Zimmeranzahl der KdU-Richtlinien basiert. Folgende Wohnungsgrößenklassen wurden definiert:

- bis 50 m²
- 50 bis 60 m²
- 60 bis 75 m²
- 75 bis 85 m²
- 85 m² und größer

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

Vor den weiteren Auswertungen wurde eine Extremwertkappung auf Basis des Konfidenzintervalls über alle als mietwerterhebungsrelevanten Mieten vorgenommen. Die jeweiligen feldbezogenen Kappungsgrenzen sind in den Grafiken der Anlage 3 aufgeführt und graphisch dargestellt.

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 aber die 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."*⁴

Diesem Anspruch entspricht die Nutzung des Konfidenzintervalls (Vertrauensintervall) als Methode zur Extremwertkappung. Dieses wissenschaftlich anerkannte statistische Verfahren ermöglicht Aussagen darüber, mit welcher Wahrscheinlichkeit sich ein Mietwert in einem bestimmten Intervall (Wertebereich) um den Mittelwert des jeweiligen Mietenspiegelfeldes befindet.⁵

Im Rahmen der Mietwerterhebung im Landkreis Celle wurde das in der Wissenschaft gebräuchliche 95 %-Konfidenzintervall verwendet. Aufgrund der Extremwertkappung wurden 65 Mieten bei der Ermittlung der Durchschnittswerte nicht berücksichtigt.

⁴ Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen; Hinweise zur Erstellung von Mietspiegeln, Berlin 2002, S. 42.

⁵ 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.

Nach Durchführung der Extremwertkappung standen für die eigentliche Auswertung insgesamt 1.320 Mieten zur Verfügung.

Tab. 6 Ergebnisse der Extremwertkappung	
Vollgültige Mietwerte	1.385
./. Extremwertkappung	65
Datensätze für weitere Auswertungen	1.320
Quelle: Mietwertenerhebung Landkreis Celle 2008	

Nach der Extremwertkappung konnten in den insgesamt 15 Tabellenfeldern (5 je Wohnungsmarkttyp) 13 mit einer Fallzahl von mindestens 34 Mieten ausgewiesen werden.⁶ Zwei Felder weisen eine Besetzung von 14 Mieten (Wohnungsmarkttyp 3, 85 und mehr m²) bzw. 27 Mieten (Wohnungsmarkttyp 2, 75 bis 85 m²) auf.

5 Abstrakte Angemessenheit

5.1 Berechnung von Mietpreisobergrenzen

Die erhobenen Mietwerte spiegeln die Mietpreis-Situation im Landkreis Celle für die jeweiligen Wohnungsmarkttypen insgesamt wider, d.h. es wurde keine Abgrenzung des Segments vorgenommen, das als angemessen für die KdU-Bezieher betrachtet werden soll. Sie geben die aktuellen ortsüblichen Mieten wieder. Mieten, die länger als vier Jahre nicht verändert wurden, blieben dabei, wie bei qualifizierten Mietspiegeln üblich, unberücksichtigt.

Der hier verfolgte Ansatz geht davon aus, dass eine Mietpreisobergrenze für die KdU-Kosten auf Basis der tatsächlich bei den Erhebungen vorgefundenen Mietwerte erfolgt, und nicht über umfangreiche Ausstattungskataloge oder Lagemerkmale (Wohnlagen).

Im Hinblick auf die Definition von Mietpreisobergrenzen für den angemessenen Wohnungsbestand müssen zwei Prämissen berücksichtigt werden: Zum einen muss die Obergrenze so gezogen werden, dass für die Gruppe der KdU-Bezieher genug Wohnungen zur Verfügung stehen, um diese versorgen zu können, zum anderen sollte die Grenze so angesetzt werden, dass für den Träger, unter Wahrung der Angemessenheitsanforderungen, keine unnötig hohen Kosten entstehen.

Im Rahmen dieses Arbeitsschritts wurde als Mietpreisobergrenze im Hinblick auf die abstrakte Angemessenheit der Median gewählt. Dieser Mittelwert sagt aus, dass 50 % der erhobenen Mietwerte unterhalb und 50 % oberhalb dieses Wertes liegen. Der Median wurde für jedes der insgesamt 15 Tabellenfelder berechnet (jeweils 5 Felder je Wohnungsmarkttyp). Die Basis bilden die nach

⁶ An qualifizierte Mietspiegel wird i. d. R die Anforderung gestellt, dass die Mindestfeldbesetzung 30 Mieten umfasst. In kleineren Gemeinden wird auf eine Mindestanzahl von 15 als ausreichend angesehen. Werte zwischen 10 und 14 haben nur eine eingeschränkte Aussagekraft.

Extremwertkappung verbliebenen Mieten, die innerhalb der letzten 4 Jahre angepasst bzw. neu abgeschlossen wurden.

Die Verwendung des Medians als Mietpreisobergrenze bedeutet, dass fast die Hälfte der im Landkreis Celle vorfindlichen Mietwohnungen als angemessen für KdU-Bezieher betrachtet wird. Es sind, bezogen auf den gesamten Mietwohnungsmarkt, etwas weniger als 50 %, weil im Rahmen der Erhebungen bereits Wohnungen in gehobenen Spezialsegmenten (z.B. Penthouse- und Maisonettewohnungen) ausgeklammert worden waren. Da im Landkreis der Anteil der Haushalte, die KdU-Leistungen beziehen, aber bei weniger als 20 % liegt, bietet diese Grenzziehung deutliche Spielräume, der angemessene Bestand ist deutlich weiter gefasst.

In den Tabellen 7, 8 und 9 sind die entsprechenden Kennwerte für die drei Wohnungsmarkttypen dargestellt.

5.2 Berechnung der durchschnittlichen Betriebskosten

Neben dem Mittelwert für die Nettokaltmiete wurden die Höhen für die durchschnittlichen Vorauszahlungen für die kalten Betriebskosten sowie die Heizungs- und Warmwasserkosten berechnet. Die Berechnungen erfolgten differenziert nach Wohnungsgrößenklassen und Wohnungsmarkttypen.

Hinsichtlich der berechneten Mittelwerte für die Heizungs- und Warmwasserkosten muss darauf hingewiesen werden, dass diese eine deutlich eingeschränkte Aussagekraft haben und nur nachrichtlichen Charakter besitzen. Ein Vergleich konkreter, individueller Verbrauchswerte mit diesen Mittelwerten ist 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
 - Energetischen Zustand von Wohnung und Gebäude
 - Lage der Wohnung im Gebäude
 - Witterungsbedingungen in der Heizperiode

Tab. 7 Bestandsmieten Wohnungstyp 1						
Größe in m ²	Personenzahl	Anzahl der Mieten	Nettokaltmiete in €/m ²	Kalte Betriebskosten in €/m ²	Heizkosten in €/m ²	Bruttokaltmiete in €/m ²
< 50	1	196	5,11	1,58	1,40	6,69
50 bis < 60	2	211	5,10	1,44	1,22	6,54
60 bis < 75	3	224	5,10	1,29	1,20	6,40
75 bis < 85	4	96	5,00	1,23	1,15	6,23
85 und mehr	5	81	4,95	1,01	0,96	5,96

Quelle: Mietwerterhebung Landkreis Celle 2008

ANALYSE &
KONZEPTE

Tab. 8 Bestandsmieten Wohnungstyp 2						
Größe in m ²	Personenzahl	Anzahl der Mieten	Nettokaltmiete in €/m ²	Kalte Betriebskosten in €/m ²	Heizkosten in €/m ²	Bruttokaltmiete in €/m ²
< 50	1	68	5,19	1,20	1,17	6,39
50 bis < 60	2	34	5,07	1,10	1,16	6,17
60 bis < 75	3	55	4,96	0,98	1,01	5,94
75 bis < 85	4	27	4,62	0,80	1,02	5,41
85 und mehr	5	44	4,77	0,74	0,72	5,51

Quelle: Mietwerterhebung Landkreis Celle 2008

ANALYSE &
KONZEPTE

Tab. 9 Bestandsmieten Wohnungstyp 3						
Größe in m ²	Personenzahl	Anzahl der Mieten	Nettokaltmiete in €/m ²	Kalte Betriebskosten in €/m ²	Heizkosten in €/m ²	Bruttokaltmiete in €/m ²
< 50	1	61	3,75	1,48	1,38	5,23
50 bis < 60	2	46	4,00	1,19	1,34	5,19
60 bis < 75	3	128	4,00	1,05	1,30	5,05
75 bis < 85	4	35	4,00	1,13	1,31	5,13
85 und mehr	5	14	3,99	0,93	1,08	4,92

Quelle: Mietwerterhebung Landkreis Celle 2008

ANALYSE &
KONZEPTE

6 Konkrete Angemessenheit

Die im Rahmen der abstrakten Angemessenheit definierten Mietpreisobergrenzen basieren auf den im Landkreis Celle aktuell gezahlten Mieten im Bestand. Sie lassen aber noch keine Aussage darüber zu, ob innerhalb dieser Obergrenzen zum gegenwärtigen Zeitpunkt auch tatsächlich Wohnung in erforderlichem Umfang neu angemietet werden könnten.

Daher wurde im Rahmen der Untersuchung neben der Erhebung der Bestandsmieten auch eine Recherche der aktuellen Angebotsmieten durchgeführt. Über einen Abgleich von Bestands- und Angebotsmieten ist es dann möglich, empirisch abgesicherte Aussagen darüber zu treffen, ob innerhalb der festgelegten Mietpreisobergrenzen für angemessenen Wohnraum zum gegenwärtigen Zeitpunkt auch tatsächlich hinreichend viele Wohnungen zur Verfügung stehen.

Die Recherchen der Angebotsmieten wurden im Zeitraum Dezember 2008 - Januar 2009 durchgeführt. Dabei wurden die folgenden Quellen ausgewertet:

- Immoscout 24 (Internet-immobiliensuchportal)
- Immonet (Internet-immobiliensuchportal)
- Immowelt (Internet-immobiliensuchportal)
- Örtliche Tagespresse
- Internetseiten der großen Wohnungsanbieter im Landkreis.

Durch einen Datenabgleich sowie durch in Zweifelsfällen durchgeführte Kontrollanrufe bei den Anbietern wurde sichergestellt, dass keine Angebote doppelt erfasst wurden.

Aufgrund ihres Spezialcharakters bzw. ihrer hochwertigeren Ausstattung blieben auch bei der Analyse der Angebotsmieten

- Penthouse-Wohnungen
- Maisonette-Wohnungen
- Appartements

unberücksichtigt.

Während des Erhebungszeitraumes konnten insgesamt relevante 352 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.

Da es sich bei den erfassten Mieten um Angebotsmieten handelt, kann die tatsächliche Miethöhe bei einem Vertragsabschluss unter dem Angebotspreis liegen. Insbesondere auf entspannten Wohnungsmärkten bestehen Verhandlungsspielräume. Da jedoch keine Informationen über die Preisflexibilität der Vermieter vorliegen, wird im Weiteren mit den in Zweifelsfällen höher liegenden Angebotsmieten gerechnet.

Neben den Durchschnittswerten ist in den Tabellen 10, 11 und 12 ein Prozentanteil aufgeführt, der angibt, wie groß der Anteil von den zur Vermietung angebotenen Wohnungen ist, der bis zum Mittelwert der Bestandsmieten (vgl. Tab. 7, 8 und 9) angemietet werden könnte. Er gibt Auskunft darüber, ob tatsächlich hinreichend viele Wohnungen unterhalb der Mietpreisobergrenze (Mittelwert Bestandsmiete) aktuell zur Verfügung stehen.

Tab. 10 Angebotsmieten Wohnungstyp 1			
Größe in m ²	Fallzahl	Durchschnitt Nettokaltmiete in €/m ²	Anteil bis Mittelwert Bestandsmieten
< 50	44	5,63	26 %
50 bis < 60	39	5,44	26 %
60 bis < 75	83	5,07	44 %
75 bis < 85	68	4,86	62 %
85 und größer	64	4,93	49 %
Quelle: Mietwerterhebung Landkreis Celle 2008			ANALYSE & KONZEPTE

Tab. 11 Angebotsmieten Wohnungstyp 2			
Größe in m ²	Fallzahl	Durchschnitt Nettokaltmiete in €/m ²	Anteil bis Mittelwert Bestandsmieten
< 50	24	5,33	46 %
50 bis < 60	23	5,19	39 %
60 bis < 75	44	4,99	46 %
75 bis < 85	22	4,79	36 %
85 und größer	48	4,87	41 %
Quelle: Mietwerterhebung Landkreis Celle 2008			ANALYSE & KONZEPTE

Tab. 12 Angebotsmieten Wohnungstyp 3			
Größe in m ²	Fallzahl	Durchschnitt Nettokaltmiete in €/m ²	Anteil bis Mittelwert Bestandsmieten
< 50	16	5,18	0 %
50 bis < 60	14	4,51	29 %
60 bis < 75	17	4,03	59 %
75 bis < 85	13	4,22	31 %
85 und größer	21	4,04	50 %
Quelle: Mietwerterhebung Landkreis Celle 2008			ANALYSE & KONZEPTE

Mit Ausnahme eines Feldes (Wohnungstyp 3; Wohnungen < 50 m²) liegt der Anteil derjenigen auf dem Wohnungsmarkt angebotenen Wohnungen, die maximal für Mittelwert der Nettokaltmiete der Bestandsmieten anzumieten wären, bei mindestens 26 %.

Da dieser Anteil deutlich über dem Anteil derjenigen Haushalte liegt, die Leistungen im Rahmen der "Kosten der Unterkunft" erhalten, können die Mittelwerte der Nettokaltmiete und die dazugehörigen durchschnittlichen kalten Betriebskosten im Rahmen der Produkttheorie als Mietpreisobergrenze angewendet werden (Bruttokaltmiete).

Eine Ausnahme bilden Wohnungen des Wohnungstyps 3 mit einer Wohnfläche < 50 m². Aufgrund der vergleichsweise niedrigen durchschnittlichen Höhe der Nettokaltmiete kann hier aktuell keine Wohnung bis zur Höhe des Durchschnittswertes der Bestandsmieten angemietet werden. Hier sollte der Median der Angebotsmieten als Obergrenze genutzt werden (5,18 €/m²). In diesem Fall könnten 50 % des Wohnungsangebotes genutzt werden.

Anlage 1
Übersicht Bestands- und Angebotsmieten

Mietwerttabelle Wohnungsmarkt 1

Tab. 13 Wohnungsmarkt 1 Bestandsmieten (Stadt Celle)							
Größe in m ²	Personenzahl	Anzahl der Mieten	Nettokaltmiete in €/m ²	Kalte Betriebskosten in €/m ²	Heizkosten in €/m ²	Bruttokaltmiete in €/m ²	max. Bruttokaltmiete in €
< 50	1	196	5,11	1,58	1,40	6,69	335
50 bis < 60	2	211	5,10	1,44	1,22	6,54	393
60 bis < 75	3	224	5,10	1,29	1,20	6,40	480
75 bis < 85	4	96	5,00	1,23	1,15	6,23	530
85 und mehr	5	81	4,95	1,01	0,96	5,96	567 *

* bezogen auf 95m²
Quelle: Mietwerterhebung Landkreis Celle 2008

ANALYSE &
KONZEPTE

Tab. 14 Wohnungsmarkt 1 Angebotsmieten (Stadt Celle)				
Angebotsmieten				Bestandsmieten
Größe in m ²	Fallzahl	Nettokaltmiete in €/m ²	Anteil bis Durchschnitt Bestandsmieten	Nettokaltmiete in €/m ²
< 50	44	5,63	26 %	5,11
50 bis < 60	39	5,44	26 %	5,10
60 bis < 75	83	5,07	44 %	5,10
75 bis < 85	68	4,86	62 %	5,00
85 und mehr	64	4,93	49 %	4,95

Quelle: Mietwerterhebung Landkreis Celle 2008

ANALYSE &
KONZEPTE

Mietwerttabelle Wohnungsmarkt 2

Tab. 15 Wohnungsmarkt 2 Bestandsmieten (Flotwedel, Hambühren, Hermannsburg, Lachendorf, Wathlingen, Winsen (Aller), Wietze)							
Größe in m ²	Personenzahl	Anzahl der Mieten	Nettokaltmiete in €/m ²	Kalte Betriebskosten in €/m ²	Heizkosten in €/m ²	Bruttokaltmiete in €/m ²	max. Bruttokaltmiete in €
< 50	1	68	5,19	1,20	1,17	6,39	320
50 bis < 60	2	34	5,07	1,10	1,16	6,17	370
60 bis < 75	3	55	4,96	0,98	1,01	5,94	446
75 bis < 85	4	27	4,62	0,80	1,02	5,41	460
85 und mehr	5	44	4,77	0,74	0,72	5,51	524 *

* bezogen auf 95m²
Quelle: Mietwerterhebung Landkreis Celle 2008

ANALYSE &
KONZEPTE

Tab. 16 Wohnungsmarkt 2 Angebotsmieten (Flotwedel, Hambühren, Hermannsburg, Lachendorf, Wathlingen, Winsen (Aller), Wietze)				
Angebotsmieten				Bestandsmieten
Größe in m ²	Fallzahl	Nettokaltmiete in €/m ²	Anteil bis Durchschnitt Bestandsmieten	Nettokaltmiete in €/m ²
< 50	24	5,33	46 %	5,19
50 bis < 60	23	5,19	39 %	5,07
60 bis < 75	44	4,99	46 %	4,96
75 bis < 85	22	4,79	36 %	4,62
85 und mehr	48	4,87	41 %	4,77

Quelle: Mietwerterhebung Landkreis Celle 2008

ANALYSE &
KONZEPTE

Mietwerttabelle Wohnungsmarkt 3

Tab. 17 Wohnungsmarkt 3 Bestandsmieten (Stadt Bergen, Eschede, Faßberg, Lohheide, Unterlüß)							
Größe in m ²	Personenzahl	Anzahl der Mieten	Nettokaltmiete in €/m ²	Kalte Betriebskosten in €/m ²	Heizkosten in €/m ²	Bruttokaltmiete in €/m ²	max. Bruttokaltmiete in €
< 50	1	61	3,75	1,48	1,38	5,23	262
50 bis < 60	2	46	4,00	1,19	1,34	5,19	312
60 bis < 75	3	128	4,00	1,05	1,30	5,05	379
75 bis < 85	4	35	4,00	1,13	1,31	5,13	437
85 und mehr	5	14	3,99	0,93	1,08	4,92	468 *

* bezogen auf 95m²
Quelle: Mietwerterhebung Landkreis Celle 2008

ANALYSE &
KONZEPTE

Tab. 18 Wohnungsmarkt 3 Angebotsmieten (Stadt Bergen, Eschede, Faßberg, Lohheide, Unterlüß)				
Angebotsmieten				Bestandsmieten
Größe in m ²	Fallzahl	Nettokaltmiete in €/m ²	Anteil bis Durchschnitt Bestandsmieten	Nettokaltmiete in €/m ²
< 50	16	5,18	0 %	3,75
50 bis < 60	14	4,51	29 %	4,00
60 bis < 75	17	4,03	59 %	4,00
75 bis < 85	13	4,22	31 %	4,00
85 und mehr	21	4,04	50 %	3,99

Quelle: Mietwerterhebung Landkreis Celle 2008

ANALYSE &
KONZEPTE

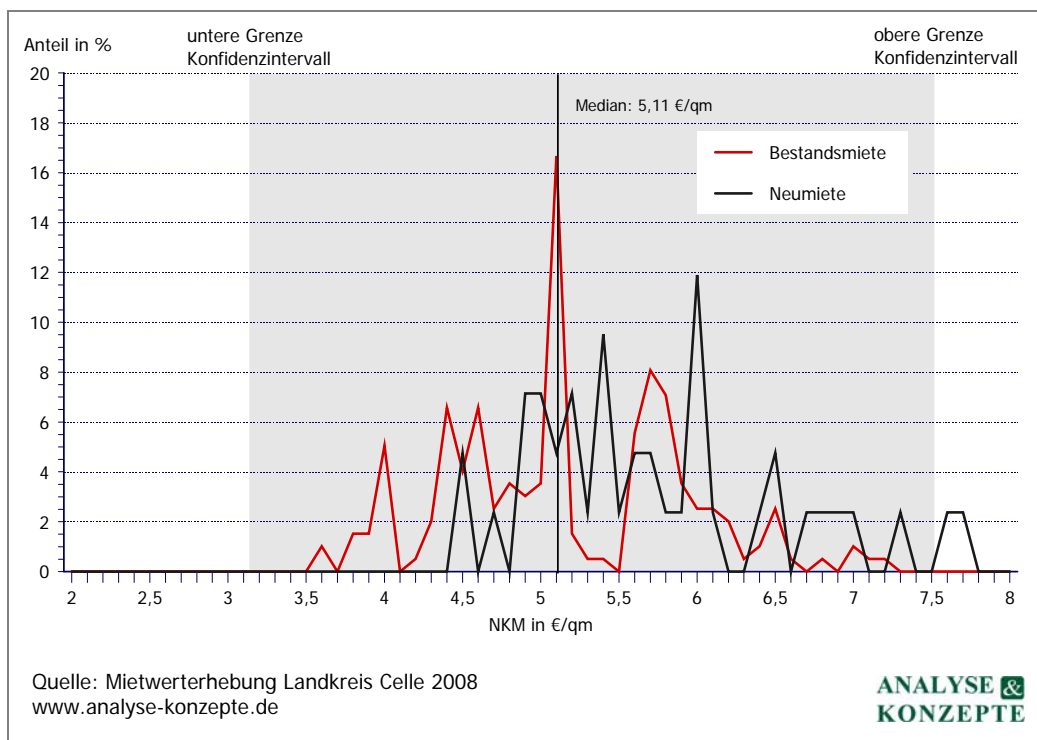
Anlage 2
Vergleich Maximalförderung
Mietwerterhebung vs. Wohngeldtabelle

Tab. 19 Vergleich Maximalförderung Mietwerterhebung vs. Wohngeldtabelle (in €)											
		bis 50 m ²		50 bis 60 m ²		60 bis 75 m ²		75 bis 85 m ²		85 m ² und größer	
		1 Personenhaushalte		2 Personenhaushalt		3 Personenhaushalt		4 Personenhaushalt		5 Personenhaushalt	
Wohnungs- markttyp	Gemeinde	Erhebung	Wohngeld- tabelle	Erhebung	Wohngeld- tabelle	Erhebung	Wohngeld- tabelle	Erhebung	Wohngeld- tabelle	Erhebung	Wohngeld- tabelle
1	Stadt Celle	335	330	393	402	480	479	530	556	567	638
2	Flotwedel	320	308	370	380	446	451	460	523	524	600
	Hambühren	320	308	370	380	446	451	460	523	524	600
	Hermannsburg	320	308	370	380	446	451	460	523	524	600
	Lachendorf	320	308	370	380	446	451	460	523	524	600
	Wathlingen	320	308	370	380	446	451	460	523	524	600
	Winsen (Aller)	320	292	370	352	446	424	460	490	524	561
	Wietze	320	308	370	380	446	451	460	523	524	600
3	Bergen (Stadt)	262	292	312	352	379	424	437	490	468	561
	Eschede	262	308	312	380	379	451	437	523	468	600
	Faßberg	262	308	312	380	379	451	437	523	468	600
	Lohheide	262	308	312	380	379	451	437	523	468	600
	Unterlüß	262	308	312	380	379	451	437	523	468	600

Quelle: Mietwerterhebung Landkreis Celle 2008

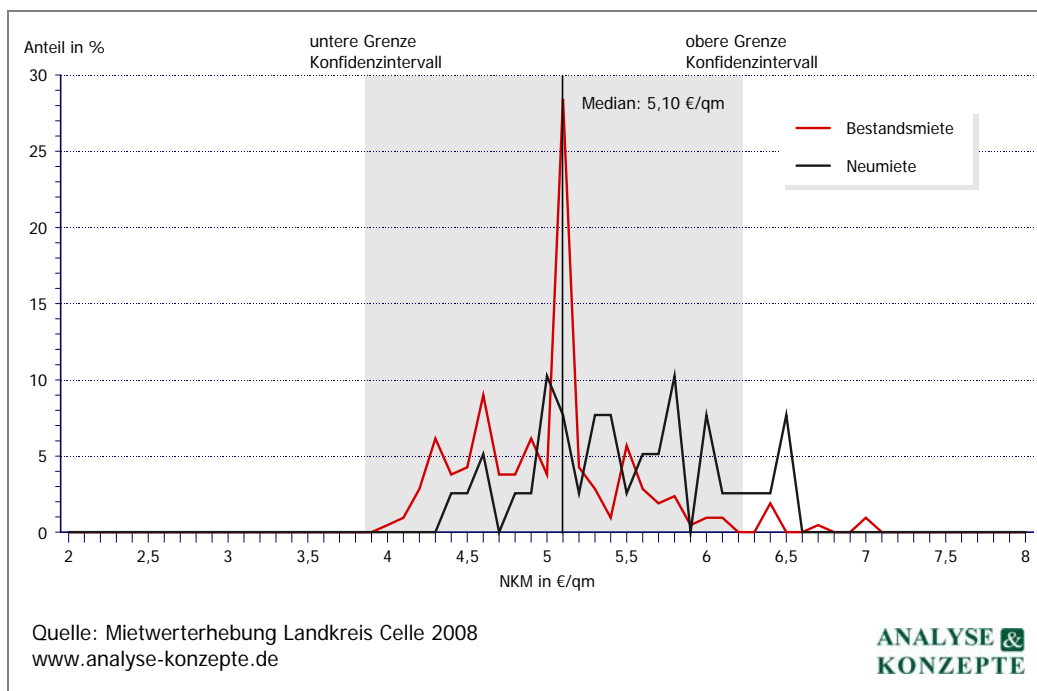
Anlage 3
Histogramme der erhobenen Mieten im
Landkreis Celle

Abb. 2 Wohnungstyp 1 Nettokaltmiete bis kleiner 50 m²



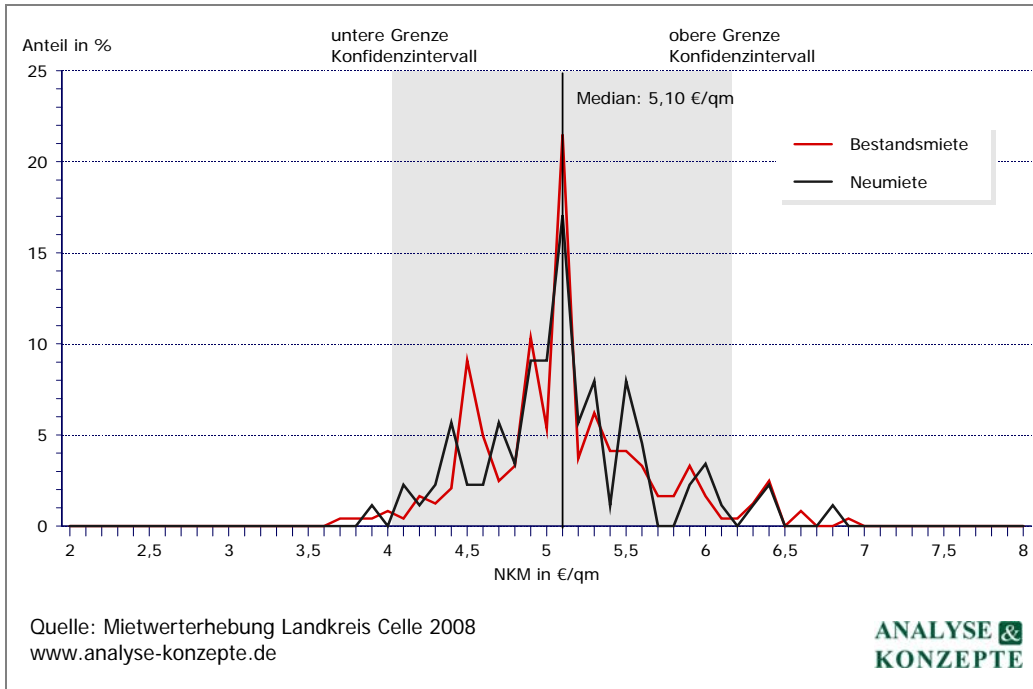
Median Bestandsmiete: 5,11 €/m²
 Untere Grenze Konfidenzintervall: 3,13 €/m²
 Obere Grenze Konfidenzintervall: 7,51 €/m²
 Median Angebotsmiete: 5,63 €/m²
 Anzahl Mieten Bestand/Neu: 196/111

Abb. 3 Wohnungstyp 1 Nettokaltmiete 50 bis kleiner 60 m²



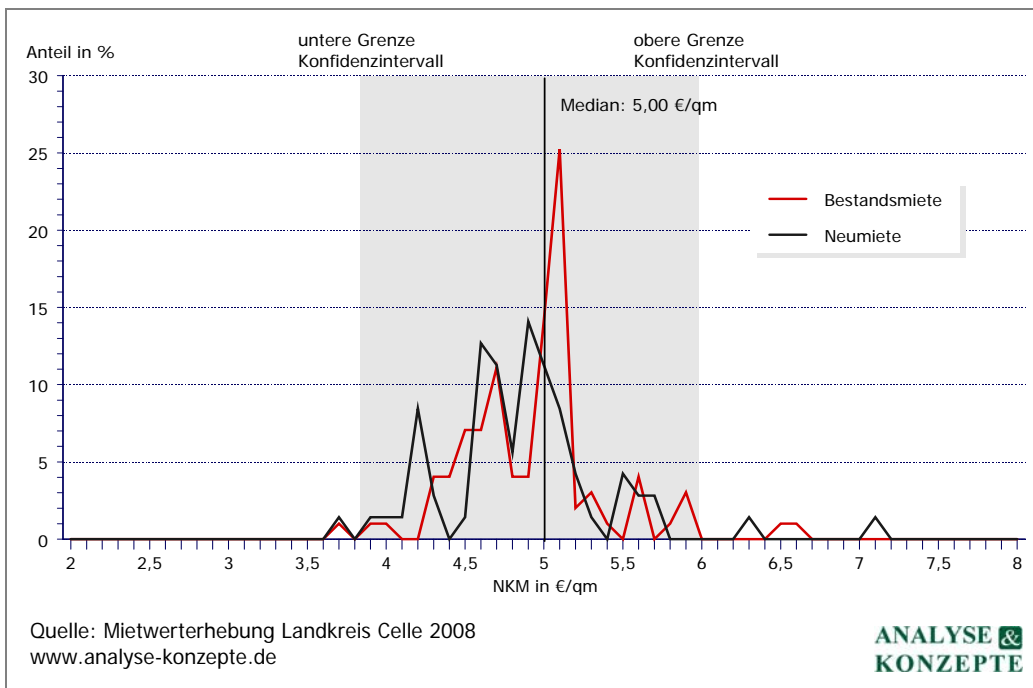
Median Bestandsmiete: 5,10 €/m²
 Untere Grenze Konfidenzintervall: 3,87 €/m²
 Obere Grenze Konfidenzintervall: 6,22 €/m²
 Median Angebotsmiete: 5,44 €/m²
 Anzahl Mieten Bestand/Neu: 211/130

Abb. 4 Wohnungsmarkttyp 1 Nettokaltmiete 60 bis kleiner 75 m²



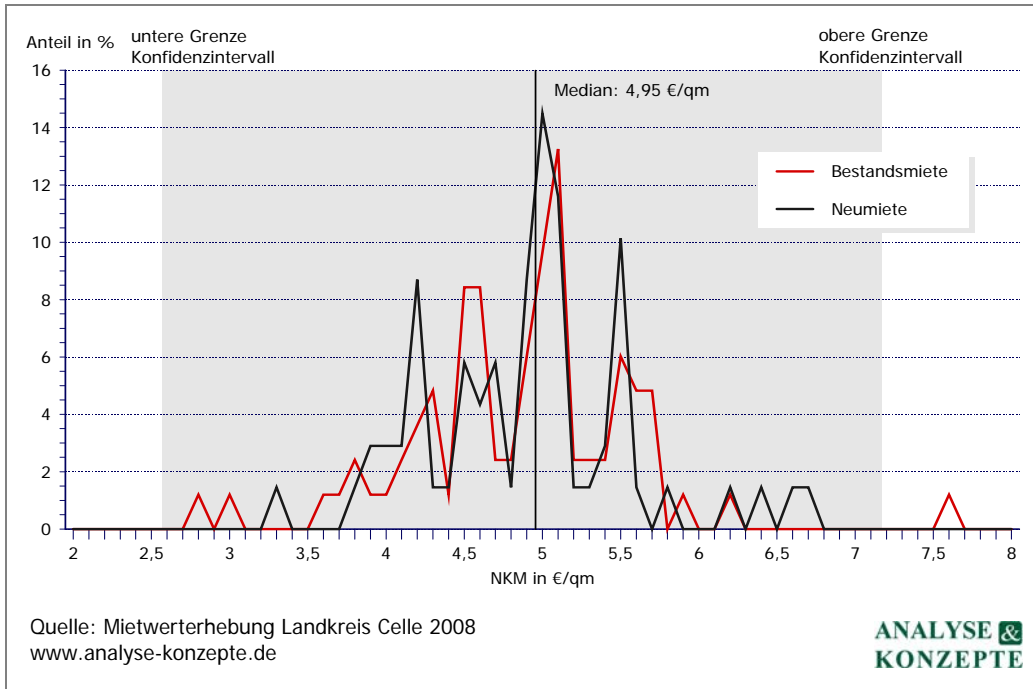
Median Bestandsmiete:	5,10 €/m ²
Untere Grenze Konfidenzintervall:	4,04 €/m ²
Obere Grenze Konfidenzintervall:	6,17 €/m ²
Median Angebotsmiete:	5,07 €/m ²
Anzahl Mieten Bestand/Neu:	224/137

Abb. 5 Wohnungsmarkttyp 1 Nettokaltmiete 75 bis kleiner 85 m²



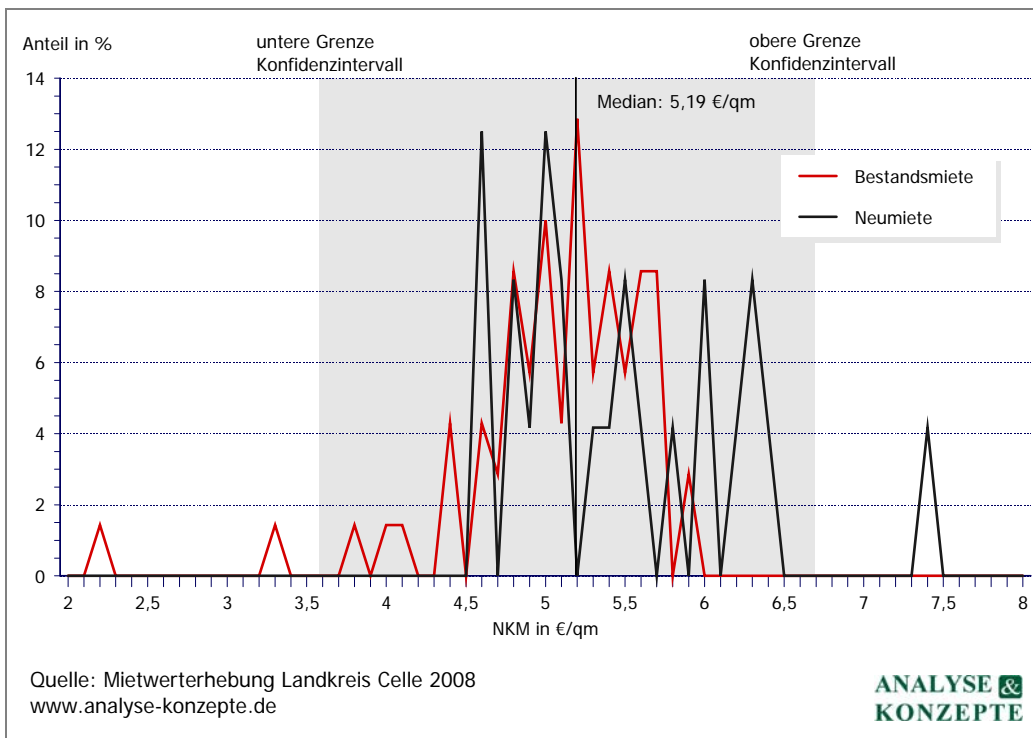
Median Bestandsmiete:	5,00 €/m ²
Untere Grenze Konfidenzintervall:	3,83 €/m ²
Obere Grenze Konfidenzintervall:	5,98 €/m ²
Median Angebotsmiete:	4,86 €/m ²
Anzahl Mieten Bestand/Neu:	96/47

Abb. 6 Wohnungstyp 1 Nettokaltmiete 85 und mehr m²



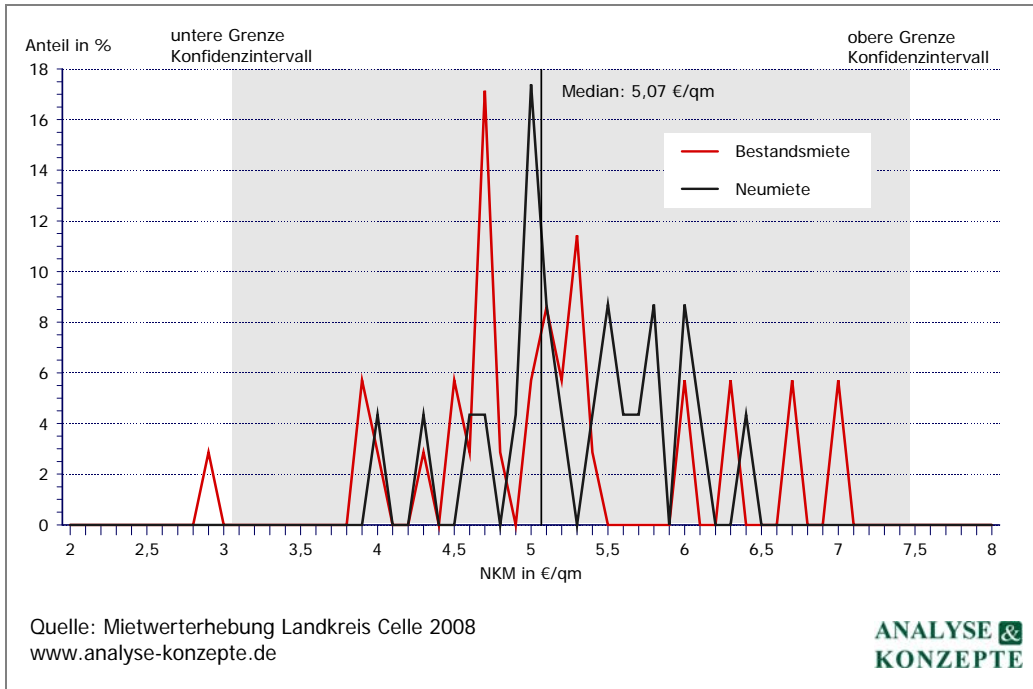
Median Bestandsmiete: 4,95 €/m²
 Untere Grenze Konfidenzintervall: 2,57 €/m²
 Obere Grenze Konfidenzintervall: 7,16 €/m²
 Median Angebotsmiete: 4,93 €/m²
 Anzahl Mieten Bestand/Neu: 81/44

Abb. 7 Wohnungstyp 2 Nettokaltmiete bis kleiner 50 m²



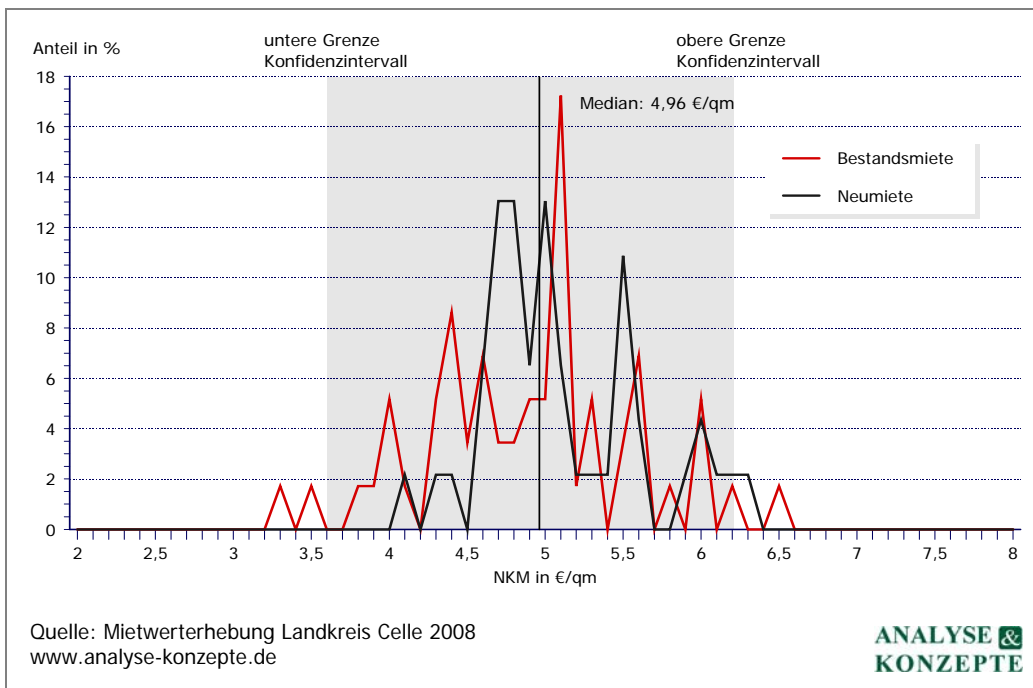
Median Bestandsmiete: 5,19 €/m²
 Untere Grenze Konfidenzintervall: 3,57 €/m²
 Obere Grenze Konfidenzintervall: 6,68 €/m²
 Median Angebotsmiete: 5,33 €/m²
 Anzahl Mieten Bestand/Neu: 68/66

Abb. 8 Wohnungsmarkttyp 2 Nettokaltmiete 50 bis kleiner 60 m²



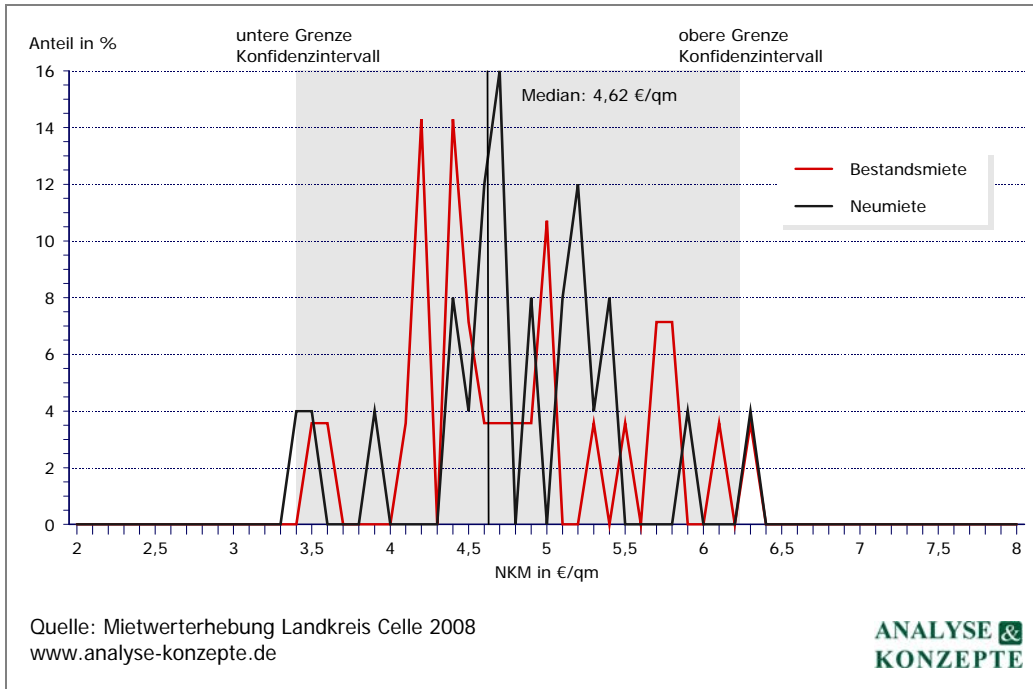
Median Bestandsmiete: 5,07 €/m²
 Untere Grenze Konfidenzintervall: 3,04 €/m²
 Obere Grenze Konfidenzintervall: 7,46 €/m²
 Median Angebotsmiete: 5,19 €/m²
 Anzahl Mieten Bestand/Neu: 34/32

Abb. 9 Wohnungsmarkttyp 2 Nettokaltmiete 60 bis kleiner 75 m²



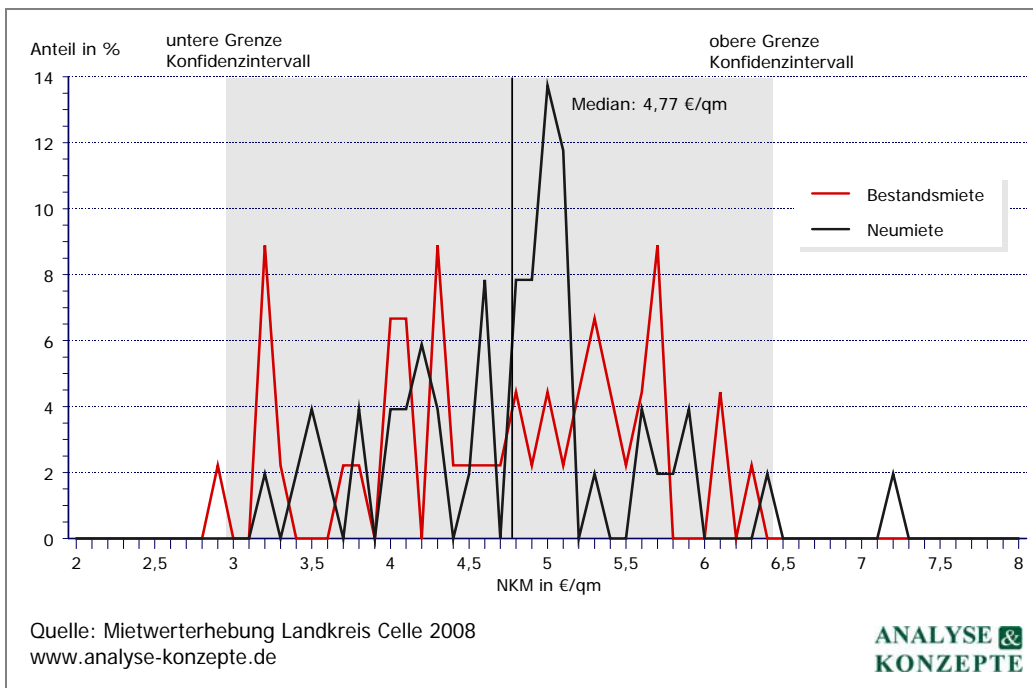
Median Bestandsmiete: 4,96 €/m²
 Untere Grenze Konfidenzintervall: 3,60 €/m²
 Obere Grenze Konfidenzintervall: 6,20 €/m²
 Median Angebotsmiete: 4,99 €/m²
 Anzahl Mieten Bestand/Neu: 55/53

Abb. 10 Wohnungsmarkttyp 2 Nettokaltmiete 75 bis kleiner 85 m²



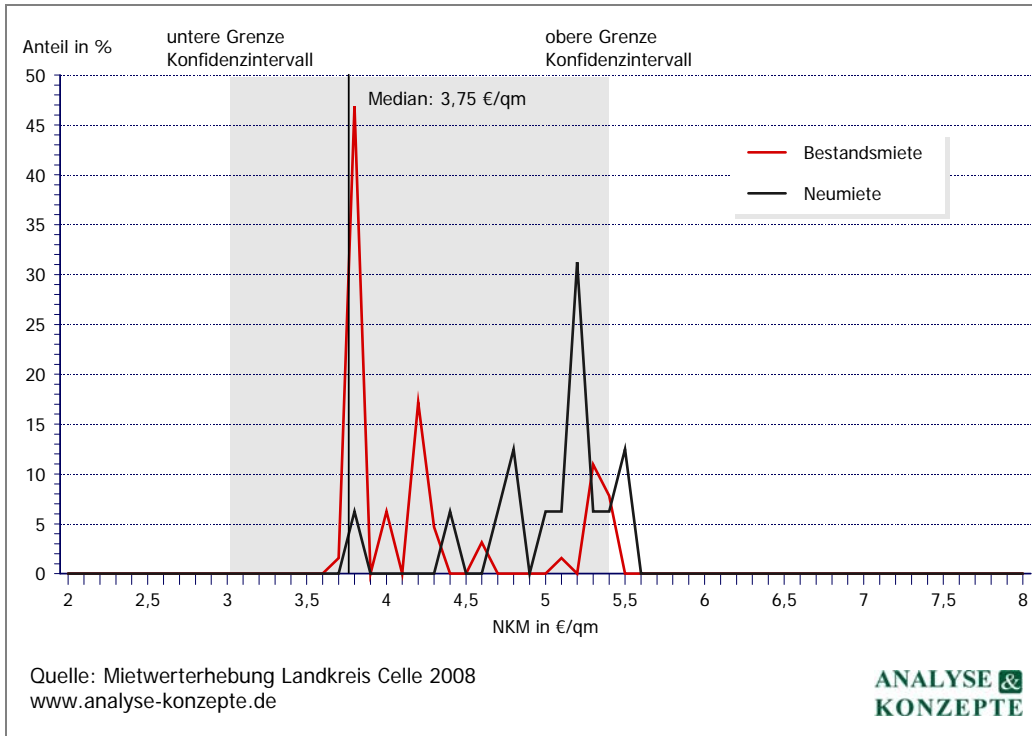
Median Bestandsmiete: 4,62 €/m²
 Untere Grenze Konfidenzintervall: 3,40 €/m²
 Obere Grenze Konfidenzintervall: 6,22 €/m²
 Median Angebotsmiete: 4,79 €/m²
 Anzahl Mieten Bestand/Neu: 27/27

Abb. 11 Wohnungsmarkttyp 2 Nettokaltmiete 85 und mehr m²



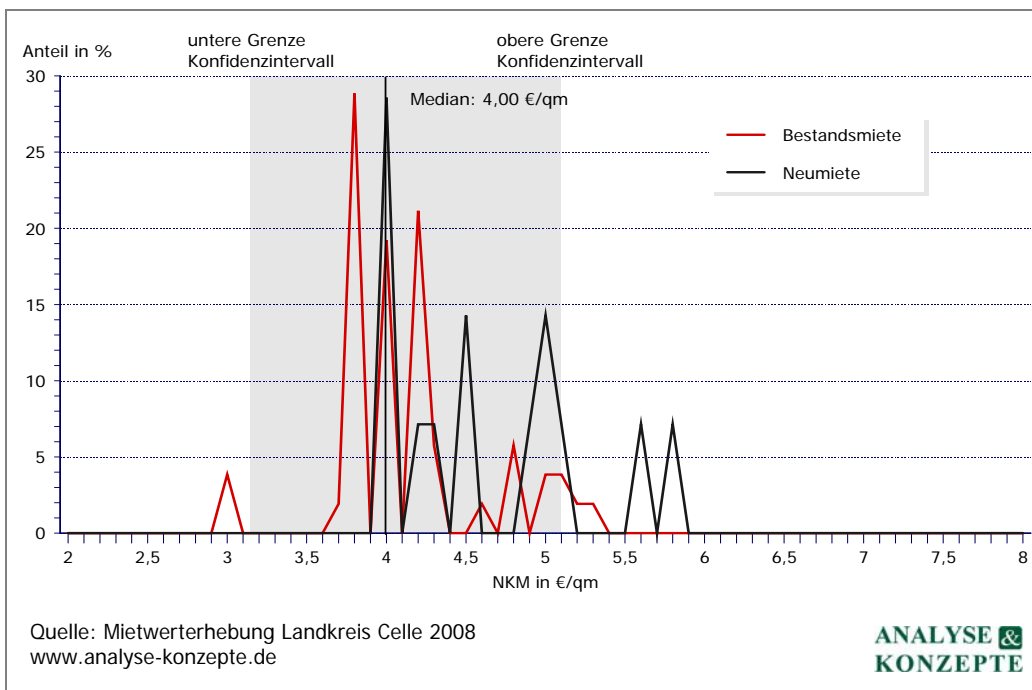
Median Bestandsmiete: 4,77 €/m²
 Untere Grenze Konfidenzintervall: 2,95 €/m²
 Obere Grenze Konfidenzintervall: 6,44 €/m²
 Median Angebotsmiete: 4,87 €/m²
 Anzahl Mieten Bestand/Neu: 44/37

Abb. 12 Wohnungstyp 3 Nettokaltmiete bis kleiner 50 m²



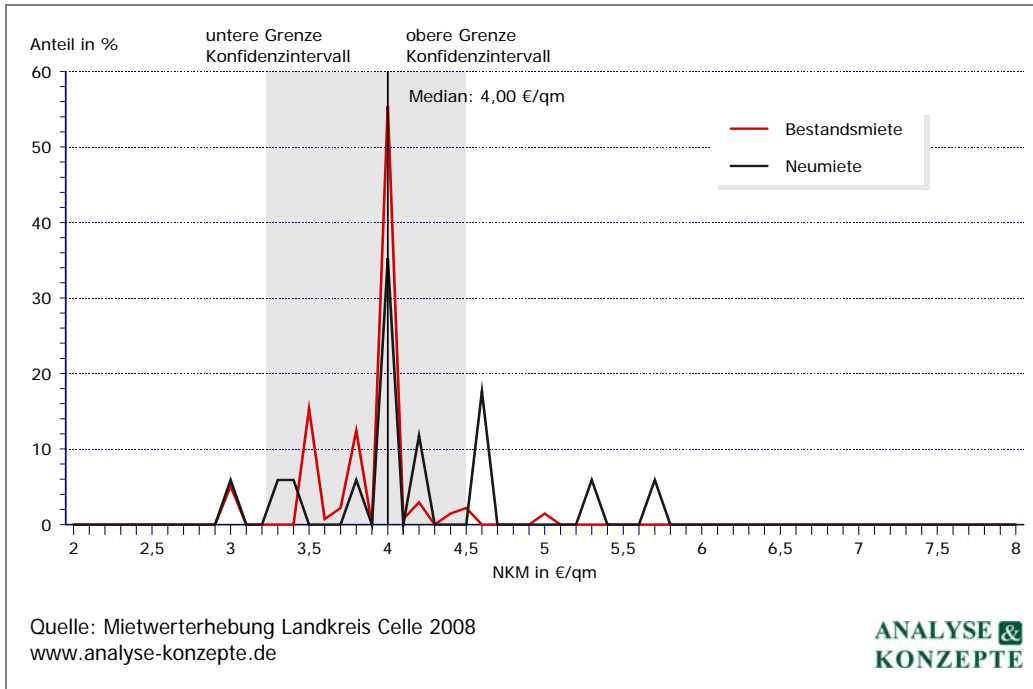
Median Bestandsmiete:	3,75 €/m ²
Untere Grenze Konfidenzintervall:	3,01 €/m ²
Obere Grenze Konfidenzintervall:	5,40 €/m ²
Median Angebotsmiete:	5,18 €/m ²
Anzahl Mieten Bestand/Neu:	61/23

Abb. 13 Wohnungstyp 3 Nettokaltmiete 50 bis kleiner 60 m²



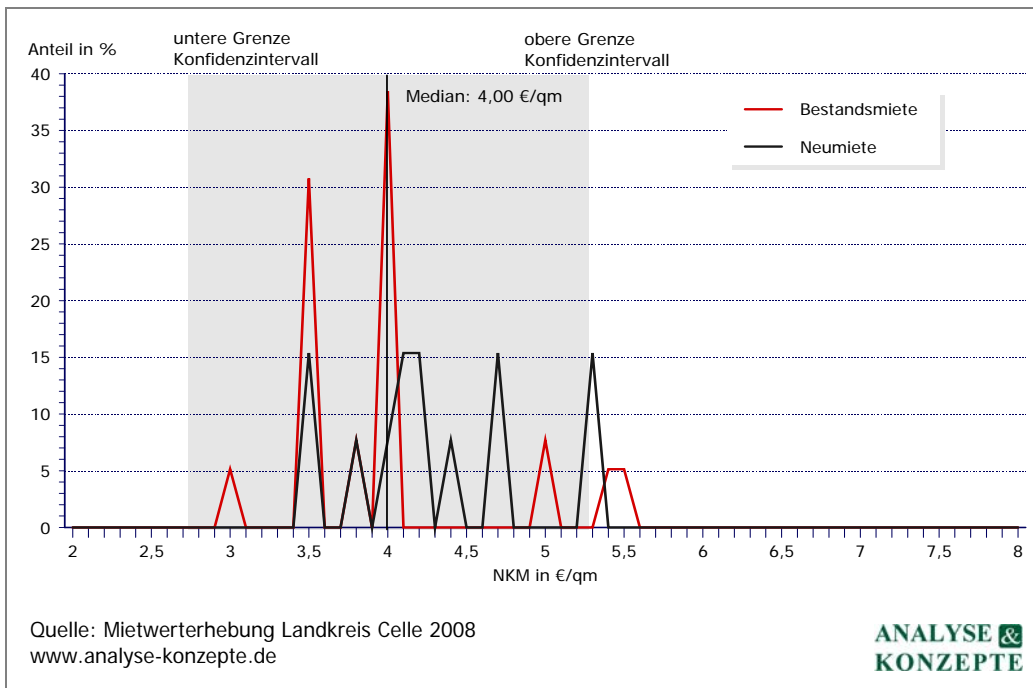
Median Bestandsmiete:	4,00 €/m ²
Untere Grenze Konfidenzintervall:	3,15 €/m ²
Obere Grenze Konfidenzintervall:	5,09 €/m ²
Median Angebotsmiete:	4,51 €/m ²
Anzahl Mieten Bestand/Neu:	46/24

Abb. 14 Wohnungstyp 3 Nettokaltmiete 60 bis kleiner 75 m²



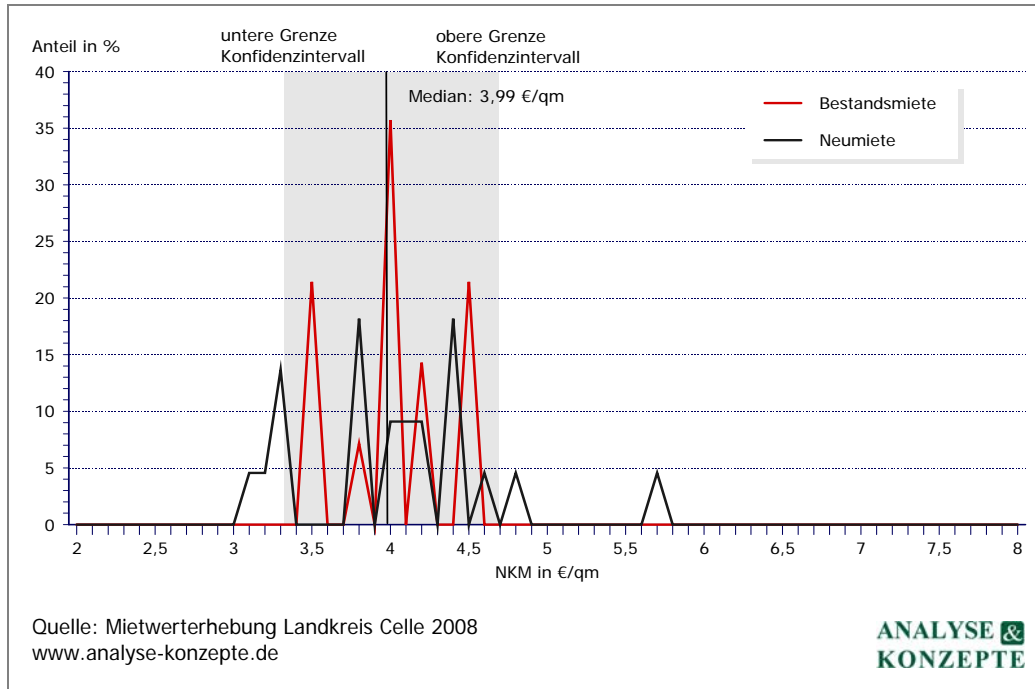
Median Bestandsmiete:	4,00 €/m ²
Untere Grenze Konfidenzintervall:	3,23 €/m ²
Obere Grenze Konfidenzintervall:	4,50 €/m ²
Median Angebotsmiete	4,03 €/m ²
Anzahl Mieten Bestand/Neu:	128/108

Abb. 15 Wohnungstyp 3 Nettokaltmiete 75 bis kleiner 85 m²



Median Bestandsmiete:	4,00 €/m ²
Untere Grenze Konfidenzintervall:	2,73 €/m ²
Obere Grenze Konfidenzintervall:	5,27 €/m ²
Median Angebotsmiete:	4,22 €/m ²
Anzahl Mieten Bestand/Neu:	35/39

Abb. 16 Wohnungstyp 3 Nettokaltmiete 85 und mehr m²



Median Bestandsmiete:	3,99 €/m ²
Untere Grenze Konfidenzintervall:	3,31 €/m ²
Obere Grenze Konfidenzintervall:	4,69 €/m ²
Median Angebotsmiete:	4,04 €/m ²
Anzahl Mieten Bestand/Neu:	14/13