

# **Mietenanalyse Landkreis Cloppenburg 2009**

**GEWOS GmbH**

**Maike Müller**

**Cloppenburg, 26. Januar 2010**

# GEWOS steht für ...

---

- Unabhängige Forschungs- und Beratungstätigkeit
  - Über 40 Jahre Erfahrung
    - Erfahrene Mitarbeiter in interdisziplinären Projektteams
      - Deutschlandweite Tätigkeit
- Umsetzungsorientierte Ergebnisse und Handlungskonzepte

# Erfahrungen GEWOS

## Mietenanalysen

---

- Erstellung qualifizierter Mietspiegel:
  - Berlin 2005, 2007, 2009
  - Lübeck 2006
  - Kiel 2004 und 2006
  - Landkreis Wesermarsch 2007 und 2009 (i.A.)
- Mietspiegelerstellungen seit 1990
  - Hamburg (1984 - 1991; 1999 und 2001)
  - Lübeck (1992)
  - Berlin (seit 1990; Wohnlage seit 1994)
  - Kiel (seit 1996)
- Vergleichsmietensysteme:
  - Schleswig-Holstein, Bayern, Brandenburg, Sachsen, Thüringen

# Mietenanalyse Cloppenburg 2009

---

Ziel:

- Erstellung eines rechtssicheren Instrumentes

Ergebnisse:

- Unterscheidung der Wohnungen nach Größe (Wohngeldtabelle)
- Empfehlungen für Angemessenheitsgrenzen

# Mietenanalyse Cloppenburg 2009

## Methode

---

- Befragung der Vermieter
- Berücksichtigung aller Wohnungen
- Strikte Einhaltung der datenschutzrechtlichen Bestimmungen
- Differenzierte Mietenanalyse

# Mietenanalyse Cloppenburg 2009

## Feldarbeit und Auswertung

---

- Datenerhebung bei Vermietern und Verwaltung im Landkreis Cloppenburg
- Abfrage der Daten über Fragebögen (Papier, elektronisch, Internet)
- Erhebungszeitraum: Oktober 2008 bis Mai 2009
- Bereinigungen: Plausibilität, Vollständigkeit, Vierjahresregel
- Extremwertbereinigung
- Auswertung der Daten

# Mietenanalyse Cloppenburg 2009

---

**Mietwohnungen im Landkreis 16.000**

**Anteil vollgültiger Datensätze 23 %**

**Anteil eingeflossener Datensätze 14 %**

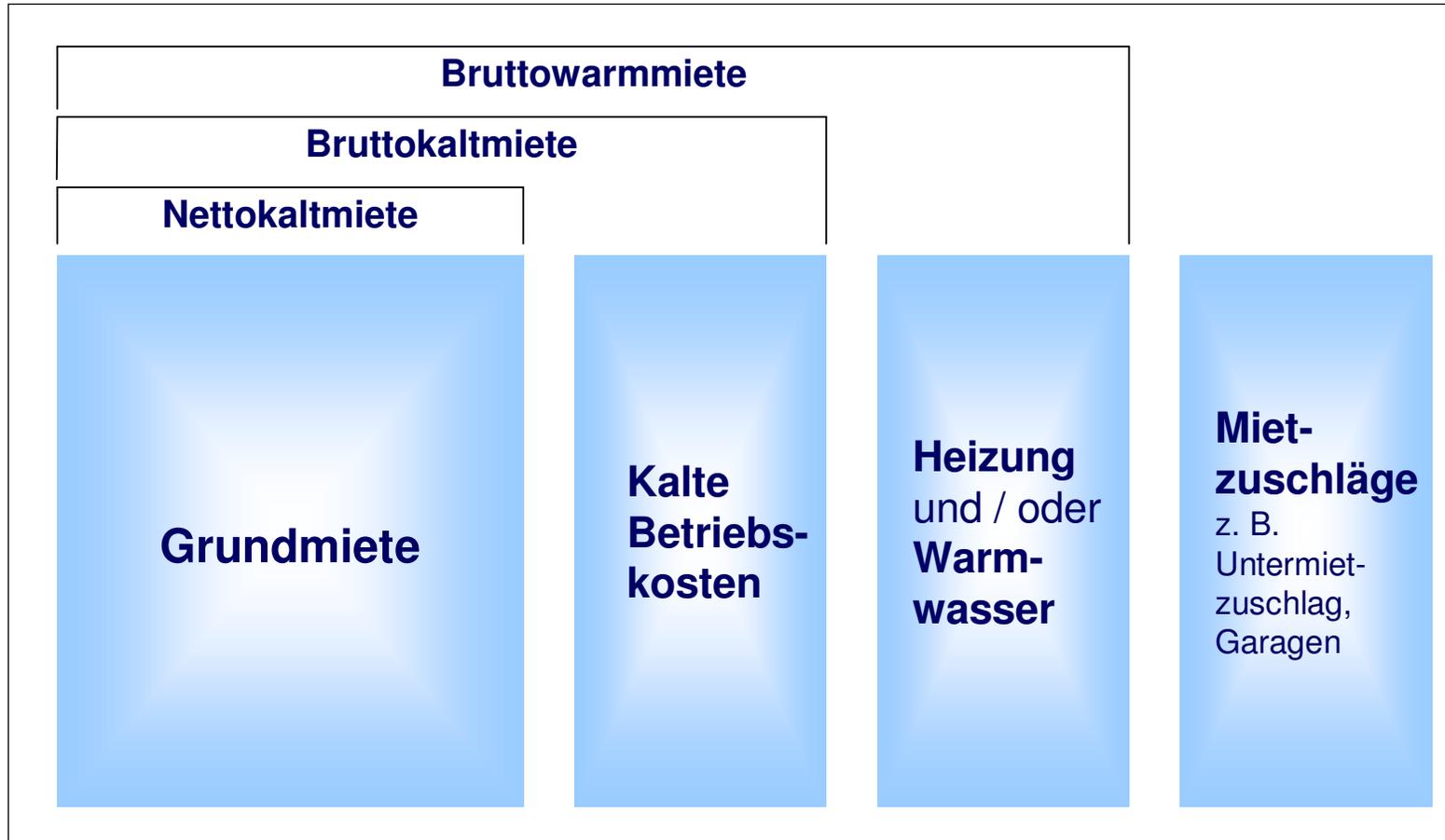
# Mietenanalyse Cloppenburg 2009

---

<b>Fragebögen</b>	<b>3.852</b>
<b>Unplausibel, unvollständig</b>	<b>132</b>
<b>Vollgültige Datensätze</b>	<b>3.720</b>
<b>4-Jahresregelbereinigung</b>	<b>1.338</b>
<b>Extremwertbereinigung (5%)</b>	<b>194</b>
<b>eingeflossene Datensätze</b>	<b>2.188</b>

# Mietenanalyse Cloppenburg 2009

## Mietenbegriffe



# Mietenanalyse Cloppenburg 2009

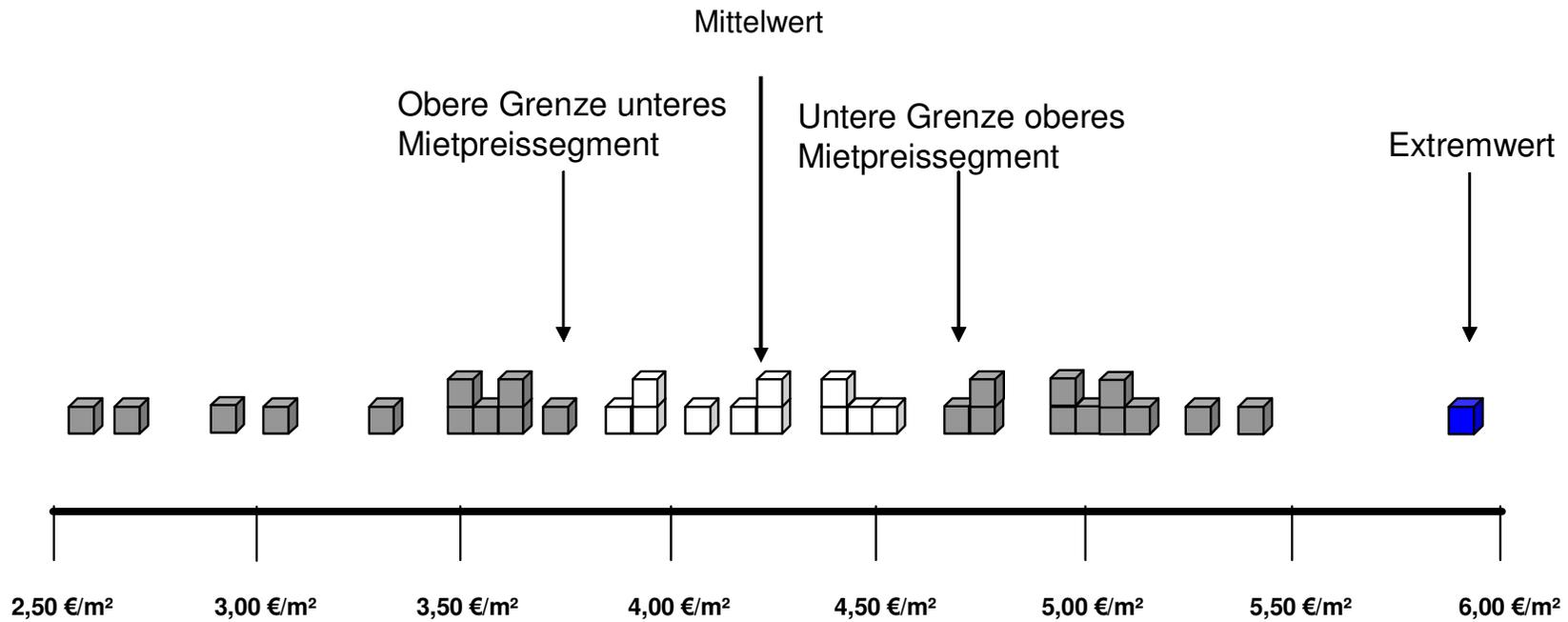
## Clusterbildung

---

- Analyse der Mietenstrukturen auf Gemeindeebene
  
- Clusteranalyse: Zusammenlegung der Mieten zu zwei Clustern (entsprechend der derzeitigen Verwaltungspraxis)
  - Cluster 1: Stadt Cloppenburg
  
  - Cluster 2: Barßel, Bösel, Cappel, Emstek, Essen, Friesoythe, Garrel, Lastrup, Lindern, Löningen, Molbergen, Saterland

# Mietenanalyse Cloppenburg 2009

## Mietpreiswerte



# Mietenanalyse Cloppenburg 2009

## Bruttokaltmiete auf Clusterebene

### Cluster 1, Gesamtmarkt

Bruttokaltmiete In € pro m <sup>2</sup>	Unteres Mietpreis- segment	
	von	bis
bis 50 m <sup>2</sup>	4,21	5,82
über 50 m <sup>2</sup> bis 60 m <sup>2</sup>	4,42	6,13
über 60 m <sup>2</sup> bis 75 m <sup>2</sup>	3,87	5,45
über 75 m <sup>2</sup> bis 85 m <sup>2</sup>	4,02	5,29
über 85 m <sup>2</sup> bis 95 m <sup>2</sup>	3,15	4,77
über 95 m <sup>2</sup> bis 105 m <sup>2</sup>	3,21	5,00
über 105 m <sup>2</sup> bis 115 m <sup>2</sup>	3,96	4,91
über 115 m <sup>2</sup> bis 125 m <sup>2</sup>	3,90	4,96
über 125 m <sup>2</sup> bis 135 m <sup>2</sup>	3,11	4,21
über 135 m <sup>2</sup> bis 145 m <sup>2</sup>	3,14	4,29
über 145 m <sup>2</sup>	3,13	4,08
Gesamt	3,11	5,32

### Cluster 2, Gesamtmarkt

Bruttokaltmiete In € pro m <sup>2</sup>	Unteres Mietpreis- segment	
	von	bis
bis 50 m <sup>2</sup>	4,26	5,53
über 50 m <sup>2</sup> bis 60 m <sup>2</sup>	3,82	5,38
über 60 m <sup>2</sup> bis 75 m <sup>2</sup>	3,08	5,21
über 75 m <sup>2</sup> bis 85 m <sup>2</sup>	3,21	4,71
über 85 m <sup>2</sup> bis 95 m <sup>2</sup>	3,11	4,56
über 95 m <sup>2</sup> bis 105 m <sup>2</sup>	3,11	4,65
über 105 m <sup>2</sup> bis 115 m <sup>2</sup>	3,28	4,55
über 115 m <sup>2</sup> bis 125 m <sup>2</sup>	3,58	4,42
über 125 m <sup>2</sup> bis 135 m <sup>2</sup>	3,19	4,08
über 135 m <sup>2</sup> bis 145 m <sup>2</sup>	3,06	3,79
über 145 m <sup>2</sup>	3,10	3,98
Gesamt	3,06	4,76

# Mietenanalyse Cloppenburg 2009

## Angemessenheitsgrenzen

Wohnfläche	Stadt Cloppenburg		Landkreis ohne Stadt Cloppenburg	
	Empfehlung	in €/m <sup>2</sup>	Empfehlung	in €/m <sup>2</sup>
Bis 50 m <sup>2</sup>	291 €	5,82	277 €	5,53
50,1 bis 60 m <sup>2</sup>	368 €	6,13	323 €	5,38
60,1 bis 75 m <sup>2</sup>	409 €	5,45	391 €	5,21
75,1 bis 85 m <sup>2</sup>	450 €	5,29	401 €	4,71
85,1 bis 95 m <sup>2</sup>	454 €	4,77	434 €	4,56
Weitere 10 m <sup>2</sup>	+ 47 €	4,70	+ 43 €	4,30

# Mietenanalyse Cloppenburg 2009

## Nettokaltmieten

Wohnfläche	Stadt Cloppenburg		
	Untere Spanne	Mittelwert	Obere Spanne
Bis 50 m <sup>2</sup>	4,50	4,96	5,69
50,1 bis 60 m <sup>2</sup>	4,52	5,11	5,69
60,1 bis 75 m <sup>2</sup>	4,21	4,79	5,43
75,1 bis 85 m <sup>2</sup>	4,10	4,58	5,01
85,1 bis 95 m <sup>2</sup>	3,76	4,27	5,00
Gesamt	4,00	4,66	5,30

Zwischen der unteren und der oberen Spanne liegen 2/3 aller erhobenen Werte

# Mietenanalyse Cloppenburg 2009

## Nettokaltmieten

Wohnfläche	Landkreis ohne Stadt Cloppenburg		
	Untere Spanne	Mittelwert	Obere Spanne
Bis 50 m <sup>2</sup>	4,39	4,73	5,20
50,1 bis 60 m <sup>2</sup>	4,26	4,58	5,00
60,1 bis 75 m <sup>2</sup>	3,78	4,35	4,83
75,1 bis 85 m <sup>2</sup>	3,42	4,18	4,75
85,1 bis 95 m <sup>2</sup>	3,40	4,04	4,44
Gesamt	3,50	4,21	4,79

Zwischen der unteren und der oberen Spanne liegen 2/3 aller erhobenen Werte

**Sie erreichen uns ...**

---



# **GEWOS GmbH**

**Maurienstraße 5  
22305 Hamburg**

**Telefon:** 040 / 69 71 2 – 0  
**Fax:** 040 / 69 71 2 – 220  
**E-Mail:** [info@gewos.de](mailto:info@gewos.de)  
**Internet:** <http://www.gewos.de/>