

Entwicklung der Anzahl der angemessenen Wohnungsangebote 2017 lt. Unterkunftsrichtlinie (Fassung 16.05.2017)¹⁾

Datenquelle: empirica-systeme Marktdatenbank

Berechnung und Zusammenstellung: Amt für Statistik, Wahlen und demografische Stadtentwicklung, Landeshauptstadt Magdeburg

Bedarfsgemeinschaften mit ... Personen	1 Personen	2 Personen	3 Personen	4 Personen	5 Personen	Jede weitere Person
Spanne der angemessenen Wohnfläche für die Ermittlung	30 bis 50 m ²	über 50 bis 60 m ²	über 60 bis 70 m ²	über 70 bis 80 m ²	über 80 bis 90 m ²	+ 10 m ²
abstrakt angemessene Bruttokaltmiete	307,00 €	364,80 €	418,60 €	498,40 €	535,50 €	59,50 €
Anzahl von angemessenen Wohnungsangeboten - Jahre ²⁾						
2013	908	606	581	371	169	
2014	1033	654	412	338	143	
2015	1168	793	564	375	131	
2016	912	681	533	375	133	
2017	1077	690	515	294	141	
Anteil von angemessenen Wohnungen an Angeboten nach Wohnfläche insgesamt - Jahre ²⁾						
2013	72,1%	51,1%	58,6%	67,9%	44,9%	
2014	62,8%	49,0%	35,7%	53,6%	34,9%	
2015	67,0%	58,5%	49,0%	59,9%	32,1%	
2016	51,1%	42,9%	38,5%	45,5%	25,7%	
2017	47,6%	35,6%	31,2%	32,9%	25,1%	

¹⁾ Auszählung auf Basis der maximalen Brutto-Kaltmiete von der Unterkunftsrichtlinie mit Stand 16.05.2017. Vor 2017 lagen die Grenzen darunter. Die tatsächliche Zahl der angemessenen Wohnungsangebote liegt somit in den Jahren 2013-2016 entsprechend der damals geltenden Fassung der Unterkunftsrichtlinie unter den hier aufgeführten Angaben.

²⁾ Die Einteilung basiert auf den Angaben in den Angebotsmieten - Bruttokaltmiete. Unvollständige Angaben zu den kalten Nebenkosten wurden geschätzt.

Anzahl der angemessenen Wohnungsangebote 2017 lt. Unterkunftsrichtlinie (Fassung 16.05.2017) in ausgewählten Stadtteilen

Datenquelle: empirica-systeme Marktdatenbank

Berechnung und Zusammenstellung: Amt für Statistik, Wahlen und demografische Stadtentwicklung, Landeshauptstadt Magdeburg

Bedarfsgemeinschaften mit ...	1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	5 Personen	Jede weitere Person
Spanne der angemessenen Wohnfläche für die Ermittlung	30 bis 50 m ²	über 50 bis 60 m ²	über 60 bis 70 m ²	über 70 bis 80 m ²	über 80 bis 90 m ²	+ 10 m ²
abstrakt angemessene Bruttokaltmiete	307,00 €	364,80 €	418,60 €	498,40 €	535,50 €	59,50 €
Anzahl von angemessenen Wohnungsangeboten - Stadtteile ¹⁾						
Alte Neustadt	48	32	26	7	6	
Altstadt	60	11	11	20	4	
Buckau	32	20	11	8	6	
Werder	20	3	5	1	0	
Anteil von angemessenen Wohnungen an Angeboten nach Wohnfläche insgesamt - ausgewählte Stadtteile ¹⁾						
Alte Neustadt	50,5%	29,6%	27,4%	24,1%	17,6%	
Altstadt	33,7%	10,3%	10,6%	20,8%	8,8%	
Buckau	62,7%	32,8%	19,0%	22,9%	30,0%	
Werder	46,5%	18,8%	20,0%	10,0%	0,0%	

¹⁾ Die Einteilung basiert auf den Angaben in den Angebotsmieten - Bruttokaltmiete. Unvollständige Angaben zu den kalten Nebenkosten wurden geschätzt.

Allgemeine Bemerkungen zur Datenquelle:

Das Amt für Statistik der Landeshauptstadt Magdeburg führt keine eigene Erhebung zu Bestands- oder Neuvermietungen durch. Alle folgenden Analysen beziehen sich auf empirica-systeme Marktdatenbank als Datenquelle. Bei den Angaben handelt es sich ausschließlich um Angaben zu Mietangeboten.

Empirica systeme sammelt in der Immobilienmarktdatenbank eine Stichprobe von Immobilieninserate aus Internet- und Printmedien und führt eine Plausibilisierung der Daten bzw. eine Bereinigung von Duplikate durch. Eine weiterführende Plausibilisierung des Amtes für Statistik fand zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht statt.

Das Amt für Statistik hat Zugriff auf das Segment der unmöblierten Mietwohnungen. Im Zeitraum einer Erstveröffentlichung von 01.01.2013 bis zum 31.12.2017 umfasst die Datenbank 31499 Angebote.

Aussagen zu Mietpreisen können sich demnach nur auf die Angebotsmieten beziehen, welche in ihrer Aussagekraft aufgrund der Herkunft der Daten verschiedenen Einschränkungen unterliegen¹:

- Die im Angebot dargestellten Angaben, vor allem zur Wohnungsausstattung/Sanierungsstand unterliegen den Vermarktungsinteressen des Anbieters. Besonders preisgünstige/attraktive Angebote werden weniger, besonders hochpreisige/gehobene Angebote werden stärker beworben.
- Angaben des Anbieters können nicht überprüft und nur im begrenzten Maße plausibilisiert werde.
- Der im Angebot dargestellte Mietpreis muss nicht dem tatsächlichen Mietpreis bei Zustandekommen eines Mietverhältnisses entsprechen, Nachverhandlungen sind möglich.²
- Wohnungen von Wohnungsgesellschaften werden unter Umständen gar nicht in Wohnungsportalen veröffentlicht, sondern durch interne Inserierung/Interessentenlisten vergeben. Gegenstand der Erhebung der hier genutzten Angebotsmieten sind nicht die firmeneigenen Internetportale der Wohnungsgenossenschaften.
- Große Wohnungsanbieter inserieren unter Umständen nur Musterwohnungen als Beispiel mehrerer Angebote von gleichwertigen Wohnungen.
- Attraktive Wohnungen werden unter Umständen nicht inseriert, sondern durch Bekannte/Aushänge in der Nachbarschaft direkt vermittelt.

Dennoch bietet die Analyse von Angebotsmieten ein Indiz für die Entwicklungen am Neuvermietungsmarkt. Für die nachfolgende Auswertung der Daten erfolgte hierbei eine Aggregation der Daten unter Einbeziehung des Jahres der Veröffentlichung. Es werden also jeweils alle Rohdaten des 01.01. bis zum 31.12. des Jahres zur Ermittlung der statistischen Kenngrößen zusammengefasst.

Methodische Anmerkungen zur Auswertung der angemessenen Wohnungsangeboten lt. Unterkunftsrichtlinie (Fassung 16.05.2017)

„Für Unterkunft und Heizung, [...] sind im Rahmen der Hilfe zum Lebensunterhalt, der Grundsicherung im Alter und bei der Erwerbsminderung und der Grundsicherung für Arbeitssuchende gleichartige Leistungen zu erbringen.“ (Unterkunftsrichtlinie, S. 2). Die Unterkunftsrichtlinie gibt Auskunft über die maximale Größe und Kosten der abstrakt angemessenen Brutto-Kaltmiete nach Anzahl der Personen innerhalb einer Bedarfsgemeinschaft.

¹ Vgl. Analyse & Konzepte 2015: Konzept zur Ermittlung der Bedarfe für Unterkunft. Landeshauptstadt Magdeburg [Hrsg.]

² Eine Analyse von Analyse & Konzepte ergab, dass Neuvertragsmieten im Mittel bei den Netto-Kaltmieten pro Quadratmeter um 0,09 € unter den Angebotsmieten lagen. (Ebenda S.21)

Eine Auswertung der dem Amt für Statistik vorliegenden Mietangebote entlang dieser Regel-Grenzwerte für die Brutto-Kaltmiete ist allerdings nur eingeschränkt möglich, da die Angebotsmietpreise nur als Netto-Kaltnietpreise vorliegen. Zusätzlich liegen zumindest teilweise Informationen über die Nebenkosten vor. Allerdings sind hier teilweise die Heizkosten inkludiert. Ob die Heizkosten in den Nebenkosten inkludiert sind, wird in den Angeboten nur teilweise eindeutig ausgewiesen. Darüber hinaus bleibt bzgl. der Angaben in den Wohnungsangeboten unklar, ob die Nebenkosten alle Elemente der „kalten Betriebskosten“, wie sie in der Unterkunftsrichtlinie (S.4) aufgeführt sind, beinhalten.

Daher ist es zur Kategorisierung der Angebote notwendig, die Brutto-Kaltmiete für die Angebote, bei denen die kalten Nebenkosten nicht bekannt sind, zu schätzen. Die Schätzung basiert auf den Median der kalten Nebenkosten pro Fläche in € (im Folgenden mit $\bar{NK}_{€/m^2}$ bezeichnet). Dieser wurde entsprechend der in der Unterkunftsrichtlinie definierten Wohnungsgrößenklassen und entsprechend des Startjahres des Angebotes bestimmt.

Das Produkt aus Wohnfläche und den Schätzer ($m^2 * \bar{NK}_{€/m^2}$) liefert die geschätzten kalten Nebenkosten für die Wohnungen mit unbekanntem Angaben. Sofern nicht eindeutig war, ob die angegebenen Nebenkosten die Heizkosten enthalten, wurden die Angaben aus dem Angebot mit den Nebenkosten verglichen. Sofern die Angabe im Angebot unter den Schätzer lag, wurden diese verwendet.

Hinweis zu den Zeitreihen: Die Grenzwerte der Brutto-Kaltmiete zur Bestimmung einer angemessenen Wohnung werden im 2-Jahreszyklus mittels einer Indexfortschreibung angepasst. Die im folgenden dargestellte Auswertung der Wohnungsangebote der letzten 5-Jahre orientiert sich an den Grenzwerten für die als abstrakt angemessene Bruttokaltmiete laut der Unterkunftsrichtlinie in der Fassung vom 16.05.2017. Die Grenzen der abstrakt angemessenen Bruttokaltmieten lagen demnach vor dem Jahr 2017 unter den hier verwendeten Grenzen. Insofern könnte die Anzahl der angemessenen Angebote in den Jahren 2013 bis 2016 unter Berücksichtigung der damals geltenden Grenzen unter den hier ermittelten Zahlen liegen.