

Mietangebote in Essen 2009 bis 2011

Auswertung von Zeitungsanzeigen



Beiträge zur Stadtforschung 56 · Mai 2012

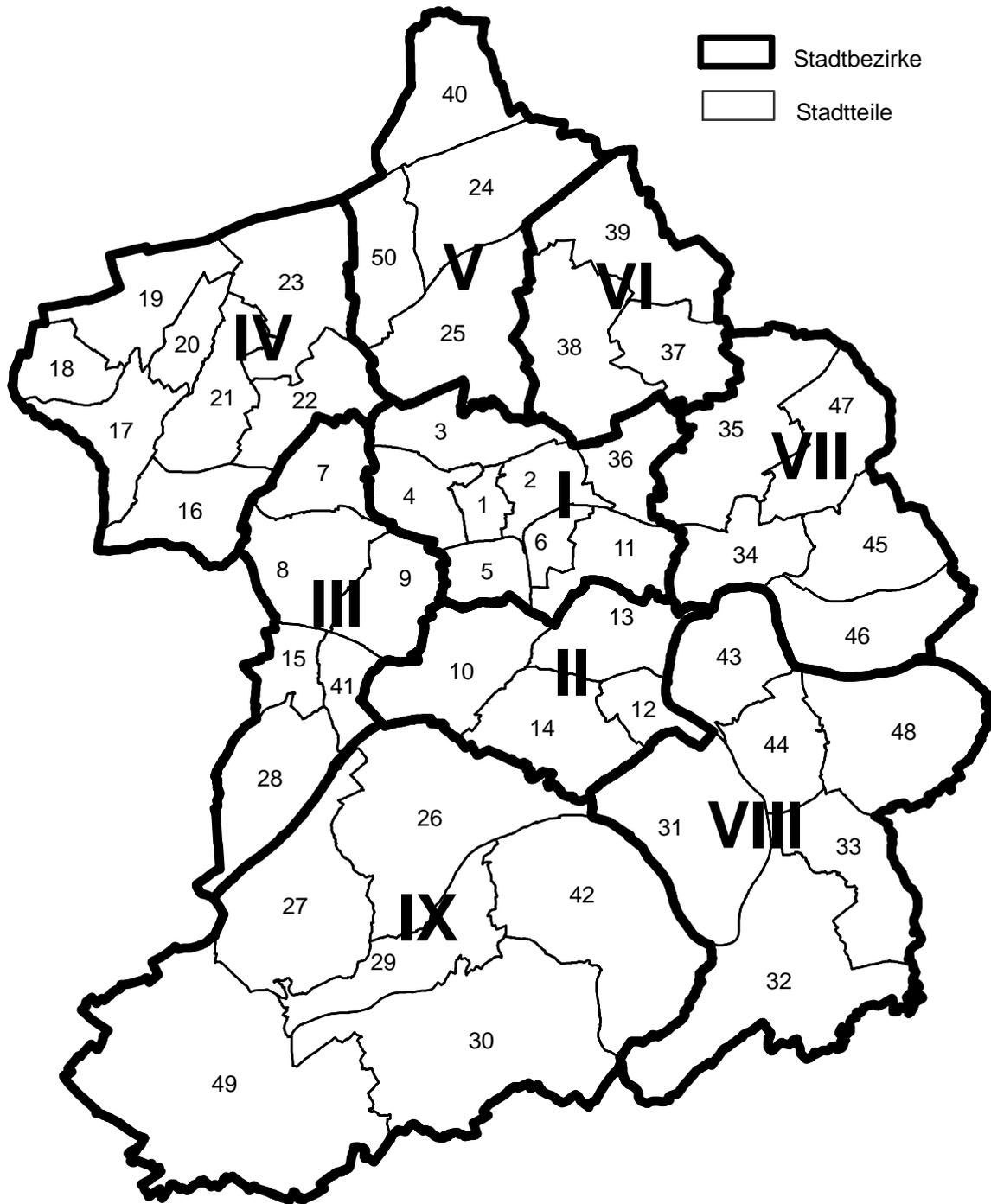
Amt für Statistik,
Stadtforschung und Wahlen

STADT
ESSEN

Die kleinräumige Gliederung des Essener Stadtgebietes Stadtbezirke und Stadtteile

STADT
ESSEN

Amt für Statistik,
Stadtforschung
und Wahlen



- | | | | | |
|-----------------|------------------|--------------------|----------------|-------------------------|
| 1 Stadtkern | 11 Huttrop | 21 Borbeck-Mitte | 31 Heisingen | 41 Margarethenhöhe |
| 2 Ostviertel | 12 Rellinghausen | 22 Bochohd | 32 Kupferdreh | 42 Fischlaken |
| 3 Nordviertel | 13 Bergerhausen | 23 Bergeborbeck | 33 Byfang | 43 Überraehr-Hinsel |
| 4 Westviertel | 14 Stadtwald | 24 Altenessen-Nord | 34 Steele | 44 Überraehr-Holthausen |
| 5 Südviertel | 15 Fulerum | 25 Altenessen-Süd | 35 Kray | 45 Freisenbruch |
| 6 Südostviertel | 16 Schönebeck | 26 Bredeney | 36 Frillendorf | 46 Horst |
| 7 Altendorf | 17 Bedingrade | 27 Schuir | 37 Schonnebeck | 47 Leithe |
| 8 Frohnhausen | 18 Frintrop | 28 Haarzopf | 38 Stoppenberg | 48 Burgaltendorf |
| 9 Holsterhausen | 19 Dellwig | 29 Werden | 39 Katernberg | 49 Kettwig |
| 10 Rüttenscheid | 20 Gerschede | 30 Heidhausen | 40 Karnap | 50 Vogelheim |

Mietangebote in Essen 2009 bis 2011

- Auswertung von Zeitungsanzeigen -

Mai 2012

**Stadt Essen
Der Oberbürgermeister**

Amt für Statistik, Stadtforschung und Wahlen

Herausgeber: Stadt Essen
Der Oberbürgermeister
Amt für Statistik, Stadtforschung und Wahlen

Schriftenreihe: Beiträge zur Stadtforschung 56

Bearbeitung: Franz-R. Beuels
Telefon: 0201/88-12306
Fax: 0201/88-12322
E-Mail: franz.beuels@amt12.essen.de

**Bildnachweis für die
Umschlagvorderseite:** Fotos von Peter Wieler (Aalto-Theater,
Menschen in Fußgängerzone)
und Lutz Braun (Call-Center; It's TIME!
Business Communication AG; Wohnsiedlung
Bauträger Allbau AG)

Nachdruck – auch auszugsweise – nur mit Quellenangaben gestattet

| Inhalt | Seite |
|---|---------------|
| Zusammenfassung..... | 4 |
| 1. Vorbemerkungen..... | 6 |
| 2. Analyse der Mietangebote..... | 9 |
| 2.1 Ausgangslage | 9 |
| 2.2 Mieten..... | 10 |
| 2.3 Nettokaltmieten nach der Art der Wohnung | 13 |
| 2.4 Wohnungsgrößen | 14 |
| 2.5 Nettokaltmieten nach Wohnungsgrößen | 17 |
| 2.6 Wohnungsgrößen und Nettokaltmieten in den Essener Stadtbezirken und Stadtteilen..... | 19 |
| 2.7 Nettokaltmieten nach der Ausstattung der Wohnung in den Essener Stadtbezirken | 24 |
| 3. Angemessenheit des Wohnungsangebots für Empfänger/-innen von Leistungen nach Sozial- gesetzbuch II..... | 28 |
| 4. Anhang | 34 |
| 4.1 Tabellen..... | 35 |
| 4.2 Veröffentlichungsverzeichnis..... | 51 |

Zusammenfassung

Die Entwicklung der Mieten ist ein zentraler Indikator für den Grad der Marktanspannung und die Versorgungsmöglichkeit mit Wohnraum. Eine Möglichkeit, die Entwicklung der Mieten auf dem lokalen Wohnungsmarkt nachzuzeichnen, ist die Auswertung von Zeitungsanzeigen.

Natürlich steht der Wohnungsanzeigenmarkt der Zeitungen unter einer immer größer werdenden Konkurrenz durch das Internet, in dem Wohnungen mit einer größeren Informationstiefe und in der Regel auch anschaulicher (Fotos, Grundrisse etc.) präsentiert werden können. Insofern ist diese Analyse nur ein erster Schritt, der aber gegenüber anderen Informationsquellen, wie z. B. den Mieten, die im Rahmen der Gebäude- und Wohnungsstichprobe des Mikrozensus (alle 4 Jahre) oder die durch die verschiedenen Verbände der Immobilienmakler ermittelt werden, entscheidende Vorteile hat: **die Auswertung von Zeitungsanzeigen ermöglicht, wie die Auswertung von Wohnungsanzeigen im Internet, aktuelle Mietpreise auf der kleinräumigen Ebene der Stadtbezirke und Stadtteile zu ermitteln. Zudem liefern sie einen Einblick in das Marktsegment, auf das Empfänger/-innen von Leistungen nach dem Sozialgesetzbuch II (sogenannte „Hartz-IV-Empfänger“) treffen, die sich aufgrund ihrer nicht angemessenen Wohnkosten eine neue Wohnung auf diesem Markt für Neuvermietungen in geeigneter Größe und Miethöhe suchen müssen.**

Im Zeitraum von Herbst 2009 bis Frühjahr 2011 wurden jeweils zu zwei Terminen Zeitungsanzeigen aus allen bekannten Essener Printmedien erfasst und analysiert (mehr als 4.000). Die dort annoncierten Mietwohnungen stammen zu über 80 % von privaten Vermieter/-innen. Lediglich 2 % dieser Wohnungen waren öffentlich gefördert und für rund die Hälfte wurde eine Mietkaution verlangt, die in der Regel bei 2 Monatsmieten lag.

Im Durchschnitt lag die Nettokaltmiete in diesem Zeitraum bei 5,67 € je qm Wohnfläche. Die Nebenkosten- und Heizkosten beliefen sich auf 1,55 € bzw. auf 0,62 €, also insgesamt auf rund 2,20 € pro qm Wohnfläche. Einfamilienhäuser waren gegenüber der „Normalwohnung“ um 40 % (7,94 € qm), Apartments um rund 18 % (6,71 € qm), Maisonettewohnungen um rund 10 % (6,22 € qm) und Atelierwohnungen um rund 9 % (6,20 € qm) teurer. Generell lagen die Nettokaltmieten für kleine Wohnungen bis 50 qm und für große Wohnungen ab ca. 100 qm Wohnfläche überdurchschnittlich hoch. Gegenüber den Nettokaltmieten, die im Mietspiegel der Jahre 2009 und 2011 ausgewiesen sind, waren die angebotenen Wohnungen insgesamt um

rund 0,30 € je qm günstiger. Dies gilt allerdings nur für die kleineren und mittelgroßen Wohnungen. Ab einer Größe von 120 qm waren die in Zeitungen inserierten Mietwohnungen gegenüber der im Mietspiegel ausgewiesenen Nettokaltmiete deutlich teurer.

Eine in einer Zeitung inserierte Mietwohnung hatte im Zeitraum von 2009 bis 2011 im Durchschnitt zwei Zimmer plus Küche/Bad/Dusche und eine Größe von 62 Quadratmetern. In der südlichen Hälfte der Stadt (Stadtbezirke II, VIII und IX) waren die angebotenen Mietwohnungen überdurchschnittlich groß und auch überdurchschnittlich teuer. Am höchsten lag der Mietpreis in Bredeney mit 7,50 € und am niedrigsten in Vogelheim mit 5,09 € nettokalt.

In den Stadtbezirken II, VIII und IX gibt es, wie sich an den Mieten zeigt, aber nicht nur mehr Wohnungen in guten bzw. sehr guten Lagen, sondern die Wohnungen sind auch zu größeren Anteilen besser ausgestattet. In den Stadtbezirken in der Mitte und im Norden der Stadt Essen lassen sich durch eine überdurchschnittlich gute Ausstattung der Wohnungen die Lagenachteile zum Teil ausgleichen.

Eine Prüfung des Mietangebots nach den Angemessenheitskriterien für Empfänger/-innen von Leistungen nach Sozialgesetzbuch II führte zu dem Ergebnis, dass im Untersuchungszeitraum von 2009 bis 2011 rund ein Drittel der angebotenen Mietwohnungen auch für Bedarfsgemeinschaften, die Grundsicherung für Arbeitssuchende (Sozialgesetzbuch II) erhalten, geeignet gewesen wäre. Engpässe, sich mit einer Wohnung zu angemessenen Kosten zu versorgen, dürften von daher kaum vorgelegen haben. Für kleinere (1 Person) und größere Bedarfsgemeinschaften (ab 4 Personen) war das Angebot an Wohnungen zu angemessenen Kosten am geringsten. Sollte allerdings die Rechtsprechung des Landessozialgerichts Nordrhein-Westfalen durch das Bundessozialgericht in 3. Instanz bestätigt werden und sich die angemessenen Wohnflächengrößen für Bezieher/-innen von Leistungen nach Sozialgesetzbuch II in Anlehnung an die neuen Obergrenzen laut Wohnraumförderungsgesetz aus dem Jahr 2010 in Zukunft erhöhen, wird der Markt zur Versorgung mit angemessenem Wohnraum enger. Es sei denn, die Höchstgrenzen für die angemessenen Kosten der Unterkunft würden, parallel zur Anhebung der Höchstgrenzen bei den Wohnflächen, ebenfalls angepasst werden müssen.

Da diese Entwicklung in ihrer ganzen Tragweite jedoch noch nicht abgeschätzt werden kann, können auch die Folgen für die Segregation bzw. für eine Zuwanderung von Empfänger/-innen von Leistungen nach Sozialgesetzbuch II in Wohnquartiere, in denen es bereits stärkere Armutskonzentrationen einkommensschwachen Gruppen gibt, zur Zeit ebenfalls noch nicht abgeschätzt werden.

1 Vorbemerkungen

Die Wohnungsmärkte in Deutschland sind durch einen weitreichenden strukturellen Wandel gekennzeichnet, der in den einzelnen Kommunen zu sehr unterschiedlichen Wohnungs-(teil)märkten führt. Weil sich Wohnungsmärkte immer unterschiedlicher entwickeln, müssen öffentliche Verwaltungen und Wohnungspolitik, aber auch Wohnungswirtschaft und die Finanzierungsinstitute nicht nur flexibler und differenzierter auf Veränderungen reagieren können, auch die Anforderungen an die Steuerungsfunktionen der lokalen Wohnungspolitik sind eindeutig gestiegen.

Zur Wahrnehmung dieser Steuerungsfunktion bedarf es einer aktuellen und umfassenden Informationsgrundlage. Aus diesem Grund wurde von der NRW.BANK¹ in Düsseldorf das Instrument der Kommunalen Wohnungsmarktbeobachtung zunächst modellhaft ins Leben gerufen und später unter dem Namen Initiativkreis Kommunale Wohnungsmarktbeobachtung als festes Beobachtungssystem etabliert. An diesem Projekt nehmen inzwischen rund 30 nordrhein-westfälische Städte teil. Kommunale Wohnungsmarktbeobachtung versteht sich als die kontinuierliche Beschreibung und Analyse ausgewählter Wohnungsmarktindikatoren, eine Methode zur Gewinnung aktueller und umfassender Informationen über die Entwicklung von Wohnungsangebot und -nachfrage.

Neben dem zentralen Baustein der Erstellung eines kommunalen Wohnungsmarktberichts nach einheitlichen Kriterien werden in den beteiligten Kommunen auch **ergänzende Bausteine** eingesetzt, wie zum Beispiel Umfragen zur Stimmungslage auf dem lokalen Wohnungsmarkt (Stimmungsbarometer) oder auch **die Analyse von Mietangeboten aus Zeitungsanzeigen und/oder dem Internet.**

Die Entwicklung der Mieten ist ein zentraler Indikator für den Grad der Marktanspannung und die Versorgungsmöglichkeit mit Wohnraum. Dabei ist die Auswertung von Zeitungsanzeigen nur eine von vielen Möglichkeiten, die Entwicklung der Mieten auf dem lokalen Wohnungsmarkt nachzuzeichnen. Viele Quellen bieten aber nur Teilinformationen oder sind von unterschiedlicher Qualität. So gibt es eine Reihe von repräsentativen Umfragen, wie etwa das Sozi-

¹ Dieses Modellprojekt wurde im Jahr 1998 noch von der Wohnungsbauförderungsanstalt (Wfa) Nordrhein-Westfalen ins Leben gerufen, die später in der NRW.BANK aufging.

oökonomische Panel (SOEP)¹, die Mieterbefragung des Bundesamts für Bauwesen und Raumordnung (BBR)², die Gebäude- und Wohnungsstichprobe des Mikrozensus (alle 4 Jahre)³ oder die Mieterbefragung der NRW.BANK, die zwar zuverlässige Ergebnisse für große Gebietseinheiten (Bund, Land, große Gemeinden) liefern, aber lokale bzw. kleinräumige Trends nicht abbilden. Sonderstatistiken, wie zum Beispiel die Wohngeldmieten oder die Mieten im sozialen Wohnungsbau geben nur einen Einblick in Teilmärkte. Dies gilt auch für die von den Immobilienmaklern (Ring Deutscher Makler; Verband Deutscher Makler) veröffentlichten Mieten, da diese letztendlich nur auf den Mietangaben beruhen, die durch die eigenen Vertragsabschlüsse zustande kommen. **Am nächsten kommen der Realität vermutlich die von den Gemeinden selbst erstellten Mietspiegel, jedenfalls dann, wenn sie auf der Grundlage empirisch-repräsentativ ermittelter Daten und auf wissenschaftlichen Auswertungsverfahren basieren und nicht auf mehr oder weniger einvernehmlich verhandeltem Wissen der Verfahrensbeteiligten** (kommunale Ämter, Gutachterausschuss, Interessenvertreter der Vermieter und Mieter, Makler etc.). Aber auch hier ist einschränkend festzustellen, dass kommunale Mietspiegel nicht auf Bestandsmieten beruhen, sondern auf Mieten, die in den letzten vier Jahren vereinbart oder verändert worden sind.

Doch auch gegen die Auswertung von Zeitungsannoncen gibt es eine Reihe von einschränkenden Argumenten: es werden ebenfalls **keine Bestandsmieten, sondern nur Neuvertragsmieten** erfasst. Häufig wird die Neuvermietung genutzt, um die Miete zu erhöhen. Ein Argument, dass allerdings durch den relativ hohen Wohnungsleerstand von 5,4 % in der Stadt Essen zum Teil entkräftet wird: im Angesicht des großen Wohnungsüberhangs werden Vermieter im Einzelfall auf eine Mieterhöhung verzichten, um ihre Wohnungen überhaupt vermietet zu bekommen.

Weiterhin steht der Wohnungsanzeigenmarkt der Zeitungen inzwischen unter einer immer größer werdenden Konkurrenz durch das Internet, in dem Wohnungen mit einer größeren Informationstiefe und in der Regel auch anschaulicher, zum Beispiel mit Fotos und/oder Grundrissen,

¹ Das Sozioökonomische Panel ist eine repräsentative Längsschnittuntersuchung privater Haushalte in Deutschland, die im Auftrag des Deutschen Instituts für Wirtschaftsforschung Berlin (DIW) durchgeführt wird.

² Das Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR) ist eine Bundesoberbehörde im Geschäftsbereich des Bundesministeriums für Verkehr, Bau- und Stadtentwicklung (BMVBS). Das BBR gliedert sich in einen Baubereich und das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR), das die Bundesregierung auf nationaler und europäischer Ebene bei Aufgaben der Stadt- und Raumentwicklung sowie des Wohnungs-, Immobilien- und des Bauwesens berät.

³ Der Mikrozensus ist eine amtliche Repräsentativstatistik zur Bevölkerungsstruktur, zur wirtschaftlichen und sozialen Lage der Bevölkerung und Haushalte, zu Erwerbstätigkeit, Wohnverhältnissen und Gesundheit, die laut Mikrozensusgesetz jährlich mit einem Grundprogramm und zusätzlich mit einer Reihe von Merkmalen, wie z. B. der Wohnsituation, im Abstand von vier Jahren erhoben wird.

präsentiert werden können. Vermutlich werden häufiger auch beide Medien, Zeitungen und Internet, zur Vermietung ein und derselben Wohnungen eingesetzt. **Jedenfalls scheint es im Augenblick so, dass das Internet immer mehr an Bedeutung für die Wohnungsvermietung gewinnt und in Zukunft unbedingt zur Analyse des lokalen Wohnungsmarktgeschehens herangezogen werden sollte.**¹ Es gibt Anbieter, wie zum Beispiel Empirica², die Internetinserate systematische nach der Höhe der Miete, der Wohnungsgröße etc. auswerten und solche Auswertungen, allerdings kostenpflichtig, auch für kommunale Wohnungsmärkte anbieten.

Zudem muss berücksichtigt werden, dass bestimmte Wohnungen gar nicht auf den freien Markt gelangen. Wohnungen werden auch durch Mund-zu-Mund-Propaganda oder über Empfehlung durch Freunde, Bekannte oder Verwandte weiter vermietet. Große Wohnungsunternehmen wie auch kommunale Wohnungsvermittlungen vermarkten ihre Wohnungen zu einem nicht unerheblichen Anteil über Wartelisten. Dies gilt auch für einen Großteil der öffentlich geförderten Sozialwohnungen.

Dennoch hat die Auswertung von lokalen Zeitungsannoncen, ebenso wie die Auswertung von Wohnungsangeboten aus dem Internet, auch Vorteile. **Die Auswertung von Zeitungsanzeigen ermöglicht, aktuelle Mietpreise auf der kleinräumigen Ebene der Stadtbezirke und Stadtteile zu ermitteln. Zudem liefern Zeitungsanzeigen einen Einblick in das Marktsegment, auf das zum Beispiel Empfänger/-innen von Leistungen nach Sozialgesetzbuch II treffen, die sich aufgrund ihrer nicht angemessenen Wohnkosten eine neue Wohnung auf diesem Markt für Neuvermietungen in geeigneter Größe und Miethöhe suchen müssen.**

¹ Laut einer aktuellen Studie der Hamburger Marktforscher Fittkau & Maaß Consulting ignorieren inzwischen Umziehende mit Internetanschluss mehrheitlich die Anzeigenmärkte von Tageszeitungen. Nur noch jeder Dritte wirft auf der Suche nach Haus oder Wohnung einen Blick in die gedruckten Anzeigen. Befragt wurden 15.000 Internetnutzer, die innerhalb der letzten 12 Monate umgezogen sind. Vgl. hier: Verein der Haus- und Grundeigentümer Groß-Duisburg e. V. (Hrsg.), Duisburger Journal von Haus und Grund, Ausgabe 09/2011, S. 14. Die Internetnutzung lag im 1. Quartal 2010 bei 75 % (Personen über 10 Jahre), vgl. Statistischen Bundesamt (Hrsg.): Wirtschaft und Statistik, Ausgabe August 2011, Wiesbaden, S. 712.

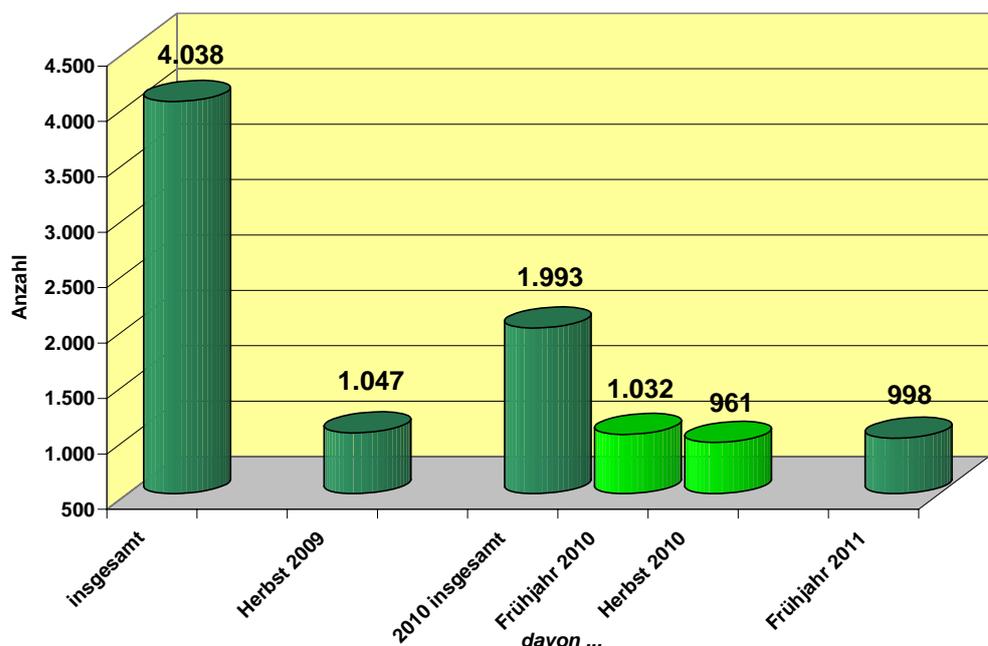
² Empirica ist ein unabhängiges wirtschafts- und sozialwissenschaftliches Beratungsunternehmen mit Sitz in Berlin, Bonn und Leipzig. Empirica arbeitet seit einiger Zeit mit der Datenbank des Betreibers IDN Immodaten GmbH. Diese Firma hat eine Suchmaschine entwickelt, die Immobilienangebote im Internet (ImmobilienScout24, ImmoWelt, Immonet usw. und Webportale der größeren lokalen Zeitungen) ausliest und aufbereitet.

2 Analyse der Mietangebote

2.1 Ausgangslage

Die vorliegende Auswertung von Mietangeboten schließt alle bekannten Essener Printmedien ein, in denen Wohnungen zur Miete angeboten werden: das sind die Westdeutsche Allgemeine Zeitung, die Neue Ruhr Zeitung, der Stadtspiegel (Südanzeiger, Westanzeiger), die Borbecker Nachrichten und die Werdener Nachrichten. Jeweils zu zwei Terminen wurden im Herbst 2009, im Frühjahr und Herbst 2010 sowie im Frühjahr 2011 alle Mietangebote in diesen Zeitungen erfasst (vgl. Tabelle 1 im Anhang). Hier wird davon ausgegangen, dass die meisten Umzüge im Frühjahr und im Herbst und weniger im Sommer (Ferien) und im Winter (Weihnachten/Jahreswechsel) stattfinden. Von den insgesamt 4.038 Wohnungsanzeigen entfielen, wie Grafik 1 zeigt, 1.047 auf das Jahr 2009, 1.993 auf das Jahr 2010 (Frühjahr: 1032; Herbst: 961) und 998 auf das Jahr 2011. Eine erwähnenswerte Anzahl von Mietangeboten für ein und dieselbe Wohnung in unterschiedlichen Zeitungen konnte bei der Erfassung der Zeitungsanzeigen nicht festgestellt werden.

Grafik 1: Mietangebote in Essen 2009 bis 2011



Bezogen auf den gesamten Wohnungsbestand in der Stadt Essen am 31.12.2010 von insgesamt 321.828 Wohnungen haben die kumulierten Wohnungsanzeigen des Zweijahreszeitraum Herbst

2009 bis Frühjahr 2011 (4.038 Wohnungsanzeigen) einen Anteil von 1,3 %, nur bezogen auf das Jahr 2010 einen Anteil von 0,6 % (1.993 Wohnungsanzeigen).

In den Wohnungsanzeigen werden hinsichtlich der Miethöhe unterschiedliche Begrifflichkeiten verwendet. Häufig wird nur von Miete gesprochen, zu der dann in der Regel Nebenkosten in einer bestimmten Höhe hinzukommen. In anderen Fällen wird von Warmmiete gesprochen, wobei hier davon ausgegangen werden muss, dass in der Miete neben den originären Nebenkosten (Wasser, Müllabfuhr, Allgemeinstrom etc.) auch die Heizkosten enthalten sind. Nur selten werden neben den Nebenkosten jedoch separat Heizkosten ausgewiesen. Die Höhe der durchschnittlichen Nebenkosten und die fast immer fehlende Nennung von Heizkosten legt die Vermutung nahe, dass in den Nebenkosten - zumindest in Einzelfällen - auch die Vorauszahlungen für die Heizkosten enthalten sind. Dies ist bei der Interpretation der Ergebnisse zu den Neben- und Heizkosten zu berücksichtigen.

Unterschieden wird im folgenden zwischen der Nettokaltmiete, der Bruttokaltmiete und Bruttowarmmiete. **In der Nettokaltmiete sind keine der nach Betriebskostenverordnung umlagefähigen Betriebskosten enthalten, wie zum Beispiel Grundsteuer, Straßenreinigungsgebühren, Schmutz- und Niederschlagswassergebühren, Müllabfuhr, Schonsteinfegergebühren oder Kosten für Allgemeinstrom. Die Bruttokaltmiete enthält diese Nebenkosten und die Bruttowarmmiete beinhaltet darüber hinaus noch die Heizkosten.** Die folgenden Analysen werden sich, mit Ausnahme eines Überblicks zu Beginn, auf die Nettokaltmiete beschränken, da weitergehende Auswertungen der Bruttokalt- und Bruttowarmmiete wegen der zu geringen Fallzahlen keine zuverlässigen Ergebnisse erwarten lassen.

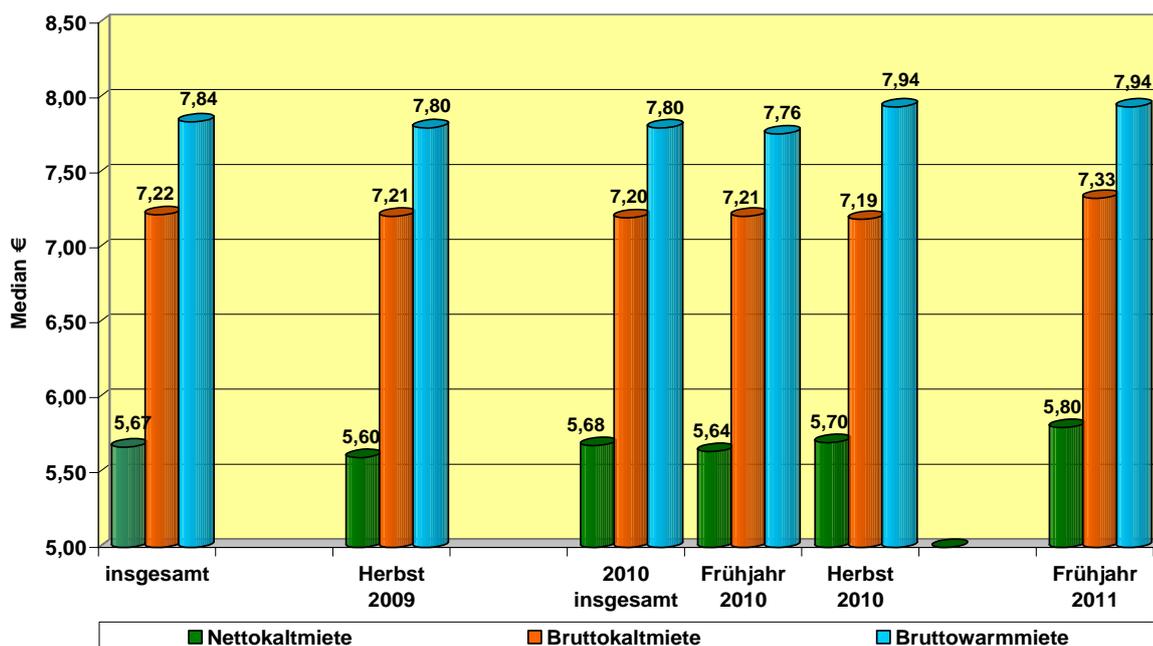
2.2 Mieten

Im Zeitraum von Herbst 2009 bis Frühjahr 2011 wurde der weit überwiegende Anteil der Mietwohnungen in den Essener Printmedien von privaten Vermieter/-innen angeboten (vgl. Tabelle 2 im Anhang). **Insgesamt kamen 82,8 % der Mietangebote von privaten Vermieter/-innen**, 8,2 % von Wohnungsunternehmen, 5,0 % von Maklern, 3,5 % von Hausverwaltungen und 0,6 % von den Vormietern der Wohnung. Zum überwiegenden Anteil lagen diese Wohnungen im Erdgeschoss (16,9 %) oder im 1. oder 2. Obergeschoss (22,5 % bzw. 19,6 %; vgl. Tabelle 3 im Anhang). Ein nicht unbeträchtlicher Anteil entfiel mit mehr als einem Viertel auf das Dachgeschoss (27,9 %). Lediglich 2 % (N=79) der angebotenen Wohnungen waren öffentlich gefördert und an

die Vorlage eines Wohnberechtigungsscheins gebunden. Für rund die Hälfte (49,8 %) der Wohnungen wurde vom Vermieter/-in die Hinterlegung einer Kautions verlangt (vgl. Tabelle 4 im Anhang). Diese Kautions lag, soweit Angaben zur Höhe vorlagen, zum weit überwiegenden Anteil bei 2 Monatsmieten (87,1 %; vgl. Tabelle 4 im Anhang).

Wie die Grafik 2 veranschaulicht, kostete eine Mietwohnung, die im Zeitraum von 2009

Grafik 2: Nettokaltmiete, Bruttokaltmiete und Bruttowarmmiete je qm Wohnfläche der Mietangebote in Essen 2009 bis 2011



(Herbst) bis 2011 (Frühjahr) in den Essener Zeitungen angeboten wurde, im Durchschnitt¹, ohne alle Neben- und Heizkosten, das heißt nettokalt, 5,67 € pro Quadratmeter Wohnfläche (vgl. Tabelle 5 im Anhang). Im Zeitverlauf von 2009 bis 2011 ist die Nettokaltmiete der zur Miete angebotenen Wohnungen von 5,60 € (2009) über 5,68 € (2010) auf 5,80 € je Quadratmeter Wohnfläche und damit um 3,6 % angestiegen. Zum Vergleich: im Jahr 2009 wie im Jahr 2011 (Stichtag: 01.07.2009 bzw. 01.07.2011) lag der Mietrichtwert für mittlere Wohnlagen in Essen laut Mietspiegel bei 5,98 € je Quadratmeter Wohnfläche nettokalt² (vgl. Tabelle 6 im

¹ Zur Bestimmung der Mieten je qm Wohnfläche wurde anstatt des arithmetischen Mittels der Median verwendet. Bei diesem Maß liegen 50 % der Werte unter und 50 % über diesem Wert, so dass eine Verzerrung durch extrem hohe oder extrem niedrige Werte, also durch Ausreißer, verhindert wird. Der Median ist also der mittlere Zahlenwert in einer Reihe von aufsteigenden Zahlenwerten.

² Vgl. Mietspiegel für nicht preisgebundene Wohnungen in Essen nach dem Stand vom 01. Juli 2011.

Anhang). F+B Forschung und Beratung für Wohnen, Immobilien und Umwelt ermittelte für das Jahr 2010 eine aktuelle Marktmiete für Essen von 5,57 € je Quadratmeter Wohnfläche.¹

Knapp ein Fünftel der im Zeitraum von 2009 bis 2011 angebotenen Mietwohnungen in den Essener Zeitungen wurde zu einer Nettokaltmiete von unter 5 € (unter 4 €: 1,2 %; 4 bis unter 5 €: 16,5 %) angeboten. Etwa die Hälfte (45,7 %) lag bei 5 € bis unter 6 € je Quadratmeter Wohnfläche und rund ein Viertel (23,8 %) bei 6 € bis unter 7 € nettokalt. Bei etwas mehr als einem Zehntel (insgesamt 12,7 %) der Vermietungsangebote betrug die Nettokaltmiete 7 € oder mehr.

Einschließlich der umlagefähigen Betriebs- bzw. Nebenkosten betrug die Bruttokaltmiete der in den Zeitungen angebotenen Mietwohnungen im Zeitraum von 2009 bis 2011 insgesamt 7,22 € pro Quadratmeter Wohnfläche (vgl. Tabelle 7 im Anhang). Hier ist in der Zeit von 2009 bis 2011 ein Anstieg von 7,21 € (2009) auf 7,33 € je Quadratmeter Wohnfläche oder um 1,5 % zu verzeichnen. Zum Vergleich können hier die Ergebnisse des regionalisierten Mikrozensus herangezogen werden, der ebenfalls eine Bruttokaltmiete ausweist: nach den Ergebnissen der Gebäude- und Wohnungszählung lag die Bruttokaltmiete je qm Wohnfläche in Essen, allerdings letztmalig ermittelt im Jahr 2006, bei 6,06 € je Quadratmeter Wohnfläche (vgl. Tabelle 8 im Anhang).²

Bruttokalt bewegte sich das Gros der von 2009 bis 2011 angebotenen Mietwohnungen in der Preisspanne von 6 € bis unter 9 € je Quadratmeter Wohnfläche (insgesamt 78,2 %). Jeweils etwa ein Zehntel hatte bruttokalt eine Miete von unter 6 € (11,1 %) bzw. von 9 € und mehr (10,6 %) je Quadratmeter Wohnfläche.

Schließlich lag die Bruttowarmmiete der im Zeitraum von 2009 bis 2011 in Essener Zeitungen angebotenen Mietwohnungen bei 7,84 € je Quadratmeter (vgl. Tabelle 9 im Anhang). Diese Miete, die Nebenkosten und Heizkosten einschließt, ist von 7,80 € im Jahr 2009 auf 7,94 € je Quadratmeter Wohnfläche im Jahr 2011 und damit um 1,8 % angewachsen (vgl. Tabelle 8 im Anhang).

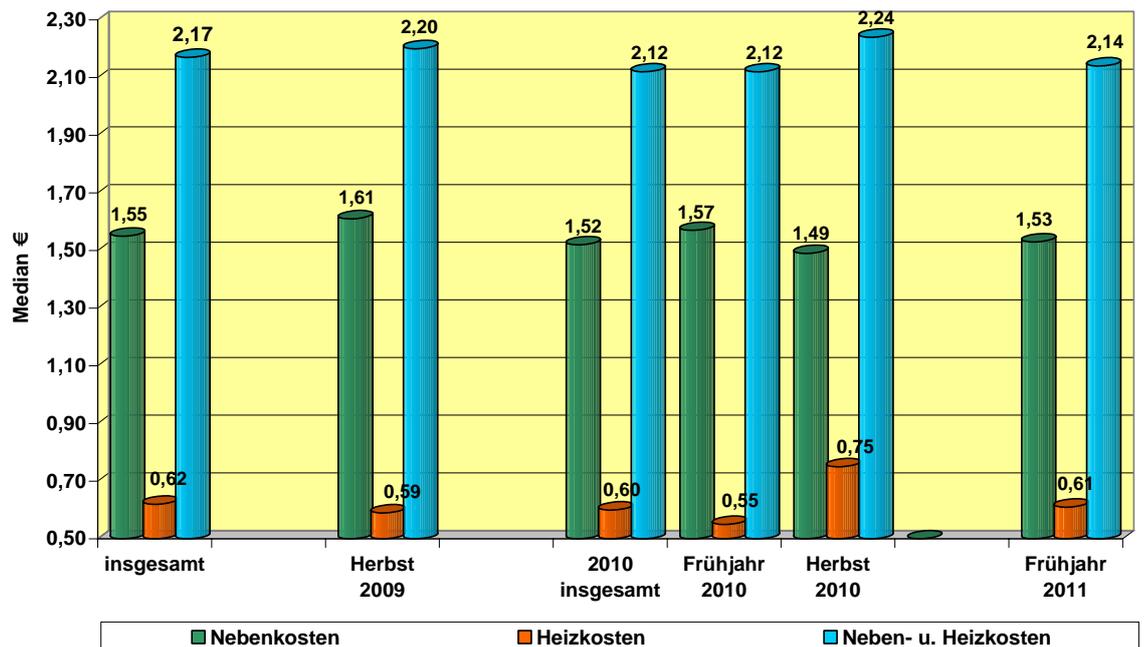
Bruttowarm lagen die angebotenen Mietwohnungen zu rund zwei Dritteln (65,7 %) in der Preisspanne von 7 € bis unter 9 € je Quadratmeter Wohnfläche. Jeweils rund ein Sechstel sind billiger als 7 € (16,9 %) oder kosten 9 € oder mehr (17,4 %).

¹ Vgl. Andreas Riedel: F+B-Marktmietenindex 2010: Was Wohnen in Deutschland kostet, S. 2. F+B Forschung und Beratung für Wohnen, Immobilien und Umwelt GmbH ist ein unabhängiges Forschungs- und Beratungsunternehmen mit Sitz in Hamburg.

² Information und Technik NRW, Geschäftsbereich Statistik: Ergebnisse des Mikrozensus. Die Ergebnisse der alle Jahre durchgeführten Gebäude- und Wohnungsstichprobe 2010 des Mikrozensus liegen zur Zeit noch nicht vor.

Aus den ermittelten Nettokalt-, Bruttokalt- und Bruttowarmmieten leiten sich die Neben- und Heizkosten unmittelbar ab (vgl. Grafik 3 und Tabelle 10 im Anhang). Die Nebenkosten liegen über den gesamten Zeitraum von 2009 bis 2011 relativ konstant bei etwa 1,50 € bis 1,60 € und die Heizkosten bei etwa 0,60 € je Quadratmeter Wohnfläche, so dass sich für die Neben- und Heizkosten zusammen im Mittel ein Wert von rund 2,20 € je Quadratmeter Wohnfläche ergibt.

Grafik 3: Neben- und Heizkosten je qm Wohnfläche der Mietangebote in Essen 2009 bis 2011



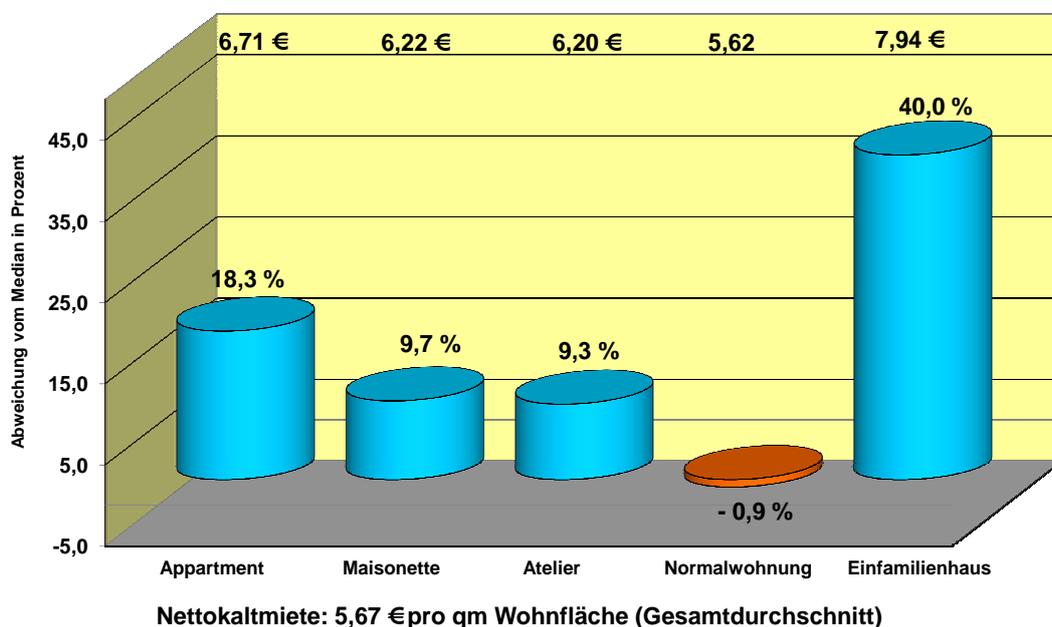
2.3 Nettokaltmieten¹ nach der Art der Wohnung

Bei 5,6 % der in den Jahren 2009, 2010 und 2011 in Essener Zeitungen angebotenen Mietwohnungen handelt es sich um Apartments, 2,2 % sind Maisonettewohnungen, 0,2 % Atelierwohnungen und 0,8 % Häuser zur Miete (vgl. Tabelle 11 im Anhang). Diese Anteile variieren in den einzelnen Jahren nur unerheblich. **Rund 90 % sind „normale Wohnungen“, die im Durchschnitt zu 5,62 € pro Quadratmeter Wohnfläche angeboten werden** (vgl. Grafik 4 und Tabelle 12 im Anhang).

¹ Im folgendem wird, wegen der geringen Fallzahlen (Bruttokaltmiete: N=1.240; Bruttowarmmiete: N=373), jeweils nur noch auf die Nettokaltmiete (N=3.198) Bezug genommen.

Im Mietpreis unterscheiden sich die verschiedenen Wohnungstypen zum Teil erheblich. Ein (Einfamilien-) Haus zur Miete kostet 7,94 € pro Quadratmeter Wohnfläche und liegt damit um 40 % über dem Durchschnitt. Auch Apartments sind – im Vergleich mit der ermittelten Gesamtdurchschnittsmiete von 5,67 € – um rund 20 % (18,3 %) teurer und wurden in den Jahren von 2009 bis 2011 im Durchschnitt mit 6,71 € je Quadratmeter Wohnfläche angeboten. Die Nettokaltmieten von Maisonettewohnungen (9,7 %) und Atelierwohnungen (9,3 %) liegen um etwa 10 % über dem Durchschnitt und erreichen Nettokaltmieten von 6,22 € (Maisonettewohnung) bzw. 6,20 € (Atelierwohnung) pro Quadratmeter Wohnfläche.

Grafik 4: Mietangebote in Essen 2009 bis 2011 nach der Art der Wohnung, der Nettokaltmiete und der Abweichung in Prozent



2.4 Wohnungsgrößen

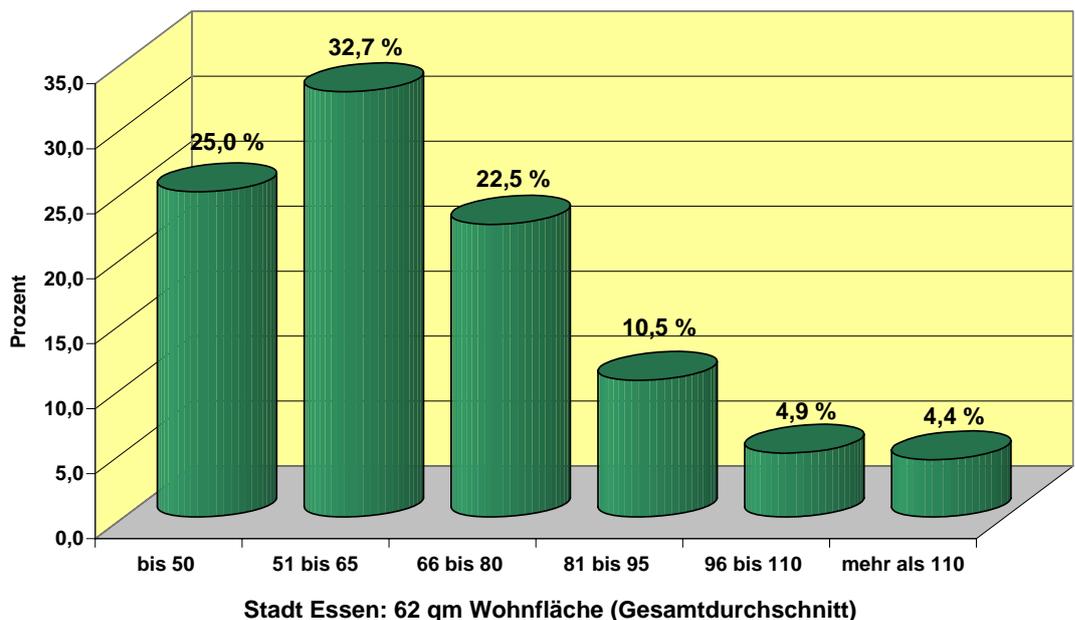
Die Mietwohnungen, die im Zeitraum von Herbst 2009 bis Frühjahr 2011 in Essener Zeitungen angeboten wurden, hatten im Durchschnitt eine Größe von 62 Quadratmetern (vgl. Grafik 5 und Tabelle 13 im Anhang). Sie waren damit um 10 Quadratmeter kleiner als die Durchschnittswohnung in Essen: Ende 2010 hatten die rund 322.000 Wohnungen in Essen im Durchschnitt eine Größe von gut 72 Quadratmetern.¹ Hierin enthalten sind allerdings auch die selbst-

¹ Vgl. Der Oberbürgermeister der Stadt Essen, Amt für Statistik, Stadtforschung und Wahlen (Hrsg.): Statistischer Halbjahresbericht, 63. Jahrgang, 2. Halbjahr 2010, erschienen im Juli 2011.

genutzten Eigentümerwohnungen¹, die im Durchschnitt wesentlich größer sind. Bei der letzten größeren Umfrage zum Wohnungsmarkt in der Stadt Essen hatten die Eigentümerwohnungen eine Größe von durchschnittlich 108 und die Mietwohnungen von 68 Quadratmetern².

Orientiert an der Anzahl der Personen, die mit einem Wohnberechtigungsschein eine öffentlich geförderte Wohnung unterschiedlicher Größe beziehen dürfen, ergibt sich die in Grafik 5 darge-

Grafik 5: Mietangebote in Essen 2009 bis 2011 nach der Wohnungsgröße in qm Wohnfläche



stellte Verteilung.³ Ein Viertel der im Zeitraum von 2009 bis 2011 in den Essener Printmedien zur Miete angebotenen Wohnungen hatten eine Größe von bis zu 50 Quadratmetern und knapp ein Drittel (32,7 %) war 51 bis 65 Quadratmeter groß. Bei 22,5 % der Mietwohnungen lag die Wohnfläche bei 66 bis 80 Quadratmetern. Wohnungen mit einer Größe von 81 bis 95 Quadratmeter hatten an allen Mietangeboten des Untersuchungszeitraums einen

¹ Vgl. Der Anteil der selbstgenutzten Eigentümerwohnungen lag Ende 2010 in Essen bei 21,5 %. Quelle: Stadtsteu-
eramt und Amt für Statistik, Stadtforschung und Wahlen der Stadt Essen.

² Vgl. Stadt Essen, Der Oberbürgermeister, Amt für Entwicklungsplanung, Statistik, Stadtforschung und Wahlen
(Hrsg.): Wohnsituation in Essen, in: Beiträge zur Stadtforschung 15/II, Essen im November 1996, S. 21.

³ Seit dem 01.01.2010 gilt in Nordrhein-Westfalen ein neues Wohnraumförderungsgesetz. In Verbindung mit Nr.
8.2 der – ebenfalls neuen – Wohnraumnutzungsverordnung ergeben sich daraus geänderte Angemessenheits-
grenzen für die Wohnflächen: für alleinstehende Personen sind somit nicht mehr 45 qm, sondern jetzt 50 qm
Wohnfläche als angemessen anzusehen. Für jede weitere Person erhöht sich die angemessene Wohnfläche um
jeweils 15 qm, vgl. § 18 des Gesetzes zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein-
Westfalen vom 08.12.2009 in Verbindung mit Nr. 8.2 der Wohnraumnutzungsbestimmungen.

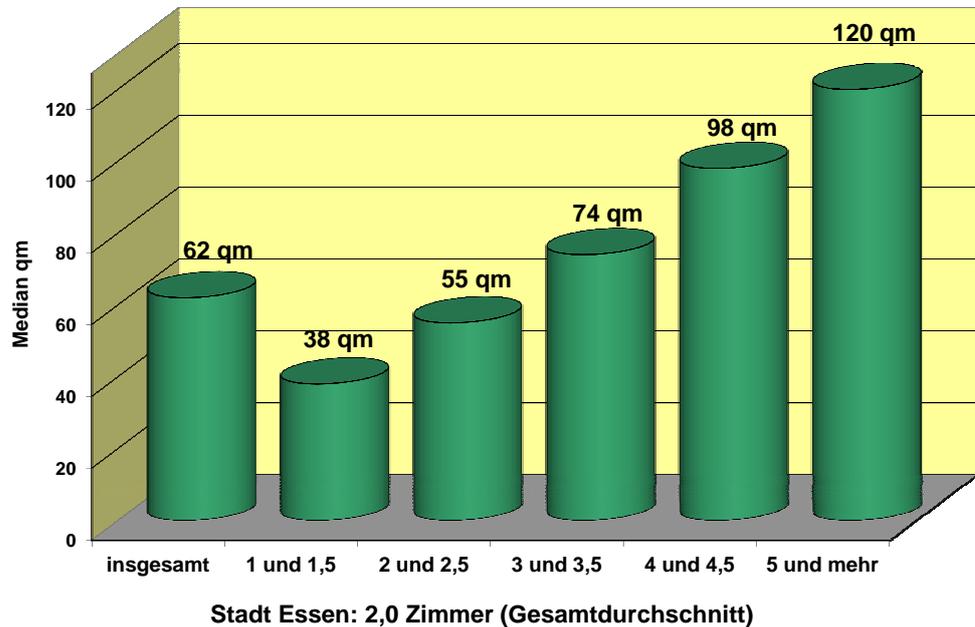
Anteil von rund einem Zehntel (10,5 %). Auf die großen Wohnungen mit 96 bis 110 Quadratmetern und mit mehr als 110 Quadratmetern entfielen geringere Anteile von 4,9 % bzw. 4,4 %.

Im Mietspiegel der Stadt Essen sind nur drei Wohnungsgrößenklassen ausgewiesen (vgl. Tabelle 14 im Anhang). Gut drei Viertel (76,4 %) der im Zeitraum von 2009 bis 2011 in den Essener Zeitungen zur Miete angebotenen Wohnungen fielen – in Orientierung an den im Mietspiegel ausgewiesenen Wohnungsgrößen – in die Größenklasse von 50 bis 119 Quadratmetern. Ca. ein Fünftel (20,7 %) der inserierten Mietwohnungen war kleiner und nur 2,9 % der Mietangebote größer (120 Quadratmeter und mehr).

Die Durchschnittswohnung, die im Untersuchungszeitraum von 2009 bis 2011 in Essener Zeitungen angeboten wurde, hatte 2 Zimmer zuzüglich Küche (vgl. Tabelle 15 im Anhang). 44,6 % der Mietangebote entfielen auf Wohnungen mit einer Größe von 2 oder 2 ½ Zimmern, weitere 37,9 % waren 3 oder aber 3 ½ Zimmer groß. Etwa ein Zehntel (9,5 %) der in den Essener Zeitungen inserierten Mietwohnungen waren Einraumwohnungen (zuzüglich Küche) oder Wohnungen mit 1 ½ Zimmern. Auf die großen Wohnungen mit 4 oder 4 ½ Wohnungen entfiel ein Anteil von 6,3 % und auf die größten Wohnungen mit 5 oder mehr Zimmern ein vergleichsweise geringer Anteil von 1,7 %.

Eine 1 oder 1 ½ Zimmer große Wohnung hatte bei den in den Jahren 2009 bis 2011 in Essener Zeitungen angebotenen Mietwohnungen im Durchschnitt 38 Quadratmeter Wohnfläche (vgl. Grafik 6 und Tabelle 16 im Anhang). Die Größe einer 2 oder 2 ½ Zimmerwohnung lag im Durchschnitt bei 55 Quadratmetern und die einer 3 bzw. 3 ½ Zimmerwohnungen bei durchschnittlich 74 Quadratmetern Wohnfläche. Eine Wohnung mit 4 oder 4 ½ Zimmern, die im Zeitraum von 2009 bis 2011 zur Vermietung inseriert wurde, hatte im Durchschnitt 98 Quadratmeter Wohnfläche. Hatte die angebotene Wohnung 5 oder mehr Zimmer, lag ihre Größe im Durchschnitt bei 120 Quadratmetern.

Grafik 6: Mietangebote in Essen 2009 bis 2011 nach der Anzahl der Zimmer und der Wohnungsgröße in qm Wohnfläche

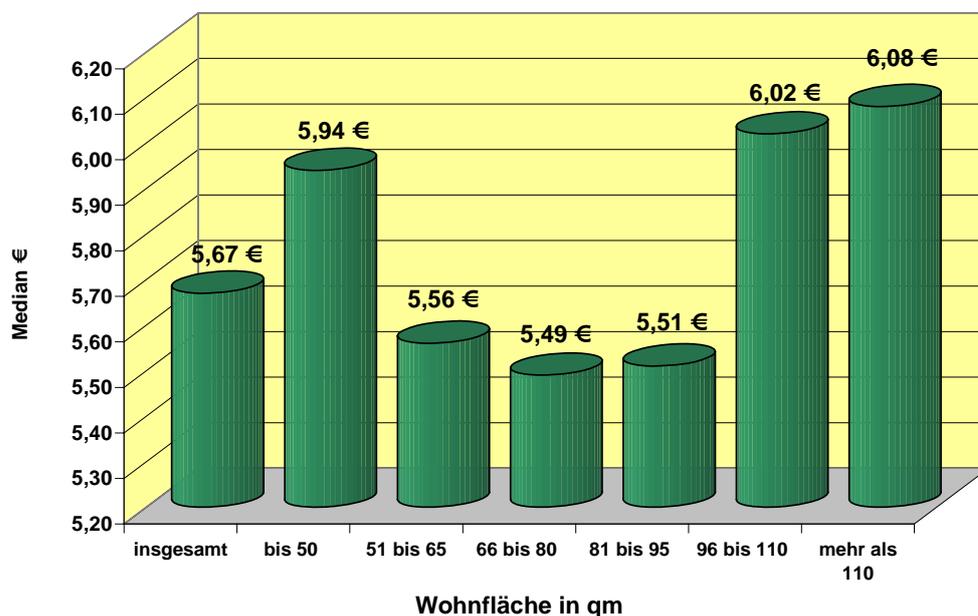


2.5 Nettokaltmieten nach Wohnungsgrößen

Die Miethöhe ist abhängig von der Wohnungsgröße. Die Annahme, dass mit der Wohnungsgröße der Mietpreis je Quadratmeter sinkt, stimmt dabei allerdings nicht. Wie Grafik 7 zeigt, waren im Zeitraum 2009 bis 2011 neben den kleinen auch die großen Wohnungen, gemessen an der durchschnittlichen Miete je Quadratmeter von 5,67 €, teurer (vgl. auch Tabelle 17 im Anhang). Wohnungen bis zu 50 Quadratmetern Wohnfläche lagen mit einem Quadratmeterpreis von 5,94 € um 0,27 € oder 4,8 % über der durchschnittlichen Nettokaltmiete von 5,67 €. Noch größer waren die Unterschiede zu den Wohnungen ab einer Größe von 96 Quadratmetern Wohnfläche, die nettokalt 0,35 € oder 6,2 % (96 bis 110 Quadratmeter: 6,02 €) bzw. 0,41 € oder 7,2 % (mehr als 110 Quadratmeter: 6,08 €) je Quadratmeter teurer waren als die Durchschnittswohnung.

Demgegenüber sind die Wohnungen mit einer Größe von 66 bis 80 Quadratmeter und von 81 bis 95 Quadratmeter, bezogen auf die Nettokaltmiete je Quadratmeter Wohnfläche, am billigsten. Eine Wohnung mit einer Wohnfläche von 66 bis 80 Quadratmetern hatte im Durchschnitt nur

Grafik 7: Nettokaltmieten der Mietangebote in Essen 2009 bis 2011 nach der Wohnungsgröße in qm Wohnfläche

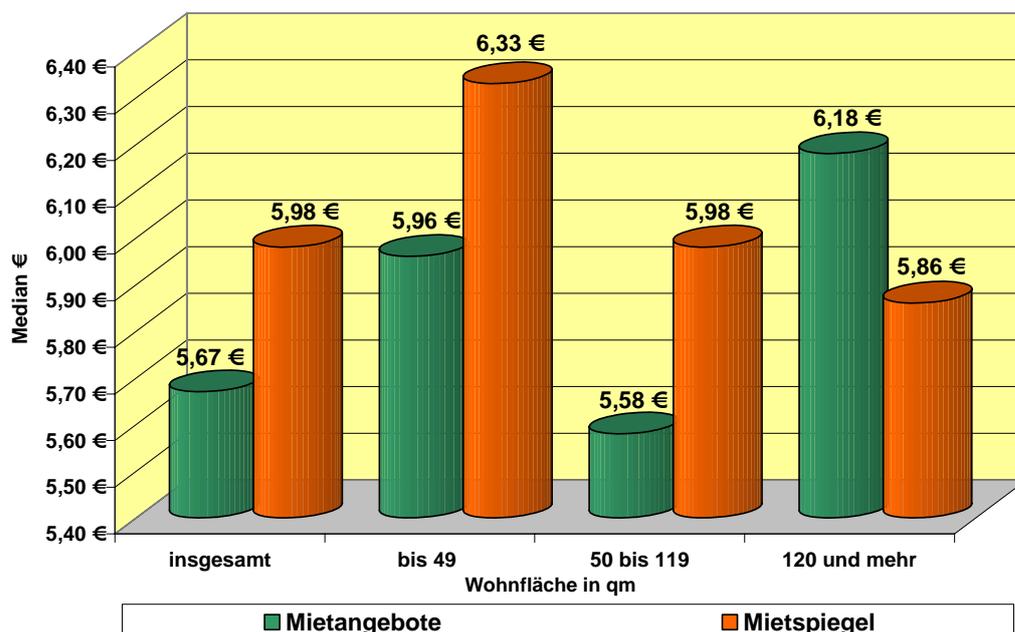


eine Nettokaltmiete von 5,49 € (- 0,18 € bzw. - 3,2 %), eine mit 81 bis 95 Quadratmetern Wohnfläche lag bei 5,51 € (- 0,16 € bzw. - 2,8 %). Auch die Wohnungen mit einer Größe von 51 bis 65 Quadratmetern waren mit einer Nettokaltmiete von 5,56 € je Quadratmeter Wohnfläche um 0,11 € bzw. - 1,9 % günstiger als eine Durchschnittswohnung.

Beim Vergleich der Nettokaltmieten der Mietangebote (2009 bis 2011) aus den Tageszeitungen mit den Nettokaltmieten des Mietspiegels der Stadt Essen (2009) zeigen sich auffällige Unterschiede (vgl. Grafik 8 und Tabellen 6 und 18 im Anhang). Die Mietspiegelmiete liegt insgesamt mit 5,98 € je Quadratmeter Wohnfläche nicht unerheblich, um 5,5 % (0,31 €) über der Nettokaltmiete von 5,67 € je Quadratmeter Wohnfläche, die bei einer Neuvermietung über Mietangebote in Printmedien verlangt wurde.

Bei einer Wohnungsgröße von bis zu 49 Quadratmetern (Mietspiegel: 6,33 €; Mietangebote: 5,96 €) liegt sie um 6,2 % (0,37 €), bei Wohnungen von 50 bis 119 Quadratmetern (Mietspiegel: 5,98 €; Mietangebote: 5,58 €) sogar um 7,2 % (0,40 €) höher. Wohnungen mit einer Größe von 120 Quadratmeter oder mehr sind hingegen laut Mietspiegel günstiger: hier liegt die Nettokaltmiete je Quadratmeter Wohnfläche um - 5,2 % (- 0,32 €) unter der Nettokaltmiete, die bei

Grafik 8: Nettokaltmieten der Mietangebote in Essen 2009 bis 2011 und des Mietspiegels in Essen 2009 in €pro qm Wohnfläche



Neuvermietung einer Wohnung über Zeitungsannoncen verlangt wurde (Mietangebote: 6,18 €; Mietspiegel: 5,86 €).

2.6 Wohnungsgrößen und Nettokaltmieten in den Essener Stadtbezirken und Stadtteilen

Mehr als die Hälfte der Mietinserate in Essener Zeitungen entfiel im Zeitraum von 2009 bis 2011 auf die Stadtbezirke, in denen auch der Wohnungsbestand jeweils am größten ist: auf den zentralen Stadtbezirke I (13,5 %; Wohnungsbestand: 12,0 %), den im Westen der Stadt gelegenen Stadtbezirk III (20,3 %; Wohnungsbestand: 18,1 %) und den nordwestlichen Stadtbezirk IV (20,6 %; Wohnungsbestand: 14,1 % - vgl. Tabelle 19 im Anhang). In diesen Stadtbezirken ist der Anteil der Mietangebote – im Gegensatz zu den übrigen Essener Stadtbezirken – auch jeweils größer als der Anteil der Wohnungen am Gesamtwohnungsbestand, was den Schluss nahelegt, dass dort aufgrund einer stärkeren Leerstands- oder Fluktuationsproblematik überdurchschnitt-

lich viele Wohnungen zur Vermietung auf den Markt kommen.¹

Gemessen am Gesamtwohnungsbestand des Jahres 2010 von 321.828 lag der Anteil der Wohnungen, die im Zeitraum von Herbst 2009 bis Frühjahr 2011 über Zeitungsinserate zur Miete angeboten wurden, bei 1,3 % (4.038 Wohnungen; vgl. hierzu auch Kapitel 2.1). Nur im Stadtbezirk IV war dieser Anteil mit 1,6 % (740 Mietwohnungsanzeigen) höher, in allen anderen Stadtbezirken vergleichbar oder niedriger, insbesondere im Stadtbezirk II mit einem Anteil von nur 0,7 % (221 Mietwohnungsangebote). Darüber hinaus wird deutlich, dass, gemessen am jeweiligen Gesamtwohnungsbestand, insbesondere im Stadtkern (5,8 %; im Stadtbezirk I), in Frintrop (2,5 %), in Borbeck-Mitte (3,7 %) und in Bergeborbeck (2,2 %; alle im Stadtbezirk IV) überdurchschnittlich viele Mietwohnungen angeboten wurden.

In der südlichen Hälfte der Stadt, das heißt in den Stadtbezirken II, VIII und IX, waren die in den Essener Printmedien zur Miete angebotenen Wohnungen mit 66 bzw. 68 Quadratmetern jeweils überdurchschnittlich groß (Gesamtdurchschnitt: 62 Quadratmeter). Dies gilt auch für die in der nördlichen Hälfte gelegenen Stadtbezirke VI (64 Quadratmeter) und im VII (68 Quadratmeter). In allen anderen Stadtbezirken lag die durchschnittliche Wohnungsgröße der angebotenen Mietwohnungen unter dem Gesamtdurchschnitt.

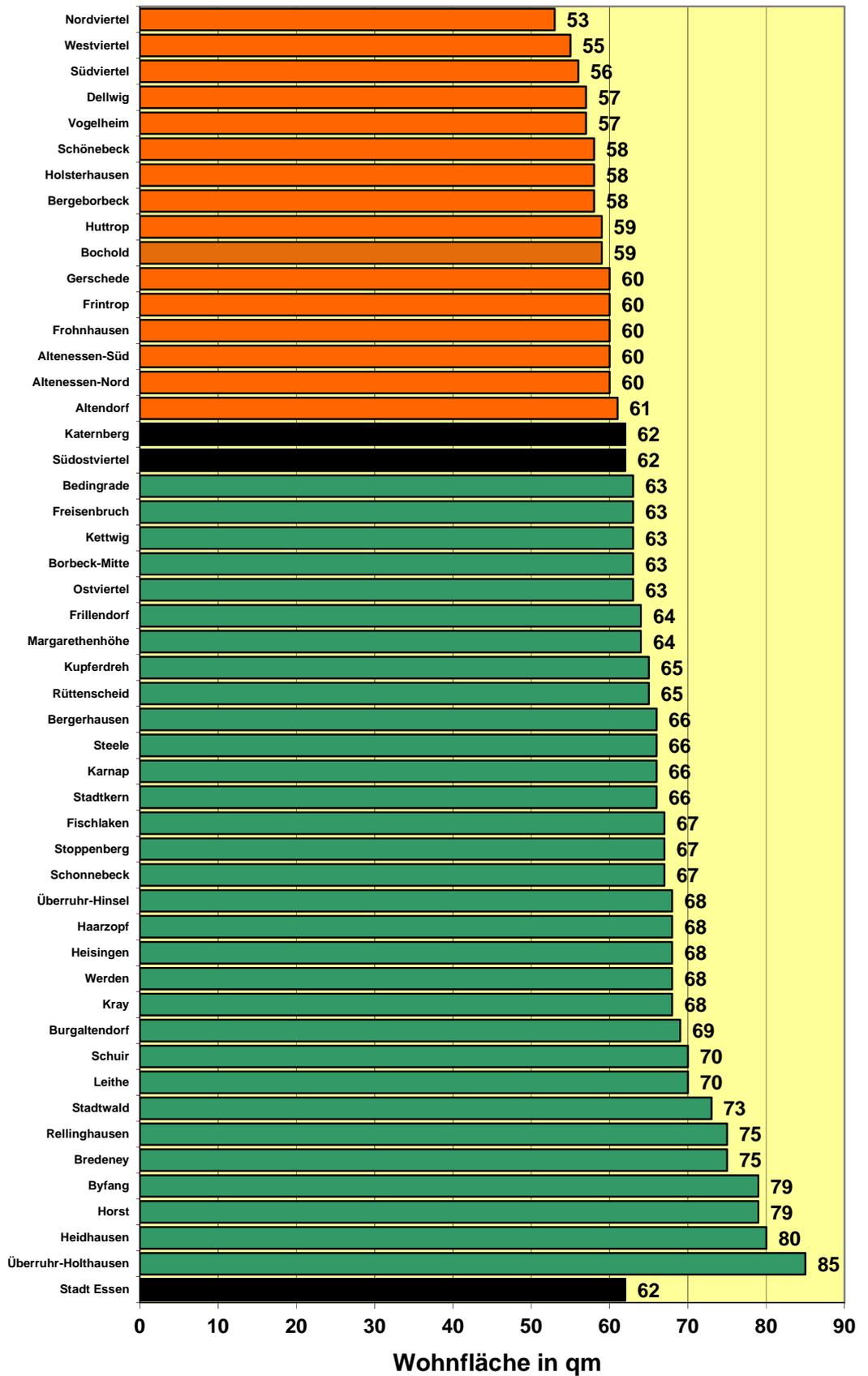
Ein Blick auf die Grafik 9 lässt erkennen, das insbesondere in den im Zentrum der Stadt gelegenen Stadtteilen Nordviertel (53 Quadratmeter), Westviertel (55 Quadratmeter) und Südviertel (56 Quadratmeter) und in den im Norden der Stadt gelegenen Stadtteile Dellwig und Vogelheim (jeweils 57 Quadratmeter) die inserierten Mietwohnungen im Durchschnitt besonders klein waren.

Die annoncierten Mietwohnungen entsprachen in Katernberg und im Südostviertel mit einer Größe von 62 Quadratmetern in ihrer durchschnittlichen Größe jeweils genau dem gesamtstädtischen Durchschnitt.

Besonders groß und deutlich über dem Durchschnitt für die Gesamtstadt lagen hingegen die im Zeitraum von 2009 bis 2011 angebotenen Mietwohnungen in den Stadtteilen Rellinghausen und Bredeney mit jeweils 75 Quadratmetern, in Byfang und Horst mit 79 Quadratmetern, in Heid-

¹ Im Jahr 2008 lagen die Leerstandsquoten im Stadtbezirk I (7,3 %) und III (6,1 %) über und im Stadtbezirk IV (4,7 %) unter dem gesamtstädtischen Durchschnitt (5,4 %). Vgl. Stadt Essen, Der Oberbürgermeister, Amt für Stadterneuerung und Bodenmanagement (Hrsg.): Wohnungsmarkt in Essen 2010, Essen 2011, S. 175. Zahlen zur wohnungsbedingten Fluktuation von Haushalten liegen nicht vor.

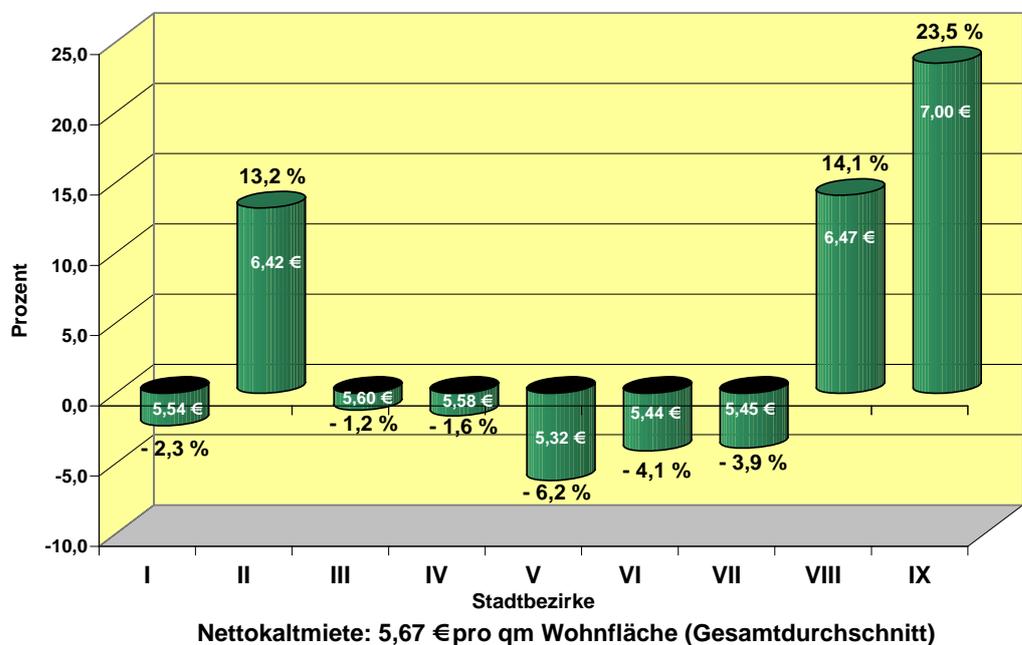
Grafik 9: Mietangebote in den Essener Stadtteilen 2009 bis 2011 nach der Wohnungsgröße in qm Wohnfläche¹



hausen mit 80 Quadratmetern und insbesondere in Überraehr-Holthausen mit 85 Quadratmetern.

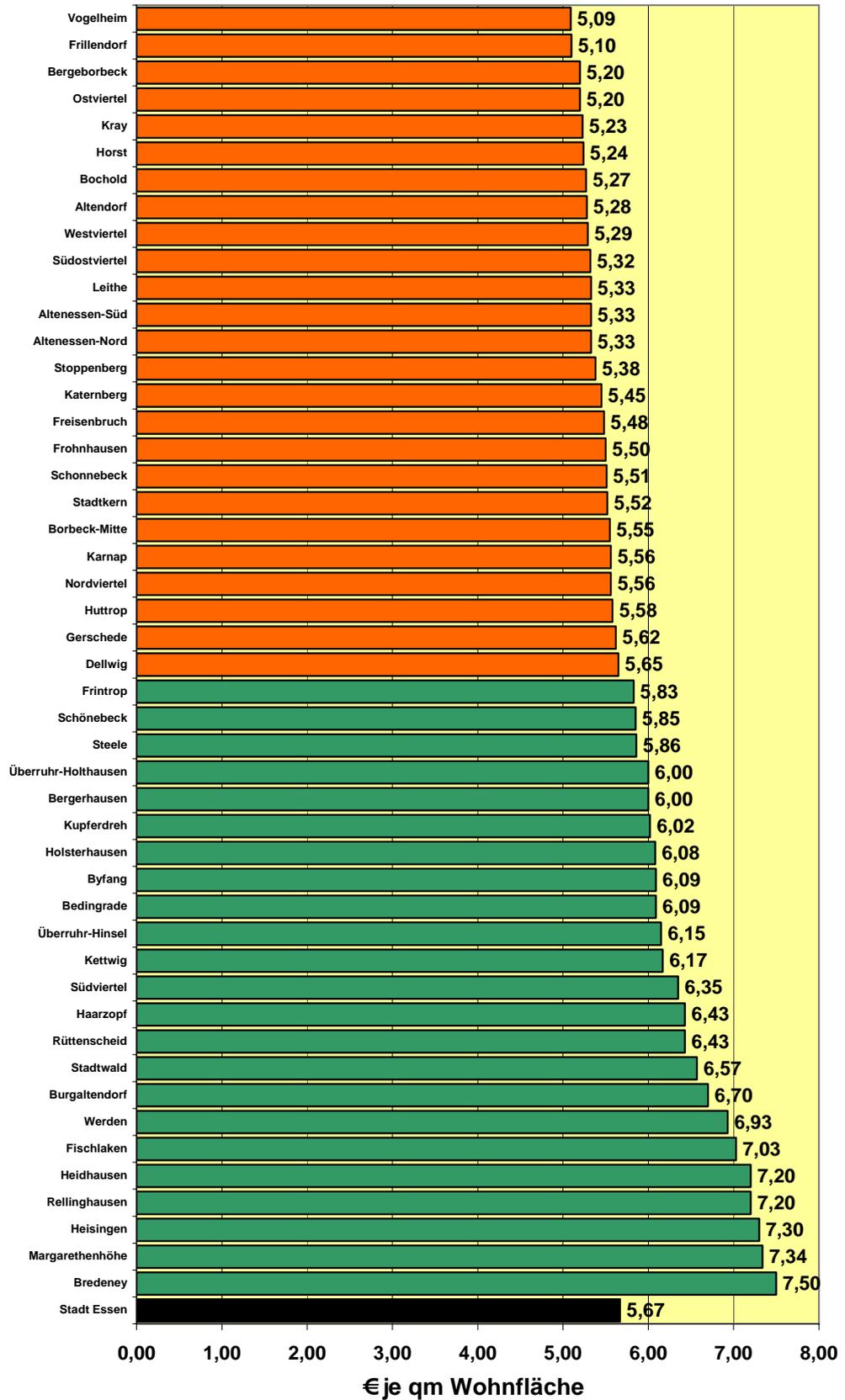
Die Mietwohnungen waren in den südlichen gelegenen Stadtbezirken im Durchschnitt deutlich teurer. Wie die Grafik 10 zeigt, waren die Wohnungen im Stadtbezirk II mit einer Nettokaltmiete von 6,42 € pro Quadratmeter Wohnfläche um 13,2 % teurer als im gesamtstädtischen Durchschnitt (5,67 € je Quadratmeter Wohnfläche; vgl. auch Tabelle 20 im Anhang). Noch größer waren die Unterschiede in den Stadtbezirken VIII und IX, in denen die Nettokaltmiete 14,1 % (6,47 € pro Quadratmeter Wohnfläche) bzw. 23,5 % (7,00 € pro Quadratmeter Wohnfläche) höher lag.

Grafik 10: Mietangebote in den Essener Stadtbezirken 2009 bis 2011 nach der Nettokaltmiete und der Abweichung in Prozent



Im Zentrum und im gesamten Essener Norden lag die Nettokaltmiete der in Zeitungen inserierten Mietwohnungen unter dem Durchschnitt für die Gesamtstadt. Am niedrigsten waren die Nettokaltmieten im Stadtbezirk V mit 5,32 € je Quadratmeter (- 6,2 %), im Stadtbezirk VI mit 5,44 € je Quadratmeter (- 4,1 %) und im Stadtbezirk VII mit 5,45 € je Quadratmeter (- 3,9 %) Wohnfläche.

Grafik 11: Mietangebote in den Essener Stadtteilen 2009 bis 2011 nach der Nettokaltmiete in € je qm Wohnfläche¹



Ein Blick auf die Essener Stadtteile lässt erkennen, dass die in den Jahren von 2009 bis 2011 angebotenen Mietwohnungen in den südlichen Stadtteilen Bredeney (7,50 €; Stadtbezirk IX), Heisingen (7,30 €; Stadtbezirk VIII), Rellinghausen (7,20 €; Stadtbezirk II), Heidhausen (7,20 €) und Fischlaken (7,03 €; beide Stadtbezirk IX) mit über 7 € pro Quadratmeter Wohnfläche jeweils am teuersten waren (vgl. Grafik 11 und Tabelle 19 im Anhang). Eine Ausnahme bildet in dieser Hinsicht nur die Margarethenhöhe im Stadtbezirk III mit einem Quadratmeterpreis von 7,34 € je Quadratmeter Wohnfläche nettokalt.

Alle Mietangebote mit einer Nettokaltmiete unter dem gesamtstädtischen Durchschnitt von 5,67 € je Quadratmeter Wohnfläche finden sich ausnahmslos im Zentrum und im Norden der Stadt. Zu nennen sind hier insbesondere Vogelheim (5,09 €; Stadtbezirk V), Frillendorf (5,10 €; Stadtbezirk I), Bergeborbeck (5,20 €; Stadtbezirk IV), das Ostviertel (5,20 €; Stadtbezirk I), Kray (5,23 €) und Horst (5,24 €; beide Stadtbezirk VII), Bochohd (5,27 €; Stadtbezirk IV), Altendorf (5,28 €; Stadtbezirk III) und das Westviertel (5,29 €; Stadtbezirk I).

In Orientierung an den Wohnlagekriterien, wie sie zum Beispiel im Mietspiegel der Stadt Essen definiert sind, zeigt sich somit an der Höhe der Nettokaltmieten je Quadratmeter Wohnfläche in den Essener Stadtbezirken und Stadtteilen, dass gute bis sehr gute Wohnlagen mit gepflegtem Wohnumfeld, mit guter Durchgrünung, mit besonderer Infrastruktur und Nachfrage im Essener Süden wesentlich häufiger anzutreffen sind. Einfache bis mittlere Lagen an verkehrsreicheren Straßen mit weniger Straßenbegleitgrün, gegebenenfalls im Einflussbereich von Immissionen (Lärm, Geruch, Staub etc.) oder mit eher geschlossener Bauweise und weniger Frei- und Grünflächen gibt es demgegenüber häufiger in der Mitte und im Norden der Stadt.

2.7 Nettokaltmieten nach der Ausstattung der Wohnung in den Essener Stadtbezirken

Neben der Lage der Wohnung im Stadtgebiet sind weitere Einflüsse, wie zum Beispiel die Ausstattung der Wohnung oder des Hauses (z. B. mit Aufzug), maßgebend für die Miethöhe.

Im Mietspiegel der Stadt Essen sind eine Reihe solcher **Ausstattungsmerkmale**, wie z. B. die Qualität der Elektroanschlüsse, der Sanitäreinrichtungen, der Fußbodenbeläge oder die Art der Warmwasserversorgung genannt. Ebenso werden **sonstige Einflüsse** angeführt, etwa die Geschosslage oder die Möglichkeit der Gartennutzung, die bei der Miethöhe zu einem Zu- oder Abschlag führen können.

In der vorliegenden Auswertung wurden demgegenüber Ausstattungsmerkmale als überdurchschnittlich eingestuft, die von den Vermietern selbst in ihren Wohnungsanzeigen explizit als ein besonderes Merkmal der angebotenen Wohnung oder des Hauses hervorgehoben wurden. Hierzu zählen im einzelnen, in der Reihenfolge der Häufigkeit ihrer Nennung:

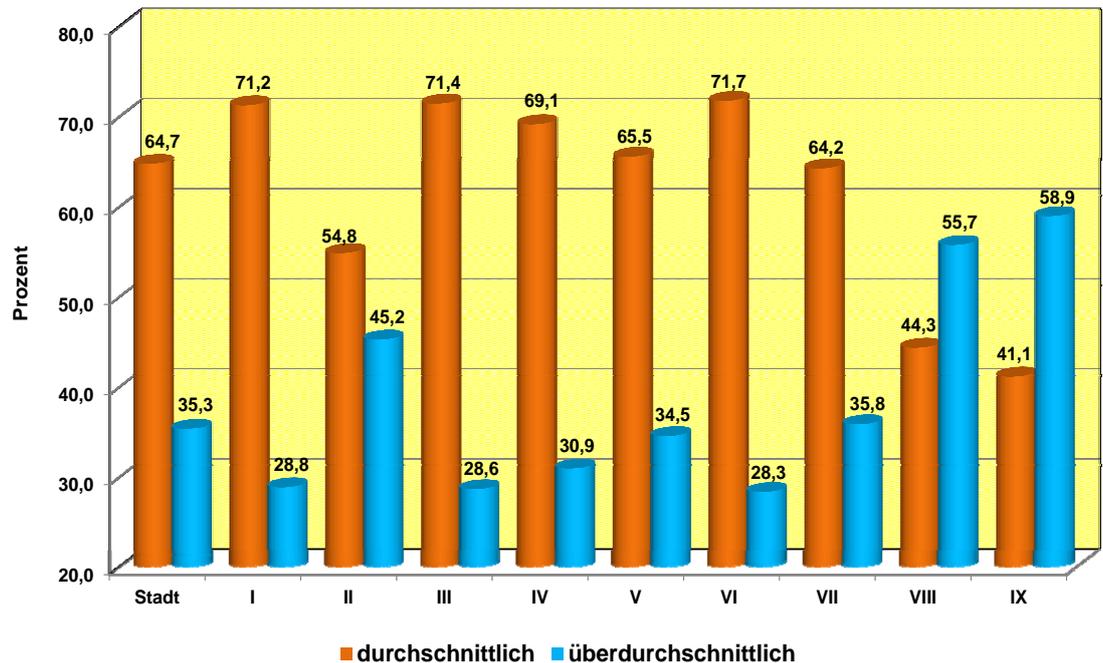
- (alleinige) Gartennutzung (9,8 %; N=396)
- Parkett-/Marmorfußboden/-fensterbänke (8,5 %; N=344)
- Garage/Carport/Tiefgaragen-/Einstellplatz (8,4 %; N=341)
- Gäste-WC (7,4 %; N=300)
- Einbauküche (6,8 %; N=276)
- Aufzug (3,1 %; N=125)
- Möblierung (2,0 %; N=80)
- offener Kamin (0,9 %; N=36)
- Teilmöblierung und/oder Einbaumöbel (0,7 %; N=30)
- Wintergarten (0,5 %; N=22)
- Barrierefreiheit/-armut (0,3 %; N=12)
- Schwimmbad/Sauna/Whirlpool/Solarium (0,3 %; N=11).

Das Vorhandensein eines Balkons/einer Loggia/einer Terrasse wurde nicht als besonderes Ausstattungsmerkmal gewertet, da der Mietspiegel der Stadt Essen besagt, dass ein Balkon/eine Loggia/eine Terrasse zu einer Standardwohnung in mittlerer Wohnlage in Essen dazugehört.

Wie die Grafik 12 erkennen lässt, sind die im Zeitraum von 2009 bis 2011 in Essener Printmedien angebotenen Mietwohnungen im Süden der Stadt auch besser ausgestattet (vgl. auch Tabelle 21 im Anhang).

Insgesamt weisen etwas mehr als ein Drittel (35,3 %) der inserierten Wohnungen eines oder mehrere der aufgeführten überdurchschnittlichen Ausstattungsmerkmale auf. Im Stadtbezirk II liegt dieser Anteil bei 45,2 %, im Stadtbezirk VIII bei 55,7 % und im Stadtbezirk IX sogar bei 58,9 %. In den Stadtbezirken V (34,5 %) und VII (35,8 %) liegen diese Anteile im Bereich des Gesamtdurchschnitts, während in allen anderen Stadtbezirken nur ein jeweils geringerer Anteil der zur Miete angebotenen Wohnungen überdurchschnittlich gut ausgestattet ist. Am kleinsten sind hier die Anteile im zentralen Stadtbezirk I mit 28,8 %, im nördlichen Stadtbezirk VI mit 28,3 % und im Westen der Stadt im Stadtbezirk III mit 28,6 %.

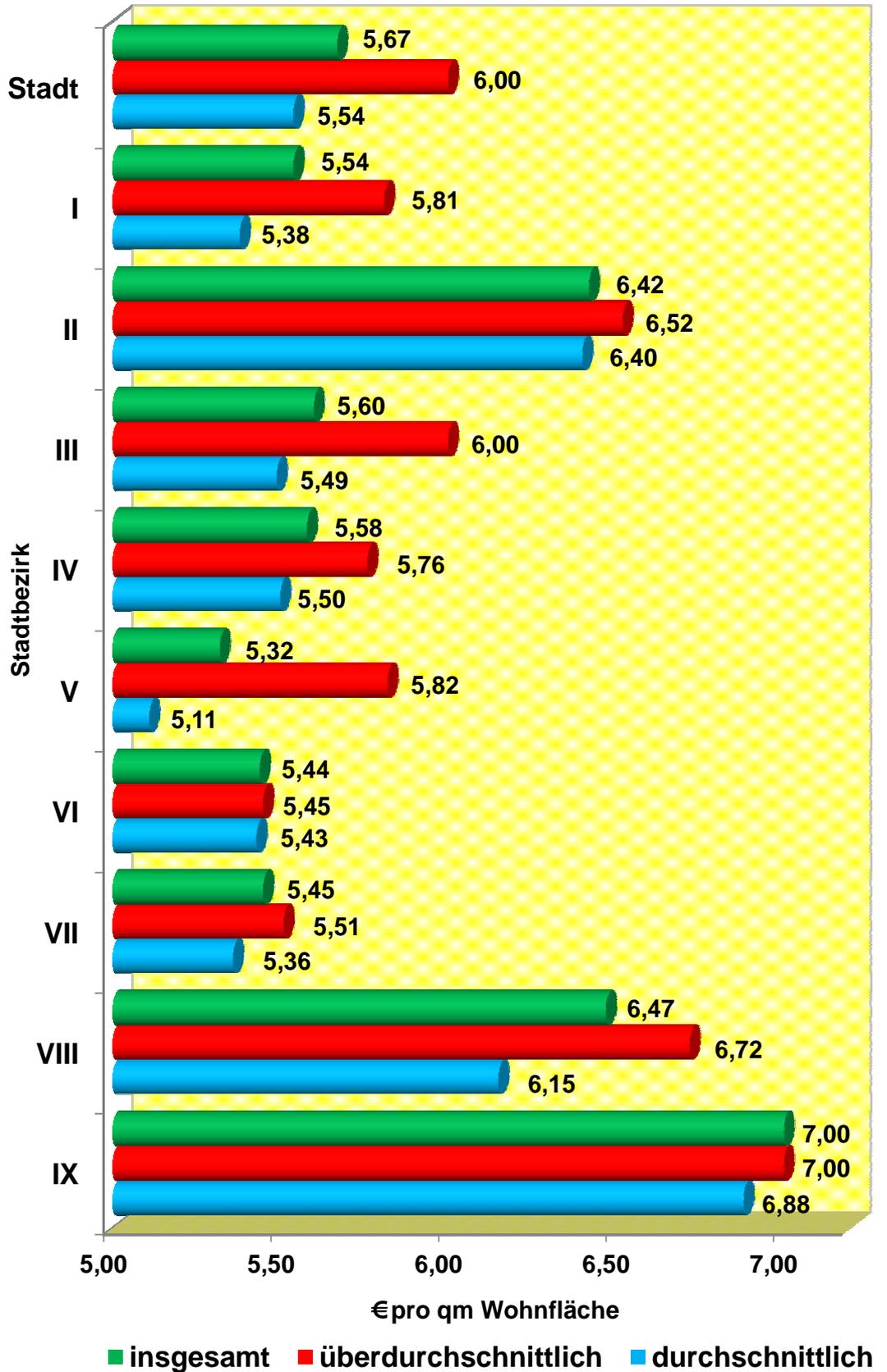
Grafik 12: Mietangebote in den Essener Stadtbezirken 2009 bis 2011 nach der Ausstattung der Wohnung



Die Ausstattung der angebotenen Mietwohnungen spiegelt sich unmittelbar in der Miethöhe wieder: im Vergleich mit dem Gesamtdurchschnitt wird eine überdurchschnittlich gut ausgestattete Wohnung in Essen mit 6,00 € pro Quadratmeter Wohnfläche angeboten, eine weniger gut ausgestattete nur mit 5,54 € (vgl. Grafik 13 und ebenfalls Tabelle 21 im Anhang). In der südlichen Hälfte der Stadt Essen müssen Mietsuchende bereit sein, für überdurchschnittlich gut ausgestattete Wohnungen mehr als 6,00 € pro Quadratmeter zu zahlen: im Stadtbezirk II 6,52 €, im Stadtbezirk VIII 6,72 € und im Stadtbezirk IX sogar 7,00 € pro Quadratmeter Wohnfläche nettokalt.

Aber auch in Stadtbezirken mit weniger guten Wohnlagen kann eine überdurchschnittlich gute Ausstattung Lagenachteile ausgleichen: so erzielen im zentralen Stadtbezirk I mit 5,81 €, im westlichen Stadtbezirk III mit 6,00 € und in den Stadtbezirken IV und V mit 5,76 € bzw. mit 5,82 € überdurchschnittlich gut ausgestattete Wohnungen Mieten, die über dem Gesamtdurchschnitt für die Stadt Essen von 5,67 € pro Quadratmeter Wohnfläche nettokalt liegen.

Grafik 13: Mietangebote in den Essener Stadtbezirken 2009 bis 2011 nach Nettokaltmiete und Ausstattung



3 **Angemessenheit des Wohnungsangebots für Empfänger/-innen von Leistungen nach Sozialgesetzbuch II**

Im Jahr 2005 erfolgte eine Reorganisation der sozialen Sicherungssysteme in der Bundesrepublik Deutschland. **Im Arbeitslosengeld II, der Grundsicherung für Arbeitsuchende, wurden die erwerbsfähigen ehemaligen Sozialhilfeempfänger und die Arbeitslosenhilfeempfänger zusammengeführt. Diese Personen, die gerne als Hartz-IV-Empfänger bezeichnet werden, erhalten Grundsicherungsleistungen für erwerbsfähige Leistungsberechtigte nach dem Zweiten Sozialgesetzbuch (SGB II).** Hierzu zählen, neben dem Regelbedarf, auch die Kosten für die Unterkunft in Höhe der tatsächlichen Aufwendungen, soweit diese angemessen sind (§ 22 Abs. 1 Satz 1 SGB II).

Bis zu welcher Höhe diese Kosten der Unterkunft angemessen sind, lässt der Gesetzgeber jedoch offen. Der zentrale Begriff der Gesetzesformulierung, die Angemessenheit der Kosten der Unterkunft, ist ein unbestimmter Rechtsbegriff, den der Träger der Grundsicherung bzw. die Kommune selbst auszufüllen hat, wobei sie sich an den örtlichen Gegebenheiten bzw. am kommunalen Wohnungsmarkt orientieren sollen.

Da die Kommunen die Kosten der Unterkunft, bis auf einen Zuschuss des Bundes von derzeit 30,4 %, selbst tragen müssen, habe sie ein gewisses Interesse daran, diese Kosten in einem überschaubaren Rahmen zu halten.

Überschreiten die Unterkunftskosten die als angemessen definierten Grenzen, kann eine Aufforderung zur Kostensenkung an die betroffenen Hartz-IV-Empfänger ergehen bzw. die Leistungen können auf die angemessene Höhe gekürzt werden. Die Kostensenkung kann durch Umzug, Untervermietung oder andere geeignete Maßnahmen erfolgen.

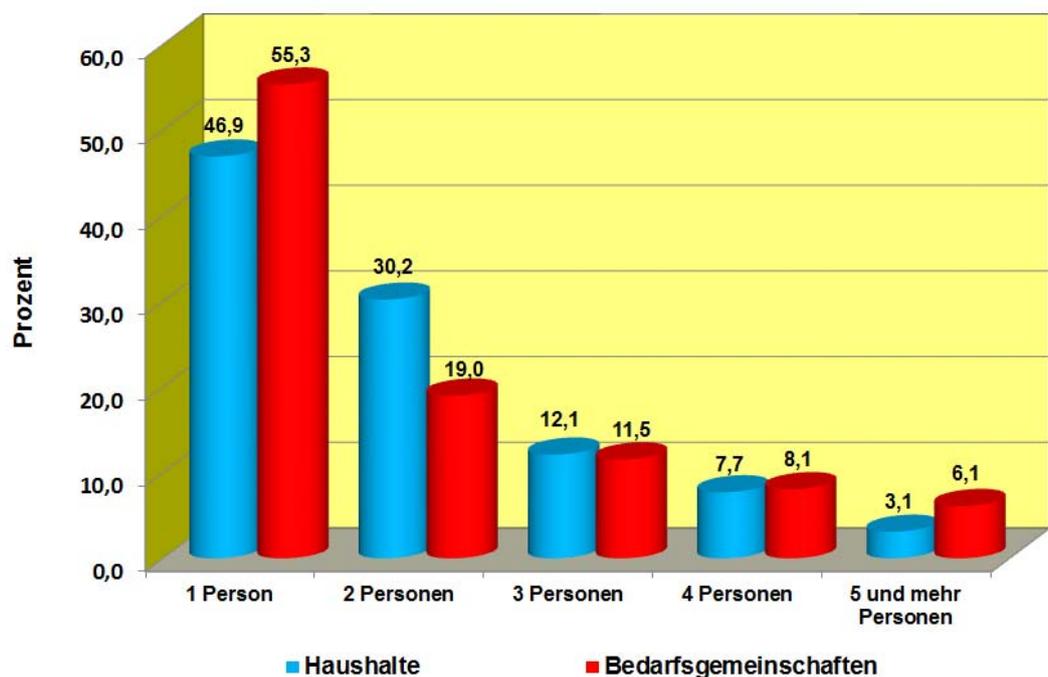
Sozialpolitisch geht es bei der Diskussion um die Höhe der Angemessenheit der Kosten der Unterkunft um die angemessene Versorgung von Bevölkerungsschichten mit ausreichendem Wohnraum. Unter dem Gesichtspunkt der Stadtentwicklung beeinflusst die Definition der angemessenen Höhe der Unterkunftskosten aber auch, wenn zu einem Umzug aufgefordert wird, die sozialräumliche Zusammensetzung der Stadt: **ist ein Empfänger von Leistungen nach Sozialgesetzbuch II aufgrund der Mieten auf dem kommunalen Wohnungsmarkt gezwungen, in ein Quartier bzw. einen Stadtteil zu ziehen, in dem bereits viele Arbeitsuchende mit Grundsicherungsleistungen oder andere einkommensschwache Bevölkerungsgruppen leben, so droht eine Zunahme der Segregation und das Entstehen von sogenannten „Armutsghetos“.** Zumindest wäre doch, wenn es zu solchen größeren Umzugsbewegungen von Empfänger/-

innen von Leistungen nach Sozialgesetzbuch II käme, das Ziel, eine einigermaßen sozial stabile Bewohnerstruktur in einzelnen Stadtquartieren zu erhalten, gefährdet.

Bezieher von Arbeitslosengeld II bilden sogenannte Bedarfsgemeinschaften. Voraussetzung für die Bildung einer solchen Bedarfsgemeinschaft ist, dass mindestens eine Person dieser Gemeinschaft erwerbsfähig im Sinne des Sozialgesetzbuches II ist, d. h. mehr als mindestens 3 Stunden täglich arbeiten kann. Zudem können zu solchen Bedarfsgemeinschaften eheliche oder eheähnliche Partner/-innen des erwerbsfähigen Leistungsberechtigten gehören sowie unverheiratete, unter 25-jährige, hilfebedürftige Kinder.

Eine Gegenüberstellung mit den Haushalten in der Stadt Essen insgesamt, wie in Grafik 14 zu sehen (vgl. auch Tabelle 22 im Anhang), macht deutlich, dass die Bedarfsgemeinschaften mit Leistungen nach SGB II mit einer Person gegenüber den Einpersonenhaushalten in der Stadt Essen mit 55,3 % gegenüber 46,9 % deutlich überrepräsentiert sind. Auch

Grafik 14: Privathaushalte und Bedarfsgemeinschaften nach SGB II in Essen am 31.12.2010



die großen Bedarfsgemeinschaften mit vier Personen und mit fünf und mehr Personen sind mit 8,1 % bzw. 6,1 % gegenüber den Vierpersonenhaushalten (7,7 %) und den Haushalten mit fünf und mehr Personen (3,1 %) in der Stadt Essen insgesamt überdurchschnittlich stark vertreten. Im Gegensatz dazu sind die Anteile der Zweipersonen- (30,2 %) deutlich und

die der Dreipersonenhaushalte (12,1 %) etwas größer als die Anteile der Bedarfsgemeinschaften mit zwei (19,0 %) und drei Personen (11,5 %).

In der Stadt Essen gelten für die angemessenen Kosten der Unterkunft, je nach Größe der Bedarfsgemeinschaft, die folgenden Höchstgrenzen bei der Nettokaltmiete: 1 Person=217,50 €; 2 Personen=282,75 €; 3 Personen=348,00 €; 4 Personen=413,25 €; 5 Personen=478,50 € und für jede weitere Person 43,50 €, wobei ein Bezug zur Größe der Wohnung nicht mehr hergestellt wird.¹ Vielmehr wird – in Analogie zur Rechtsprechung – davon ausgegangen, dass die Produkttheorie zur Anwendung kommt, d. h. das Produkt aus Wohnungsgröße und Nettokaltmiete pro qm die angegebenen Höchstgrenzen nicht überschreiten darf. Eingeschlossen sind somit solche Fälle, in denen ein geringerer Wohnflächenkonsum in Kombination mit einer höheren Miete pro qm oder umgekehrt ein höherer Wohnflächenkonsum in Kombination mit einer niedrigeren Miete pro qm Wohnfläche nicht zu einer Überschreitung der Höchstgrenzen führt.

In Essen gilt als Ableitung aus dem Mietspiegel für eine Einpersonen-Bedarfsgemeinschaft ein Quadratmeterpreis von 4,83 € als gesichert². Dies ergibt in Division mit der Höchstgrenze von 217,50 € eine Wohnfläche von 45 qm. Ein Bezug zu den bis zum Ende des Jahres 2009 gültigen Verwaltungsvorschriften des Landes Nordrhein-Westfalen zur Belegung von öffentlich geförder-tem Wohnraum ist somit gegeben.³ Demnach wären für alleinstehende Personen 45 qm als angemessen anzusehen. Für jede weitere Person erhöht sich die angemessene Wohnfläche um jeweils 15 Quadratmeter.

Die Grafik 15 (vgl. auch Tabelle 23 im Anhang) verdeutlicht, dass unter der Annahme der anerkannten Wohnflächengrößen für Wohnberechtigte im sozialen Mietwohnungsbau vor dem Jahr 2010 und den in Essen geltenden Höchstgrenzen für Bedarfsgemeinschaften bis zu fünf Personen insgesamt rund ein Drittel (32,8 %) der in den Jahren von 2009 bis 2011 in Zeitungen angebotenen Mietwohnungen für Empfänger/-innen von Leistungen nach Sozialgesetzbuch II geeignet gewesen wäre.⁴

¹ Zusätzlich werden die tatsächlichen Betriebskosten sowie die Heizkosten (inklusive die Kosten für die Aufbereitung von Warmwasser) berücksichtigt.

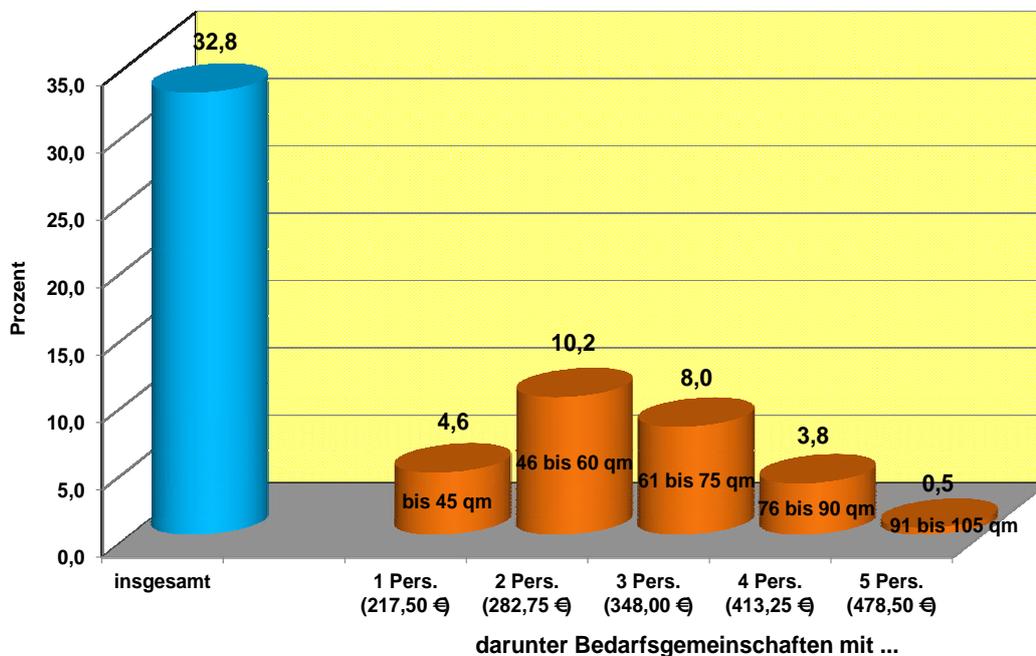
² Vgl. Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (Hrsg.): Soziale Absicherung des Wohnens, in: Informationen zur Raumentwicklung, Heft 2.2011, S. 547 und Urteil des Sozialgerichts Duisburg, Aktenzeichen S 3 AS 3974/10 vom 25.02.2011. Den Ausführungen des Gerichts folgend wäre bei einer Wohnungsgröße von 50 qm für 1 Person ein unterster Wert von 4,45 € je qm Wohnfläche noch angemessen.

³ Vgl. Wohnungsbindungsgesetz NRW vom 08.03.2002 in der geänderten Fassung vom 21.09.2006.

⁴ Gegebenenfalls bestehende Untergrenzen für die Versorgung mit angemessenem Wohnraum wurden hier nicht berücksichtigt.

Auf die anteilmäßig größte Gruppe, die Bedarfsgemeinschaften mit nur einer Person, die mehr als die Hälfte aller Empfänger/-innen von Leistungen nach Sozialgesetzbuch II ausmacht, entfällt allerdings nur ein Anteil von 4,6 % der infrage kommenden Mietangebote. Auch die Anteile

Grafik 15: Mietangebote in Essen in den Jahren 2009 bis 2011 nach den Höchstgrenzen für die Angemessenheit der Unterkunftskosten nach SGB II und der Wohnfläche *



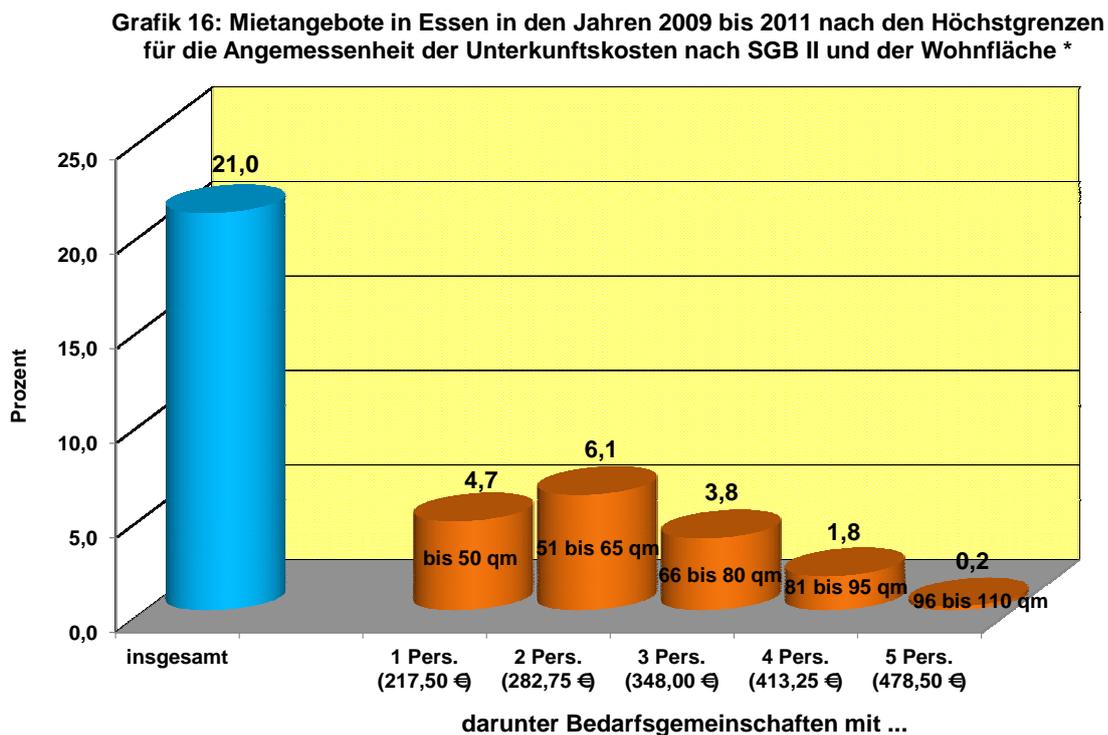
* Wohnungsbindungsgesetz NRW vom 08.03.2002 in der geänderten Fassung vom 21.09.2006

für die Bedarfsgemeinschaften mit vier und fünf Personen sind mit 3,8 % bzw. 0,5 % relativ gering, während für die Bedarfsgemeinschaften mit zwei (10,2 %) bzw. drei Personen (8,0 %) die größten Auswahlmöglichkeiten bestehen.

Das Landessozialgericht Nordrhein-Westfalen, 19. Senat, hat in seinem Urteil vom 16.05.2011 (L 19 AS 2202/10) noch einmal den Grundsatz bestätigt, dass für die Ermittlung der Angemessenheit der Kosten der Unterkunft jeweils auf die aktuellen Verwaltungsvorschriften des jeweiligen Bundeslandes für die Belegung von gefördertem Wohnraum abzustellen ist. In Nordrhein-Westfalen haben sich diese Obergrenzen laut Wohnraumförderungsgesetz vom 01.01.2010 in Verbindung mit Nr. 8.2 der Wohnraumnutzungsverordnung geändert. Für alleinstehende Personen sind somit nicht mehr 45 qm, sondern jetzt 50 qm Wohnfläche als angemessen anzusehen. Für jede weitere Person erhöht sich die angemessene Wohnfläche um jeweils 15 qm. Dieses Urteil ist allerdings noch nicht rechtskräftig und in 3. Instanz an das Bundessozialgericht verwiesen.

Dennoch soll hier schon einmal ein Blick auf die möglicherweise in Zukunft veränderte Situation infolge der Heraufsetzung der angemessenen Wohnfläche pro Person – hier unter Beibehaltung der zur Zeit geltenden Höchstgrenzen in € – geworfen werden.

Wie ein Blick auf die Grafik 16 (vgl. abermals Tabelle 23 im Anhang) zeigt, sind unter diesen geänderten Voraussetzungen nur noch rund ein Fünftel (21,0 %) der in den Jahren



* Wohnraumförderungsgesetz NRW vom 01.01.2010 in Verbindung mit Nr. 8.2 der Wohnraumnutzungsverordnung

von 2009 bis 2011 in Zeitungen angebotenen Mietwohnungen für Empfänger/-innen von Leistungen nach Sozialgesetzbuch II mit bis zu fünf Personen geeignet. Die Situation für die Einpersonen-Bedarfsgemeinschaften verbessert sich aufgrund der Heraufsetzung der angemessenen Wohnfläche auf 50 qm dennoch leicht: es wären dann 4,7 % der inserierten Mietangebote für diese Gruppe in ihrer Höhe angemessen. Bei allen anderen Bedarfsgemeinschaften sinkt das Angebot, bei den größeren Bedarfsgemeinschaften mit vier Personen auf lediglich 1,8 % und bei den Fünfpersonen-Bedarfsgemeinschaften auf nur noch 0,2 %.

Sollte das Bundessozialgericht das Urteil des Landessozialgerichts hinsichtlich der angemessenen Wohnfläche in Anlehnung an die neuen Obergrenzen laut Wohnraumförderungsgesetz vom 01.01.2010 bestätigen, ist allerdings zu erwarten, dass auch die Höchstgrenzen für die angemessenen Kosten der Unterkunft in Essen angepasst bzw. heraufge-

setzt werden müssen. In diesem Fall würden sich die Möglichkeiten der Empfänger/-innen von Leistungen nach Sozialgesetzbuch II, die aufgefordert werden, sich mit Wohnraum zu angemessenen Kosten zu versorgen, wieder verbessern.

Anhang

Tabelle 1: Mietangebote in Essen in den Jahren 2009 bis 2011

| Mietangebote | Erhebungszeitraum/Jahr ¹ | | | | | | | | | | | |
|--|-------------------------------------|--------------|----------------|--------|------------------|--------|---------|--------|---------|--------|------------------|-------|
| | insgesamt | | davon ... | | | | | | | | | |
| | | | im Herbst 2009 | | im Jahr 2010 ... | | | | | | im Frühjahr 2011 | |
| | insgesamt | | | | davon ... | | | | | | | |
| Anzahl | Prozent | Anzahl | Prozent | Anzahl | Prozent | Anzahl | Prozent | Anzahl | Prozent | Anzahl | Prozent | |
| insgesamt | 4.038 | 100,0 | 1.047 | 100,0 | 1.993 | 100,0 | 1.032 | 100,0 | 961 | 100,0 | 998 | 100,0 |
| davon ... | | | | | | | | | | | | |
| ohne Angabe | 209 | 5,2 | 43 | 4,1 | 104 | 5,2 | 49 | 4,7 | 55 | 5,7 | 62 | 6,2 |
| mit Angabe zur Miethöhe insgesamt | 3.829 | 94,8 | 1.004 | 95,9 | 1.889 | 94,8 | 983 | 95,3 | 906 | 94,3 | 936 | 93,8 |
| darunter mit Angabe der ... | | | | | | | | | | | | |
| Nettokaltemiete | 3.504 | 86,8 | 916 | 87,5 | 1.736 | 87,1 | 907 | 87,9 | 829 | 86,3 | 852 | 85,4 |
| Bruttokaltemiete | 1.333 | 33,0 | 342 | 32,7 | 657 | 33,0 | 337 | 32,7 | 320 | 33,3 | 334 | 33,5 |
| Bruttowarmmiete | 398 | 9,9 | 106 | 10,1 | 174 | 8,7 | 94 | 9,1 | 80 | 8,3 | 118 | 11,8 |
| darunter mit Angabe der ... | | | | | | | | | | | | |
| Nebenkosten | 1.243 | 30,8 | 329 | 31,4 | 606 | 30,4 | 315 | 30,5 | 291 | 30,3 | 308 | 30,9 |
| Heizkosten | 137 | 3,4 | 27 | 2,6 | 72 | 3,6 | 45 | 4,4 | 27 | 2,8 | 38 | 3,8 |
| Neben- u. Heizkosten | 172 | 4,3 | 35 | 3,3 | 74 | 3,7 | 41 | 4,0 | 33 | 3,4 | 63 | 6,3 |
| darunter mit Angabe der ... | | | | | | | | | | | | |
| Wohnfläche | 3.655 | 90,5 | 962 | 91,9 | 1.811 | 90,9 | 953 | 92,3 | 858 | 89,3 | 882 | 88,4 |
| Anzahl der Zimmer | 3.684 | 91,2 | 952 | 90,9 | 1.812 | 90,9 | 940 | 91,1 | 872 | 90,7 | 920 | 92,2 |
| darunter mit Angabe des ... | | | | | | | | | | | | |
| Stadtteils | 3.596 | 89,1 | 1.011 | 96,6 | 1.732 | 86,9 | 899 | 87,1 | 833 | 86,7 | 853 | 85,5 |

1) Jahr 2009: 26.09. und 31.10.; Jahr 2010: 27.02., 27.03. und 25.09., 30.10.; Jahr 2011: 26.02. und 26.03.

Tabelle 2: Mietangebote in Essen in den Jahren 2009 bis 2011 nach dem Anbieter der Wohnung

| Mietangebote | Erhebungszeitraum/Jahr ¹ | | | | | | | | | | | |
|---------------------------------|-------------------------------------|--------------|----------------|--------|------------------|--------|---------|--------|---------|--------|------------------|-------|
| | insgesamt | | davon ... | | | | | | | | | |
| | | | im Herbst 2009 | | im Jahr 2010 ... | | | | | | im Frühjahr 2011 | |
| | insgesamt | | | | davon ... | | | | | | | |
| Anzahl | Prozent | Anzahl | Prozent | Anzahl | Prozent | Anzahl | Prozent | Anzahl | Prozent | Anzahl | Prozent | |
| insgesamt | 4.038 | 100,0 | 1.047 | 100,0 | 1.993 | 100,0 | 1.032 | 100,0 | 961 | 100,0 | 998 | 100,0 |
| davon ... | | | | | | | | | | | | |
| ohne Angabe | 4 | 0,1 | 2 | 0,2 | 2 | 0,1 | - | - | 2 | 0,2 | - | - |
| mit Angabe des Anbieters | 4.034 | 100,0 | 1.045 | 100,0 | 1.991 | 100,0 | 1.032 | 100,0 | 959 | 100,0 | 998 | 100,0 |
| davon ... | | | | | | | | | | | | |
| Makler | 200 | 5,2 | 125 | 12,5 | 58 | 3,1 | 30 | 3,1 | 28 | 3,1 | 17 | 1,8 |
| privat | 3.339 | 87,2 | 757 | 75,4 | 1.698 | 89,9 | 839 | 85,4 | 859 | 94,8 | 884 | 94,4 |
| Hausverwaltung | 143 | 3,7 | 34 | 3,4 | 63 | 3,3 | 42 | 4,3 | 21 | 2,3 | 46 | 4,9 |
| Wohnungsunternehmen | 329 | 8,6 | 123 | 12,3 | 163 | 8,6 | 120 | 12,2 | 43 | 4,7 | 43 | 4,6 |
| Vormieter | 23 | 0,6 | 6 | 0,6 | 9 | 0,5 | 1 | 0,1 | 8 | 0,9 | 8 | 0,9 |

1) Jahr 2009: 26.09. und 31.10.; Jahr 2010: 27.02., 27.03. und 25.09., 30.10.; Jahr 2011: 26.02. und 26.03.

Tabelle 3: Mietangebote in Essen in den Jahren 2009 bis 2011 nach der Lage der Wohnung im Haus

| Mietangebote | Erhebungszeitraum/Jahr ¹ | | | | | | | | | | | |
|--|-------------------------------------|--------------|----------------|--------|------------------|--------|---------|--------|---------|--------|------------------|-------|
| | insgesamt | | davon ... | | | | | | | | | |
| | | | im Herbst 2009 | | im Jahr 2010 ... | | | | | | im Frühjahr 2011 | |
| | insgesamt | | | | davon ... | | | | | | | |
| Anzahl | Prozent | Anzahl | Prozent | Anzahl | Prozent | Anzahl | Prozent | Anzahl | Prozent | Anzahl | Prozent | |
| insgesamt | 4.038 | 100,0 | 1.047 | 100,0 | 1.993 | 100,0 | 1.032 | 100,0 | 961 | 100,0 | 998 | 100,0 |
| davon ... | | | | | | | | | | | | |
| ohne Angabe | 1.701 | 42,1 | 416 | 39,7 | 844 | 42,3 | 429 | 41,6 | 415 | 43,2 | 441 | 44,2 |
| mit Angabe der Lage der Wohnung im Haus | 2.337 | 100,0 | 631 | 100,0 | 1.149 | 100,0 | 603 | 100,0 | 546 | 100,0 | 557 | 100,0 |
| davon im ... | | | | | | | | | | | | |
| Souterrain | 23 | 1,0 | 12 | 1,9 | 8 | 0,7 | 4 | 0,7 | 4 | 0,7 | 3 | 0,5 |
| Erdgeschoss/Parterre | 394 | 16,9 | 103 | 16,3 | 202 | 17,6 | 109 | 18,1 | 93 | 17,0 | 89 | 16,0 |
| 1. Obergeschoss | 526 | 22,5 | 127 | 20,1 | 274 | 23,8 | 131 | 21,7 | 143 | 26,2 | 125 | 22,4 |
| 2. Obergeschoss | 459 | 19,6 | 154 | 24,4 | 192 | 16,7 | 112 | 18,6 | 80 | 14,7 | 113 | 20,3 |
| 3. Obergeschoss | 208 | 8,9 | 61 | 9,7 | 99 | 8,6 | 50 | 8,3 | 49 | 9,0 | 48 | 8,6 |
| 4. oder höheres Obergeschoss | 74 | 3,2 | 30 | 4,8 | 35 | 3,0 | 18 | 3,0 | 17 | 3,1 | 9 | 1,6 |
| Dachgeschoss | 653 | 27,9 | 144 | 22,8 | 339 | 29,5 | 179 | 29,7 | 160 | 29,3 | 170 | 30,5 |

1) Jahr 2009: 26.09. und 31.10.; Jahr 2010: 27.02., 27.03. und 25.09., 30.10.; Jahr 2011: 26.02. und 26.03.

Tabelle 4: Mietangebote in Essen in den Jahren 2009 bis 2011 nach der Höhe der Kaution

| Mietangebote | Erhebungszeitraum/Jahr ¹ | | | | | | | | | | | |
|--|-------------------------------------|--------------|----------------|--------|------------------|--------|---------|--------|---------|--------|------------------|-------|
| | insgesamt | | davon ... | | | | | | | | | |
| | | | im Herbst 2009 | | im Jahr 2010 ... | | | | | | im Frühjahr 2011 | |
| | insgesamt | | | | davon ... | | | | | | | |
| Anzahl | Prozent | Anzahl | Prozent | Anzahl | Prozent | Anzahl | Prozent | Anzahl | Prozent | Anzahl | Prozent | |
| insgesamt | 4.038 | 100,0 | 1.047 | 100,0 | 1.993 | 100,0 | 1.032 | 100,0 | 961 | 100,0 | 998 | 100,0 |
| davon ... | | | | | | | | | | | | |
| ohne Angabe | 149 | 3,7 | 148 | 14,1 | 1 | 0,1 | - | - | 1 | 0,1 | - | - |
| mit Angabe zur Kaution | 3.889 | 100,0 | 899 | 100,0 | 1992 | 100,0 | 1032 | 100,0 | 960 | 100,0 | 998 | 100,0 |
| davon ... | | | | | | | | | | | | |
| ohne Kaution | 1.954 | 50,2 | 363 | 40,4 | 1.085 | 54,5 | 561 | 54,4 | 524 | 54,6 | 506 | 50,7 |
| mit Kaution | 1.935 | 100,0 | 536 | 100,0 | 907 | 100,0 | 471 | 100,0 | 436 | 100,0 | 492 | 100,0 |
| davon ... | | | | | | | | | | | | |
| ohne Angabe | 713 | 36,8 | 109 | 20,3 | 383 | 42,2 | 169 | 35,9 | 214 | 49,1 | 221 | 44,9 |
| mit Angabe der Höhe der Kaution | 1.222 | 100,0 | 427 | 100,0 | 524 | 100,0 | 302 | 100,0 | 222 | 100,0 | 271 | 100,0 |
| davon ... | | | | | | | | | | | | |
| mit ... Kaution | | | | | | | | | | | | |
| 1 Monatsmiete ² | 47 | 3,8 | 6 | 1,4 | 19 | 3,6 | 8 | 2,6 | 11 | 5,0 | 22 | 8,1 |
| 2 Monatsmieten ³ | 1.064 | 87,1 | 375 | 87,8 | 457 | 87,2 | 267 | 88,4 | 190 | 85,6 | 232 | 85,6 |
| 3 Monatsmieten | 111 | 9,1 | 46 | 10,8 | 48 | 9,2 | 27 | 8,9 | 21 | 9,5 | 17 | 6,3 |

1) Jahr 2009: 26.09. und 31.10.; Jahr 2010: 27.02., 27.03. und 25.09., 30.10.; Jahr 2011: 26.02. und 26.03.

2) Enthält 2 Fälle, in denen 1,5 Monatsmieten Kaution verlangt wurden.

3) Enthält 4 Fälle, in denen 2,5 Monatsmieten Kaution verlangt wurden.

Tabelle 5: Mietangebote in Essen in den Jahren 2009 bis 2011 nach der Höhe der Nettokaltmiete in € pro qm Wohnfläche

| | Erhebungszeitraum/Jahr ¹ | | | | | | | | | | | |
|--|-------------------------------------|--------------|----------------|---------|------------------|---------|-------------|---------|-------------|---------|------------------|---------|
| | insgesamt | | davon ... | | | | | | | | | |
| | | | im Herbst 2009 | | im Jahr 2010 ... | | | | | | im Frühjahr 2011 | |
| | insgesamt | | | | davon ... | | | | | | | |
| | Anzahl | Prozent | Anzahl | Prozent | Anzahl | Prozent | Anzahl | Prozent | Anzahl | Prozent | Anzahl | Prozent |
| insgesamt | 4.038 | 100,0 | 1.047 | 100,0 | 1.993 | 100,0 | 1.032 | 100,0 | 961 | 100,0 | 998 | 100,0 |
| davon ... | | | | | | | | | | | | |
| ohne Angabe | 840 | 20,8 | 196 | 18,7 | 410 | 20,6 | 195 | 18,9 | 215 | 22,4 | 234 | 23,4 |
| mit Angabe zur Nettokaltmiete in € pro qm | 3.198 | 100,0 | 851 | 100,0 | 1.583 | 100,0 | 837 | 100,0 | 746 | 100,0 | 764 | 100,0 |
| davon ... € | | | | | | | | | | | | |
| unter 4 | 39 | 1,2 | 16 | 1,9 | 14 | 0,9 | 10 | 1,2 | 4 | 0,5 | 9 | 1,2 |
| 4 bis unter 5 | 529 | 16,5 | 154 | 18,1 | 255 | 16,1 | 142 | 17,0 | 113 | 15,1 | 120 | 15,7 |
| 5 bis unter 6 | 1.461 | 45,7 | 419 | 49,2 | 722 | 45,6 | 392 | 46,8 | 330 | 44,2 | 320 | 41,9 |
| 6 bis unter 7 | 762 | 23,8 | 174 | 20,4 | 392 | 24,8 | 195 | 23,3 | 197 | 26,4 | 196 | 25,7 |
| 7 bis unter 8 | 266 | 8,3 | 54 | 6,3 | 132 | 8,3 | 70 | 8,4 | 62 | 8,3 | 80 | 10,5 |
| 8 bis unter 9 | 108 | 3,4 | 25 | 2,9 | 53 | 3,3 | 23 | 2,7 | 30 | 4,0 | 30 | 3,9 |
| 9 und mehr | 33 | 1,0 | 9 | 1,1 | 15 | 0,9 | 5 | 0,6 | 10 | 1,3 | 9 | 1,2 |
| Median in € pro qm | 5,67 | | 5,60 | | 5,68 | | 5,64 | | 5,70 | | 5,80 | |

1) Jahr 2009: 26.09. und 31.10.; Jahr 2010: 27.02., 27.03. und 25.09., 30.10.; Jahr 2011: 26.02. und 26.03.

**Tabelle 6: Mietrichtwerte für mittlere Wohnlagen in Essen von 1991 bis 2011 nach der Wohnungsgröße
(1991=100)¹**

| Stichtag | abgeschlossene Wohnung mit Sammelheizung, Bad/Dusche und WC | | | | | | | | | | | |
|----------------------------------|---|------------------|--------------------------|---------------|------------------|--------------------------|----------------------------|------------------|--------------------------|------------------------------|------------------|--------------------------|
| | insgesamt ² | | | Wohnungsgröße | | | | | | | | |
| | | | | bis 49 qm | | | 50 bis 119 qm ³ | | | 120 qm und mehr ⁴ | | |
| | € je qm | Gesamt- index | Ver- änderung in % | € je qm | Gesamt- index | Ver- änderung in % | € je qm | Gesamt- index | Ver- änderung in % | € je qm | Gesamt- index | Ver- änderung in % |
| 31.12.1991 | 4,64 | 100,0 | - | 5,53 | 100,0 | - | 4,66 | 100,0 | - | 4,23 | 100,0 | - |
| 30.06.1993 | 5,00 | 107,9 | 7,9 | 5,97 | 107,9 | 7,9 | 5,03 | 107,9 | 7,9 | 4,57 | 107,9 | 7,9 |
| 31.12.1994 | 5,43 | 117,2 | 8,6 | 6,48 | 117,2 | 8,6 | 5,46 | 117,2 | 8,6 | 4,96 | 117,2 | 8,6 |
| 01.07.1996 | 5,76 | 124,2 | 6,0 | 6,87 | 124,2 | 6,0 | 5,79 | 124,2 | 6,0 | 5,26 | 124,2 | 6,0 |
| 01.07.1998 | 6,01 | 129,5 | 4,2 | 6,61 | 119,5 | -3,8 | 6,01 | 128,8 | 3,7 | 5,71 | 134,8 | 8,5 |
| 01.07.2001 | 6,19 | 133,4 | 3,0 | 6,56 | 118,6 | -0,7 | 6,19 | 132,7 | 3,0 | 6,06 | 143,3 | 6,3 |
| 01.07.2003 | 6,19 | 133,4 | - | 6,56 | 118,6 | - | 6,19 | 132,7 | - | 6,06 | 143,3 | - |
| 01.07.2005 | 5,98 | 128,8 | -3,4 | 6,33 | 114,5 | -3,4 | 5,98 | 128,2 | -3,4 | 5,86 | 138,3 | -3,4 |
| 01.07.2007 | 5,98 | 128,8 | - | 6,33 | 114,5 | - | 5,98 | 128,2 | - | 5,86 | 138,3 | - |
| 01.07.2009 | 5,98 | 128,8 | - | 6,33 | 114,5 | - | 5,98 | 128,2 | - | 5,86 | 138,3 | - |
| 01.07.2011 | 5,98 | 128,8 | - | 6,33 | 114,5 | - | 5,98 | 128,2 | - | 5,86 | 138,3 | - |
| Veränderung 1991-2011 | 1,34 | 28,8 | 28,8 | 0,80 | 14,5 | 14,5 | 1,31 | 28,2 | 28,2 | 1,62 | 38,3 | 38,3 |

1) Quelle: Mietspiegel für nicht preisgebundene Wohnungen in Essen der Jahre 1991, 1993, 1994, 1996, 1998, 2001, 2003, 2005, 2007, 2009 und 2011

Die Mietrichtwerte sind Durchschnittswerte und beziehen sich auf Wohnungen in mittlerer Wohnlage, mit mittlerer Ausstattung, mit Balkon/Loggia/Terrasse und den für ein Mietwohngebäude typischen Nebenräumen.

Die Mietrichtwerte beziehen sich darüber hinaus auf eine ortsübliche Miete in Essen, die neben dem Entgelt für die bestimmungsgemäße Nutzung der Wohnung lediglich die nachstehend aufgeführten Bewirtschaftungskosten ohne Betriebskosten gemäß § 27 II. Berechnungsverordnung enthält: Abschreibung (§ 25), Verwaltungskosten (§ 26), Kosten für Instandhaltung (ohne Schönheitsreparaturen) (§ 28) und Mietausfallwagnis (§ 29).

2) Mittelwert aller Altersklassen (Baujahre).

3) Für 1998: 50 bis 90 qm.

4) Für 1998: bis 130 qm.

**Tabelle 7: Mietangebote in Essen in den Jahren 2009 bis 2011 nach der Höhe der Bruttokaltmiete¹
in € pro qm Wohnfläche**

| Mietangebote | Erhebungszeitraum/Jahr ² | | | | | | | | | | | |
|---|-------------------------------------|--------------|----------------|--------|------------------|--------|-------------|--------|-------------|--------|------------------|-------|
| | insgesamt | | davon ... | | | | | | | | | |
| | | | im Herbst 2009 | | im Jahr 2010 ... | | | | | | im Frühjahr 2011 | |
| | insgesamt | | | | davon ... | | | | | | | |
| Anzahl | Prozent | Anzahl | Prozent | Anzahl | Prozent | Anzahl | Prozent | Anzahl | Prozent | Anzahl | Prozent | |
| insgesamt | 4.038 | 100,0 | 1.047 | 100,0 | 1.993 | 100,0 | 1.032 | 100,0 | 961 | 100,0 | 998 | 100,0 |
| davon ... | | | | | | | | | | | | |
| ohne Angabe mit Angabe zur Bruttokaltmiete in € pro qm | 2.798 | 69,3 | 723 | 69,1 | 1.380 | 69,3 | 716 | 69,4 | 665 | 69,2 | 694 | 69,5 |
| | 1.240 | 100,0 | 324 | 100,0 | 613 | 100,0 | 316 | 100,0 | 296 | 100,0 | 304 | 100,0 |
| davon ... € | | | | | | | | | | | | |
| unter 5 | 10 | 0,8 | 2 | 0,6 | 6 | 0,9 | 5 | 1,6 | 0,5 | 0,2 | 3 | 1,0 |
| 5 bis unter 6 | 128 | 10,3 | 42 | 13,0 | 67 | 10,9 | 33 | 10,4 | 34 | 11,5 | 19 | 6,3 |
| 6 bis unter 7 | 356 | 28,7 | 102 | 31,5 | 168 | 27,4 | 81 | 25,6 | 87 | 29,4 | 86 | 28,3 |
| 7 bis unter 8 | 384 | 31,0 | 90 | 27,8 | 197 | 32,2 | 108 | 34,2 | 89 | 30,1 | 97 | 31,9 |
| 8 bis unter 9 | 230 | 18,5 | 53 | 16,4 | 113 | 18,4 | 60 | 19,0 | 53 | 17,9 | 64 | 21,1 |
| 9 bis unter 10 | 92 | 7,4 | 23 | 7,1 | 47 | 7,7 | 25 | 7,9 | 22 | 7,4 | 22 | 7,2 |
| 10 und mehr | 40 | 3,2 | 12 | 3,7 | 15 | 2,4 | 4 | 1,3 | 11 | 3,7 | 13 | 4,3 |
| Median in € pro qm | 7,22 | | 7,21 | | 7,20 | | 7,21 | | 7,19 | | 7,33 | |

1) Die Bruttokaltmiete enthält Nebenkosten, wie z. B. Grundsteuer, Straßenreinigungsgebühren, Schmutz- und Niederschlagswassergebühren, Müllabfuhr etc., aber keine Heizkosten.

2) Jahr 2009: 26.09. und 31.10.; Jahr 2010: 27.02., 27.03. und 25.09., 30.10.; Jahr 2011: 26.02. und 26.03.

Tabelle 8: Durchschnittliche Bruttokaltmiete¹ in € je qm Wohnfläche im Jahr 2006 (Durchschnitt) in Essen, in den Nachbar- und Umlandstädten/-kreisen und in Nordrhein-Westfalen²

| Kreisfreie Städte und Kreise | insgesamt ¹⁾ | | | darunter mit eine Wohnfläche von ... | | |
|---------------------------------|-------------------------|----------------------|-------------|--------------------------------------|----------------------|-------------|
| | € je qm | Unterschied zu Essen | | 60 bis 80 qm € je qm | Unterschied zu Essen | |
| | | in € je qm | in % | | in € je qm | in % |
| Krfr. Stadt Essen | 6,06 | - | - | 6,06 | - | - |
| <u>Nachbarstädte/-kreise</u> | | | | | | |
| Krfr. Stadt Gelsenkirchen | 5,11 | -0,95 | -15,7 | 5,01 | -1,05 | -17,3 |
| Krfr. Stadt Bochum | 5,76 | -0,30 | -5,0 | 5,83 | -0,23 | -3,8 |
| Krfr. Stadt Herne | 5,17 | -0,89 | -14,7 | 5,14 | -0,92 | -15,2 |
| Krfr. Stadt Hagen | 5,64 | -0,42 | -6,9 | 5,55 | -0,51 | -8,4 |
| Ennepe-Ruhr-Kreis | 5,81 | -0,25 | -4,2 | 5,73 | -0,33 | -5,5 |
| Krfr. Stadt Mülheim an der Ruhr | 6,03 | -0,03 | -0,5 | 5,85 | -0,21 | -3,4 |
| Krfr. Stadt Oberhausen | 5,56 | -0,50 | -8,3 | 5,65 | -0,41 | -6,7 |
| Krfr. Stadt Bottrop | 5,39 | -0,67 | -11,0 | 5,45 | -0,61 | -10,0 |
| Kreis Recklinghausen | 5,41 | -0,65 | -10,7 | 5,29 | -0,77 | -12,8 |
| Kreis Mettmann | 6,71 | 0,65 | 10,8 | 6,62 | 0,56 | 9,2 |
| <u>Umlandstädte/-kreise</u> | | | | | | |
| Krfr. Stadt Duisburg | 5,61 | -0,45 | -7,5 | 5,58 | -0,48 | -7,8 |
| Krfr. Stadt Dortmund | 5,73 | -0,33 | -5,4 | 5,66 | -0,40 | -6,5 |
| Krfr. Stadt Wuppertal | 5,86 | -0,20 | -3,2 | 5,92 | -0,14 | -2,4 |
| Krfr. Stadt Remscheid | 5,99 | -0,07 | -1,2 | 6,10 | 0,04 | 0,7 |
| Krfr. Stadt Solingen | 6,06 | -0,00 | -0,0 | 6,09 | 0,03 | 0,5 |
| Krfr. Stadt Krefeld | 6,09 | 0,03 | 0,4 | 6,08 | 0,03 | 0,4 |
| Kreis Kleve | 5,34 | -0,72 | -11,8 | 5,28 | -0,78 | -12,8 |
| Kreis Wesel | 5,72 | -0,34 | -5,7 | 5,66 | -0,40 | -6,6 |
| Kreis Neuss | 6,76 | 0,70 | 11,5 | 6,85 | 0,79 | 13,1 |
| Krfr. Stadt Düsseldorf | 7,51 | 1,45 | 23,9 | 7,36 | 1,30 | 21,5 |
| Nordrhein-Westfalen | 6,01 | -0,05 | -0,9 | 5,97 | -0,09 | -1,5 |

1) Als Bruttokaltmiete wird die Summe aus Nettokaltmiete und den umlagefähigen kalten Betriebskosten, wie z.B. Wasser, Abwasser und Müllabfuhr, definiert.

2) Quelle: IT.NRW, Ergebnisse aus dem regionalisierten Mikrozensus.

Tabelle 9: Mietangebote in Essen in den Jahren 2009 bis 2011 nach der Höhe der Bruttowarmmiete in € pro qm Wohnfläche

| Mietangebote | Erhebungszeitraum/Jahr ¹ | | | | | | | | | | | |
|--|-------------------------------------|--------------|----------------|--------|------------------|--------|-------------|--------|-------------|--------|------------------|-------|
| | insgesamt | | davon ... | | | | | | | | | |
| | | | im Herbst 2009 | | im Jahr 2010 ... | | | | | | im Frühjahr 2011 | |
| | insgesamt | | | | davon ... | | | | | | | |
| Anzahl | Prozent | Anzahl | Prozent | Anzahl | Prozent | Anzahl | Prozent | Anzahl | Prozent | Anzahl | Prozent | |
| insgesamt | 4.038 | 100,0 | 1.047 | 100,0 | 1.993 | 100,0 | 1.032 | 100,0 | 961 | 100,0 | 998 | 100,0 |
| davon ... | | | | | | | | | | | | |
| ohne Angabe | 3.665 | 90,8 | 947 | 90,4 | 1.830 | 91,8 | 943 | 91,4 | 887 | 92,3 | 888 | 89,0 |
| mit Angabe zur Bruttowarmmiete in € pro qm | 373 | 100,0 | 100 | 100,0 | 163 | 100,0 | 89 | 100,0 | 74 | 100,0 | 110 | 100,0 |
| davon ... € | | | | | | | | | | | | |
| unter 6 | 10 | 2,7 | 2 | 2,0 | 4 | 2,5 | 4 | 4,5 | - | - | 4 | 3,6 |
| 6 bis unter 7 | 53 | 14,2 | 16 | 16,0 | 26 | 16,0 | 12 | 13,5 | 14 | 18,9 | 11 | 10,0 |
| 7 bis unter 8 | 150 | 40,2 | 46 | 46,0 | 63 | 38,7 | 37 | 41,6 | 26 | 35,1 | 41 | 37,3 |
| 8 bis unter 9 | 95 | 25,5 | 22 | 22,0 | 48 | 29,4 | 21 | 23,6 | 27 | 36,5 | 25 | 22,7 |
| 9 bis unter 10 | 34 | 9,1 | 7 | 7,0 | 11 | 6,7 | 7 | 7,9 | 4 | 5,4 | 16 | 14,5 |
| 10 bis unter 11 | 20 | 5,4 | 3 | 3,0 | 7 | 4,3 | 4 | 4,5 | 3 | 4,1 | 10 | 9,1 |
| 11 und mehr | 11 | 2,9 | 4 | 4,0 | 4 | 2,5 | 4 | 4,5 | - | - | 3 | 2,7 |
| Median in € pro qm | 7,84 | | 7,80 | | 7,80 | | 7,76 | | 7,94 | | 7,94 | |

1) Jahr 2009: 26.09. und 31.10.; Jahr 2010: 27.02., 27.03. und 25.09., 30.10.; Jahr 2011: 26.02. und 26.03.

Tabelle 10: Neben- und Heizkosten bei den Mietangeboten in Essen in den Jahren 2009 bis 2011 in € pro qm Wohnfläche

| Mietangebote | Erhebungszeitraum/Jahr ¹ | | | | | | | | | | |
|-----------------------------|-------------------------------------|--|----------------|------------------|------------------|--|------------------|--|-------------|--|-------------|
| | insgesamt | | davon ... | | | | | | | | |
| | | | im Herbst 2009 | | im Jahr 2010 ... | | im Frühjahr 2011 | | | | |
| | insgesamt | | | | davon ... | | | | | | |
| | | | | im Frühjahr 2010 | im Herbst 2010 | | | | | | |
| Median in € pro qm | | | | | | | | | | | |
| Nettokaltemiete | 5,67 | | 5,60 | | 5,68 | | 5,64 | | 5,70 | | 5,80 |
| Nebenkosten | 1,55 | | 1,61 | | 1,52 | | 1,57 | | 1,49 | | 1,53 |
| Bruttokaltemiete | 7,22 | | 7,21 | | 7,20 | | 7,21 | | 7,19 | | 7,33 |
| Heizkosten | 0,62 | | 0,59 | | 0,60 | | 0,55 | | 0,75 | | 0,61 |
| Bruttowarmmiete | 7,84 | | 7,80 | | 7,80 | | 7,76 | | 7,94 | | 7,94 |
| Neben- u. Heizkosten | 2,17 | | 2,20 | | 2,12 | | 2,12 | | 2,24 | | 2,14 |

1) Jahr 2009: 26.09. und 31.10.; Jahr 2010: 27.02., 27.03. und 25.09., 30.10.; Jahr 2011: 26.02. und 26.03.

Tabelle 11: Mietangebote in Essen in den Jahren 2009 bis 2011 nach der Art der Wohnung

| Mietangebote | Erhebungszeitraum/Jahr ¹ | | | | | | | | | | | |
|-------------------|-------------------------------------|--------------|----------------|--------|------------------|--------|---------|--------|---------|--------|------------------|-------|
| | insgesamt | | davon ... | | | | | | | | | |
| | | | im Herbst 2009 | | im Jahr 2010 ... | | | | | | im Frühjahr 2011 | |
| | insgesamt | | | | davon ... | | | | | | | |
| Anzahl | Prozent | Anzahl | Prozent | Anzahl | Prozent | Anzahl | Prozent | Anzahl | Prozent | Anzahl | Prozent | |
| insgesamt | 4.038 | 100,0 | 1.047 | 100,0 | 1.993 | 100,0 | 1.032 | 100,0 | 961 | 100,0 | 998 | 100,0 |
| davon ... | | | | | | | | | | | | |
| Appartment | 227 | 5,6 | 66 | 6,3 | 114 | 5,7 | 52 | 5,0 | 62 | 6,5 | 47 | 4,7 |
| Maisonettewohnung | 87 | 2,2 | 19 | 1,8 | 32 | 1,6 | 15 | 1,5 | 17 | 1,8 | 36 | 3,6 |
| Atelierwohnung | 10 | 0,2 | 2 | 0,2 | 2 | 0,1 | 1 | 0,1 | 1 | 0,1 | 6 | 0,6 |
| (normale) Wohnung | 3.681 | 91,2 | 949 | 90,6 | 1.829 | 91,8 | 956 | 92,6 | 873 | 90,8 | 903 | 90,5 |
| Einfamilienhaus | 33 | 0,8 | 11 | 1,1 | 16 | 0,8 | 8 | 0,8 | 8 | 0,8 | 6 | 0,6 |

1) Jahr 2009: 26.09. und 31.10.; Jahr 2010: 27.02., 27.03. und 25.09., 30.10.; Jahr 2011: 26.02. und 26.03.

Tabelle 12: Mietangebote in Essen in den Jahren 2009 bis 2011 nach der Art der Wohnung, der Nettokaltmiete in €/pro qm Wohnfläche und der Abweichung in Prozent

| Mietangebote | Erhebungszeitraum/Jahr ¹ | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|---|-------------------------------------|-------------|----------------------|------------|-------------|----------------------|----------------|-------------|----------------------|------------|-------------|----------------------|------------------|-------------|----------------------|------------|-------------|----------------------|------------------|--|--|--|--|--|
| | insgesamt | | | | | | im Herbst 2009 | | | | | | davon ... | | | | | | im Frühjahr 2011 | | | | | |
| | insgesamt | | | | | | im Herbst 2009 | | | | | | im Frühjahr 2010 | | | | | | im Herbst 2010 | | | | | |
| | Anzahl | Median | Prozent ² | Anzahl | Median | Prozent ² | Anzahl | Median | Prozent ² | Anzahl | Median | Prozent ² | Anzahl | Median | Prozent ² | Anzahl | Median | Prozent ² | | | | | | |
| insgesamt | 4.038 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| davon ... | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| ohne Angabe mit Angabe zur Nettokaltmiete in €/pro qm | 840 | | | 196 | | | 410 | | | 195 | | | 215 | | | 234 | | | | | | | | |
| insgesamt | 3.198 | 5,67 | - | 851 | 5,60 | - | 1.583 | 5,68 | - | 837 | 5,64 | - | 746 | 5,70 | - | 764 | 5,80 | - | | | | | | |
| davon ... | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Appartement | 143 | 6,71 | 18,3 | 41 | 6,40 | 14,3 | 75 | 6,90 | 21,5 | 34 | 6,62 | 17,4 | 41 | 7,10 | 24,6 | 27 | 6,94 | 19,7 | | | | | | |
| Maisonettewohnung | 71 | 6,22 | 9,7 | 14 | 6,00 | 7,1 | 25 | 6,67 | 17,4 | 11 | 7,32 | 29,8 | 14 | 6,67 | 17,0 | 32 | 6,20 | 6,9 | | | | | | |
| Atelierwohnung | 7 | 6,20 | 9,3 | 2 | 6,36 | 13,6 | 2 | 6,22 | 9,5 | 1 | 6,25 | 10,8 | 1 | 6,20 | 8,8 | 3 | 4,59 | -20,9 | | | | | | |
| (normale) Wohnung | 2.951 | 5,62 | -0,9 | 785 | 5,55 | -0,9 | 1.468 | 5,62 | -1,1 | 784 | 5,60 | -0,7 | 684 | 5,64 | -1,1 | 698 | 5,71 | -1,6 | | | | | | |
| Einfamilienhaus | 26 | 7,94 | 40,0 | 9 | 7,88 | 40,7 | 13 | 7,60 | 33,8 | 7 | 6,82 | 20,9 | 6 | 8,71 | 52,8 | 4 | 8,04 | 38,6 | | | | | | |

1) Jahr 2009: 26.09. und 31.10.; Jahr 2010: 27.02., 27.03. und 25.09., 30.10.; Jahr 2011: 26.02. und 26.03.

2) Abweichung vom Median aller Wohnungsangebote mit Angabe zur Nettokaltmiete in Prozent.

Tabelle 13: Mietangebote in Essen in den Jahren 2009 bis 2011 nach den Wohnungsgrößen des Wohnraumförderungsgesetzes

| Mietangebote | Erhebungszeitraum/Jahr ¹ | | | | | | | | | | | |
|---|-------------------------------------|--------------|----------------|--------|------------------|--------|-----------|--------|-----------|--------|------------------|-------|
| | insgesamt | | davon ... | | | | | | | | | |
| | | | im Herbst 2009 | | im Jahr 2010 ... | | | | | | im Frühjahr 2011 | |
| | insgesamt | | | | davon ... | | | | | | | |
| Anzahl | Prozent | Anzahl | Prozent | Anzahl | Prozent | Anzahl | Prozent | Anzahl | Prozent | Anzahl | Prozent | |
| insgesamt | 4.038 | 100,0 | 1.047 | 100,0 | 1.993 | 100,0 | 1.032 | 100,0 | 961 | 100,0 | 998 | 100,0 |
| davon ... | | | | | | | | | | | | |
| ohne Angabe | 383 | 9,5 | 85 | 8,1 | 182 | 9,1 | 79 | 7,7 | 103 | 10,7 | 116 | 11,6 |
| mit Angabe zur Wohnungsgröße in qm | 3.655 | 100,0 | 962 | 100,0 | 1.811 | 100,0 | 953 | 100,0 | 858 | 100,0 | 882 | 100,0 |
| davon ... qm | | | | | | | | | | | | |
| bis 50 | 915 | 25,0 | 241 | 25,1 | 451 | 24,9 | 256 | 26,9 | 195 | 22,7 | 223 | 25,3 |
| 51 bis 65 | 1.194 | 32,7 | 330 | 34,3 | 607 | 33,5 | 340 | 35,7 | 267 | 31,1 | 257 | 29,1 |
| 66 bis 80 | 823 | 22,5 | 194 | 20,2 | 409 | 22,6 | 186 | 19,5 | 223 | 26,0 | 220 | 24,9 |
| 81 bis 95 | 384 | 10,5 | 106 | 11,0 | 200 | 11,0 | 96 | 10,1 | 104 | 12,1 | 78 | 8,8 |
| 96 bis 110 | 179 | 4,9 | 53 | 5,5 | 78 | 4,3 | 48 | 5,0 | 30 | 3,5 | 48 | 5,4 |
| mehr als 110 | 160 | 4,4 | 38 | 4,0 | 66 | 3,6 | 27 | 2,8 | 39 | 4,5 | 56 | 6,3 |
| Median qm | 62 | | 62 | | 62 | | 60 | | 64 | | 63 | |

1) Jahr 2009: 26.09. und 31.10.; Jahr 2010: 27.02., 27.03. und 25.09., 30.10.; Jahr 2011: 26.02. und 26.03.

Tabelle 14: Mietangebote in Essen in den Jahren 2009 bis 2011 nach den Wohnungsgrößen des Mietspiegels

| Mietangebote | Erhebungszeitraum/Jahr ¹ | | | | | | | | | | | |
|---|-------------------------------------|--------------|----------------|--------|------------------|--------|-----------|--------|-----------|--------|------------------|-------|
| | insgesamt | | davon ... | | | | | | | | | |
| | | | im Herbst 2009 | | im Jahr 2010 ... | | | | | | im Frühjahr 2011 | |
| | insgesamt | | | | davon ... | | | | | | | |
| Anzahl | Prozent | Anzahl | Prozent | Anzahl | Prozent | Anzahl | Prozent | Anzahl | Prozent | Anzahl | Prozent | |
| insgesamt | 4.038 | 100,0 | 1.047 | 100,0 | 1.993 | 100,0 | 1.032 | 100,0 | 961 | 100,0 | 998 | 100,0 |
| davon ... | | | | | | | | | | | | |
| ohne Angabe | 383 | 9,5 | 85 | 8,1 | 182 | 9,1 | 79 | 7,7 | 103 | 10,7 | 116 | 11,6 |
| mit Angabe zur Wohnungsgröße in qm | 3.655 | 100,0 | 962 | 100,0 | 1.811 | 100,0 | 953 | 100,0 | 858 | 100,0 | 882 | 100,0 |
| davon ... qm | | | | | | | | | | | | |
| bis 49 | 756 | 20,7 | 197 | 20,5 | 365 | 20,2 | 206 | 21,6 | 159 | 18,5 | 194 | 22,0 |
| 50 bis 119 | 2.792 | 76,4 | 743 | 77,2 | 1.400 | 77,3 | 727 | 76,3 | 673 | 78,4 | 649 | 73,6 |
| 120 und mehr | 107 | 2,9 | 22 | 2,3 | 46 | 2,5 | 20 | 2,1 | 26 | 3,0 | 39 | 4,4 |
| Median qm | 62 | | 62 | | 62 | | 60 | | 64 | | 63 | |

1) Jahr 2009: 26.09. und 31.10.; Jahr 2010: 27.02., 27.03. und 25.09., 30.10.; Jahr 2011: 26.02. und 26.03.

Tabelle 15: Mietangebote in Essen in den Jahren 2009 bis 2011 nach der Anzahl der Zimmer

| Mietangebote | Erhebungszeitraum/Jahr ¹ | | | | | | | | | | | |
|--|-------------------------------------|--------------|----------------|--------|------------------|--------|------------|--------|------------|--------|------------------|-------|
| | insgesamt | | davon ... | | | | | | | | | |
| | | | im Herbst 2009 | | im Jahr 2010 ... | | | | | | im Frühjahr 2011 | |
| | insgesamt | | | | davon ... | | | | | | | |
| Anzahl | Prozent | Anzahl | Prozent | Anzahl | Prozent | Anzahl | Prozent | Anzahl | Prozent | Anzahl | Prozent | |
| insgesamt | 4.038 | 100,0 | 1.047 | 100,0 | 1.993 | 100,0 | 1.032 | 100,0 | 961 | 100,0 | 998 | 100,0 |
| davon ... | | | | | | | | | | | | |
| ohne Angabe mit Angabe zur Anzahl der Zimmer | 354 | 8,8 | 95 | 9,1 | 181 | 9,1 | 92 | 8,9 | 89 | 9,3 | 78 | 7,8 |
| | 3.684 | 100,0 | 952 | 100,0 | 1.812 | 100,0 | 940 | 100,0 | 872 | 100,0 | 920 | 100,0 |
| dav. mit ... Zimmern | | | | | | | | | | | | |
| 1 und 1,5 | 351 | 9,5 | 107 | 11,2 | 175 | 9,7 | 104 | 11,1 | 71 | 8,1 | 69 | 7,5 |
| 2 und 2,5 | 1.643 | 44,6 | 423 | 44,4 | 823 | 45,4 | 459 | 48,8 | 364 | 41,7 | 397 | 43,2 |
| 3 und 3,5 | 1.397 | 37,9 | 363 | 38,1 | 680 | 37,5 | 310 | 33,0 | 370 | 42,4 | 354 | 38,5 |
| 4 und 4,5 | 231 | 6,3 | 42 | 4,4 | 101 | 5,6 | 52 | 5,5 | 49 | 5,6 | 88 | 9,6 |
| 5 und mehr | 62 | 1,7 | 17 | 1,8 | 33 | 1,8 | 15 | 1,6 | 18 | 2,1 | 12 | 1,3 |
| Median Anzahl Zimmer | 2,0 | | 2,0 | | 2,0 | | 2,0 | | 3,0 | | 2,0 | |

1) Jahr 2009: 26.09. und 31.10.; Jahr 2010: 27.02., 27.03. und 25.09., 30.10.; Jahr 2011: 26.02. und 26.03.

Tabelle 16: Mietangebote in Essen in den Jahren 2009 bis 2011 nach der Anzahl der Zimmer und der Wohnungsgröße in qm

| Mietangebote | Erhebungszeitraum/Jahr ¹ | | | | | | | | | | | |
|--|-------------------------------------|-----------|----------------|-----------|------------------|-----------|--------|-----------|--------|-----------|------------------|-----------|
| | insgesamt | | davon ... | | | | | | | | | |
| | | | im Herbst 2009 | | im Jahr 2010 ... | | | | | | im Frühjahr 2011 | |
| | insgesamt | | | | davon ... | | | | | | | |
| Anzahl | Median | Anzahl | Median | Anzahl | Median | Anzahl | Median | Anzahl | Median | Anzahl | Median | |
| insgesamt | 4.038 | | 1.047 | | 1.993 | | 1.032 | | 961 | | 998 | |
| davon ... | | | | | | | | | | | | |
| ohne Angabe mit Angabe zur Wohnungsgröße in qm | 383 | | 85 | | 182 | | 79 | | 103 | | 116 | |
| | 3.655 | 62 | 962 | 62 | 1.811 | 62 | 953 | 60 | 858 | 64 | 882 | 63 |
| dar. mit ... Zimmern | | | | | | | | | | | | |
| 1 und 1,5 | 298 | 38 | 89 | 39 | 153 | 38 | 95 | 38 | 58 | 35 | 56 | 37 |
| 2 und 2,5 | 1.493 | 55 | 392 | 54 | 745 | 55 | 428 | 55 | 317 | 55 | 356 | 55 |
| 3 und 3,5 | 1.291 | 74 | 342 | 75 | 631 | 73 | 286 | 74 | 345 | 72 | 318 | 75 |
| 4 und 4,5 | 212 | 98 | 40 | 100 | 98 | 95 | 50 | 94 | 48 | 95 | 74 | 100 |
| 5 und mehr | 50 | 120 | 15 | 119 | 26 | 122 | 12 | 119 | 14 | 135 | 9 | 125 |

1) Jahr 2009: 26.09. und 31.10.; Jahr 2010: 27.02., 27.03. und 25.09., 30.10.; Jahr 2011: 26.02. und 26.03.

Tabelle 17: Mietangebote in Essen in den Jahren 2009 bis 2011 nach der Wohnungsgröße und der Nettokaltmiete in €pro qm Wohnfläche

| Mietangebote | Erhebungszeitraum/Jahr ¹ | | | | | | | | | | | |
|---|-------------------------------------|-------------|----------------|-------------|------------------|-------------|--------|-------------|--------|-------------|------------------|-------------|
| | insgesamt | | davon ... | | | | | | | | | |
| | | | im Herbst 2009 | | im Jahr 2010 ... | | | | | | im Frühjahr 2011 | |
| | insgesamt | | | | davon ... | | | | | | | |
| Anzahl | Median | Anzahl | Median | Anzahl | Median | Anzahl | Median | Anzahl | Median | Anzahl | Median | |
| insgesamt | 4.038 | | 1.047 | | 1.993 | | 1.032 | | 961 | | 998 | |
| davon ... | | | | | | | | | | | | |
| ohne Angabe | 840 | | 196 | | 410 | | 195 | | 215 | | 234 | |
| mit Angabe zur Nettokaltmiete in €pro qm | 3.198 | 5,67 | 851 | 5,60 | 1.583 | 5,68 | 837 | 5,64 | 746 | 5,70 | 764 | 5,80 |
| davon ... qm | | | | | | | | | | | | |
| bis 50 | 780 | 5,94 | 205 | 5,90 | 385 | 5,94 | 216 | 5,92 | 169 | 6,03 | 190 | 5,93 |
| 51 bis 65 | 1.040 | 5,56 | 290 | 5,50 | 527 | 5,55 | 301 | 5,54 | 226 | 5,62 | 223 | 5,69 |
| 66 bis 80 | 736 | 5,49 | 180 | 5,42 | 368 | 5,59 | 173 | 5,58 | 195 | 5,60 | 188 | 5,50 |
| 81 bis 95 | 344 | 5,51 | 97 | 5,50 | 175 | 5,49 | 80 | 5,36 | 95 | 5,59 | 72 | 5,81 |
| 96 bis 110 | 160 | 6,02 | 49 | 5,94 | 70 | 5,97 | 42 | 5,97 | 28 | 6,17 | 41 | 6,12 |
| mehr als 110 | 138 | 6,08 | 30 | 6,16 | 58 | 6,27 | 25 | 6,09 | 33 | 6,33 | 50 | 6,00 |

1) Jahr 2009: 26.09. und 31.10.; Jahr 2010: 27.02., 27.03. und 25.09., 30.10.; Jahr 2011: 26.02. und 26.03.

Tabelle 18: Mietangebote in Essen in den Jahren 2009 bis 2011 nach Wohnungsgrößen des Mietspiegels und der Nettokaltmiete in €pro qm Wohnfläche

| Mietangebote | Erhebungszeitraum/Jahr ¹ | | | | | | | | | | | |
|---|-------------------------------------|-------------|----------------|-------------|------------------|-------------|--------|-------------|--------|-------------|------------------|-------------|
| | insgesamt | | davon ... | | | | | | | | | |
| | | | im Herbst 2009 | | im Jahr 2010 ... | | | | | | im Frühjahr 2011 | |
| | insgesamt | | | | davon ... | | | | | | | |
| Anzahl | Median | Anzahl | Median | Anzahl | Median | Anzahl | Median | Anzahl | Median | Anzahl | Median | |
| insgesamt | 4.038 | | 1.047 | | 1.993 | | 1.032 | | 961 | | 998 | |
| davon ... | | | | | | | | | | | | |
| ohne Angabe | 840 | | 196 | | 410 | | 195 | | 215 | | 234 | |
| mit Angabe zur Nettokaltmiete in €pro qm | 3.198 | 5,67 | 851 | 5,60 | 1.583 | 5,68 | 837 | 5,64 | 746 | 5,70 | 764 | 5,80 |
| davon ... qm | | | | | | | | | | | | |
| bis 49 | 650 | 5,96 | 169 | 5,95 | 314 | 5,98 | 175 | 5,94 | 139 | 6,13 | 167 | 5,95 |
| 50 bis 119 | 2.457 | 5,58 | 666 | 5,50 | 1.229 | 5,60 | 644 | 5,55 | 585 | 5,64 | 562 | 5,67 |
| 120 und mehr | 91 | 6,18 | 16 | 6,66 | 40 | 6,67 | 18 | 6,83 | 22 | 6,50 | 35 | 6,00 |

1) Jahr 2009: 26.09. und 31.10.; Jahr 2010: 27.02., 27.03. und 25.09., 30.10.; Jahr 2011: 26.02. und 26.03.

Tabelle 19: Wohnungsbestand und Mietangebote in den Essener Stadtbezirken und Stadtteilen in den Jahren 2009 bis 2011

| Stadtbezirk Stadtteil Stadt | Wohnungen insgesamt ¹ | | Mietangebote 2009 bis 2011 | | | | |
|-----------------------------------|-------------------------------------|--------------|----------------------------|----------------|------------|---------------------|-------------------------------|
| | | | Anzahl | in Prozent der | | Median | |
| | | | | Mietangebote | Wohnungen | Wohnfläche in qm | Nettokaltmiete in €/pro qm |
| Anzahl | Prozent | | | | | | |
| 01 Stadtkern | 2.295 | 0,7 | 133 | 3,7 | 5,8 | 66 | 5,52 |
| 02 Ostviertel | 3.741 | 1,2 | 17 | 0,5 | 0,5 | 63 | 5,20 |
| 03 Nordviertel | 4.677 | 1,5 | 23 | 0,6 | 0,5 | 53 | 5,56 |
| 04 Westviertel | 1.226 | 0,4 | 20 | 0,6 | 1,6 | 55 | 5,29 |
| 05 Südviertel | 7.708 | 2,4 | 73 | 2,0 | 0,9 | 56 | 6,35 |
| 06 Südostviertel | 7.570 | 2,4 | 59 | 1,6 | 0,8 | 62 | 5,32 |
| 11 Huttrop | 8.507 | 2,6 | 117 | 3,3 | 1,4 | 59 | 5,58 |
| 36 Frillendorf | 3.021 | 0,9 | 44 | 1,2 | 1,5 | 64 | 5,10 |
| Stadtbezirk I | 38.745 | 12,0 | 486 | 13,5 | 1,3 | 61 | 5,54 |
| 10 Rüttenscheid | 18.280 | 5,7 | 128 | 3,6 | 0,7 | 65 | 6,43 |
| 12 Rellinghausen | 1.869 | 0,6 | 4 | 0,1 | 0,2 | 75 | 7,20 |
| 13 Bergerhausen | 6.808 | 2,1 | 44 | 1,2 | 0,6 | 66 | 6,00 |
| 14 Stadtwald | 5.563 | 1,7 | 45 | 1,3 | 0,8 | 73 | 6,57 |
| Stadtbezirk II | 32.520 | 10,1 | 221 | 6,1 | 0,7 | 66 | 6,42 |
| 07 Altendorf | 12.308 | 3,8 | 198 | 5,5 | 1,6 | 61 | 5,28 |
| 08 Frohnhausen | 19.605 | 6,1 | 292 | 8,1 | 1,5 | 60 | 5,50 |
| 09 Holsterhausen | 17.031 | 5,3 | 208 | 5,8 | 1,2 | 58 | 6,08 |
| 15 Fulerum | 1.698 | - | - | - | - | - | - |
| 28 Haarzopf | 3.591 | 1,1 | 32 | 0,9 | 0,9 | 68 | 6,43 |
| 41 Margarethenhöhe | 3.910 | 1,2 | 1 | 0,0 | 0,0 | 64 | 7,34 |
| Stadtbezirk III | 58.143 | 18,1 | 731 | 20,3 | 1,3 | 60 | 5,60 |
| 16 Schönebeck | 5.260 | 1,6 | 56 | 1,6 | 1,1 | 58 | 5,85 |
| 17 Bedingrade | 6.706 | 2,1 | 41 | 1,1 | 0,6 | 63 | 6,09 |
| 18 Frintrop | 4.855 | 1,5 | 123 | 3,4 | 2,5 | 60 | 5,83 |
| 19 Dellwig | 4.929 | 1,5 | 67 | 1,9 | 1,4 | 57 | 5,65 |
| 20 Gerschede | 3.954 | 1,2 | 38 | 1,1 | 1,0 | 60 | 5,62 |
| 21 Borbeck-Mitte | 7.827 | 2,4 | 288 | 8,0 | 3,7 | 63 | 5,55 |
| 22 Bochohd | 9.673 | 3,0 | 79 | 2,2 | 0,8 | 59 | 5,27 |
| 23 Bergeborbeck | 2.216 | 0,7 | 48 | 1,3 | 2,2 | 58 | 5,20 |
| Stadtbezirk IV | 45.420 | 14,1 | 740 | 20,6 | 1,6 | 61 | 5,58 |
| 24 Altenessen-Nord | 8.428 | 2,6 | 122 | 3,4 | 1,4 | 60 | 5,33 |
| 25 Altenessen-Süd | 14.217 | 4,4 | 122 | 3,4 | 0,9 | 60 | 5,33 |
| 40 Karnap | 3.990 | 1,2 | 36 | 1,0 | 0,9 | 66 | 5,56 |
| 50 Vogelheim | 2.946 | 0,9 | 12 | 0,3 | 0,4 | 57 | 5,09 |
| Stadtbezirk V | 29.581 | 9,2 | 292 | 8,1 | 1,0 | 61 | 5,32 |
| 37 Schonnebeck | 5.962 | 1,9 | 53 | 1,5 | 0,9 | 67 | 5,51 |
| 38 Stoppenberg | 8.018 | 2,5 | 74 | 2,1 | 0,9 | 67 | 5,38 |
| 39 Katernberg | 11.303 | 3,5 | 107 | 3,0 | 0,9 | 62 | 5,45 |
| Stadtbezirk VI | 25.283 | 7,9 | 234 | 6,5 | 0,9 | 64 | 5,44 |
| 34 Steele | 9.713 | 3,0 | 116 | 3,2 | 1,2 | 66 | 5,86 |
| 35 Kray | 10.749 | 3,3 | 166 | 4,6 | 1,5 | 68 | 5,23 |
| 45 Freisenbruch | 8.441 | 2,6 | 51 | 1,4 | 0,6 | 63 | 5,48 |
| 46 Horst | 5.116 | 1,6 | 53 | 1,5 | 1,0 | 79 | 5,24 |
| 47 Leithe | 3.528 | 1,1 | 21 | 0,6 | 0,6 | 70 | 5,33 |
| Stadtbezirk VII | 37.547 | 11,7 | 407 | 11,3 | 1,1 | 68 | 5,45 |
| 31 Heisingen | 6.831 | 2,1 | 51 | 1,4 | 0,7 | 68 | 7,30 |
| 32 Kupferdreh | 5.879 | 1,8 | 73 | 2,0 | 1,2 | 65 | 6,02 |
| 33 Byfang | 1.034 | 0,3 | 2 | 0,1 | 0,2 | 79 | 6,09 |
| 43 Überraehr-Hinsel | 4.368 | 1,4 | 43 | 1,2 | 1,0 | 68 | 6,15 |
| 44 Überraehr-Holthausen | 4.020 | 1,2 | 16 | 0,4 | 0,4 | 85 | 6,00 |
| 48 Burgaltendorf | 4.806 | 1,5 | 63 | 1,8 | 1,3 | 69 | 6,70 |
| Stadtbezirk VIII | 26.938 | 8,4 | 248 | 6,9 | 0,9 | 68 | 6,47 |
| 26 Bredenev | 6.059 | 1,9 | 52 | 1,4 | 0,9 | 75 | 7,50 |
| 27 Schuir | 757 | 0,2 | 1 | 0,0 | 0,1 | 70 | - |
| 29 Werden | 5.726 | 1,8 | 68 | 1,9 | 1,2 | 68 | 6,93 |
| 30 Heidhausen | 3.171 | 1,0 | 20 | 0,6 | 0,6 | 80 | 7,20 |
| 42 Fischlaken | 2.371 | 0,7 | 13 | 0,4 | 0,5 | 67 | 7,03 |
| 49 Kettwig | 9.567 | 3,0 | 83 | 2,3 | 0,9 | 63 | 6,17 |
| Stadtbezirk IX | 27.651 | 8,6 | 237 | 6,6 | 0,9 | 68 | 7,00 |
| nicht zuzuordnen | - | - | 442 | - | - | - | - |
| Stadt Essen | 321.828 | 100,0 | 4.038 | 100,0 | 1,3 | 62 | 5,67 |

1) Wohnungsbestand vom 31.12.2010.

Tabelle 20: Mietangebote in den Essener Stadtbezirken in den Jahren 2009 bis 2011 nach der Nettokaltmiete in € pro qm Wohnfläche und der Abweichung in Prozent

| Mietangebote | Erhebungszeitraum/Jahr ¹ | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|---|-------------------------------------|-------------|----------------------|----------------|-------------|----------------------|------------------|-------------|----------------------|----------------|-------------|----------------------|------------|-------------|----------------------|------------------|-------------|----------------------|
| | insgesamt | | | | | | davon ... | | | | | | davon ... | | | | | |
| | insgesamt | | | im Herbst 2009 | | | im Frühjahr 2010 | | | im Herbst 2010 | | | insgesamt | | | im Frühjahr 2011 | | |
| | Anzahl | Median | Prozent ² | Anzahl | Median | Prozent ² | Anzahl | Median | Prozent ² | Anzahl | Median | Prozent ² | Anzahl | Median | Prozent ² | Anzahl | Median | Prozent ² |
| insgesamt | 4.038 | | | 1.047 | | | 1.993 | | | 1.032 | | | 961 | | | 764 | | |
| davon ... | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| ohne Angabe | 840 | | | 196 | | | 410 | | | 195 | | | 215 | | | 234 | | |
| mit Angabe zur Nettokaltmiete in € pro qm | 3.198 | 5,67 | - | 851 | 5,60 | - | 1.583 | 5,68 | - | 837 | 5,64 | - | 746 | 5,70 | - | 764 | 5,80 | - |
| darunter im ... | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Stadtbezirk I | 389 | 5,54 | -2,3 | 150 | 5,56 | -0,7 | 170 | 5,44 | -4,2 | 82 | 5,37 | -4,8 | 88 | 5,48 | -3,9 | 69 | 5,61 | -3,3 |
| Stadtbezirk II | 168 | 6,42 | 13,2 | 57 | 6,31 | 12,7 | 61 | 6,46 | 13,7 | 32 | 6,57 | 16,5 | 29 | 6,28 | 10,2 | 50 | 6,96 | 20,0 |
| Stadtbezirk III | 573 | 5,60 | -1,2 | 160 | 5,50 | -1,8 | 281 | 5,62 | -1,1 | 158 | 5,62 | -0,4 | 123 | 5,62 | -1,4 | 132 | 5,58 | -3,8 |
| Stadtbezirk IV | 606 | 5,58 | -1,6 | 164 | 5,56 | -0,7 | 309 | 5,55 | -2,3 | 174 | 5,57 | -1,2 | 135 | 5,50 | -3,5 | 133 | 5,71 | -1,6 |
| Stadtbezirk V | 232 | 5,32 | -6,2 | 60 | 5,27 | -5,9 | 105 | 5,33 | -6,2 | 59 | 5,18 | -8,2 | 46 | 5,51 | -3,3 | 67 | 5,50 | -5,2 |
| Stadtbezirk VI | 173 | 5,44 | -4,1 | 60 | 5,37 | -4,1 | 87 | 5,52 | -2,8 | 48 | 5,62 | -0,4 | 39 | 5,50 | -3,5 | 26 | 5,10 | -12,1 |
| Stadtbezirk VII | 327 | 5,45 | -3,9 | 95 | 5,37 | -4,1 | 160 | 5,45 | -4,0 | 89 | 5,46 | -3,2 | 71 | 5,37 | -5,8 | 72 | 5,51 | -5,0 |
| Stadtbezirk VIII | 210 | 6,47 | 14,1 | 50 | 6,64 | 18,6 | 107 | 6,36 | 12,0 | 52 | 6,33 | 12,2 | 55 | 6,47 | 13,5 | 53 | 6,72 | 15,9 |
| Stadtbezirk IX | 180 | 7,00 | 23,5 | 29 | 6,11 | 9,1 | 94 | 7,14 | 25,7 | 36 | 7,17 | 27,1 | 58 | 7,14 | 25,3 | 57 | 6,93 | 19,5 |

1) Jahr 2009: 26.09. und 31.10.; Jahr 2010: 27.02., 27.03. und 25.09., 30.10.; Jahr 2011: 26.02. und 26.03.

2) Abweichung vom Median aller Wohnungsangebote mit Angabe zur Nettokaltmiete in Prozent.

Tabelle 21: Mietangebote in den Essener Stadtbezirken in den Jahren 2009 bis 2011 nach der Ausstattung der Wohnung

| Stadtbezirk | Mietangebote 2009 bis 2011 | | | | | | | | |
|---|----------------------------|-------------|------------|---|-------------|-------------|------------------------|-------------|-------------|
| | insgesamt | | | davon mit ... Ausstattung ¹⁾ | | | | | |
| | | | | durchschnittlicher | | | überdurchschnittlicher | | |
| | Anzahl | Median | Prozent | Anzahl | Median | Prozent | Anzahl | Median | Prozent |
| insgesamt | 4.038 | | | 2.585 | | | 1.453 | | |
| davon ... | | | | | | | | | |
| ohne Angabe | 840 | | | 500 | | | 340 | | |
| mit Angabe zur Nettokaltmiete in €pro qm und zur Ausstattung | 3.198 | 5,67 | 100 | 2.085 | 5,54 | 64,7 | 1.113 | 6,00 | 35,3 |
| darunter ... im | | | | | | | | | |
| Stadtbezirk I | 389 | 5,54 | 100 | 277 | 5,38 | 71,2 | 112 | 5,81 | 28,8 |
| Stadtbezirk II | 168 | 6,42 | 100 | 92 | 6,40 | 54,8 | 76 | 6,52 | 45,2 |
| Stadtbezirk III | 573 | 5,60 | 100 | 409 | 5,49 | 71,4 | 164 | 6,00 | 28,6 |
| Stadtbezirk IV | 606 | 5,58 | 100 | 419 | 5,50 | 69,1 | 187 | 5,76 | 30,9 |
| Stadtbezirk V | 232 | 5,32 | 100 | 152 | 5,11 | 65,5 | 80 | 5,82 | 34,5 |
| Stadtbezirk VI | 173 | 5,44 | 100 | 124 | 5,43 | 71,7 | 49 | 5,45 | 28,3 |
| Stadtbezirk VII | 327 | 5,45 | 100 | 210 | 5,36 | 64,2 | 117 | 5,51 | 35,8 |
| Stadtbezirk VIII | 210 | 6,47 | 100 | 93 | 6,15 | 44,3 | 117 | 6,72 | 55,7 |
| Stadtbezirk IX | 180 | 7,00 | 100 | 74 | 6,88 | 41,1 | 106 | 7,00 | 58,9 |

1) Als überdurchschnittlich ausgestattet wurde ein Wohnung eingestuft, wenn sie mindestens eins der folgenden Merkmale aufwies: (alleinige) Gartennutzung; Parkett-/Marmorfußboden/-fensterbänke; Garage/Carport/Tiefgaragen-/Einstellplatz; Gäste-WC, Einbauküche; Aufzug; Möblierung; offener Kamin; Teilmöblierung und/oder Einbaumöbel; Wintergarten; Barrierefreiheit/-armut; Schwimmbad/Sauna/Whirlpool/Solarium. Balkon/Loggia/Terrasse wurden nicht als überdurchschnittlich eingestuft, da diese laut Mietspiegel der Stadt Essen zu einer Standardwohnung in mittlerer Wohnlage dazugehören.

Tabelle 22: Privathaushalte und Bedarfsgemeinschaften nach SGB II² nach der Personenzahl in Essen am 31.12.2009 und am 31.12.2010

| | Stichtag | | | |
|---|----------------|-------------|----------------|-------------|
| | 31.12.2009 | | 31.12.2010 | |
| | Anzahl | Prozent | Anzahl | Prozent |
| Haushalte¹ insgesamt | 293.370 | 100 | 294.664 | 100 |
| davon ... | | | | |
| mit ... Personen | | | | |
| 1 | 136.326 | 46,5 | 138.306 | 46,9 |
| 2 | 88.818 | 30,3 | 88.991 | 30,2 |
| 3 | 35.793 | 12,2 | 35.529 | 12,1 |
| 4 | 23.040 | 7,9 | 22.595 | 7,7 |
| 5 und mehr | 9.393 | 3,2 | 9.243 | 3,1 |
| Bedarfsgemeinschaften nach SGB II, XII und Asylbewerberleistungsgesetz insgesamt | 50.772 | 100 | 50.797 | 100 |
| darunter ... | | | | |
| Bedarfsgemeinschaften nach SGB II² insgesamt | 41.918 | 82,6 | 41.720 | 82,1 |
| davon mit ... Person(en) | | 100 | | 100 |
| 1 | 22.935 | 54,7 | 23.072 | 55,3 |
| 2 | 8.085 | 19,3 | 7.923 | 19,0 |
| 3 | 4.938 | 11,8 | 4.815 | 11,5 |
| 4 | 3.403 | 8,1 | 3.363 | 8,1 |
| 5 und mehr | 2.557 | 6,1 | 2.547 | 6,1 |

1) Haushalte der wohnberechtigten Bevölkerung außerhalb von Anstalten und Wohnheimen.

2) Grundsicherung für Arbeitssuchende.

Quellen: Einwohnerdatei und Bundesagentur für Arbeit, Statistiks-service West (Bedarfsgemeinschaften).

Tabelle 23: Mietangebote in Essen in den Jahren 2009 bis 2011 nach den Höchstgrenzen für die Angemessenheit der Unterkunftskosten nach SGB II (Hartz IV-Mietobergrenzen) und nach der Wohnfläche in qm

| Wohnungsgröße/Nettokaltmiete | Mietangebote 2009 bis 2011 | | |
|---|----------------------------|--------------|--------------|
| | Anzahl | Prozent | Prozent |
| insgesamt | 4.038 | 100,0 | |
| darunter ... | | | |
| mit Angabe zur Wohnungsgröße in qm und zur Nettokaltmiete | 3.198 | 79,2 | 100,0 |
| davon mit ... qm | | | |
| bis 45 | 484 | 15,1 | |
| 46 bis 60 | 971 | 30,4 | |
| 61 bis 75 | 883 | 27,6 | |
| 76 bis 90 | 500 | 15,6 | |
| 91 bis 105 | 174 | 5,4 | |
| mehr als 105 | 186 | 5,8 | |
| davon mit ... qm | | | |
| bis 50 | 780 | 24,4 | |
| 51 bis 65 | 1.040 | 32,5 | |
| 66 bis 80 | 736 | 23,0 | |
| 81 bis 95 | 344 | 10,8 | |
| 96 bis 110 | 160 | 5,0 | |
| mehr als 110 | 138 | 4,3 | |
| darunter mit einer Nettokaltmiete von ... | | | |
| 217,50 €(1 Person) bis 478,50 €(5 Personen) | 2.598 | 81,2 | 100,0 |
| darunter mit ...qm | | | |
| bis 105 | 866 | 27,1 | 33,3 |
| bis 110 | 533 | 16,7 | 20,5 |
| darunter mit einer Nettokaltmiete von ... | | | |
| bis 217,50 €(1 Person) | 157 | 4,9 | 100,0 |
| darunter mit ...qm | | | |
| bis 45 | 147 | 4,6 | 93,6 |
| bis 50 | 151 | 4,7 | 96,2 |
| bis 282,75 €(2 Personen) | 632 | 19,8 | 100,0 |
| darunter mit ...qm | | | |
| 46 bis 60 | 327 | 10,2 | 51,7 |
| 51 bis 65 | 195 | 6,1 | 30,9 |
| bis 348,00 €(3 Personen) | 813 | 25,4 | 100,0 |
| darunter mit ...qm | | | |
| 61 bis 75 | 257 | 8,0 | 31,6 |
| 66 bis 80 | 123 | 3,8 | 15,1 |
| bis 413,25 €(4 Personen) | 639 | 20,0 | 100,0 |
| darunter mit ...qm | | | |
| 76 bis 90 | 120 | 3,8 | 18,8 |
| 81 bis 95 | 58 | 1,8 | 9,1 |
| bis 478,50 €(5 Personen) | 357 | 11,2 | 100,0 |
| darunter mit ...qm | | | |
| 91 bis 105 | 15 | 0,5 | 4,2 |
| 96 bis 110 | 6 | 0,2 | 1,7 |
| mehr als 478,50 (mehr als 5 Personen) | 600 | 18,8 | 100,0 |
| darunter mit ...qm | | | |
| mehr als 105 | 183 | 5,7 | 30,5 |
| mehr als 110 | 138 | 4,3 | 23,0 |
| insgesamt | 3.198 | 100,0 | 100,0 |
| darunter mit ... | | | |
| Obergrenzen lt. Wohnungsbindungsgesetz NRW vom 08.03.2002 in der geänderten Fassung vom 21.09.2006 | 1.049 | 32,8 | 32,8 |
| Obergrenzen lt. Wohnraumförderungsgesetz NRW vom 01.01.2010 in V. mit Nr. 8.2 der Wohnraumnutzungsverordnung | 671 | 21,0 | 21,0 |

Veröffentlichungsverzeichnis

Stadt Essen

Amt für Statistik, Stadtforschung und Wahlen

Veröffentlichungsverzeichnis 2005 ff Stand 05/2012

Frühere Veröffentlichungen finden Sie unter www.essen.de mit dem Suchbegriff
Veröffentlichungsverzeichnis

Beiträge zur Stadtforschung

44. Bericht **Berufsausbildung in Essen**
April 2005
45. Bericht **Erwerbstätigkeit und demographische
Strukturen in Essen**
April 2006
46. Bericht **Vorausberechnung der Bevölkerung der Stadt Essen**
- Bevölkerungsprognose 2010, 2015, 2020 –
November 2006
47. Bericht **Menschen in Pflege**
- Ergebnisse der Pflegestatistik in Essen 1999 bis 2005 –
Januar 2008
48. Bericht **Wirtschaftsstrukturen in Essen – Selbständige und
Existenzgründungen**
April 2008
49. Bericht **Betreuungsbedarf von Kindern im Alter von unter 3 Jahren
in Essen**
- Ergebnisse der Elternbefragung 2007 –
Teil I – Textteil –
Juli 2008
- Betreuungsbedarf von Kindern im Alter von unter 3 Jahren
in Essen**
- Ergebnisse der Elternbefragung 2007 –
Teil II – Tabellenband –
Juli 2008
50. Bericht **Essener Jugendbericht 2008 – Band 2 –**
Umfrage zur Freizeitsituation Jugendlicher in
der Stadt Essen 2007
Oktober 2008

51. Bericht **Alternde Gesellschaft:**
Ältere Menschen als Leistungsanbieter und
-nachfrager im Wirtschaftsleben
Februar 2009
52. Bericht **Soziale Einflüsse auf die Gesundheit von
Schulanfängerinnen und Schulanfängern in Essen**
Analyse der Schuleingangsuntersuchungen 2000 bis 2007
März 2009
53. Bericht **Junge Erwerbsfähige in Essen**
Februar 2010
54. Bericht **Beschäftigungsformen abseits der Normalarbeitsverhältnisse**
April 2011
55. Bericht **Wirtschaft und Krise in Essen**
November 2011
nur als PDF verfügbar
56. Bericht **Mietangebote in Essen 2009 bis 2011**
- Auswertung von Zeitungsanzeigen -
Mai 2012
nur als PDF verfügbar

Informationen

- Informationen 14 **Stimmbezirke**
zur Landtagswahl am 22. Mai 2005
Mai 2005
- Informationen 15 **Wahlbezirke**
zur Bundestagswahl am 18. September 2005
August 2005
- Informationen 16 **Das Essener Stadtgebiet**
Stand 31.12.2005
- Informationen 17 **Abstimmbezirke nach Straßenabschnitten
zum Bürgerentscheid am 12. August 2007**
August 2007
- Informationen 18 **Wahlbezirke**
zur Europawahl am 07. Juni 2009
Mai 2009
- Informationen 19 **Stimmbezirke**
zur Kommunalwahl am 30. August 2009
August 2009
- Informationen 20 **Wahlbezirke**
zur Bundestagswahl am 27. September 2009
August 2009
- Informationen 21 **Stimmbezirkseinteilung**
zur Integrationsratswahl am 07. Februar 2010
Februar 2010

- Informationen 22 **Stimmbezirke**
zur Landtagswahl am 09. Mai 2010
April 2010
- Informationen 23 **Das Essener Stadtgebiet**
Stadtgebietdaten, Straßenverzeichnis, Umbenennungen
Stand 31.12.2010
- Informationen 24 **Stimmbezirkseinteilung**
zur Wiederholungswahl des Integrationsrates
am 20. November 2011
November 2011
- Informationen 25 **Stimmbezirke**
zur Landtagswahl am 13. Mai 2012
April 2012

Statistisches Handbuch

Bevölkerung
April 2007

Fläche, Wohnen, Bauen und Verkehr
Dezember 2007

Bildung, Kultur und Freizeit
Juli 2008

Wirtschaft, Fremdenverkehr, Finanzen
Mai 2009

Bevölkerung
Januar 2011
nur als PDF verfügbar

Statistische Sonderhefte

- 1/2007 **Soziale Ungleichheit im Stadtgebiet**
- Kleinräumige Entwicklung im Zeitraum 31.12.1991 - 31.12.2004 -
März 2007

Statistische Halbjahresberichte

58. Jg. **1. Halbjahresbericht 2005**
mit Sonderbericht:
Wanderungsbewegungen in Essen von 1994 bis 2004
nach Herkunfts- und Zielgebieten
März 2006

58. Jg. **2. Halbjahresbericht 2005**
mit Sonderbericht:
Die Entwicklung des selbstgenutzten Wohneigentums
in der Stadt Essen von 1987 - 2005
August 2006
59. Jg. **1. Halbjahresbericht 2006**
mit Sonderbericht:
Sozialwohnungen in Essen von 1987 bis 2020
Februar 2007
59. Jg. **2. Halbjahresbericht 2006**
mit Sonderbericht:
Minijobs in Essen
Juni 2007
60. Jg. **1. Halbjahresbericht 2007**
mit Sonderbericht:
An weiterführenden Schulen angemeldete und angenommene
Grundschülerinnen und -schüler für das Schuljahr 2007/2008
Januar 2008
60. Jg. **2. Halbjahresbericht 2007**
mit Sonderbericht:
Das System Existenzsichernder Hilfen nach der Umsetzung
der Arbeitsmarktreformen zum 1. Januar 2005
August 2008
61. Jg. **1. Halbjahresbericht 2008**
mit Sonderbericht:
Befragung der Alteneinrichtungen in Essen
durch die Heimaufsicht im Jahr 2008
Februar 2009
61. Jg. **2. Halbjahresbericht 2008**
mit Sonderbericht:
Schlechter Gesundheitszustand von Migrantenkindern
- Schicksal oder Herausforderung? -
Oktober 2009
62. Jg. **1. Halbjahresbericht 2009**
mit Sonderbericht:
Entwicklung der Bautätigkeit und des Gebäude- und
Wohnungsbestandes in Essen von 1987 bis 2008 -
April 2010
62. Jg. **2. Halbjahresbericht 2009**
mit Sonderbericht:
Kultur- und Kreativwirtschaft in Essen -
August 2010
63. Jg. **1. Halbjahresbericht 2010**
mit Sonderbericht:
Rahmenbedingungen von Wohnungsbedarf und -nachfrage
März 2011
63. Jg. **2. Halbjahresbericht 2010**
Juli 2011

Ein Blick auf ...

- 1/2011 **Menschen in Essen**
Bevölkerung am 30.06.2011
September 2011
- 2/2011 **Wohnen in Essen**
Gebäude- und Wohnungsbestand am 30.06.2011
Oktober 2011
nur als PDF verfügbar
- 3/2011 **Arbeitsmarkt in Essen**
Daten vom 30.06.2008 bis 2011
November 2011
nur als PDF verfügbar
- 4/2011 **Kraftfahrzeuge in Essen**
Kraftfahrzeugbestand am 30.09.2009 bis 2011
Dezember 2011
nur als PDF verfügbar
- 1/2012 **Soziales in Essen**
Existenzsichernde Hilfen am 30.09.2008 bis 2010
Januar 2012
nur als PDF verfügbar
- 2/2012 **Menschen in Essen**
Bevölkerung am 31.12.2011
März 2012
nur als PDF verfügbar
- 3/2012 **Wohnen in Essen**
Gebäude- und Wohnungsbestand am 31..12.2011
März 2012
nur als PDF verfügbar

Wahlen

- Wahlen 16 **Die Essener Ergebnisse der Landtagswahl vom 22. Mai 2005**
Juni 2005
- Wahlen 17 **Die Essener Ergebnisse der Bundestagswahl vom 18. September 2005**
Oktober 2005
- Wahlen 18 **Die Ergebnisse der Bürgerentscheide vom 12. August 2007**
August 2007
- Wahlen 19 **Die Essener Ergebnisse der Europawahl am 07. Juni 2009**
Juni 2009
- Wahlen 20 **Die Essener Ergebnisse der Kommunalwahlen am 30. August 2009**
September 2009
- Wahlen 21 **Die Essener Ergebnisse der Bundestagswahl am 27. September 2009**
Oktober 2009
- Wahlen 22 **Wahl des Integrationsrates in Essen am 07. Februar 2010**
Februar 2010
- Wahlen 23 **Die Essener Ergebnisse der Landtagswahl am 09. Mai 2010**
Mai 2010
- Wahlen 24 **Wahl des Integrationsrates 2010 in Essen**
Wiederholungswahl am 20. November 2011
November 2011