

Kreis Gütersloh

**Fortschreibung des Konzeptes
zur Ermittlung der Bedarfe
für Unterkunft 2022**

Bericht vom 25.05.2022



ANALYSE &
KONZEPTE
immo.consult

Analyse & Konzepte immo.consult GmbH
Gasstraße 10 | 22761 Hamburg

phone +49 (0)40 4850 098 – 0
fax +49 (0)40 4850 098 – 98
mail info@analyse-konzepte.de

Inhalt

1	Fortschreibung der Kosten der Unterkunft 2022	1
2	Fortschreibung durch Verbraucherpreisindizes	2
3	Angebotsmietenerhebung	19
4	Prüfung der Verfügbarkeit von Wohnraum	21
5	Anpassung	23
6	Ergebnis.....	25

Tabellenverzeichnis

Tab. 1	Spezielle Verbraucherpreisindizes Nordrhein-Westfalen (Basis 2015 = 100)	3
Tab. 2	Fortgeschriebene Netto-Kaltmieten in €/m ²	4
Tab. 3	Fortgeschriebene kalte Betriebskosten in €/m ²	5
Tab. 4	Fortgeschriebene Richtwerte (vorläufig) – Borgholzhausen	6
Tab. 5	Fortgeschriebene Richtwerte (vorläufig) – Gütersloh.....	7
Tab. 6	Fortgeschriebene Richtwerte (vorläufig) – Halle (Westfalen)	8
Tab. 7	Fortgeschriebene Richtwerte (vorläufig) – Harsewinkel	9
Tab. 8	Fortgeschriebene Richtwerte (vorläufig) – Herzebrock-Clarholz	10
Tab. 9	Fortgeschriebene Richtwerte (vorläufig) – Langenberg	11
Tab. 10	Fortgeschriebene Richtwerte (vorläufig) – Rheda-Wiedenbrück.....	12
Tab. 11	Fortgeschriebene Richtwerte (vorläufig) – Rietberg.....	13
Tab. 12	Fortgeschriebene Richtwerte (vorläufig) – Schloß Holte-Stukenbrock	14
Tab. 13	Fortgeschriebene Richtwerte (vorläufig) – Steinhagen.....	15
Tab. 14	Fortgeschriebene Richtwerte (vorläufig) – Verl	16
Tab. 15	Fortgeschriebene Richtwerte (vorläufig) – Versmold	17
Tab. 16	Fortgeschriebene Richtwerte (vorläufig) – Werther (Westfalen)	18
Tab. 17	Anzahl und Verteilung der relevanten Angebotsmieten.....	20
Tab. 18	Fortgeschriebene Richtwerte für die Kosten der Unterkunft und Anteil des verfügbaren Angebots – Vorläufig (Brutto-Kaltniete (BKM) in €).....	22
Tab. 19	Fortgeschriebene Richtwerte für die Kosten der Unterkunft und Anteil des verfügbaren Angebots (Brutto-Kaltniete (BKM) in €)	24
Tab. 20	Angemessenheitsrichtwerte der Bedarfe für Unterkunft 2022 (Brutto-Kaltniete in €)	25
Tab. 21	Vergleich zu den bisherigen Richtwerten (Brutto-Kaltniete in €).....	26

1 Fortschreibung der Kosten der Unterkunft 2022

Im Kreis Gütersloh werden die Angemessenheitsrichtwerte für die Kosten der Unterkunft fortgeschrieben. Im Konzept zur Ermittlung der Bedarfe für Unterkunft wurden 2020 Angemessenheitsrichtwerte ermittelt.

Analyse & Konzepte empfiehlt, die bestehenden Richtwerte fortzuschreiben, um auch weiterhin eine hinreichende Versorgung der Bedarfsgemeinschaften mit Wohnraum zu gewährleisten. Die Fortschreibung wird die bestehenden Richtwerte an die gegenwärtige Marktentwicklung anpassen.

Der Gesetzgeber hat für die Fortschreibung keine Methodik vorgegeben.¹ Das BSG hat jedoch in seinem Urteil B 4 AS 33/16 R vom 12.12.2017 erklärt, dass eine Fortschreibung per bundesweitem Verbraucherpreisindex angewendet werden sollte, wenn keine Fortschreibung mit einer anderen Methodik erfolgt ist.

In Bezug auf die Methodik empfiehlt Analyse & Konzepte eine Orientierung an der Vorgehensweise zur Fortschreibung von qualifizierten Mietspiegeln.² Für die Fortschreibung von Mietspiegeln können zwei gleichberechtigte Verfahren verwendet werden:

- Aktualisierung der vorhandenen Mietdaten durch eine Neuerhebung der Mietwerte oder
- Fortschreibung auf Basis der Entwicklung der Lebenshaltungskosten (Indexfortschreibung).

Vor diesem Hintergrund hat sich der Kreis Gütersloh entschieden, die aktuellen Richtwerte für die Kosten der Unterkunft – analog zur Fortschreibungsmethodik qualifizierter Mietspiegel – nach zwei Jahren anhand der Preisentwicklung für Wohnen und Wohnnebenkosten fortzuschreiben zu lassen.

Die Fortschreibung der bisher angewendeten Richtwerte wird entsprechend anhand der Preisentwicklung des Verbraucherpreisindex für Wohnungsmieten und Wohnnebenkosten geprüft.

Der abstrakte Nachweis der Wohnraumversorgung mit den fortgeschriebenen Richtwerten wird schließlich anhand der erhobenen Angebotsmieten erbracht und eine Verfügbarkeitsprüfung vorgenommen.

Nachfolgend werden die Methoden der Fortschreibung beschrieben. Die Ergebnisse der Fortschreibung sind in der Tabelle 20 dargestellt.

¹ siehe § 22 SGB II.

² siehe § 558 d BGB.

2 Fortschreibung durch Verbraucherpreisindizes

Die Fortschreibung von qualifizierten Mietspiegeln erfolgt mit dem "Preisindex für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte in Deutschland".³ Dieser vom Statistischen Bundesamt ermittelte Index wird seit 2003 als Verbraucherpreisindex für Deutschland veröffentlicht. Er spiegelt die Preisentwicklung eines Warenkorb mit unterschiedlichen Gütergruppen wider.

Im Verbraucherpreisindex werden nicht nur Wohnungsmieten und Nebenkosten, sondern alle Güter eines repräsentativen Haushalts berücksichtigt. Entsprechend können einzelne Kostenteile – zum Beispiel Energiekosten – den Verbraucherpreisindex stark beeinflussen.

Die Anwendung des Verbraucherpreisindex für die Lebenshaltungskosten auf Netto-Kaltmieten ist problematisch, weil sich Preissteigerungen bei den Energiekosten sowohl in den Netto-Kaltmieten als auch in den kalten Betriebskosten niederschlagen würden. Vor dem Hintergrund, dass die Heizkosten bei der Angemessenheitsprüfung gesondert zu prüfen und fortzuschreiben sind, können Energiepreisentwicklungen unverhältnismäßige Preiseffekte bewirken.

Analyse & Konzepte empfiehlt daher, anstelle des Verbraucherpreisindex für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte in Deutschland, zwei Spezialindizes des Verbraucherpreisindex zu verwenden. Anwendung finden daher die Spezialindizes des Verbraucherpreisindex in Nordrhein-Westfalen (VPI) für die Wohnungsmieten und für die Wohnnebenkosten (Betriebskosten). Diese Spezialindizes werden in monatlicher Periodizität von den statistischen Landesämtern veröffentlicht. Indizes mit kleinräumigem Bezug werden durch die statistischen Ämter nicht veröffentlicht.

Die Fortschreibung erfolgt entsprechend separat für die Entwicklung der Netto-Kaltmieten sowie für die Entwicklung der kalten Betriebskosten. Die Ergebnisse werden zu einer fortgeschriebenen Brutto-Kaltniete zusammengefasst. Hierbei findet die Produkttheorie gemäß der Rechtsprechung des Bundessozialgerichts Anwendung.⁴

³ siehe § 558 d BGB.

⁴ siehe Bundessozialgericht, Urteil vom 19.10.2010 - B 14 AS 50/10 R.

Berechnung der Entwicklung der speziellen Verbraucherpreisindizes

In der nachfolgenden Tabelle 1 sind die Preisindizes für die Wohnungsmieten und die Wohnnebenkosten für das Land Nordrhein-Westfalen für die Zeitpunkte Januar 2020 und Januar 2022 dargestellt.

Tab. 1 Spezielle Verbraucherpreisindizes Nordrhein-Westfalen (Basis 2015 = 100)				
Spezialindizes des Verbraucherpreisindex	Index im Januar 2020	Index im Januar 2022	Veränderung in %	Multiplikationsfaktor
Wohnungsmieten¹	105,80	108,60	2,65	1,0265
Wohnungsnebenkosten	105,90	109,90	3,78	1,0378
¹ ohne Nebenkosten.				
Quelle: Statistisches Landesamt Nordrhein-Westfalen, Stand Januar 2020 und Januar 2022.				

Die prozentuale Preisveränderung in einem Zeitraum kann mit der folgenden Formel berechnet werden:

$$\text{Preisveränderung in Prozent} = \frac{\text{neuerIndexwert} * 100}{\text{alterIndexwert}} - 100$$

Die Formel für die Preisveränderung wird angewendet auf die Verbraucherpreisindizes für Wohnungsmieten und Wohnnebenkosten. Gemessen wird, inwiefern sich die Indizes im Zeitraum zwischen Januar 2020 und Januar 2022 verändert haben.

$$\text{Preisveränderung von Wohnungsmieten} = \frac{108,6 * 100}{105,8} - 100 \approx 2,65 \%$$

$$\text{Preisveränderung von Wohnnebenkosten} = \frac{109,9 * 100}{105,9} - 100 \approx 3,78 \%$$

Die Fortschreibung erfolgt, indem die Preisveränderung der Spezialindizes für Wohnungsmieten und Wohnungsnebenkosten separat auf die Netto-Kaltmieten und die kalten Betriebskosten übertragen werden (siehe Tabelle 2).

In den Tabellen 2 und 3 sind die fortgeschriebenen Netto-Kaltmieten und kalten Betriebskosten nach Haushaltsgröße dargestellt.


In den Tabellen 4 bis 16 ist die Berechnung der angemessenen Unterkunftskosten für die 13 Vergleichsräume dargestellt. Es wird unterschieden nach Netto-Kaltniete, kalten Betriebskosten und Brutto-Kaltniete. Die ursprünglichen Richtwerte aus dem Konzept 2020 können diesen Tabellen ebenfalls entnommen werden.

Tab. 2 Fortgeschriebene Netto-Kaltmieten in €/m²					
Vergleichsraum	Haushaltsgröße				
	1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	5 Personen
Borgholzhausen	6,51	5,59	5,19	5,95	5,83
Gütersloh	7,08	6,44	6,04	6,22	6,10
Halle (Westfalen)	7,12	6,19	5,79	5,77	5,65
Harsewinkel	7,02	6,36	6,09	6,00	6,00
Herzebrock-Clarholz	6,90	5,94	5,75	5,75	5,77
Langenberg	6,65	6,32	6,01	5,98	6,32
Rheda-Wiedenbrück	6,73	6,19	6,42	6,29	6,19
Rietberg	7,74	6,13	6,26	6,01	6,24
Schloß Holte-Stukenbrock	7,26	6,69	6,60	6,60	6,70
Steinhagen	6,47	6,16	5,89	6,35	6,60
Verl	7,43	6,57	6,54	6,16	6,66
Versmold	6,61	6,52	6,01	5,95	6,21
Werther (Westfalen)	6,63	5,95	5,90	5,91	6,02

Quelle: Indexfortschreibung Kreis Gütersloh 2022


Tab. 3 Fortgeschriebene kalte Betriebskosten in €/m²					
Vergleichsraum	Haushaltsgröße				
	1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	5 Personen
Borgholzhausen	1,47	1,46	1,37	1,18	1,01
Gütersloh	1,53	1,41	1,31	1,28	1,07
Halle (Westfalen)	1,11	1,14	1,15	1,12	1,05
Harsewinkel	1,68	1,09	1,11	0,92	0,87
Herzebrock-Clarholz	1,39	1,30	1,16	1,15	1,07
Langenberg	1,44	1,38	1,31	1,02	0,98
Rheda-Wiedenbrück	1,57	1,39	1,37	1,26	1,08
Rietberg	1,39	1,20	1,16	1,27	0,97
Schloß Holte-Stukenbrock	1,11	0,97	1,02	1,01	0,87
Steinhagen	1,48	1,19	1,17	1,26	1,07
Verl	1,02	1,03	1,06	1,17	0,83
Versmold	1,31	1,32	1,14	1,23	1,03
Werther (Westfalen)	1,53	1,33	1,15	1,26	1,07

Quelle: Indexfortschreibung Kreis Gütersloh 2022




Tab. 4 Fortgeschriebene Richtwerte (vorläufig) – Borgholzhausen							
Größe in m ²	Personen- zahl	Netto-Kaltmiete in €/m ²		Kalte Betriebskosten in €/m ²		Angemessene Brutto-Kaltmiete in €	
		2022	2020	2022	2020	2022	2020
≥ 25 bis ≤ 50	1	6,51	6,34	1,47	1,42	399,00	388,25
> 50 bis ≤ 65	2	5,59	5,44	1,46	1,41	458,25	445,39
> 65 bis ≤ 80	3	5,19	5,05	1,37	1,32	524,80	509,88
> 80 bis ≤ 95	4	5,95	5,79	1,18	1,14	677,35	658,82
> 95 bis ≤ 110	5	5,83	5,68	1,01	0,97	752,40	731,09

Quelle: Indexfortschreibung Kreis Gütersloh 2022
Mietwerterhebung Kreis Gütersloh 2020




Tab. 5 Fortgeschriebene Richtwerte (vorläufig) – Gütersloh							
Größe in m ²	Personen- zahl	Netto-Kaltmiete in €/m ²		Kalte Betriebskosten in €/m ²		Angemessene Brutto-Kaltmiete in €	
		2022	2020	2022	2020	2022	2020
≥ 25 bis ≤ 50	1	7,08	6,89	1,53	1,47	430,50	418,18
> 50 bis ≤ 65	2	6,44	6,28	1,41	1,36	510,25	496,45
> 65 bis ≤ 80	3	6,04	5,88	1,31	1,26	588,00	571,15
> 80 bis ≤ 95	4	6,22	6,06	1,28	1,23	712,50	692,21
> 95 bis ≤ 110	5	6,10	5,95	1,07	1,03	788,70	767,27

Quelle: Indexfortschreibung Kreis Gütersloh 2022
Mietwerterhebung Kreis Gütersloh 2020




Tab. 6 Fortgeschriebene Richtwerte (vorläufig) – Halle (Westfalen)							
Größe in m ²	Personen- zahl	Netto-Kaltmiete in €/m ²		Kalte Betriebskosten in €/m ²		Angemessene Brutto-Kaltmiete in €	
		2022	2020	2022	2020	2022	2020
≥ 25 bis ≤ 50	1	7,12	6,93	1,11	1,07	411,50	400,19
> 50 bis ≤ 65	2	6,19	6,03	1,14	1,10	476,45	463,59
> 65 bis ≤ 80	3	5,79	5,64	1,15	1,11	555,20	539,73
> 80 bis ≤ 95	4	5,77	5,62	1,12	1,08	654,55	636,22
> 95 bis ≤ 110	5	5,65	5,50	1,05	1,01	737,00	716,05

Quelle: Indexfortschreibung Kreis Gütersloh 2022
Mietwerterhebung Kreis Gütersloh 2020




Tab. 7 Fortgeschriebene Richtwerte (vorläufig) – Harsewinkel							
Größe in m ²	Personen- zahl	Netto-Kaltmiete in €/m ²		Kalte Betriebskosten in €/m ²		Angemessene Brutto-Kaltmiete in €	
		2022	2020	2022	2020	2022	2020
≥ 25 bis ≤ 50	1	7,02	6,84	1,68	1,62	435,00	423,16
> 50 bis ≤ 65	2	6,36	6,19	1,09	1,05	484,25	470,81
> 65 bis ≤ 80	3	6,09	5,93	1,11	1,07	576,00	560,15
> 80 bis ≤ 95	4	6,00	5,85	0,92	0,89	657,40	640,13
> 95 bis ≤ 110	5	6,00	5,85	0,87	0,84	755,70	735,71

Quelle: Indexfortschreibung Kreis Gütersloh 2022
Mietwerterhebung Kreis Gütersloh 2020




Tab. 8 Fortgeschriebene Richtwerte (vorläufig) – Herzebrock-Clarholz							
Größe in m ²	Personen- zahl	Netto-Kaltmiete in €/m ²		Kalte Betriebskosten in €/m ²		Angemessene Brutto-Kaltmiete in €	
		2022	2020	2022	2020	2022	2020
≥ 25 bis ≤ 50	1	6,90	6,72	1,39	1,34	414,50	403,21
> 50 bis ≤ 65	2	5,94	5,79	1,30	1,25	470,60	457,53
> 65 bis ≤ 80	3	5,75	5,60	1,16	1,12	552,80	537,51
> 80 bis ≤ 95	4	5,75	5,60	1,15	1,11	655,50	637,34
> 95 bis ≤ 110	5	5,77	5,63	1,07	1,03	752,40	732,05

Quelle: Indexfortschreibung Kreis Gütersloh 2022
Mietwerterhebung Kreis Gütersloh 2020




Tab. 9 Fortgeschriebene Richtwerte (vorläufig) – Langenberg							
Größe in m ²	Personen- zahl	Netto-Kaltmiete in €/m ²		Kalte Betriebskosten in €/m ²		Angemessene Brutto-Kaltmiete in €	
		2022	2020	2022	2020	2022	2020
≥ 25 bis ≤ 50	1	6,65	6,48	1,44	1,39	404,50	393,41
> 50 bis ≤ 65	2	6,32	6,15	1,38	1,33	500,50	486,43
> 65 bis ≤ 80	3	6,01	5,85	1,31	1,26	585,60	568,98
> 80 bis ≤ 95	4	5,98	5,82	1,02	0,98	665,00	646,21
> 95 bis ≤ 110	5	6,32	6,15	0,98	0,94	803,00	780,15

Quelle: Indexfortschreibung Kreis Gütersloh 2022
Mietwerterhebung Kreis Gütersloh 2020




Tab. 10 Fortgeschriebene Richtwerte (vorläufig) – Rheda-Wiedenbrück							
Größe in m ²	Personen- zahl	Netto-Kaltmiete in €/m ²		Kalte Betriebskosten in €/m ²		Angemessene Brutto-Kaltmiete in €	
		2022	2020	2022	2020	2022	2020
≥ 25 bis ≤ 50	1	6,73	6,56	1,57	1,51	415,00	403,31
> 50 bis ≤ 65	2	6,19	6,03	1,39	1,34	492,70	479,17
> 65 bis ≤ 80	3	6,42	6,26	1,37	1,32	623,20	606,15
> 80 bis ≤ 95	4	6,29	6,13	1,26	1,21	717,25	697,00
> 95 bis ≤ 110	5	6,19	6,03	1,08	1,04	799,70	777,35

Quelle: Indexfortschreibung Kreis Gütersloh 2022
Mietwerterhebung Kreis Gütersloh 2020




Tab. 11 Fortgeschriebene Richtwerte (vorläufig) – Rietberg							
Größe in m ²	Personen- zahl	Netto-Kaltmiete in €/m ²		Kalte Betriebskosten in €/m ²		Angemessene Brutto-Kaltmiete in €	
		2022	2020	2022	2020	2022	2020
≥ 25 bis ≤ 50	1	7,74	7,54	1,39	1,34	456,50	443,83
> 50 bis ≤ 65	2	6,13	5,97	1,20	1,16	476,45	463,41
> 65 bis ≤ 80	3	6,26	6,09	1,16	1,12	593,60	577,19
> 80 bis ≤ 95	4	6,01	5,85	1,27	1,22	691,60	671,69
> 95 bis ≤ 110	5	6,24	6,07	0,97	0,93	793,10	770,54

Quelle: Indexfortschreibung Kreis Gütersloh 2022
Mietwerterhebung Kreis Gütersloh 2020




Tab. 12 Fortgeschriebene Richtwerte (vorläufig) – Schloß Holte-Stukenbrock							
Größe in m ²	Personen- zahl	Netto-Kaltmiete in €/m ²		Kalte Betriebskosten in €/m ²		Angemessene Brutto-Kaltmiete in €	
		2022	2020	2022	2020	2022	2020
≥ 25 bis ≤ 50	1	7,26	7,07	1,11	1,07	418,50	407,22
> 50 bis ≤ 65	2	6,69	6,51	0,97	0,93	497,90	483,89
> 65 bis ≤ 80	3	6,60	6,43	1,02	0,98	609,60	593,15
> 80 bis ≤ 95	4	6,60	6,43	1,01	0,97	722,95	703,42
> 95 bis ≤ 110	5	6,70	6,52	0,87	0,84	832,70	810,09

Quelle: Indexfortschreibung Kreis Gütersloh 2022
Mietwerterhebung Kreis Gütersloh 2020




Tab. 13 Fortgeschriebene Richtwerte (vorläufig) – Steinhagen							
Größe in m ²	Personen- zahl	Netto-Kaltmiete in €/m ²		Kalte Betriebskosten in €/m ²		Angemessene Brutto-Kaltmiete in €	
		2022	2020	2022	2020	2022	2020
≥ 25 bis ≤ 50	1	6,47	6,30	1,48	1,43	397,50	386,74
> 50 bis ≤ 65	2	6,16	6,00	1,19	1,15	477,75	464,52
> 65 bis ≤ 80	3	5,89	5,73	1,17	1,13	564,80	549,18
> 80 bis ≤ 95	4	6,35	6,19	1,26	1,21	722,95	702,65
> 95 bis ≤ 110	5	6,60	6,43	1,07	1,03	843,70	820,58

Quelle: Indexfortschreibung Kreis Gütersloh 2022
Mietwerterhebung Kreis Gütersloh 2020




Tab. 14 Fortgeschriebene Richtwerte (vorläufig) – Verl							
Größe in m ²	Personen- zahl	Netto-Kaltmiete in €/m ²		Kalte Betriebskosten in €/m ²		Angemessene Brutto-Kaltmiete in €	
		2022	2020	2022	2020	2022	2020
≥ 25 bis ≤ 50	1	7,43	7,23	1,02	0,98	422,50	410,71
> 50 bis ≤ 65	2	6,57	6,40	1,03	0,99	494,00	480,38
> 65 bis ≤ 80	3	6,54	6,37	1,06	1,02	608,00	591,54
> 80 bis ≤ 95	4	6,16	6,00	1,17	1,13	696,35	677,39
> 95 bis ≤ 110	5	6,66	6,49	0,83	0,80	823,90	802,04

Quelle: Indexfortschreibung Kreis Gütersloh 2022
Mietwerterhebung Kreis Gütersloh 2020




Tab. 15 Fortgeschriebene Richtwerte (vorläufig) – Versmold							
Größe in m ²	Personen- zahl	Netto-Kaltmiete in €/m ²		Kalte Betriebskosten in €/m ²		Angemessene Brutto-Kaltmiete in €	
		2022	2020	2022	2020	2022	2020
≥ 25 bis ≤ 50	1	6,61	6,44	1,31	1,26	396,00	384,92
> 50 bis ≤ 65	2	6,52	6,35	1,32	1,27	509,60	495,20
> 65 bis ≤ 80	3	6,01	5,85	1,14	1,10	572,00	556,11
> 80 bis ≤ 95	4	5,95	5,80	1,23	1,19	682,10	663,91
> 95 bis ≤ 110	5	6,21	6,05	1,03	0,99	796,40	774,45

Quelle: Indexfortschreibung Kreis Gütersloh 2022
Mietwerterhebung Kreis Gütersloh 2020



Tab. 16 Fortgeschriebene Richtwerte (vorläufig) – Werther (Westfalen)							
Größe in m ²	Personen- zahl	Netto-Kaltmiete in €/m ²		Kalte Betriebskosten in €/m ²		Angemessene Brutto-Kaltmiete in €	
		2022	2020	2022	2020	2022	2020
≥ 25 bis ≤ 50	1	6,63	6,46	1,53	1,47	408,00	396,66
> 50 bis ≤ 65	2	5,95	5,80	1,33	1,28	473,20	459,91
> 65 bis ≤ 80	3	5,90	5,75	1,15	1,11	564,00	548,44
> 80 bis ≤ 95	4	5,91	5,75	1,26	1,21	681,15	661,51
> 95 bis ≤ 110	5	6,02	5,86	1,07	1,03	779,90	758,14

Quelle: Indexfortschreibung Kreis Gütersloh 2022
Mietwerterhebung Kreis Gütersloh 2020



3 Angebotsmietenerhebung

Ergänzend zur reinen Fortschreibung der Richtwerte durch die Spezialindizes des Verbraucherpreisindex wurde auch das Angebot an Mietwohnungen im Kreis Gütersloh geprüft. Denn durch die Einbeziehung von Angebotsmieten kann geprüft werden, ob Bedarfsgemeinschaften mit den fortgeschriebenen Angemessenheitsrichtwerten Wohnraum anmieten können.

Im Zeitraum vom 01.11.2021 bis 30.04.2022 wurden die Angebotsmieten im gesamten Kreisgebiet erhoben.

Erfasst wurden Angebotsmieten aus den folgenden Quellen:


- Immobilienscout 24,
- Immonet,
- Immowelt,
- Ebay-Kleinanzeigen,
- Ivd24immobilien.de,
- Immo.mt.de,
- Immo.nw.de,
- Immo.lz.de,
- Immopool.de

Für den obengenannten Zeitraum konnten 2.086 Angebotsmieten aus 5.400 Anzeigen ermittelt werden.

Nach Durchführung einer feldspezifischen Extremwertkappung stehen 2.007 Angebotsmieten für die weitere Auswertung zur Verfügung (siehe Tabelle 17).

Tab. 17 Anzahl und Verteilung der relevanten Angebotsmieten						
Vergleichsraum	Wohnungsgröße					Summe
	≥ 25 bis ≤ 50 m²	> 50 bis ≤ 65 m²	> 65 bis ≤ 80 m²	> 80 bis ≤ 95 m²	> 95 m² ≤ 110 m²	
Borgholzhausen	3	13	10	14	6	46
Gütersloh	96	175	222	149	73	715
Halle (Westfalen)	27	27	30	34	22	140
Harsewinkel	13	17	48	33	15	126
Herzebrock- Clarholz	5	10	14	5	7	41
Langenberg	0	7	8	4	4	23
Rheda- Wiedenbrück	29	53	60	56	31	229
Rietberg	12	30	33	32	15	122
Schloß Holte- Stukenbrock	17	24	38	32	18	129
Steinhagen	22	25	29	19	9	104
Verl	12	25	42	30	12	121
Versmold	23	31	40	22	18	134
Werther (Westfalen)	15	24	14	19	5	77

Quelle: Angebotsmieten für den Kreis Gütersloh: 01.11.2021 bis 30.04.2022



4 Prüfung der Verfügbarkeit von Wohnraum

Im nächsten Schritt wird geprüft, inwieweit die aktuell geltenden Richtwerte für eine Versorgung mit Wohnraum ausreichen, denn letztlich besteht für die Richtwerte eine Überprüfungspflicht, aber keine grundsätzliche Anpassungspflicht.

Anhand des Angebotsmietenmarktes wird abgeleitet, ob die Richtwerte mit dem Verbraucherpreisindex angepasst werden müssen, um weiterhin eine hinreichende Wohnraumversorgung für die Bedarfsgemeinschaften zu gewährleisten.

Es ist zu beachten, dass die Preisentwicklung auf dem Angebotsmietenmarkt überschätzt sein kann. Dies ist durch folgende Eigenschaften von Mietangeboten zu erklären:

- Zwischen Mieter und Vermieter sind – je nach Region – Preisverhandlungen möglich, sodass nicht jede Angebotsmiete in einem Mietvertrag realisiert wird.
- Nicht jede Wohnung wird über Anzeigen vermarktet. Zum Beispiel bieten Wohnungsgesellschaften ihre Wohnungen zuerst ihren bekannten Interessenten an und Mieter vermitteln günstige Wohnungen an Bekannte als Nachmieter weiter. Aus diesem Grund werden in der Regel teurere Wohnungen wesentlich intensiver vermarktet.
- Wohnungsunternehmen inserieren gleichartige Wohnungen zumeist nur einmal, obwohl mehrere Wohnungen zur Verfügung stehen.

Das bedeutet, dass tatsächlich ein deutlich größeres Wohnungsangebot unterhalb der Angemessenheitsrichtwerte, respektive in Höhe der Richtwerte zur Verfügung steht, als dieses in den ermittelten Angebotsmieten zum Ausdruck kommt.

Tab. 18 Fortgeschriebene Richtwerte für die Kosten der Unterkunft und Anteil des verfügbaren Angebots – Vorläufig (Brutto-Kaltmiete (BKM) in €)

Vergleichsraum		Haushaltsgröße				
		1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	5 Personen
Borgholzhausen	BKM	399,00	458,25	524,80	677,35	752,40
	Anteil	- ¹	54 %	20 %	36 %	17 %
Gütersloh	BKM	430,50	510,25	588,00	712,50	788,70
	Anteil	39 %	26 %	8 %	17 %	22 %
Halle (Westfalen)	BKM	411,50	476,45	555,20	654,55	737,00
	Anteil	48 %	26 %	20 %	26 %	14 %
Harsewinkel	BKM	435,00	484,25	576,00	657,40	755,70
	Anteil	62 %	29 %	19 %	18 %	27 %
Herzebrock-Clarholz	BKM	414,50	470,60	552,80	655,50	752,40
	Anteil	40 %	20 %	36 %	40 %	0 %
Langenberg	BKM	404,50	500,50	585,60	665,00	803,00
	Anteil	- ¹	0 %	38 %	- ¹	- ¹
Rheda-Wiedebrück	BKM	415,00	492,70	623,20	717,25	799,70
	Anteil	41 %	23 %	20 %	16 %	10 %
Rietberg	BKM	456,50	476,45	593,60	691,60	793,10
	Anteil	58 %	20 %	27 %	13 %	13 %
Schloß Holte-Stukenbrock	BKM	418,50	497,90	609,60	722,95	832,70
	Anteil	53 %	29 %	18 %	28 %	11 %
Steinhagen	BKM	397,50	477,75	564,80	722,95	843,70
	Anteil	18 %	28 %	17 %	32 %	22 %
Verl	BKM	422,50	494,00	608,00	696,35	823,90
	Anteil	42 %	16 %	29 %	23 %	8 %
Versmold	BKM	396,00	509,60	572,00	682,10	796,40
	Anteil	48 %	32 %	35 %	32 %	28 %
Werther (Westfalen)	BKM	408,00	473,20	564,00	681,15	779,90
	Anteil	73 %	29 %	14 %	37 %	40 %

¹ Bei weniger als 5 Fällen wird kein Anteilswert ausgewiesen.

Quelle: Indexfortschreibung Kreis Gütersloh 2022

5 Anpassung

Im Konzept aus dem Jahr 2020 wurde hergeleitet, dass 20 % der angebotenen Wohnungen unterhalb der Richtwerte liegen sollten, um eine abstrakte Versorgung der Bedarfsgemeinschaften mit Wohnraum im Kreis Gütersloh sicher stellen zu können.

Mit der alleinigen Fortschreibung über den Verbraucherpreisindex sind diese Anteile jedoch nicht erreichbar (siehe Tabelle 18). Aus diesem Grund erfolgt eine zusätzliche Anhebung der Richtwerte, sodass in jedem Tabellenfeld 20 % der öffentlich inserierten Wohnungen angemietet werden können (siehe Tabelle 19).

Durch diesen Schritt bleibt die abstrakte Versorgung mit Wohnraum auf dem gleichen Niveau, wie bei der ursprünglichen Konzepterstellung 2020.

Tab. 19 Fortgeschriebene Richtwerte für die Kosten der Unterkunft und Anteil des verfügbaren Angebots (Brutto-Kaltmiete (BKM) in €)

Vergleichsraum		Haushaltsgröße				
		1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	5 Personen
Borgholzhausen	BKM	399,00	458,25	524,80	677,35	757,90
	Anteil	- ¹	54 %	20 %	36 %	33 %
Gütersloh	BKM	430,50	510,25	632,00	722,00	788,70
	Anteil	39 %	26 %	20 %	21 %	22 %
Halle (Westfalen)	BKM	411,50	476,45	555,20	654,55	759,00
	Anteil	48 %	26 %	20 %	26 %	23 %
Harsewinkel	BKM	435,00	484,25	588,00	662,15	755,70
	Anteil	62 %	29 %	21 %	21 %	27 %
Herzebrock-Clarholz	BKM	414,50	470,60	552,80	655,50	801,90
	Anteil	40 %	20 %	36 %	40 %	29 %
Langenberg	BKM	404,50	500,50	585,60	665,00	803,00
	Anteil	- ¹	0 %	38 %	- ¹	- ¹
Rheda-Wiedebrück	BKM	415,00	492,70	623,20	736,25	860,20
	Anteil	41 %	23 %	20 %	20 %	23 %
Rietberg	BKM	456,50	476,45	593,60	748,60	859,10
	Anteil	58 %	20 %	27 %	25 %	20 %
Schloß Holte-Stukenbrock	BKM	418,50	497,90	625,60	722,95	931,70
	Anteil	53 %	29 %	21 %	28 %	28 %
Steinhagen	BKM	400,00	477,75	580,80	722,95	843,70
	Anteil	23 %	28 %	21 %	32 %	22 %
Verl	BKM	422,50	520,00	608,00	696,35	873,40
	Anteil	42 %	20 %	29 %	23 %	25 %
Versmold	BKM	396,00	509,60	572,00	682,10	796,40
	Anteil	48 %	32 %	35 %	32 %	28 %
Werther (Westfalen)	BKM	408,00	473,20	576,00	681,15	779,90
	Anteil	73 %	29 %	21 %	37 %	40 %

¹ Bei weniger als 5 Fällen wird kein Anteilswert ausgewiesen.


Quelle: Indexfortschreibung Kreis Gütersloh 2022

6 Ergebnis

Die Auswertung von Angebotsmieten im Kreis Gütersloh zeigt, dass es zu den fortgeschriebenen Richtwerten grundsätzlich möglich ist Wohnungen auf dem öffentlichen Angebotsmarkt anmieten zu können. Die Richtwerte sind in der Tabelle 20 dargestellt.

Tab. 20 Angemessenheitsrichtwerte der Bedarfe für Unterkunft 2022 (Brutto-Kaltmiete in €)						
Vergleichsraum	Haushaltsgröße					
	1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	5 Personen	Jede weitere Person
Borgholzhausen	399,00	458,25	524,80	677,35	757,90	+ 103,35
Gütersloh	430,50	510,25	632,00	722,00	788,70	+ 107,55
Halle (Westfalen)	411,50	476,45	555,20	654,55	759,00	+ 103,50
Harsewinkel	435,00	484,25	588,00	662,15	755,70	+ 103,05
Herzebrock-Clarholz	414,50	470,60	552,80	655,50	801,90	+ 109,35
Langenberg	404,50	500,50	585,60	665,00	803,00	+ 109,50
Rheda-Wiedenbrück	415,00	492,70	623,20	736,25	860,20	+ 117,30
Rietberg	456,50	476,45	593,60	748,60	859,10	+ 117,15
Schloß Holte-Stukenbrock	418,50	497,90	625,60	722,95	931,70	+ 127,05
Steinhagen	400,00	477,75	580,80	722,95	843,70	+ 115,05
Verl	422,50	520,00	608,00	696,35	873,40	+ 119,10
Versmold	396,00	509,60	572,00	682,10	796,40	+ 108,60
Werther (Westfalen)	408,00	473,20	576,00	681,15	779,90	+ 106,35

Quelle: Indexfortschreibung Kreis Gütersloh 2022



Tab. 21 Vergleich zu den bisherigen Richtwerten (Brutto-Kaltmiete in €)															
Vergleichsraum	1 Person			2 Personen			3 Personen			4 Personen			5 Personen		
	2022	2020	%	2022	2020	%	2022	2020	%	2022	2020	%	2022	2020	%
Borgholzhausen	399,00	388,25	2,8 %	458,25	445,39	2,9 %	524,80	509,88	2,9 %	677,35	658,82	2,8 %	757,90	731,09	3,7 %
Gütersloh	430,50	418,18	2,9 %	510,25	496,45	2,8 %	632,00	571,15	10,7 %	722,00	692,21	4,3 %	788,70	767,27	2,8 %
Halle (Westfalen)	411,50	400,19	2,8 %	476,45	463,59	2,8 %	555,20	539,73	2,9 %	654,55	636,22	2,9 %	759,00	716,05	6,0 %
Harsewinkel	435,00	423,16	2,8 %	484,25	470,81	2,9 %	588,00	560,15	5,0 %	662,15	640,13	3,4 %	755,70	735,71	2,7 %
Herzebrock-Clarholz	414,50	403,21	2,8 %	470,60	457,53	2,9 %	552,80	537,51	2,8 %	655,50	637,34	2,8 %	801,90	732,05	9,5 %
Langenberg	404,50	393,41	2,8 %	500,50	486,43	2,9 %	585,60	568,98	2,9 %	665,00	646,21	2,9 %	803,00	780,15	2,9 %
Rheda-Wiedenbrück	415,00	403,31	2,9 %	492,70	479,17	2,8 %	623,20	606,15	2,8 %	736,25	697,00	5,6 %	860,20	777,35	10,7 %
Rietberg	456,50	443,83	2,9 %	476,45	463,41	2,8 %	593,60	577,19	2,8 %	748,60	671,69	11,4 %	859,10	770,54	11,5 %
Schloß Holte-Stukenbrock	418,50	407,22	2,8 %	497,90	483,89	2,9 %	625,60	593,15	5,5 %	722,95	703,42	2,8 %	931,70	810,09	15,0 %
Steinhagen	400,00	386,74	3,4 %	477,75	464,52	2,8 %	580,80	549,18	5,8 %	722,95	702,65	2,9 %	843,70	820,58	2,8 %
Verl	422,50	410,71	2,9 %	520,00	480,38	8,2 %	608,00	591,54	2,8 %	696,35	677,39	2,8 %	873,40	802,04	8,9 %
Versmold	396,00	384,92	2,9 %	509,60	495,20	2,9 %	572,00	556,11	2,9 %	682,10	663,91	2,7 %	796,40	774,45	2,8 %
Werther (Westfalen)	408,00	396,66	2,9 %	473,20	459,91	2,9 %	576,00	548,44	5,0 %	681,15	661,51	3,0 %	779,90	758,14	2,9 %

Quelle: Indexfortschreibung Kreis Gütersloh 2022

