

Fortschreibung der Angemessenheitsgrenzen gemäß SGB II und SGB XII für den Kreis Gütersloh 2026

Dokumentation

Kontakt:

Thorsten Hühn
T +49 40 280 810 17
thorsten.huehn@
mobility.iges.com

IGES Mobility GmbH

Eifflerstraße 43
22769 Hamburg
mobility.iges.com

Dokumentation
für den Kreis Gütersloh
Hamburg, Juni 2026

Inhalt

1.	Vorbemerkungen	5
2.	Indexfortschreibung der abstrakten Angemessenheit	6
2.1	Berechnung	6
2.2	Fortschreibung der abstrakten Angemessenheit	7
3.	Überprüfung der tatsächlichen Verfügbarkeit	12
3.1	Ermittlung des Bedarfs an preisgünstigem Wohnraum für Transferleistungsempfänger (Neuanträge)	12
3.2	Ermittlung des verfügbaren Angebotes im Kreis Gütersloh	15
3.3	Festlegung der Mietobergrenzen im Kreis Gütersloh - Bruttokaltmiete	18
3.4	Neue Mietobergrenzen im Kreis Gütersloh	28
Tabellen		4

Tabellen

Tabelle 1:	Entwicklung des Verbraucherpreisindex in Nordrhein-Westfalen (Basis 2020 = 100)	7
Tabelle 2:	Fortgeschriebene abstrakte Angemessenheit nach den 13 Städten und Gemeinden im Kreis Gütersloh	8
Tabelle 3:	Neuantragsfälle (April 2025 bis März 2026) differenziert nach Bedarfsgrößenklassen und den 13 Städten und Gemeinden	14
Tabelle 4:	Bedarf an preisgünstigem Wohnraum differenziert nach Bedarfsgrößenklassen und den 13 Städten und Gemeinden - April 2025 bis März 2026	15
Tabelle 5:	Angebote innerhalb der fortgeschriebenen abstrakten Angemessenheit differenziert nach Bedarfsgrößenklassen und den 13 Städten und Gemeinden - April 2025 bis März 2026	18
Tabelle 6:	Versorgungsgrad vor einer Anpassung der Miethöhe differenziert nach den 13 Städten und Kommunen im Kreis Gütersloh und den Bedarfsgrößenklassen im Kreis Gütersloh – Bruttokaltmieten	20
Tabelle 7:	Abstrakte und angepasste Angemessenheit im Kreis Gütersloh im Vergleich zur bisherigen Mietobergrenze in Euro	25
Tabelle 8:	Neue Mietobergrenzen bruttokalt in Euro im Kreis Gütersloh nach Gemeinden und Bedarfsgrößenklassen auf Basis des schlüssigen Konzepts	29

Ausschließlich zum Zweck der besseren Lesbarkeit wird auf die geschlechtsspezifische Schreibweise verzichtet. Alle personenbezogenen Bezeichnungen sind geschlechtsneutral und beziehen sich auf Angehörige aller Geschlechter.

1. Vorbemerkungen

Als Leistungsträger nach SGB II und XII ist der Kreis Gütersloh verpflichtet, die angemessenen Kosten der Unterkunft für Hilfebedürftige zu übernehmen. In einem Urteil vom 07.11.2006 hat das Bundessozialgericht entschieden, dass die Unterkunftskosten allerdings nicht pauschal, sondern nach den örtlichen Verhältnissen bestimmt werden müssen. Der Kreis Gütersloh hat daher zum Zwecke der Aktualisierung der Angemessenheitsgrenzen der Kosten der Unterkunft nach § 22 SGB II und § 35 SGB XII IGES Mobility GmbH, Hamburg, mit einer Erhebung des regionalen Mietpreisniveaus und der Aktualisierung der bestehenden Mietobergrenzen beauftragt.

In § 22 Abs. 1 SGB II ist geregelt, dass „Leistungen für Unterkunft und Heizung [...] in Höhe der tatsächlichen Aufwendungen erbracht (werden), soweit diese angemessen sind.“ Die Angemessenheit wird allerdings im Gesetz nicht näher bestimmt, es handelt sich um einen unbestimmten Rechtsbegriff, der näherer Auslegung bedarf. Ähnlich lautende Bestimmungen sind § 35 SGB XII zu entnehmen.

Da der Gesetzgeber für eine Aktualisierung der Werte keine Methodik und keine Zeiträume vorgegeben hat, muss geprüft werden, in welchen zeitlichen Abständen eine Überprüfung sinnvoll ist und welche Methode dafür angewendet werden kann.

Sowohl bei der Frage nach sinnvollen zeitlichen Abständen als auch nach einer angemessenen Methode, erscheint eine Orientierung an der Vorgehensweise sinnvoll, wie sie derzeit für die Aktualisierung von qualifizierten Mietspiegeln gesetzlich vorgeschrieben ist (vgl. § 558 d BGB). Qualifizierte Mietspiegel sind im Abstand von zwei bis drei Jahren der Marktentwicklung anzupassen. Hierfür stehen zwei gleichberechtigte Verfahren zur Verfügung: Eine Fortschreibung kann durch eine Neuerhebung von Mietdaten oder durch eine Fortschreibung auf Basis der Entwicklung der Lebenshaltungskosten (Indexfortschreibung) erfolgen.

Im Rahmen der Novellierung des Sozialgesetzbuches (SGB) wurde für die neu geschaffene Option der Regelung der Kosten der Unterkunft im Rahmen von Satzungen ebenfalls ein zeitlicher Überprüfungsabstand von zwei Jahren vorgegeben (vgl. § 22c Absatz 2 SGB II). Damit sollten die Mietwerte eines "Schlüssigen Konzeptes" ebenfalls nach zwei Jahren überprüft und bei signifikanten Abweichungen aktualisiert werden.

Als Methode für die Aktualisierung der Richtwerte hat sich der Kreis Gütersloh für eine Indexfortschreibung analog der Fortschreibung von qualifizierten Mietspiegeln entschieden. Die Grundlage für die Aktualisierung sind die im zum Stichtag Januar 2024 auf Basis der Mietenerhebung ermittelten Richtwerte.

2. Indexfortschreibung der abstrakten Angemessenheit

Bei der Fortschreibung der Richtwerte mit Hilfe eines Index im Sinne des BGB bedeutet, dass keine Neuerhebung von Mieten stattfindet. Grundlage für die neuen Richtwerte sind die im Rahmen einer Ersterhebung abgeleiteten Mieten abstrakte Angemessenheit, welche mittels eines Index fortgeschrieben werden.

Für qualifizierte Mietspiegel ist gesetzlich im BGB vorgeschrieben, dass für eine Fortschreibung der Mietspiegelwerte der "Preisindex für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte in Deutschland" herangezogen werden muss. Dieser vom Statistischen Bundesamt ermittelte Index wird seit 2003 als Verbraucherpreisindex für Deutschland (VPI) veröffentlicht. Dieser Index spiegelt die Preisentwicklung eines Warenkorbes mit unterschiedlichen Gütergruppen wider, der nicht nur die Entwicklung der Wohnkosten berücksichtigt.

Die Entwicklung der Lebenshaltungskosten wird jedoch stark von der Entwicklung der Energiekosten beeinflusst. Da die Heizenergiekosten im Rahmen der im Kreis Gütersloh geltenden Richtlinien für die Kosten der Unterkunft gesondert berücksichtigt werden, würde bei einer Fortschreibung auf Basis des VPI die Entwicklung der Nettokaltmiete und der kalten Betriebskosten stark durch andere Faktoren beeinflusst.

Daher ist es für die Fortschreibung eines schlüssigen Konzepts empfehlenswert, nicht den Preisindex für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte in Deutschland zu verwenden, sondern einen Index, der nur die Entwicklung der Mietkosten berechnet. Dieser differenzierte Preisindex liegt auch auf Ebene der Bundesländer vor und berücksichtigt damit besser die von den Gerichten geforderte Einbeziehung regionaler Gegebenheiten bei der Mietpreisentwicklung.

Daher wird für die Fortschreibung der Mietwerte abstrakte Angemessenheit für den Kreis Gütersloh der Verbraucherpreisindex nach Verwendungszweck des Individualkonsums genutzt, der die Entwicklung der Mietkosten für Nordrhein-Westfalen wiedergibt. Dieser Index wird monatlich berechnet, ist ein Spezialindex des VPI und wird von IT-NRW für Nordrhein-Westfalen veröffentlicht.

Die Fortschreibung der Mietenentwicklung auf Basis dieses PreisentwicklungsindeX stellt eine angemessene Methode dar, um Verzerrungen der Mietpreisentwicklungen durch die Berücksichtigung der Preisentwicklung in anderen Gütergruppen, die ebenfalls bei der Berechnung des VPI Berücksichtigung finden, zu vermeiden.

Die Aktualisierung erfolgt getrennt für die Preisentwicklung der Nettokaltmieten und die kalten Betriebskosten (Wohnnebenkosten). Die Ergebnisse werden auf Basis der Produkttheorie zu einer Bruttokaltmiete zusammengefasst werden.

2.1 Berechnung

Auf Grundlage der vorliegenden Indexwerte erfolgt die Fortschreibung der abstrakten Angemessenheit der Nettokaltmieten und der kalten Betriebskosten aus dem letzten schlüssigen Konzept.

Dabei erfolgt die Fortschreibung allgemein nach der folgenden Formel:

$$\text{Indexveränderung in Prozent} = ((\text{neuer Indexwert} * 100) / \text{alter Indexwert} - 100) / 100$$

Der Stichtag der Datengrundlage des letzten schlüssigen Konzepts war der 1. Januar 2024. Daher wurden für die Fortschreibung die am 1. Januar 2026 geltenden Teilindizes herangezogen, also der Indexwert Januar 2026.

Tabelle 1: Entwicklung des Verbraucherpreisindex in Nordrhein-Westfalen (Basis 2020 = 100)

	Januar 2024	Januar 2026	Veränderung	Multiplikationsfaktor
Wohnungsmieten	105,7	109,7	3,78 %	1,037843
Wohnnebenkosten	111,3	119,7	7,55 %	1,075472

Quelle: IT.NRW

Anmerkung: Berechnung IGES Mobility

Veränderung der Wohnungsmieten:

$$((109,7 * 100) / 105,7 - 100) / 100 = 3,78 \%$$

Damit wird die ermittelte abstrakte Angemessenheit pro Quadratmeter des letzten schlüssigen Konzepts jeweils mit 1,037843 multipliziert, um die fortgeschriebene abstrakte Angemessenheit der Nettokaltmieten pro Quadratmeter zu erhalten.

Veränderung der Wohnnebenkosten:

$$((119,7 * 100) / 111,3 - 100) / 100 = 7,55 \%$$

Damit werden die ermittelten abstrakten kalten Betriebskosten pro Quadratmeter des letzten schlüssigen Konzepts jeweils mit 1,075472 multipliziert, um die fortgeschriebene abstrakte Angemessenheit der kalten Betriebskosten pro Quadratmeter zu erhalten.

2.2 Fortschreibung der abstrakten Angemessenheit

Die beiden auf Basis des Verbraucherpreisindex NRW fortgeschriebenen Mietpreisbestandteile sind die Grundlage für die Ermittlung der absoluten abstrakten Bruttokaltmiete unter Berücksichtigung der Produkttheorie. Die fortgeschriebenen abstrakten Bruttokaltmieten sind die Basis für die nachfolgende Prüfung der tatsächlichen Verfügbarkeit. Es wird geprüft, ob ausreichend Wohnungen zu diesem Mietpreisniveau auf dem Wohnungsmarkt der Gemeinden im Kreis Gütersloh verfügbar sind, um die Bedarfsgemeinschaften mit einer zu hohen Miete gegebenenfalls zu versorgen.

Tabelle 2: Fortgeschriebene abstrakte Angemessenheit nach den 13 Städten und Gemeinden im Kreis Gütersloh

Gemeinde	Größe der Bedarfs-gemeinschaft	maximale Wohnungs-größe	Netto-kalt-miete	kalte Be-triebs-kosten	Abstrakte Angemessenheit bruttokalt	
		in m ²	in €/m ²	in €/m ²	in €/m ²	in Euro
Borgholzhausen	1 Person	50	5,81	2,15	7,96	398,00
	2 Personen	65	5,97	2,25	8,22	534,30
	3 Personen	80	6,36	1,95	8,31	664,80
	4 Personen	95	6,55	1,72	8,27	785,65
	5 Personen	110	5,85	1,61	7,46	820,60
	jede weitere Person	je zzgl. 15 m ²	5,63	1,49	7,12	106,80
Gütersloh	1 Person	50	7,95	2,20	10,15	507,50
	2 Personen	65	7,03	2,03	9,06	588,90
	3 Personen	80	6,83	1,87	8,70	696,00
	4 Personen	95	6,95	1,81	8,76	832,20
	5 Personen	110	7,78	1,72	9,50	1.045,00
	jede weitere Person	je zzgl. 15 m ²	8,15	1,37	9,52	142,80
Halle (Westf.)	1 Person	50	6,92	2,20	9,12	456,00
	2 Personen	65	6,47	1,82	8,29	538,85
	3 Personen	80	6,33	1,76	8,09	647,20
	4 Personen	95	6,25	1,77	8,02	761,90
	5 Personen	110	7,04	1,51	8,55	940,50
	jede weitere Person	je zzgl. 15 m ²	6,75	1,26	8,01	120,15
Harsewinkel	1 Person	50	7,41	1,93	9,34	467,00
	2 Personen	65	6,93	1,62	8,55	555,75
	3 Personen	80	6,36	1,49	7,85	628,00
	4 Personen	95	6,23	1,48	7,71	732,45
	5 Personen	110	6,57	1,26	7,83	861,30
	jede weitere Person	je zzgl. 15 m ²	7,26	1,29	8,55	128,25

Gemeinde	Größe der Bedarfs- gemeinschaft	maximale Wohnungs- größe	Netto- kalt- miete	kalte Be- triebs- kosten	Abstrakte Angemessenheit bruttokalt	
		in m ²	in €/m ²	in €/m ²	in €/m ²	in Euro
Herzebrock- Clarholz	1 Person	50	7,90	2,47	10,37	518,50
	2 Personen	65	6,85	2,31	9,16	595,40
	3 Personen	80	6,31	1,99	8,30	664,00
	4 Personen	95	6,33	1,73	8,06	765,70
	5 Personen	110	6,68	1,56	8,24	906,40
	jede weitere Person	je zzgl. 15 m ²	6,75	1,40	8,15	122,25
Langenberg	1 Person	50	7,61	1,56	9,17	458,50
	2 Personen	65	7,34	2,17	9,51	618,15
	3 Personen	80	6,35	1,94	8,29	663,20
	4 Personen	95	6,64	1,81	8,45	802,75
	5 Personen	110	6,33	2,13	8,46	930,60
	jede weitere Person	je zzgl. 15 m ²	6,64	1,34	7,98	119,70
Rheda- Wiedenbrück	1 Person	50	7,32	2,15	9,47	473,50
	2 Personen	65	7,25	2,00	9,25	601,25
	3 Personen	80	6,97	1,96	8,93	714,40
	4 Personen	95	7,17	1,93	9,10	864,50
	5 Personen	110	8,11	1,84	9,95	1.094,50
	jede weitere Person	je zzgl. 15 m ²	8,19	1,54	9,73	145,95
Rietberg	1 Person	50	6,49	2,15	8,64	432,00
	2 Personen	65	6,70	2,06	8,76	569,40
	3 Personen	80	6,45	1,86	8,31	664,80
	4 Personen	95	7,09	1,89	8,98	853,10
	5 Personen	110	7,78	1,57	9,35	1.028,50
	jede weitere Person	je zzgl. 15 m ²	7,26	1,31	8,57	128,55

Gemeinde	Größe der Bedarfs- gemeinschaft	maximale Wohnungs- größe	Netto- kalt- miete	kalte Be- triebs- kosten	Abstrakte Angemessenheit bruttokalt	
		in m ²	in €/m ²	in €/m ²	in €/m ²	in Euro
Schloß Holte- Stukenbrock	1 Person	50	8,30	2,04	10,34	517,00
	2 Personen	65	6,87	1,68	8,55	555,75
	3 Personen	80	6,82	1,75	8,57	685,60
	4 Personen	95	6,72	1,68	8,40	798,00
	5 Personen	110	7,26	1,59	8,85	973,50
	jede weitere Person	je zzgl. 15 m ²	8,09	1,25	9,34	140,10
Steinhagen	1 Person	50	6,19	2,27	8,46	423,00
	2 Personen	65	6,60	1,99	8,59	558,35
	3 Personen	80	6,23	1,88	8,11	648,80
	4 Personen	95	6,78	1,86	8,64	820,80
	5 Personen	110	7,78	1,66	9,44	1.038,40
	jede weitere Person	je zzgl. 15 m ²	7,21	1,37	8,58	128,70
Verl	1 Person	50	7,26	1,80	9,06	453,00
	2 Personen	65	6,99	1,81	8,80	572,00
	3 Personen	80	7,37	1,65	9,02	721,60
	4 Personen	95	7,31	1,83	9,14	868,30
	5 Personen	110	7,94	1,74	9,68	1.064,80
	jede weitere Person	je zzgl. 15 m ²	7,80	1,18	8,98	134,70
Versmold	1 Person	50	7,26	2,10	9,36	468,00
	2 Personen	65	6,49	1,97	8,46	549,90
	3 Personen	80	6,23	1,74	7,97	637,60
	4 Personen	95	6,50	1,63	8,13	772,35
	5 Personen	110	6,64	1,59	8,23	905,30
	jede weitere Person	je zzgl. 15 m ²	6,81	1,26	8,07	121,05

Gemeinde	Größe der Bedarfs- gemeinschaft	maximale Wohnungs- größe	Netto- kalt- miete	kalte Be- triebs- kosten	Abstrakte Angemessenheit bruttokalt	
		in m ²	in €/m ²	in €/m ²	in €/m ²	in Euro
Werther	1 Person	50	7,73	2,56	10,29	514,50
	2 Personen	65	6,37	2,15	8,52	553,80
	3 Personen	80	6,49	1,80	8,29	663,20
	4 Personen	95	6,78	1,77	8,55	812,25
	5 Personen	110	6,35	1,44	7,79	856,90
	jede weitere Person	je zzgl. 15 m ²	6,88	1,30	8,18	122,70

3. Überprüfung der tatsächlichen Verfügbarkeit

Gemäß den höchstrichterlichen Vorgaben ist nach der abstrakten Angemessenheit die konkrete Angemessenheit zu überprüfen. Die konkrete Angemessenheit wird im Einzelfall vom entsprechenden Sachbearbeiter überprüft und ist somit nicht Bestandteil des schlüssigen Konzepts zur Ermittlung der neuen Mietobergrenzen.

Vom BSG wird jedoch auch gefordert, dass aus den durchgeführten Mietwerterhebungen entsprechende Rückschlüsse gezogen werden, die eine sachgerechte Wiedergabe der derzeitigen regionalen Mietsituation widerspiegelt und für eine ausreichende Versorgung der Leistungsberechtigten herangezogen werden.

Eine Überprüfung der tatsächlichen Verfügbarkeit wird durchgeführt, d. h. die tatsächliche Verfügbarkeit von Wohnraum zu den durch die Höchstbeträge definierten Mieten wird festgestellt. Durch den Abgleich mit dem Wohnungsangebot zum Zeitpunkt der Ermittlung der abstrakten Angemessenheitsgrenzen wird geprüft, ob in einem konkreten Wohnungsmarkt strukturell ein ausreichendes Wohnungsangebot für die gewählten Angemessenheitsgrenzen vorhanden ist.

Zur Überprüfung der ermittelten Angemessenheitsgrenzen und der Verfügbarkeit von Wohnraum zu angemessenen Bedingungen führte IGES Mobility folgende Analysen durch:

- ♦ Ermittlung der Zahl der Neuantragsfälle aus dem SGB II und SGB XII im Zeitraum April 2025 bis März 2026, die eine Bruttokaltmiete aufweisen, die über den berechneten abstrakten Angemessenheitsgrenzen liegen,
- ♦ Auswertung der zum Zeitpunkt der Analyse von April 2025 bis März 2026 in den elektronischen und Printmedien im Kreis Gütersloh vorliegenden und angebotenen Wohnungen und Bestimmung der Zahl der Wohnungen, die innerhalb der ermittelten abstrakten Angemessenheitsgrenzen liegen.

3.1 Ermittlung des Bedarfs an preisgünstigem Wohnraum für Transferleistungsempfänger (Neuanträge)

Für die Überprüfung der abstrakten Angemessenheit wurde in einem ersten Schritt der Bedarf an preisgünstigem Wohnraum durch Transferleistungsempfänger aus dem SGB II und SGB XII im Zeitraum April 2025 bis März 2026 ermittelt. Dabei handelt es sich um die Einzeldatensätze, die vom Jobcenter und der Abteilung Soziales des Kreises Gütersloh anonymisiert zur Verfügung gestellt wurden. Bei diesen Transferleistungsempfängern handelt es sich um Antragsteller, die ihren Erstantrag im Zeitraum April 2025 bis März 2026 gestellt und in diesem Jahr hilfebedürftig geworden sind und nicht um Bestandskunden, die durchgängig Leistung bezogen haben.

In der Prüfung der tatsächlichen Verfügbarkeit konnten nur Fallkonstellationen berücksichtigt werden, die eine ausreichende und valide Datenbasis aufweisen. So

wurden diejenigen Fälle nicht in der Analyse berücksichtigt, wo keine tatsächliche Miete (Nettokaltmiete und kalte Betriebskosten) vorlag.

Bei den Neuanträgen wurde durch die Verwaltung zuvor überprüft, ob die höheren Bruttokaltmieten aufgrund von Sondersituationen gewährt werden und somit nicht in die Überprüfung der abstrakten Angemessenheit einbezogen werden müssen. Hierbei handelt es sich z. B. um Fälle wie die Gewährung einer Sonderimmobilie, da der Sohn der Bedarfsgemeinschaft schwer behindert ist, und entsprechende besondere Ausstattungen benötigt. Weitere Gründe für die Berücksichtigung besonderer Umstände des Einzelfalls sind beispielsweise neben den bereits geschilderten gesundheitlichen Beeinträchtigungen auch Situationen, in denen Menschen auf bestimmte soziale Bezüge und Kontakte in ihrem Wohnumfeld angewiesen sind (z. B. suchtkranke Menschen, Versorgung durch Nachbarschaftshilfe, Alleinerziehende, betreuende Familienangehörige, zu Sonderbedingungen untergebrachte Geflüchtete).

Die in diesen Einzelfällen bewilligte und durch den Kreis bezahlte, über der Mietobergrenze liegende, Miete würde den Bedarf deutlich zu hoch ansetzen und kein realistisches Abbild der Bedarfssituation in den 13 Städten und Gemeinden geben.

Auf der Basis der zur Verfügung gestellten Daten erfolgte die Ermittlung des Neubedarfs im Zeitraum April 2025 bis März 2026 differenziert nach Bedarfsgrößenklassen und den 13 Städten und Gemeinden.

Tabelle 3 zeigt die Ergebnisse der Bedarfsanalyse der Neuantragsfälle im Zeitraum April 2025 bis März 2026 im Kreis Gütersloh auf. Insgesamt ergibt sich nach der zuvor beschriebenen Datenbereinigung ein Bedarf von 1.465 preisgünstigen Wohnungen.

Tabelle 3: Neuantragsfälle (April 2025 bis März 2026) differenziert nach Bedarfsgößenklassen und den 13 Städten und Gemeinden

Gemeinde	Bedarfsgößenklasse					
	1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	5 Personen	jede weitere Person
	bis zu 50 m ²	über 50 m ² bis zu 65 m ²	über 65 m ² bis zu 80 m ²	über 80 m ² bis zu 95 m ²	über 95 m ² bis zu 110 m ²	jeweils 15 m ²
Borgholzhausen	39	14	8	1	0	0
Gütersloh	286	77	36	26	16	9
Halle (Westf.)	74	12	8	3	1	2
Harsewinkel	43	21	11	6	2	0
Herzebrock-Clarholz	34	8	4	4	1	0
Langenberg	11	4	2	3	1	0
Rheda- Wiedenbrück	108	48	16	9	4	1
Rietberg	56	27	8	5	4	1
Schloß Holte-Stukenbrock	40	14	9	5	3	2
Steinhagen	67	19	9	2	1	0
Verl	63	14	6	7	2	2
Versmold	50	17	8	4	1	1
Werther (Westf.)	51	12	2	0	0	0

Die Tabelle 4 zeigt auf, wie viele der Bedarfsgemeinschaften eine tatsächliche Miethöhe aufweisen, welche gemäß der fortgeschriebenen abstrakten Angemessenheitsgrenzen nicht als angemessene Miethöhe gilt. Für diese nicht angemessen wohnenden Bedarfsgemeinschaften kann durch den Kreis eine Kostensenkungsaufforderung ausgesprochen werden, wenn ein entsprechend ausreichendes Wohnungsangebot mit einer angemessenen Miethöhe zur Verfügung steht. Insgesamt kann jedoch aus dieser Analyse bereits festgestellt werden, dass insbesondere bei den Bedarfsgemeinschaften mit mehr als einer Person der Anteil der Bedarfsgemeinschaften, die zu einer höheren tatsächlichen Miete wohnen als die abstrakten Angemessenheitsgrenzen, abnimmt. Insgesamt weisen 474 Bedarfsgemeinschaften bzw. 32 % der Bedarfsgemeinschaften eine zu hohe Miete im Verhältnis zur abstrakten Angemessenheitsgrenze auf.

Der Abgleich mit dem verfügbaren angemessenen Wohnungsangebot, differenziert nach Bedarfsgrößenklassen und den 13 Städten und Gemeinden sowie der daraus gezogenen Schlüsse und Anpassungen der Miethöhe, erfolgt in Kapitel 3.3.

Tabelle 4: Bedarf an preisgünstigem Wohnraum differenziert nach Bedarfsgrößenklassen und den 13 Städten und Gemeinden - April 2025 bis März 2026

Gemeinde	Bedarfsgrößenklasse					
	1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	5 Personen	jede weitere Person
	bis zu 50 m ²	über 50 m ² bis zu 65 m ²	über 65 m ² bis zu 80 m ²	über 80 m ² bis zu 95 m ²	über 95 m ² bis zu 110 m ²	jeweils 15 m ²
Borgholzhausen	11	5	3	1	0	0
Gütersloh	81	42	14	7	1	1
Halle (Westf.)	19	6	0	2	1	2
Harsewinkel	18	7	5	1	2	0
Herzebrock-Clarholz	4	4	2	0	0	0
Langenberg	0	2	1	2	1	0
Rheda- Wiedenbrück	40	28	11	0	0	0
Rietberg	13	7	3	1	4	0
Schloß Holte-Stukenbrock	9	5	2	4	0	1
Steinhagen	15	12	8	1	1	0
Verl	15	6	4	4	1	1
Versmold	11	3	2	3	0	1
Werther (Westf.)	8	4	1	0	0	0

3.2 Ermittlung des verfügbaren Angebotes im Kreis Gütersloh

Für die Überprüfung, ob die aus der Mietwerterhebung fortgeschriebenen abstrakten Angemessenheitsgrenzen ausreichen, wird zusätzlich auf eine Analyse der Neuvertragsmieten bzw. der frei verfügbaren Mietwohnungsangebote im Zeitraum April 2025 bis März 2026 zurückgegriffen. Die ausreichende Berücksichtigung der Angebotsmieten in einem ausreichenden Umfang wurde bereits im Juni 2015 vom BSG angemahnt (B 4 AS 44/14 R, Rnd. 22). Zwar wird in diesem Urteil des BSG auch ausgeführt, dass bei einem Rückgriff auf die Mieten der letzten vier

Jahre (entsprechend der Systematik im Mietspiegel) nicht zwingend die Neuvertragsmieten einbezogen werden müssen.

Trotzdem sieht es IGES Mobility als notwendig an, die Mietwohnungsangebote eines Jahres zur Feststellung der tatsächlichen Verfügbarkeit von Wohnungen mit einer angemessenen Miethöhe sowie zur endgültigen Festlegung der Mietobergrenzen auf den regionalen Wohnungsmärkten im Kreis Gütersloh heranzuziehen. Auch eine Einschränkung der erhobenen Mietwerte auf die in den letzten vier Jahren abgeschlossenen Mietverträge führt zu einer Abschwächung der Miethöhe, da aufgrund der unterschiedlichen Faktoren im Rahmen der Marktanpassung (z. B. Inflationsanpassung, voranschreitende Modernisierung) die aktuellsten Mieten zumeist höher ausfallen. Vor dem Hintergrund, dass die neuen Mietobergrenzen in der Zukunft Anwendung finden sollen, ist es daher zwingend erforderlich, die Neuvermietungen des letzten Jahres zur Validierung der Ergebnisse aus der Mieterwerhebung heranzuziehen.

Bei den erfassten Wohnungsangeboten im Zeitraum April 2025 bis März 2026 handelt es sich teilweise um Wohnungen, die über den gesamten Zeitraum oder einen Teilzeitraum angeboten wurden. Da die Auswertung nicht stichtagsbezogen erfolgte, sondern das verfügbare Objektangebot über einen Zeitraum von zwölf Monaten erfasst wurde, mussten die Angebote auf Objekte komprimiert werden.

Generell ist es auch möglich, dass einzelne Objekte in unterschiedlichen Internetportalen und Zeitungen zeitgleich angeboten werden. Eine Doppelzählung würde das verfügbare Wohnungsangebot stark überhöhen, weshalb eine Zusammenfassung der Angebote erfolgen muss.

Diese sogenannte Dublettenbereinigung besteht daher aus den beiden Arbeitsschritten:

- ◆ Identifizierung gleicher Wohnungen in unterschiedlichen Internetportalen und Zeitungen sowie Zusammenfassung dieser Wohnungsangebote zu einem Angebot
- ◆ Überprüfung der Angebote über den Erhebungszeitraum. Identische Objekte werden zusammengefasst und als ein Objekt bzw. Angebot angesehen. Angebotslücken, d. h. Angebote, die zeitweilig nicht mehr angeboten werden, werden durch das angewendete Verfahren identifiziert und ebenfalls zu einem Objekt zusammengefasst, da nicht davon auszugehen ist, dass eine Wohnung innerhalb des Beobachtungszeitraums zweimal mit einer kurzen Zwischenvermietung zur Verfügung gestanden hat.

Aus den erhobenen Angeboten wurden unplausible Objekte oder nicht relevante Wohnungsbestände entfernt. Hierbei wurden Objekte bzw. Wohnungen anhand folgender Kriterien aus der Datenbank entfernt:

- ◆ keine eindeutige Gebietszuordnung, d. h. keine Angabe zur Gemeinde (wie z. B. Gütersloh-Umland),

- ♦ keine Berücksichtigung von Heimplätzen (z. B. Studentenheime, Seniorenheime), da es sich bei diesen Angeboten um Spezialimmobilien handelt, die einen besonderen Wohnungsteilmarkt darstellen und in der Regel hohe Mietwerte aufweisen,
- ♦ Wohnungen, für die keine vollständigen Angaben vorlagen: fehlende Wohnfläche oder Nettokalt-Mietangabe,
- ♦ Mietangaben, bei denen es sich offensichtlich nicht um Netto- bzw. Bruttokaltmieten handelt, also Bruttowarmmieten,
- ♦ Möblierte Wohnungen, da die Möblierung ein Teil der Miete ist und somit nicht die korrekte Nettokaltmiete abgeleitet werden kann,
- ♦ Wohnungen, die erkennbar nicht den vom BSG geforderten Mindeststandard aufweisen, also z. B. über Einzelöfen verfügen,
- ♦ Sonderwohnformen (z. B. Penthouse, Ferienwohnungen).

Nach diesen Datenbereinigungen standen von den ehemals erfassten 6.123 angebotenen Wohnungen noch 4.897 verfügbare Wohnungen für die Auswertung zur Verfügung. Diese Wohnungsangebote wurden differenziert nach den 13 Städten und Gemeinden und den Wohnungsgrößenklassen ausgewertet.

Zur Feststellung des verfügbaren Angebots zu angemessenen Mietpreisen erfolgte ein Abgleich der Bruttokaltmieten pro Monat der angebotenen Wohnungen mit den zuvor berechneten abstrakten Angemessenheitsgrenzen (vgl. Tab. 5).

Teilweise lagen in den veröffentlichten Mietwohnungsangeboten keine Angaben zu den kalten Betriebskosten vor. Hier erfolgte für die Berechnung der Bruttokaltmiete eine Berücksichtigung der kalten Betriebskosten auf Basis der angemessenen durchschnittlichen Betriebskosten der 13 Städte und Gemeinden und je Größenklassen (vgl. Tab. 2).

Für 1.828 Mietwohnungsangebote konnte die Bruttokaltmiete direkt ermittelt werden und für 3.069 Mietwohnungsangebote erfolgte eine Ersetzung der monatlichen kalten Betriebskosten durch eine Pauschale.

Insgesamt lagen die Bruttokaltmieten von 985 Wohnungen im Kreis Gütersloh im Internet und den Zeitungen angebotenen Wohnungen innerhalb der abstrakten Angemessenheitsgrenzen.

Tabelle 5: Angebote innerhalb der fortgeschriebenen abstrakten Angemessenheit differenziert nach Bedarfsgrößenklassen und den 13 Städten und Gemeinden - April 2025 bis März 2026

Gemeinde	Bedarfsgrößenklasse					
	1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	5 Personen	jede weitere Person
	bis zu 50 m ²	über 50 m ² bis zu 65 m ²	über 65 m ² bis zu 80 m ²	über 80 m ² bis zu 95 m ²	über 95 m ² bis zu 110 m ²	jeweils 15 m ²
Borgholzhausen	6	2	2	6	1	7
Gütersloh	87	60	62	56	27	47
Halle (Westf.)	9	8	3	7	8	10
Harsewinkel	11	10	11	5	0	1
Herzebrock-Clarholz	13	8	3	5	1	5
Langenberg	4	1	0	0	2	5
Rheda- Wiedenbrück	24	24	29	23	16	21
Rietberg	4	8	21	11	11	15
Schloß Holte-Stukenbrock	20	11	5	12	8	13
Steinhagen	4	11	4	6	5	17
Verl	5	4	14	6	10	10
Versmold	19	18	10	4	4	11
Werther (Westf.)	25	6	9	12	0	2

3.3 Festlegung der Mietobergrenzen im Kreis Gütersloh - Bruttokaltmiete

Die Zahl der Angebote, die eine angemessene Bruttokaltmiete aufweisen, oder der Anteil der Angebote, die eine angemessene Bruttokaltmiete aufweisen, an allen Angeboten innerhalb der 13 Städte und Gemeinden sowie den Größenklassen, ist nicht entscheidend für die Überprüfung der fortgeschriebenen abstrakten Angemessenheitsgrenze. Entscheidend ist, ob die Zahl der Angebote, die eine angemessene Bruttokaltmiete aufweisen, ausreicht, die Bedarfsgemeinschaften zu versorgen, die eine nicht angemessene Bruttokaltmiete haben.

Zu beachten ist, dass es sich bei den berücksichtigten Mietwohnungsangeboten, um die im Internet und den Zeitungen veröffentlichten Mietwohnungsangebote handelt. Einige Mietangebote, wie die der größeren institutionellen

Wohnungsanbieter und von informellen Vermietungsangeboten („schwarze Bretter“) fehlen in den analysierten Angeboten sicherlich noch. Es ist davon auszugehen, dass sich hier insbesondere auch Angebote mit niedrigeren Mieten finden, wodurch das Angebot mit einer angemessenen Bruttokaltmiete sicherlich noch höher ausfallen wird.

Für die Feststellung der konkreten Angemessenheit und somit die Festlegung der Mietobergrenzen im Kreis Gütersloh wurde eine 100 %ige Bedarfsdeckung in allen Teilmarktsegmenten angestrebt. D. h. für alle Bedarfsgemeinschaften, die eine nicht angemessene Bruttokaltmiete aufweisen, muss Wohnraum zu angemessenen Bedingungen vorhanden sein.

In der Analyse, ob ein ausreichendes Wohnungsangebot zu angemessenen Mietkosten vorhanden ist, wurden nur die relevanten Neuanträge sowie die Mietwohnungsangebote aus dem Zeitraum April 2025 bis März 2026 berücksichtigt. In einem ersten Schritt wird den zuvor ermittelten Mietwohnungsangeboten mit einer abstrakt angemessenen Miethöhe der Bedarf an Wohnungen, d. h. den Bedarfsgemeinschaften, die keine abstrakt angemessenen Mietkosten aufweisen, gegenübergestellt (vgl. Tab. 6). Aus dieser Gegenüberstellung wird der Versorgungsgrad durch das verfügbare angemessene Mietwohnungsangebot ausgewiesen. Liegt das angemessene Angebot deutlich über dem Bedarf, wird in der Tab. 6 nur ein maximaler Versorgungsgrad von 100 % ausgewiesen.

Tabelle 6: Versorgungsgrad vor einer Anpassung der Miethöhe differenziert nach den 13 Städten und Kommunen im Kreis Gütersloh und den Bedarfsgrößenklassen im Kreis Gütersloh – Bruttokaltmieten

Gemeinde	Größe der Bedarfs-gemeinschaft	maximale Wohnungs-größe	Angebote mit einer angemessenen Miete	Bedarfsge-mein-schaft mit einer nicht angemessenen Miete	Bedarfsde-ckung in %
Borgholzhausen	1 Person	50	6	11	55 %
	2 Personen	65	2	5	40 %
	3 Personen	80	2	3	67 %
	4 Personen	95	6	1	100 %
	5 Personen	110	1	0	---
	jede weitere Person	je zzgl. 15 m ²	8	0	---
Gütersloh	1 Person	50	87	81	100 %
	2 Personen	65	60	42	100 %
	3 Personen	80	62	14	100 %
	4 Personen	95	56	7	100 %
	5 Personen	110	27	1	100 %
	jede weitere Person	je zzgl. 15 m ²	47	2	100 %
Halle (Westf.)	1 Person	50	9	19	47 %
	2 Personen	65	8	6	100 %
	3 Personen	80	3	0	---
	4 Personen	95	7	2	100 %
	5 Personen	110	8	1	100 %
	jede weitere Person	je zzgl. 15 m ²	10	3	100 %

Gemeinde	Größe der Bedarfs- gemeinschaft	maximale Wohnungs- größe	Angebote mit einer angemes- senen Miete	Bedarfsge- mein- schaft mit einer nicht angemes- senen Miete	Bedarfsde- ckung in %
Harsewinkel	1 Person	50	11	18	61 %
	2 Personen	65	10	7	100 %
	3 Personen	80	11	5	100 %
	4 Personen	95	5	1	100 %
	5 Personen	110	0	2	0 %
	jede weitere Person	je zzgl. 15 m ²	1	2	50 %
Herzebrock- Clarholz	1 Person	50	13	4	100 %
	2 Personen	65	8	4	100 %
	3 Personen	80	3	2	100 %
	4 Personen	95	5	0	---
	5 Personen	110	1	0	---
	jede weitere Person	je zzgl. 15 m ²	5	0	---
Langenberg	1 Person	50	4	0	---
	2 Personen	65	1	2	50 %
	3 Personen	80	0	1	0 %
	4 Personen	95	0	2	0 %
	5 Personen	110	2	1	100 %
	jede weitere Person	je zzgl. 15 m ²	5	1	100 %
Rheda- Wiedenbrück	1 Person	50	24	40	60 %
	2 Personen	65	24	28	86 %
	3 Personen	80	29	11	100 %
	4 Personen	95	23	0	---
	5 Personen	110	16	0	---
	jede weitere Person	je zzgl. 15 m ²	21	0	---

Gemeinde	Größe der Bedarfs- gemeinschaft	maximale Wohnungs- größe	Angebote mit einer angemes- senen Miete	Bedarfsge- mein- schaft mit einer nicht angemes- senen Miete	Bedarfsde- ckung in %
Rietberg	1 Person	50	4	13	31 %
	2 Personen	65	8	7	100 %
	3 Personen	80	21	3	100 %
	4 Personen	95	11	1	100 %
	5 Personen	110	11	4	100 %
	jede weitere Person	je zzgl. 15 m ²	15	4	100 %
Schloß Holte- Stukenbrock	1 Person	50	20	9	100 %
	2 Personen	65	11	5	100 %
	3 Personen	80	5	2	100 %
	4 Personen	95	12	4	100 %
	5 Personen	110	8	0	---
	jede weitere Person	je zzgl. 15 m ²	13	1	100 %
Steinhagen	1 Person	50	4	15	27 %
	2 Personen	65	11	12	92 %
	3 Personen	80	4	8	50 %
	4 Personen	95	6	1	100 %
	5 Personen	110	5	1	100 %
	jede weitere Person	je zzgl. 15 m ²	17	1	100 %
Verl	1 Person	50	5	15	33 %
	2 Personen	65	4	6	67 %
	3 Personen	80	14	4	100 %
	4 Personen	95	6	4	100 %
	5 Personen	110	10	1	100 %
	jede weitere Person	je zzgl. 15 m ²	10	2	100 %

Gemeinde	Größe der Bedarfs-gemeinschaft	maximale Wohnungs-größe	Angebote mit einer angemessenen Miete	Bedarfsge-mein-schaft mit einer nicht angemessenen Miete	Bedarfsde-ckung in %
Versmold	1 Person	50	19	11	100 %
	2 Personen	65	18	3	100 %
	3 Personen	80	10	2	100 %
	4 Personen	95	4	3	100 %
	5 Personen	110	4	0	---
	jede weitere Person	je zzgl. 15 m ²	11	1	100 %
Werther (Westf.)	1 Person	50	25	8	100 %
	2 Personen	65	6	4	100 %
	3 Personen	80	9	1	100 %
	4 Personen	95	12	0	---
	5 Personen	110	0	0	---
	jede weitere Person	je zzgl. 15 m ²	2	0	---

Insgesamt ergibt die Analyse einen Bedarf von 474 Wohnungen im Kreis Gütersloh bei einem angemessenen Angebot von 985 Wohnungen. Damit sind rechnerisch alle Bedarfsgemeinschaften mit Wohnraum zu angemessenen Bruttokaltmieten versorgt, doch die Tab. 6 zeigt, dass eine ausreichende Versorgung nicht in allen Teilmarktsegmenten (Gemeinden und Bedarfsgrößenklassen) erreicht werden kann.

Insgesamt hat sich in 17 Teilmarktsegmenten gezeigt, dass die Zahl der angebotenen Wohnungen mit angemessenen Bruttokaltmieten für die Versorgung der Bedarfsgemeinschaften, die in Wohnungen mit nicht angemessenen Bruttokaltmieten wohnen, nicht ausreicht.

In einem zweiten Schritt wird daher in diesen Teilmarktsegmenten die Angemessenheitsgrenze erhöht. Daraus ergibt sich auf der einen Seite ein zusätzliches angemessenes Mietwohnungsangebot und auf der anderen Seite verringert sich dadurch der Bedarf an Wohnungen mit einer angemessenen Miethöhe, also von Bedarfsgemeinschaften mit einer derzeitigen nicht angemessenen tatsächlichen Miethöhe. Die Anhebung der Angemessenheitsgrenze wird so lange fortgesetzt, bis in diesen 17 Teilmarktsegmenten mindestens ein Versorgungsgrad von 100 % erreicht wird.

Durch die Anhebung der Angemessenheitsgrenze in den 17 Teilmarktsegmenten erhöht sich das angemessene Mietwohnungsangebot auf 1.029 Wohnungen. Demgegenüber steht ein Bedarf an Wohnungen mit einer angemessenen Miethöhe von 421 Wohnungen.

In der Tab. 7 sind die Ergebnisse der abstrakten und konkreten Angemessenheit sowie in den 17 Teilmarktsegmenten der Anhebungsbetrag, der für eine 100 %ige Bedarfsdeckung notwendig war, aufgeführt. Zusätzlich wird in der Tabelle auch die bisher in den 13 Städten und Gemeinden im Kreis Gütersloh geltenden Mietobergrenzen und die Veränderung ausgewiesen.

Tabelle 7: Abstrakte und angepasste Angemessenheit im Kreis Gütersloh im Vergleich zur bisherigen Mietobergrenze in Euro

Gemeinde	Größe der Bedarfs-gemeinschaft	maxi-male Woh-nungs-größe	abstr. Angem.	Anhe-bung	neue MOG (ge-run-det)	bish. MOG	Ver-ände-rung
Borgholzhausen	1 Person	50	398,00	22,00	420	411	9
	2 Personen	65	534,30	32,70	567	510	57
	3 Personen	80	664,80	1,20	666	636	30
	4 Personen	95	785,65	0,00	786	752	34
	5 Personen	110	820,60	0,00	821	786	35
	jede weitere Person	je zzgl. 15 m ²	106,80	0,00	107	104	3
Gütersloh	1 Person	50	507,50	0,00	508	486	22
	2 Personen	65	588,90	0,00	589	563	26
	3 Personen	80	696,00	0,00	696	666	30
	4 Personen	95	832,20	0,00	833	797	36
	5 Personen	110	1.045,00	0,00	1.045	1.001	44
	jede weitere Person	je zzgl. 15 m ²	142,80	0,00	143	137	6
Halle (Westf.)	1 Person	50	456,00	39,00	495	436	59
	2 Personen	65	538,85	0,00	539	515	24
	3 Personen	80	647,20	0,00	648	620	28
	4 Personen	95	761,90	0,00	762	729	33
	5 Personen	110	940,50	0,00	941	900	41
	jede weitere Person	je zzgl. 15 m ²	120,15	0,00	121	116	5

Gemeinde	Größe der Bedarfs- gemeinschaft	maxi- male Woh- nungs- größe	abstr. Angem.	Anhe- bung	neue MOG (ge- run- det)	bish. MOG	Ver- ände- rung
Harsewinkel	1 Person	50	467,00	41,00	508	460	48
	2 Personen	65	555,75	0,00	556	533	23
	3 Personen	80	628,00	0,00	628	602	26
	4 Personen	95	732,45	0,00	733	702	31
	5 Personen	110	861,30	38,70	900	825	75
	jede weitere Person	je zzgl. 15 m ²	128,25	0,00	129	123	6
Herzebrock- Clarholz	1 Person	50	518,50	0,00	519	496	23
	2 Personen	65	595,40	0,00	596	569	27
	3 Personen	80	664,00	0,00	664	635	29
	4 Personen	95	765,70	0,00	766	733	33
	5 Personen	110	906,40	0,00	907	868	39
	jede weitere Person	je zzgl. 15 m ²	122,25	0,00	123	118	5
Langenberg	1 Person	50	458,50	0,00	459	439	20
	2 Personen	65	618,15	24,85	643	591	52
	3 Personen	80	663,20	7,80	671	661	10
	4 Personen	95	802,75	64,25	867	768	99
	5 Personen	110	930,60	0,00	931	889	42
	jede weitere Person	je zzgl. 15 m ²	119,70	0,00	120	115	5
Rheda- Wiedenbrück	1 Person	50	473,50	34,50	508	453	55
	2 Personen	65	601,25	4,75	606	575	31
	3 Personen	80	714,40	0,00	715	684	31
	4 Personen	95	864,50	0,00	865	826	39
	5 Personen	110	1.094,50	0,00	1.095	1.048	47
	jede weitere Person	je zzgl. 15 m ²	145,95	0,00	146	140	6

Gemeinde	Größe der Bedarfs- gemeinschaft	maxi- male Woh- nungs- größe	abstr. Angem.	Anhe- bung	neue MOG (ge- run- det)	bish. MOG	Ver- ände- rung
Rietberg	1 Person	50	432,00	47,00	479	458	21
	2 Personen	65	569,40	0,00	570	545	25
	3 Personen	80	664,80	0,00	665	636	29
	4 Personen	95	853,10	0,00	854	817	37
	5 Personen	110	1.028,50	0,00	1.029	986	43
	jede weitere Person	je zzgl. 15 m ²	128,55	0,00	129	124	5
Schloß Holte- Stukenbrock	1 Person	50	517,00	0,00	517	495	22
	2 Personen	65	555,75	0,00	556	532	24
	3 Personen	80	685,60	0,00	686	656	30
	4 Personen	95	798,00	0,00	798	763	35
	5 Personen	110	973,50	0,00	974	933	41
	jede weitere Person	je zzgl. 15 m ²	140,10	0,00	141	135	6
Steinhagen	1 Person	50	423,00	58,00	481	423	58
	2 Personen	65	558,35	1,65	560	534	26
	3 Personen	80	648,80	26,20	675	620	55
	4 Personen	95	820,80	0,00	821	785	36
	5 Personen	110	1.038,40	0,00	1.039	995	44
	jede weitere Person	je zzgl. 15 m ²	128,70	0,00	129	124	5
Verl	1 Person	50	453,00	47,00	500	434	66
	2 Personen	65	572,00	28,00	600	547	53
	3 Personen	80	721,60	0,00	722	691	31
	4 Personen	95	868,30	0,00	869	832	37
	5 Personen	110	1.064,80	0,00	1.065	1.020	45
	jede weitere Person	je zzgl. 15 m ²	134,70	0,00	135	130	5

Gemeinde	Größe der Bedarfs-gemeinschaft	maxi-male Woh-nungs-größe	abstr. Angem.	Anhe-bung	neue MOG (ge-run-det)	bish. MOG	Ver-ände-rung
Versmold	1 Person	50	468,00	0,00	468	450	18
	2 Personen	65	549,90	0,00	550	526	24
	3 Personen	80	637,60	0,00	638	610	28
	4 Personen	95	772,35	0,00	773	741	32
	5 Personen	110	905,30	0,00	906	867	39
	jede weitere Person	je zzgl. 15 m ²	121,05	0,00	122	116	6
Werther (Westf.)	1 Person	50	514,50	0,00	515	492	23
	2 Personen	65	553,80	0,00	554	530	24
	3 Personen	80	663,20	0,00	664	634	30
	4 Personen	95	812,25	0,00	813	778	35
	5 Personen	110	856,90	0,00	857	821	36
	jede weitere Person	je zzgl. 15 m ²	122,70	0,00	123	118	5
Abstr. Ang. = abstrakte Angemessenheit; Anhebung. = Anhebung der Angemessenheitsgrenze für die 100%ige Bedarfsdeckung; neue MOG = Mietobergrenze auf Basis der tatsächlichen Verfügbarkeit; bish. MOG = bisherige Mietobergrenze (Spanne Minimal- bis Maximalwert); Veränderung = Anhebung der bestehenden Mietobergrenze							

Durch die Fortschreibung der abstrakten Angemessenheit 2024 per Index und die Berücksichtigung des tatsächlich verfügbaren Mietwohnungsangebots kommt es in allen Teilmarktsegmenten zu einer Anhebung der Mietobergrenzen. Dabei finden Erhöhungen in jeder Kategorie nicht gleichermaßen statt. Die Erhöhung der Mietobergrenzen hat eine Streuung von maximal +99 Euro für eine Vier-Personen-Bedarfsgemeinschaft in Langenberg bis minimal +3 Euro für jede weitere Person in Borgholzhausen.

3.4 Neue Mietobergrenzen im Kreis Gütersloh

Die Ergebnisse spiegeln ein repräsentatives Bild des regionalen Mietwohnungsmarktes differenziert nach Bedarfsgrößenklassen im Kreis Gütersloh wider. Die Fortschreibung der abstrakten Angemessenheit 2024 per Index, die statistischen Ableitungen für die abstrakte Angemessenheit sowie die aus den aktuellen Mietwohnungsangeboten sich ergebende Marktsituation und die daraus gezogenen Schlüsse erfüllen die sich aus der Rechtsprechung des BSG ergebenden Anforderungen an ein schlüssiges Konzept zur Festlegung der regionalen Mietobergrenzen.

Die Ergebnisse der per Index fortgeschriebenen abstrakten Angemessenheitsgrenzen 2024 und der aus der anschließenden Überprüfung unter der umfassenden Berücksichtigung der Neuvertragsmieten sowie des Bedarfs der Neuantragsteller sind die Grundlagen für die in der Tabelle 8 dargestellten neuen Mietobergrenzen.

Tabelle 8: Neue Mietobergrenzen bruttokalt in Euro im Kreis Gütersloh nach Gemeinden und Bedarfsgrößenklassen auf Basis des schlüssigen Konzepts

Gemeinde	Bedarfsgrößenklasse					
	1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	5 Personen	jede weitere Person
	bis zu 50 m ²	über 50 m ² bis zu 65 m ²	über 65 m ² bis zu 80 m ²	über 80 m ² bis zu 95 m ²	über 95 m ² bis zu 110 m ²	jeweils 15 m ²
Borgholzhausen	420	567	666	786	821	107
Gütersloh	508	589	696	833	1045	143
Halle (Westf.)	495	539	648	762	941	121
Harsewinkel	508	556	628	733	900	129
Herzebrock-Clarholz	519	596	664	766	907	123
Langenberg	459	643	671	867	931	120
Rheda- Wiedenbrück	508	606	715	865	1095	146
Rietberg	479	570	665	854	1029	129
Schloß Holte-Stukenbrock	517	556	686	798	974	141
Steinhagen	481	560	675	821	1039	129
Verl	500	600	722	869	1065	135
Versmold	468	550	638	773	906	122
Werther (Westf.)	515	554	664	813	857	123

Die Umsetzung der neuen Mietobergrenzen erfolgt durch den Kreis Gütersloh im Rahmen der Fachlichen Weisungen für die Rechtsgebiete des SGB II und SGB XII.