



Kreis Unna

**Fortschreibung des Konzepts  
zur Ermittlung der Bedarfe  
für Unterkunft im Kreis Unna**

Bericht im November 2017



ANALYSE &  
KONZEPTE

Beratungsgesellschaft für Wohnen,  
Immobilien, Stadtentwicklung mbH  
Gasstraße 10 | 22761 Hamburg

phone +49 (0)40 4850 098-0  
fax +49 (0)40 4850 098-98  
mail [info@analyse-konzepte.de](mailto:info@analyse-konzepte.de)

## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Fortschreibung des schlüssigen Konzepts 2015 .....</b>	<b>1</b>
<b>2</b>	<b>Indexfortschreibung .....</b>	<b>2</b>
2.1	Berechnung der Indexentwicklung .....	3
<b>3</b>	<b>Berechnung der Angebotsmietenentwicklung .....</b>	<b>9</b>
3.1	Angebotsmietenentwicklung nach Wohnungsgrößenklassen .....	11
<b>4</b>	<b>Empfehlung .....</b>	<b>17</b>

## 1 Fortschreibung des schlüssigen Konzepts 2015

Um im Kreis Unna weiterhin eine hinreichende Versorgung der Bedarfsgemeinschaften mit Wohnraum zu gewährleisten, müssen die bestehenden Richtwerte für die Kosten der Unterkunft regelmäßig überprüft und gegebenenfalls der Marktentwicklung angepasst werden.

Für die Aktualisierung der Richtwerte hat der Gesetzgeber weder eine Methode noch Zeiträume vorgegeben. In Anlehnung an die Vorgehensweise bei der Aktualisierung von qualifizierten Mietspiegeln wird eine Fortschreibung nach spätestens zwei Jahren empfohlen.<sup>1</sup>

Hinsichtlich der Methodik für die Aktualisierung von qualifizierten Mietspiegeln stehen zwei gleichberechtigte Verfahren der Fortschreibung zur Verfügung:

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

Im Rahmen der Novellierung des Sozialgesetzbuchs (SGB) wurde für die Regelung der Kosten der Unterkunft im Rahmen von Satzungen ebenfalls ein zeitlicher Überprüfungsabstand von spätestens zwei Jahren vorgegeben.<sup>2</sup>

Um eine hinreichende Versorgung der Bedarfsgemeinschaften mit Wohnraum gewähren zu können, hat der Kreis Unna 2016, die Richtwerte für die Kosten der Unterkunft (2015) nach 11 Monaten fortgeschrieben. Nach weiteren 13 Monaten hat sich der Kreis Unna erneut entschieden seine Richtwerte zu überprüfen und ggf. fortschreiben zu lassen.

Die Fortschreibung der bisher angewendeten Richtwerte (Fortschreibung 2016) wird wie schon im letzten Jahr sowohl anhand der Preisentwicklung des Verbraucherpreisindex für Wohnungsmieten und Wohnnebenkosten als auch anhand der Preisentwicklung von Angebotsmieten geprüft. Um die Preisentwicklung der Angebotsmieten berechnen zu können, sind im Zeitraum Mai 2017 bis einschließlich Oktober 2017 im Internet und in Zeitungen inserierte Angebotsmieten erhoben worden.

In einem letzten Schritt sind die erhobenen Angebotsmieten dafür verwendet worden, die abstrakte Wohnraumversorgung mit den fortgeschriebenen Angemessenheitsrichtwerten zu überprüfen.

Nachfolgend werden die Methoden der Fortschreibung beschrieben. Die Ergebnisse der Fortschreibung sind in der Tabelle 24 dargestellt.

---

<sup>1</sup> Qualifizierte Mietspiegel sind im Abstand von zwei Jahren der Marktentwicklung anzupassen, vgl. § 558 d BGB.

<sup>2</sup> Vgl. SGB II § 22c Absatz 2.

## 2 Indexfortschreibung

Die Fortschreibung mithilfe eines Index im Sinne des Bürgerlichen Gesetzbuches bedeutet, dass keine Neuerhebung von Mieten stattfindet, sondern die im Rahmen einer Ersterhebung zuvor ermittelten Mieten für einen Zeitraum durch einen Index fortgeschrieben werden.

Für qualifizierte Mietspiegel ist für eine Fortschreibung der "Preisindex für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte in Deutschland" durch das BGB vorgegeben. Dieser, vom Statistischen Bundesamt ermittelte Index, wird seit 2003 als Verbraucherpreisindex für Deutschland (VPI) veröffentlicht. Er spiegelt die Preisentwicklung eines Warenkorb mit unterschiedlichen Gütergruppen wider, in den nicht nur die Entwicklung der Wohnkosten einbezogen wird.

Aktuell wird die Entwicklung der Lebenshaltungskosten stark von der Entwicklung der Energiekosten beeinflusst. Da die Heizkosten im Rahmen der KdU-Regelungen gesondert berücksichtigt werden, würde eine Fortschreibung auf Basis des Verbraucherpreisindex dazu führen, dass steigende Heizenergiekosten auch bei der Netto-Kaltniete zu Steigerungen führen würden.

Analyse & Konzepte verwendet daher präzisere Subindizes des Verbraucherpreisindex. Die Fortschreibung der Netto-Kaltnieten erfolgt mit dem Subindex für Wohnungsmieten und die kalten Betriebskosten werden mit dem Subindex für Wohnnebenkosten fortgeschrieben.

Die Subindizes werden von den statistischen Ämtern in monatlicher Periodizität veröffentlicht und stehen in der Regel für alle Bundesländer zeitnah zur Verfügung.

Für die Indexfortschreibung im Kreis Unna werden die genannten Subindizes für Nordrhein-Westfalen angewendet.

## 2.1 Berechnung der Indexentwicklung

Die Fortschreibung der Netto-Kaltmieten und die Fortschreibung der kalten Betriebskosten erfolgen separat. Zunächst werden die Preisentwicklungen der Wohnungsmieten und Wohnnebenkosten berechnet. Die Berechnung der Preisentwicklung erfolgt mit folgender Formel.

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

Die Preisentwicklungen werden für den Zeitraum zwischen Juli 2016 und August 2017 berechnet (siehe Tabelle 1). Damit erfolgt die Aktualisierung der Mietwerte 13 Monate nach der letzten Fortschreibung der Mietdaten.

Subindex Wohnungsmieten (ohne Nebenkosten):

$$\frac{111,0 * 100}{108,9} - 100 \approx 1,93 \%$$

Subindex Wohnungsnebenkosten:

$$\frac{110,0 * 100}{108,8} - 100 \approx 1,10 \%$$

<b>Tab. 1 Preisentwicklung ausgewählter Subindizes des VPI in Nordrhein-Westfalen</b> (Basis 2010 = 100)				
<b>Subindizes</b>	<b>Juli 2016</b>	<b>August 2017</b>	<b>Veränderungsrate</b>	<b>Multiplikationsfaktor</b>
<b>Wohnungsmieten ohne Nebenkosten</b>	108,9	111	1,93 %	<b>1,0193</b>
<b>Wohnungsnebenkosten</b>	108,8	110	1,10 %	<b>1,0110</b>

Quelle: Landesbetrieb Information und Technik Nordrhein-Westfalen: Stand Juli 2016 und August 2017

ANALYSE &  
KONZEPTE

Die Fortschreibung erfolgt, indem die Veränderung des Subindex für Wohnungsmieten auf die Netto-Kaltmieten und Veränderung des Subindex für Wohnungsnebenkosten auf die kalten Betriebskosten übertragen werden (siehe Tabellen 2 bis 11).

<b>Tab. 2 Fortgeschriebene Richtwerte auf Basis Verbraucherpreisindex Nordrhein-Westfalen - Mietkategorie I</b>									
Stadt Bergkamen									
Größe in m <sup>2</sup>	Personen- zahl	Netto-Kaltmiete in €/m <sup>2</sup>		Kalte Betriebskosten in €/m <sup>2</sup>		Brutto-Kaltmiete in €/m <sup>2</sup>		max. Brutto-Kaltmiete in €	
		2017	2016	2017	2016	2017	2016	2017	2016
<b>bis 50</b>	<b>1</b>	4,79	4,70	2,00	1,98	6,79	6,68	339,50	334,00
<b>&gt; 50 bis ≤ 65</b>	<b>2</b>	4,54	4,45	1,85	1,83	6,39	6,28	415,35	408,20
<b>&gt; 65 bis ≤ 80</b>	<b>3</b>	4,46	4,38	1,79	1,77	6,25	6,15	500,00	492,00
<b>&gt; 80 bis ≤ 95</b>	<b>4</b>	4,52	4,43	1,77	1,75	6,29	6,18	597,55	587,10
<b>&gt; 95 bis ≤ 110</b>	<b>5</b>	4,52	4,43	1,77	1,75	6,29	6,18	691,90	679,80

Quelle: Indexfortschreibung Kreis Unna 2017  
Indexfortschreibung Kreis Unna 2016

<b>Tab. 3 Fortgeschriebene Richtwerte auf Basis Verbraucherpreisindex Nordrhein-Westfalen - Mietkategorie II</b>									
Bönen									
Größe in m <sup>2</sup>	Personen- zahl	Netto-Kaltmiete in €/m <sup>2</sup>		Kalte Betriebskosten in €/m <sup>2</sup>		Brutto-Kaltmiete in €/m <sup>2</sup>		max. Brutto-Kaltmiete in €	
		2017	2016	2017	2016	2017	2016	2017	2016
<b>bis 50</b>	<b>1</b>	4,56	4,47	1,79	1,77	6,35	6,24	317,50	312,00
<b>&gt; 50 bis ≤ 65</b>	<b>2</b>	4,25	4,17	1,78	1,76	6,03	5,93	391,95	385,45
<b>&gt; 65 bis ≤ 80</b>	<b>3</b>	4,69	4,60	1,70	1,68	6,39	6,28	511,20	502,40
<b>&gt; 80 bis ≤ 95</b>	<b>4</b>	4,92	4,83	1,75	1,73	6,67	6,56	633,65	623,20
<b>&gt; 95 bis ≤ 110</b>	<b>5</b>	5,04	4,94	1,58	1,56	6,62	6,50	728,20	715,00

Quelle: Indexfortschreibung Kreis Unna 2017  
Indexfortschreibung Kreis Unna 2016

<b>Tab. 4 Fortgeschriebene Richtwerte auf Basis Verbraucherpreisindex Nordrhein-Westfalen - Mietkategorie III</b>									
Stadt Fröndenberg/Ruhr									
Größe in m <sup>2</sup>	Personen- zahl	Netto-Kaltmiete in €/m <sup>2</sup>		Kalte Betriebskosten in €/m <sup>2</sup>		Brutto-Kaltmiete in €/m <sup>2</sup>		max. Brutto-Kaltmiete in €	
		2017	2016	2017	2016	2017	2016	2017	2016
<b>bis 50</b>	<b>1</b>	5,05	4,95	1,61	1,59	6,66	6,54	333,00	327,00
<b>&gt; 50 bis ≤ 65</b>	<b>2</b>	4,66	4,57	1,86	1,84	6,52	6,41	423,80	416,65
<b>&gt; 65 bis ≤ 80</b>	<b>3</b>	4,64	4,55	1,87	1,85	6,51	6,40	520,80	512,00
<b>&gt; 80 bis ≤ 95</b>	<b>4</b>	4,69	4,60	1,86	1,84	6,55	6,44	622,25	611,80
<b>&gt; 95 bis ≤ 110</b>	<b>5</b>	4,62	4,53	1,58	1,56	6,20	6,09	682,00	669,90

Quelle: Indexfortschreibung Kreis Unna 2017  
Indexfortschreibung Kreis Unna 2016

<b>Tab. 5 Fortgeschriebene Richtwerte auf Basis Verbraucherpreisindex Nordrhein-Westfalen - Mietkategorie IV</b>									
Holzwickede									
Größe in m <sup>2</sup>	Personen- zahl	Netto-Kaltmiete in €/m <sup>2</sup>		Kalte Betriebskosten in €/m <sup>2</sup>		Brutto-Kaltmiete in €/m <sup>2</sup>		max. Brutto-Kaltmiete in €	
		2017	2016	2017	2016	2017	2016	2017	2016
<b>bis 50</b>	<b>1</b>	5,03	4,93	1,81	1,79	6,84	6,72	342,00	336,00
<b>&gt; 50 bis ≤ 65</b>	<b>2</b>	4,84	4,75	1,79	1,77	6,63	6,52	430,95	423,80
<b>&gt; 65 bis ≤ 80</b>	<b>3</b>	4,46	4,38	1,72	1,70	6,18	6,08	494,40	486,40
<b>&gt; 80 bis ≤ 95</b>	<b>4</b>	4,64	4,55	1,72	1,70	6,36	6,25	604,20	593,75
<b>&gt; 95 bis ≤ 110</b>	<b>5</b>	4,92	4,83	1,58	1,56	6,50	6,39	715,00	702,90

Quelle: Indexfortschreibung Kreis Unna 2017  
Indexfortschreibung Kreis Unna 2016

<b>Tab. 6 Fortgeschriebene Richtwerte auf Basis Verbraucherpreisindex Nordrhein-Westfalen - Mietkategorie V</b> Stadt Kamen									
Größe in m <sup>2</sup>	Personen- zahl	Netto-Kaltmiete in €/m <sup>2</sup>		Kalte Betriebskosten in €/m <sup>2</sup>		Brutto-Kaltmiete in €/m <sup>2</sup>		max. Brutto-Kaltmiete in €	
		2017	2016	2017	2016	2017	2016	2017	2016
<b>bis 50</b>	<b>1</b>	4,89	4,80	1,89	1,87	6,78	6,67	339,00	333,50
<b>&gt; 50 bis ≤ 65</b>	<b>2</b>	4,69	4,60	1,95	1,93	6,64	6,53	431,60	424,45
<b>&gt; 65 bis ≤ 80</b>	<b>3</b>	4,73	4,64	1,86	1,84	6,59	6,48	527,20	518,40
<b>&gt; 80 bis ≤ 95</b>	<b>4</b>	4,73	4,64	1,75	1,73	6,48	6,37	615,60	605,15
<b>&gt; 95 bis ≤ 110</b>	<b>5</b>	4,79	4,70	1,64	1,62	6,43	6,32	707,30	695,20

Quelle: Indexfortschreibung Kreis Unna 2017  
Indexfortschreibung Kreis Unna 2016

<b>Tab. 7 Fortgeschriebene Richtwerte auf Basis Verbraucherpreisindex Nordrhein-Westfalen - Mietkategorie VI</b> Stadt Lünen									
Größe in m <sup>2</sup>	Personen- zahl	Netto-Kaltmiete in €/m <sup>2</sup>		Kalte Betriebskosten in €/m <sup>2</sup>		Brutto-Kaltmiete in €/m <sup>2</sup>		max. Brutto-Kaltmiete in €	
		2017	2016	2017	2016	2017	2016	2017	2016
<b>bis 50</b>	<b>1</b>	4,91	4,82	1,91	1,89	6,82	6,71	341,00	335,50
<b>&gt; 50 bis ≤ 65</b>	<b>2</b>	4,75	4,66	1,74	1,72	6,49	6,38	421,85	414,70
<b>&gt; 65 bis ≤ 80</b>	<b>3</b>	4,82	4,73	1,70	1,68	6,52	6,41	521,60	512,80
<b>&gt; 80 bis ≤ 95</b>	<b>4</b>	4,77	4,68	1,63	1,61	6,40	6,29	608,00	597,55
<b>&gt; 95 bis ≤ 110</b>	<b>5</b>	4,84	4,75	1,49	1,47	6,33	6,22	696,30	684,20

Quelle: Indexfortschreibung Kreis Unna 2017  
Indexfortschreibung Kreis Unna 2016

<b>Tab. 8 Fortgeschriebene Richtwerte auf Basis Verbraucherpreisindex Nordrhein-Westfalen - Mietkategorie VII</b>									
Stadt Schwerte									
Größe in m <sup>2</sup>	Personen- zahl	Netto-Kaltmiete in €/m <sup>2</sup>		Kalte Betriebskosten in €/m <sup>2</sup>		Brutto-Kaltmiete in €/m <sup>2</sup>		max. Brutto-Kaltmiete in €	
		2017	2016	2017	2016	2017	2016	2017	2016
<b>bis 50</b>	<b>1</b>	5,10	5,00	1,76	1,74	6,86	6,74	343,00	337,00
<b>&gt; 50 bis ≤ 65</b>	<b>2</b>	4,82	4,73	1,78	1,76	6,60	6,49	429,00	421,85
<b>&gt; 65 bis ≤ 80</b>	<b>3</b>	4,80	4,71	1,61	1,59	6,41	6,30	512,80	504,00
<b>&gt; 80 bis ≤ 95</b>	<b>4</b>	4,82	4,73	1,69	1,67	6,51	6,40	618,45	608,00
<b>&gt; 95 bis ≤ 110</b>	<b>5</b>	4,93	4,84	1,60	1,58	6,53	6,42	718,30	706,20

Quelle: Indexfortschreibung Kreis Unna 2017  
Indexfortschreibung Kreis Unna 2016

<b>Tab. 9 Fortgeschriebene Richtwerte auf Basis Verbraucherpreisindex Nordrhein-Westfalen - Mietkategorie VIII</b>									
Stadt Selm									
Größe in m <sup>2</sup>	Personen- zahl	Netto-Kaltmiete in €/m <sup>2</sup>		Kalte Betriebskosten in €/m <sup>2</sup>		Brutto-Kaltmiete in €/m <sup>2</sup>		max. Brutto-Kaltmiete in €	
		2017	2016	2017	2016	2017	2016	2017	2016
<b>bis 50</b>	<b>1</b>	4,84	4,75	2,21	2,19	7,05	6,94	352,50	347,00
<b>&gt; 50 bis ≤ 65</b>	<b>2</b>	4,79	4,70	2,15	2,13	6,94	6,83	451,10	443,95
<b>&gt; 65 bis ≤ 80</b>	<b>3</b>	4,74	4,65	2,00	1,98	6,74	6,63	539,20	530,40
<b>&gt; 80 bis ≤ 95</b>	<b>4</b>	4,74	4,65	1,91	1,89	6,65	6,54	631,75	621,30
<b>&gt; 95 bis ≤ 110</b>	<b>5</b>	4,73	4,64	1,90	1,88	6,63	6,52	729,30	717,20

Quelle: Indexfortschreibung Kreis Unna 2017  
Indexfortschreibung Kreis Unna 2016

<b>Tab. 10 Fortgeschriebene Richtwerte auf Basis Verbraucherpreisindex Nordrhein-Westfalen - Mietkategorie IX</b>									
Stadt Unna									
Größe in m <sup>2</sup>	Personen- zahl	Netto-Kaltmiete in €/m <sup>2</sup>		Kalte Betriebskosten in €/m <sup>2</sup>		Brutto-Kaltmiete in €/m <sup>2</sup>		max. Brutto-Kaltmiete in €	
		2017	2016	2017	2016	2017	2016	2017	2016
<b>bis 50</b>	<b>1</b>	4,89	4,80	2,00	1,98	6,89	6,78	344,50	339,00
<b>&gt; 50 bis ≤ 65</b>	<b>2</b>	4,63	4,54	1,85	1,83	6,48	6,37	421,20	414,05
<b>&gt; 65 bis ≤ 80</b>	<b>3</b>	4,59	4,50	1,85	1,83	6,44	6,33	515,20	506,40
<b>&gt; 80 bis ≤ 95</b>	<b>4</b>	4,74	4,65	1,81	1,79	6,55	6,44	622,25	611,80
<b>&gt; 95 bis ≤ 110</b>	<b>5</b>	4,76	4,67	1,73	1,71	6,49	6,38	713,90	701,80

Quelle: Indexfortschreibung Kreis Unna 2017  
Indexfortschreibung Kreis Unna 2016

ANALYSE &  
KONZEPTE

<b>Tab. 11 Fortgeschriebene Richtwerte auf Basis Verbraucherpreisindex Nordrhein-Westfalen - Mietkategorie X</b>									
Stadt Werne									
Größe in m <sup>2</sup>	Personen- zahl	Netto-Kaltmiete in €/m <sup>2</sup>		Kalte Betriebskosten in €/m <sup>2</sup>		Brutto-Kaltmiete in €/m <sup>2</sup>		max. Brutto-Kaltmiete in €	
		2017	2016	2017	2016	2017	2016	2017	2016
<b>bis 50</b>	<b>1</b>	4,54	4,45	1,91	1,89	6,45	6,34	322,50	317,00
<b>&gt; 50 bis ≤ 65</b>	<b>2</b>	4,48	4,40	1,73	1,71	6,21	6,11	403,65	397,15
<b>&gt; 65 bis ≤ 80</b>	<b>3</b>	4,53	4,44	1,51	1,49	6,04	5,93	483,20	474,40
<b>&gt; 80 bis ≤ 95</b>	<b>4</b>	4,74	4,65	1,58	1,56	6,32	6,21	600,40	589,95
<b>&gt; 95 bis ≤ 110</b>	<b>5</b>	5,19	5,09	1,47	1,45	6,66	6,54	732,60	719,40

Quelle: Indexfortschreibung Kreis Unna 2017  
Indexfortschreibung Kreis Unna 2016

ANALYSE &  
KONZEPTE

### 3 Berechnung der Angebotsmietenentwicklung

Ergänzend zur Fortschreibung der Richtwerte mit den Subindizes des Verbraucherpreisindex wurde auch die Veränderung der Angebotsmieten im Kreis Unna geprüft. Dafür wurden für die Zeiträume Januar bis Juni 2016 und Mai bis Oktober 2017 sämtliche Angebotsmieten aus dem Internet und Printmedien erfasst und ausgewertet, und hierfür eine Preisveränderungsrate berechnet.<sup>3</sup>

Erfasst wurden Angebotsmieten aus allen größeren Internet-Immobilienuchportalen (Immobilien-scout24, Immonet, Immowelt, etc.) und den örtlichen Printmedien (MonTakt, Sonntagskurier, Werne am Sonntag, Wochenkurier Schwerte, etc.). Da Printmedien (wie beispielsweise die Ruhe-nachrichten, Münsterlandzeitung, etc.) vermehrt mit Internet-Immobilienuchportalen kooperieren, sind Printanzeigen zumeist auch in den Internet-Immobilienuchportalen veröffentlicht.

Nach dem Ausschluss von Mehrfachinseraten und nicht relevanten Angebotsmieten (zum Beispiel möblierte Wohnungen, unvollständige Angaben, etc.) verbleiben 1.463 Angebotsmieten als Grundlage für die weitere Berechnung (siehe Tabelle 12).

<b>Tab. 12 Anzahl und Verteilung der Angebotsmieten<sup>1</sup></b>	
<b>Kommune</b>	<b>Fallzahlen</b>
<b>Stadt Bergkamen</b>	211
<b>Bönen</b>	43
<b>Stadt Fröndenberg/Ruhr</b>	43
<b>Holzwickede</b>	67
<b>Stadt Kamen</b>	152
<b>Stadt Lünen</b>	294
<b>Stadt Schwerte</b>	171
<b>Stadt Selm</b>	82
<b>Stadt Unna</b>	288
<b>Stadt Werne</b>	112
<b>Kreisgebiet</b>	<b>1.463</b>
<sup>1</sup> Angebotsmieten vor Extremwertkappung. Fallzahlen nach Ausschluss von Mehrfachinseraten und nicht verwendbaren Anzeigen. Quelle: Angebotsmieten für Kreis Unna, Zeitraum: Mai bis Oktober 2017	

<sup>3</sup> Die Angebotsmieten für den Zeitraum Januar bis Juni 2016 konnten der Angebotsmietensammlung Fortschreibung 2016 entnommen werden.

Im Ergebnis wurden alle inserierten Anzeigen erfasst. Es handelt sich hierbei um eine Vollerhebung von veröffentlichten Wohnungsanzeigen.<sup>4</sup> Allerdings wird nicht jede Neuvermietung inseriert:

- Nicht jede Wohnung wird über Anzeigen vermarktet. Zum Beispiel bieten Wohnungsgesellschaften ihre Wohnungen zuerst ihnen bekannten Interessenten an und Mieter vermitteln günstige Wohnungen an Bekannte als Nachmieter weiter.
- Wohnungsunternehmen und Verwalter inserieren gleichartige Wohnungen zumeist nur einmal, obwohl mehrere Wohnungen zur Verfügung stehen. Hintergrund ist, dass Unternehmen und Verwalter mehrere Wohnungen mit nur einer Anzeige vermarkten können.
- Nicht jede Wohnung wird in Printmedien oder im Internet vermarktet. Es werden auch Wohnungen über "schwarze Bretter" (z. B. in Supermärkten) vermittelt. Auch werden Mietgesuche an Laternen, etc. angebracht.
- Mietverhältnisse werden durch Weitergabe der Informationen im persönlichen Gespräch vermittelt.

Die erhobenen Angebotsmieten sind folglich die empirisch messbaren Anzeigen, sodass hinsichtlich der Fallzahlen ein deutlich größeres Wohnungsangebot besteht.<sup>5</sup>

Analog zur Berechnung der Indexentwicklung werden die Netto-Kaltmieten mit der prozentualen Preisentwicklung der Angebotsmieten im Kreisgebiet fortgeschrieben.

Die Fortschreibung der kalten Betriebskosten erfolgt hingegen weiterhin mit dem Subindex "Wohnungsnebenkosten" des Verbraucherpreisindex (siehe Tabelle 1).

---

<sup>4</sup> Mit vollständigen Angaben zum Ort, zur Wohnfläche und zur Netto-Kaltmiete. Anzeigen mit Warmmieten oder Möblierung wurden ausgeschlossen.

<sup>5</sup> "Der Vergleich von Angebots- und Neuvertragsmieten zeigt, dass die durchschnittlichen Neuvertragsmieten in der Regel unterhalb der durchschnittlichen Angebotsmieten liegen. Das bedeutet, dass tatsächlich ein wesentlich größeres Wohnungsangebot unterhalb der Obergrenze [Angemessenheitsrichtwerte] zur Verfügung steht, als dieses in den ermittelten Angebotsmieten zum Ausdruck kommt", LSG Thüringen, Urteil vom 08.07.2015 - L 4 AS 718/14. Dieser Zusammenhang gilt auch für den Kreis Unna, siehe Tabelle 9, Konzept zur Ermittlung der Bedarfe für Unterkunft, 2015.

### 3.1 Angebotsmietenentwicklung nach Wohnungsgrößenklassen

Über die Netto-Kaltmiete, die für jede Wohnungsgrößenklasse ermittelt wurde, erfolgt die feldspezifische Berechnung der prozentualen Veränderungen (siehe Tabelle 13).

<b>Tab. 13 Angebotsmietenentwicklung</b> (Netto-Kaltmieten)				
<b>Größe in m<sup>2</sup></b>	<b>2016 (€/m<sup>2</sup>)</b>	<b>2017 (€/m<sup>2</sup>)</b>	<b>Veränderungs- rate</b>	<b>Multiplika- tionsfaktor</b>
<b>bis 50</b>	5,22	5,84	11,88	<b>1,1188</b>
<b>&gt; 50 bis ≤ 65</b>	5,00	5,24	4,80	<b>1,0480</b>
<b>&gt; 65 bis ≤ 80</b>	4,74	5,00	5,49	<b>1,0549</b>
<b>&gt; 80 bis ≤ 95</b>	5,00	5,22	4,40	<b>1,0440</b>
<b>&gt; 95 bis ≤ 110</b>	5,24	5,38	2,67	<b>1,0267</b>
Quelle: Angebotsmieten für Kreis Unna, Zeitraum: Januar bis Juni 2016 Angebotsmieten für Kreis Unna, Zeitraum: Mai bis Oktober 2017				ANALYSE & KONZEPTE

In den nachfolgenden Tabellen 14 bis 23 sind die bisher angewendeten und die durch die Angebotsmietenentwicklung fortgeschrieben Richtwerte dargestellt.

<b>Tab. 14 Fortgeschriebene Richtwerte auf Basis der Angebotsmietenentwicklung - Mietkategorie I</b>									
Stadt Bergkamen									
Größe in m <sup>2</sup>	Personenzahl	Netto-Kaltmiete in €/m <sup>2</sup> (Perzentil)		Kalte Betriebskosten in €/m <sup>2</sup> (Durchschnitt)		Brutto-Kaltmiete in €/m <sup>2</sup>		max. Brutto-Kaltmiete in €	
		2017	2016	2017	2016	2017	2016	2017	2016
<b>bis 50</b>	<b>1</b>	5,26	4,70	2,00	1,98	7,26	6,68	363,00	334,00
<b>&gt; 50 bis ≤ 65</b>	<b>2</b>	4,66	4,45	1,85	1,83	6,51	6,28	423,15	408,20
<b>&gt; 65 bis ≤ 80</b>	<b>3</b>	4,62	4,38	1,79	1,77	6,41	6,15	512,80	492,00
<b>&gt; 80 bis ≤ 95</b>	<b>4</b>	4,62	4,43	1,77	1,75	6,39	6,18	607,05	587,10
<b>&gt; 95 bis ≤ 110</b>	<b>5</b>	4,55	4,43	1,77	1,75	6,32	6,18	695,20	679,80

Quelle: Indexfortschreibung Kreis Unna 2017  
Indexfortschreibung Kreis Unna 2016

<b>Tab. 15 Fortgeschriebene Richtwerte auf Basis der Angebotsmietenentwicklung - Mietkategorie II</b>									
Bönen									
Größe in m <sup>2</sup>	Personenzahl	Netto-Kaltmiete in €/m <sup>2</sup> (Perzentil)		Kalte Betriebskosten in €/m <sup>2</sup> (Durchschnitt)		Brutto-Kaltmiete in €/m <sup>2</sup>		max. Brutto-Kaltmiete in €	
		2017	2016	2017	2016	2017	2016	2017	2016
<b>bis 50</b>	<b>1</b>	5,00	4,47	1,79	1,77	6,79	6,24	339,50	312,00
<b>&gt; 50 bis ≤ 65</b>	<b>2</b>	4,37	4,17	1,78	1,76	6,15	5,93	399,75	385,45
<b>&gt; 65 bis ≤ 80</b>	<b>3</b>	4,85	4,60	1,70	1,68	6,55	6,28	524,00	502,40
<b>&gt; 80 bis ≤ 95</b>	<b>4</b>	5,04	4,83	1,75	1,73	6,79	6,56	645,05	623,20
<b>&gt; 95 bis ≤ 110</b>	<b>5</b>	5,07	4,94	1,58	1,56	6,65	6,50	731,50	715,00

Quelle: Indexfortschreibung Kreis Unna 2017  
Indexfortschreibung Kreis Unna 2016

**Tab. 16 Fortgeschriebene Richtwerte auf Basis der Angebotsmietenentwicklung - Mietkategorie III**  
Stadt Fröndenberg/Ruhr

Größe in m <sup>2</sup>	Personenzahl	Netto-Kaltmiete in €/m <sup>2</sup> (Perzentil)		Kalte Betriebskosten in €/m <sup>2</sup> (Durchschnitt)		Brutto-Kaltmiete in €/m <sup>2</sup>		max. Brutto-Kaltmiete in €	
		2017	2016	2017	2016	2017	2016	2017	2016
<b>bis 50</b>	<b>1</b>	5,54	4,95	1,61	1,59	7,15	6,54	357,50	327,00
<b>&gt; 50 bis ≤ 65</b>	<b>2</b>	4,79	4,57	1,86	1,84	6,65	6,41	432,25	416,65
<b>&gt; 65 bis ≤ 80</b>	<b>3</b>	4,80	4,55	1,87	1,85	6,67	6,40	533,60	512,00
<b>&gt; 80 bis ≤ 95</b>	<b>4</b>	4,80	4,60	1,86	1,84	6,66	6,44	632,70	611,80
<b>&gt; 95 bis ≤ 110</b>	<b>5</b>	4,65	4,53	1,58	1,56	6,23	6,09	685,30	669,90

Quelle: Indexfortschreibung Kreis Unna 2017  
Indexfortschreibung Kreis Unna 2016

ANALYSE &  
KONZEPTE

**Tab. 17 Fortgeschriebene Richtwerte auf Basis der Angebotsmietenentwicklung - Mietkategorie IV**  
Holzwickede

Größe in m <sup>2</sup>	Personenzahl	Netto-Kaltmiete in €/m <sup>2</sup> (Perzentil)		Kalte Betriebskosten in €/m <sup>2</sup> (Durchschnitt)		Brutto-Kaltmiete in €/m <sup>2</sup>		max. Brutto-Kaltmiete in €	
		2017	2016	2017	2016	2017	2016	2017	2016
<b>bis 50</b>	<b>1</b>	5,52	4,93	1,81	1,79	7,33	6,72	366,50	336,00
<b>&gt; 50 bis ≤ 65</b>	<b>2</b>	4,98	4,75	1,79	1,77	6,77	6,52	440,05	423,80
<b>&gt; 65 bis ≤ 80</b>	<b>3</b>	4,62	4,38	1,72	1,70	6,34	6,08	507,20	486,40
<b>&gt; 80 bis ≤ 95</b>	<b>4</b>	4,75	4,55	1,72	1,70	6,47	6,25	614,65	593,75
<b>&gt; 95 bis ≤ 110</b>	<b>5</b>	4,96	4,83	1,58	1,56	6,54	6,39	719,40	702,90

Quelle: Indexfortschreibung Kreis Unna 2017  
Indexfortschreibung Kreis Unna 2016

ANALYSE &  
KONZEPTE

<b>Tab. 18 Fortgeschriebene Richtwerte auf Basis der Angebotsmietenentwicklung - Mietkategorie V</b>									
Stadt Kamen									
Größe in m <sup>2</sup>	Personenzahl	Netto-Kaltmiete in €/m <sup>2</sup> (Perzentil)		Kalte Betriebskosten in €/m <sup>2</sup> (Durchschnitt)		Brutto-Kaltmiete in €/m <sup>2</sup>		max. Brutto-Kaltmiete in €	
		2017	2016	2017	2016	2017	2016	2017	2016
<b>bis 50</b>	<b>1</b>	5,37	4,80	1,89	1,87	7,26	6,67	363,00	333,50
<b>&gt; 50 bis ≤ 65</b>	<b>2</b>	4,82	4,60	1,95	1,93	6,77	6,53	440,05	424,45
<b>&gt; 65 bis ≤ 80</b>	<b>3</b>	4,89	4,64	1,86	1,84	6,75	6,48	540,00	518,40
<b>&gt; 80 bis ≤ 95</b>	<b>4</b>	4,84	4,64	1,75	1,73	6,59	6,37	626,05	605,15
<b>&gt; 95 bis ≤ 110</b>	<b>5</b>	4,83	4,70	1,64	1,62	6,47	6,32	711,70	695,20

Quelle: Indexfortschreibung Kreis Unna 2017  
Indexfortschreibung Kreis Unna 2016

<b>Tab. 19 Fortgeschriebene Richtwerte auf Basis der Angebotsmietenentwicklung - Mietkategorie VI</b>									
Stadt Lünen									
Größe in m <sup>2</sup>	Personenzahl	Netto-Kaltmiete in €/m <sup>2</sup> (Perzentil)		Kalte Betriebskosten in €/m <sup>2</sup> (Durchschnitt)		Brutto-Kaltmiete in €/m <sup>2</sup>		max. Brutto-Kaltmiete in €	
		2017	2016	2017	2016	2017	2016	2017	2016
<b>bis 50</b>	<b>1</b>	5,39	4,82	1,91	1,89	7,30	6,71	365,00	335,50
<b>&gt; 50 bis ≤ 65</b>	<b>2</b>	4,88	4,66	1,74	1,72	6,62	6,38	430,30	414,70
<b>&gt; 65 bis ≤ 80</b>	<b>3</b>	4,99	4,73	1,70	1,68	6,69	6,41	535,20	512,80
<b>&gt; 80 bis ≤ 95</b>	<b>4</b>	4,89	4,68	1,63	1,61	6,52	6,29	619,40	597,55
<b>&gt; 95 bis ≤ 110</b>	<b>5</b>	4,88	4,75	1,49	1,47	6,37	6,22	700,70	684,20

Quelle: Indexfortschreibung Kreis Unna 2017  
Indexfortschreibung Kreis Unna 2016

<b>Tab. 20 Fortgeschriebene Richtwerte auf Basis der Angebotsmietenentwicklung - Mietkategorie VII</b>									
Stadt Schwerte									
Größe in m <sup>2</sup>	Personenzahl	Netto-Kaltmiete in €/m <sup>2</sup> (Perzentil)		Kalte Betriebskosten in €/m <sup>2</sup> (Durchschnitt)		Brutto-Kaltmiete in €/m <sup>2</sup>		max. Brutto-Kaltmiete in €	
		2017	2016	2017	2016	2017	2016	2017	2016
<b>bis 50</b>	<b>1</b>	5,59	5,00	1,76	1,74	7,35	6,74	367,50	337,00
<b>&gt; 50 bis ≤ 65</b>	<b>2</b>	4,96	4,73	1,78	1,76	6,74	6,49	438,10	421,85
<b>&gt; 65 bis ≤ 80</b>	<b>3</b>	4,97	4,71	1,61	1,59	6,58	6,30	526,40	504,00
<b>&gt; 80 bis ≤ 95</b>	<b>4</b>	4,94	4,73	1,69	1,67	6,63	6,40	629,85	608,00
<b>&gt; 95 bis ≤ 110</b>	<b>5</b>	4,97	4,84	1,60	1,58	6,57	6,42	722,70	706,20

Quelle: Indexfortschreibung Kreis Unna 2017  
Indexfortschreibung Kreis Unna 2016

<b>Tab. 21 Fortgeschriebene Richtwerte auf Basis der Angebotsmietenentwicklung - Mietkategorie VIII</b>									
Stadt Selm									
Größe in m <sup>2</sup>	Personenzahl	Netto-Kaltmiete in €/m <sup>2</sup> (Perzentil)		Kalte Betriebskosten in €/m <sup>2</sup> (Durchschnitt)		Brutto-Kaltmiete in €/m <sup>2</sup>		max. Brutto-Kaltmiete in €	
		2017	2016	2017	2016	2017	2016	2017	2016
<b>bis 50</b>	<b>1</b>	5,31	4,75	2,21	2,19	7,52	6,94	376,00	347,00
<b>&gt; 50 bis ≤ 65</b>	<b>2</b>	4,93	4,70	2,15	2,13	7,08	6,83	460,20	443,95
<b>&gt; 65 bis ≤ 80</b>	<b>3</b>	4,91	4,65	2,00	1,98	6,91	6,63	552,80	530,40
<b>&gt; 80 bis ≤ 95</b>	<b>4</b>	4,85	4,65	1,91	1,89	6,76	6,54	642,20	621,30
<b>&gt; 95 bis ≤ 110</b>	<b>5</b>	4,76	4,64	1,90	1,88	6,66	6,52	732,60	717,20

Quelle: Indexfortschreibung Kreis Unna 2017  
Indexfortschreibung Kreis Unna 2016

**Tab. 22 Fortgeschriebene Richtwerte auf Basis der Angebotsmietenentwicklung - Mietkategorie IX**  
Stadt Unna

Größe in m <sup>2</sup>	Personenzahl	Netto-Kaltmiete in €/m <sup>2</sup> (Perzentil)		Kalte Betriebskosten in €/m <sup>2</sup> (Durchschnitt)		Brutto-Kaltmiete in €/m <sup>2</sup>		max. Brutto-Kaltmiete in €	
		2017	2016	2017	2016	2017	2016	2017	2016
<b>bis 50</b>	<b>1</b>	5,37	4,80	2,00	1,98	7,37	6,78	368,50	339,00
<b>&gt; 50 bis ≤ 65</b>	<b>2</b>	4,76	4,54	1,85	1,83	6,61	6,37	429,65	414,05
<b>&gt; 65 bis ≤ 80</b>	<b>3</b>	4,75	4,50	1,85	1,83	6,60	6,33	528,00	506,40
<b>&gt; 80 bis ≤ 95</b>	<b>4</b>	4,85	4,65	1,81	1,79	6,66	6,44	632,70	611,80
<b>&gt; 95 bis ≤ 110</b>	<b>5</b>	4,79	4,67	1,73	1,71	6,52	6,38	717,20	701,80

Quelle: Indexfortschreibung Kreis Unna 2017  
Indexfortschreibung Kreis Unna 2016

ANALYSE &  
KONZEPTE

**Tab. 23 Fortgeschriebene Richtwerte auf Basis der Angebotsmietenentwicklung - Mietkategorie X**  
Stadt Werne

Größe in m <sup>2</sup>	Personenzahl	Netto-Kaltmiete in €/m <sup>2</sup> (Perzentil)		Kalte Betriebskosten in €/m <sup>2</sup> (Durchschnitt)		Brutto-Kaltmiete in €/m <sup>2</sup>		max. Brutto-Kaltmiete in €	
		2017	2016	2017	2016	2017	2016	2017	2016
<b>bis 50</b>	<b>1</b>	4,98	4,45	1,91	1,89	6,89	6,34	344,50	317,00
<b>&gt; 50 bis ≤ 65</b>	<b>2</b>	4,61	4,40	1,73	1,71	6,34	6,11	412,10	397,15
<b>&gt; 65 bis ≤ 80</b>	<b>3</b>	4,68	4,44	1,51	1,49	6,19	5,93	495,20	474,40
<b>&gt; 80 bis ≤ 95</b>	<b>4</b>	4,85	4,65	1,58	1,56	6,43	6,21	610,85	589,95
<b>&gt; 95 bis ≤ 110</b>	<b>5</b>	5,23	5,09	1,47	1,45	6,70	6,54	737,00	719,40

Quelle: Indexfortschreibung Kreis Unna 2017  
Indexfortschreibung Kreis Unna 2016

ANALYSE &  
KONZEPTE

## 4 Empfehlung

Zur erneuten Fortschreibung der Richtwerte für die angemessenen Kosten der Unterkunft gemäß SGB II und XII wird für den Kreis Unna empfohlen, grundsätzlich die Entwicklung der Kosten nach Verbraucherpreisindizes des Landes Nordrhein-Westfalen anzuwenden.

Maßgeblich für die Wahl der Fortschreibungsmethode zwischen der Anwendung des Verbraucherpreisindex oder der Preisentwicklung auf dem Angebotsmietenmarkt ist der Anteil der anmietbaren Angebotsmieten.

Hierbei ist zu beachten, dass die Preisentwicklung auf dem Angebotsmietenmarkt überschätzt sein kann. Analyse & Konzepte konnte bereits nachweisen, dass im Kreis Unna das Mietniveau von tatsächlich abgeschlossenen Neuverträgen unter dem Mietniveau der Angebotsmieten liegt.<sup>6</sup> Dies ist durch folgende Eigenschaften von Mietangeboten zu erklären:

- Zwischen Mieter und Vermieter sind Preisverhandlungen möglich, sodass nicht jede Angebotsmiete in einem Mietvertrag realisiert wird.
- Nicht jede Wohnung wird über Anzeigen vermarktet. Mieter vermitteln begehrte und günstige Wohnungen an Bekannte als Nachmieter weiter.
- Wohnungsunternehmen führen für begehrte Wohnungen Interessenlisten und inserieren zumeist nicht alle verfügbaren Wohnungen.
- Teurere Wohnungen werden zumeist intensiver vermarktet.

Das bedeutet, dass tatsächlich ein deutlich größeres Wohnungsangebot unterhalb der Angemessenheitsrichtwerte respektive in Höhe der Richtwerte zur Verfügung steht, als dieses in den in der Tabelle 25 dargestellt wird.<sup>7</sup>

Da der Anteil des verfügbaren Angebots im Kreis Unna für die per Verbraucherpreisindex fortgeschriebenen Richtwerte in der Regel ausreichend ist, wird für fast alle Städte und Gemeinden sowie Haushaltsgößen die Fortschreibung per Verbraucherpreisindex als Basis empfohlen. Damit ist eine Versorgung mit Wohnraum im unteren Marktsegment gewährleistet.

In wenigen Einzelfällen zeigt die abstrakte Angemessenheitsprüfung, dass der Anteil der anmietbaren Wohnungen auf dem Angebotsmietenmarkt zu niedrig ist. Um eine bessere Wohnraumversorgung für die Bedarfsgemeinschaften zu gewährleisten, wird in diesen Fällen empfohlen, die Angemessenheitsrichtwerte anhand der (höheren) Angebotsmietenentwicklung fortzuschreiben.

Für die Kommunen Bergkamen, Holzwickede, Lünen und Selm werden für alle Wohnungsgrößenklassen die mit dem Verbraucherpreisindex fortgeschriebenen Richtwerte empfohlen.

---

<sup>6</sup> Siehe Tabelle 9, Seite 27, Konzept zur Ermittlung der Bedarfe für Unterkunft, 2015.

<sup>7</sup> "Der Vergleich von Angebots- und Neuvertragsmieten zeigt, dass die durchschnittlichen Neuvertragsmieten in der Regel unterhalb der durchschnittlichen Angebotsmieten liegen. Das bedeutet, dass tatsächlich ein wesentlich größeres Wohnungsangebot unterhalb der Obergrenze [Angemessenheitsrichtwerte] zur Verfügung steht, als dieses in den ermittelten Angebotsmieten zum Ausdruck kommt", LSG Thüringen, Urteil vom 08.07.2015 - L 4 AS 718/14.

In der Stadt Fröndenberg/Ruhr ist kein des verfügbares Angebots auf Basis des Verbraucherpreisindex für 1-Personen-Haushalte vorhanden, deshalb wird empfohlen auf Basis der Angebotsmietenentwicklung fortzuschreiben. Dadurch können 50 % alle angebotenen Wohnungen mit dem fortgeschriebenen Richtwert von 357,50 € angemietet werden.

In den Gemeinde Bönen sowie in den Städten Kamen und Unna wird für 2-Personen-Haushalte empfohlen, auf die Fortschreibung anhand der Angebotsmietenentwicklung zurückzugreifen. Hier sind die Anteile des verfügbaren Angebots auf Basis des Verbraucherpreisindex für 2-Personen-Haushalte gering (17 %, 15 % beziehungsweise 19 %).

Auf Basis des Verbraucherpreisindex können bei 4-Personen-Haushalte in der Stadt Schwerte lediglich 17 % der angebotenen Wohnungen angemietet werden, sodass auch hier die Fortschreibung auf Basis der Angebotsmietenentwicklung (28 %) empfohlen wird.

Auch in der Stadt Werne ist bei den 1- bis 3-Personen-Haushalten eine angemessene Wohnraumversorgung mit den per Angebotsmietenentwicklung fortgeschriebenen Richtwerten besser gewährleistet.

Die Tabelle 24 stellt die alten und neuen angemessenen Richtwerte der Bedarfe für Unterkunft gegenüber.

<b>Tab. 24 Angemessenheitsrichtwerte der Bedarfe für Unterkunft</b>							
(Bruttokaltmiete, Vergleich 2016 und 2017)							
<b>Bedarfsgemeinschaften mit ... Personen</b>		<b>1 Person</b>	<b>2 Personen</b>	<b>3 Personen</b>	<b>4 Personen</b>	<b>5 Personen</b>	<b>Jede weitere Person</b>
<b>Größe in m<sup>2</sup></b>		<b>≤ 50 m<sup>2</sup></b>	<b>50 - ≤ 65 m<sup>2</sup></b>	<b>65- ≤ 80 m<sup>2</sup></b>	<b>80 - ≤ 95 m<sup>2</sup></b>	<b>&gt; 95 m<sup>2</sup></b>	<b>+15 m<sup>2</sup></b>
<b>I</b>	2016	331,50	404,95	488,00	582,35	674,30	91,95
	<b>2017</b>	<b>339,50</b>	<b>415,35</b>	<b>500,00</b>	<b>597,55</b>	<b>691,90</b>	<b>94,35</b>
<b>II</b>	2016	312,00	385,45	502,40	623,20	715,00	97,50
	<b>2017</b>	<b>317,50</b>	<b>399,75</b>	<b>511,20</b>	<b>633,65</b>	<b>728,20</b>	<b>99,30</b>
<b>III</b>	2016	327,00	416,65	512,00	611,80	669,90	91,35
	<b>2017</b>	<b>357,50</b>	<b>423,80</b>	<b>520,80</b>	<b>622,25</b>	<b>682,00</b>	<b>93,00</b>
<b>IV</b>	2016	336,00	423,80	486,40	593,75	702,90	95,85
	<b>2017</b>	<b>342,00</b>	<b>430,95</b>	<b>494,40</b>	<b>604,20</b>	<b>715,00</b>	<b>97,50</b>
<b>V</b>	2016	333,50	424,45	518,40	605,15	695,20	94,80
	<b>2017</b>	<b>339,00</b>	<b>440,05</b>	<b>527,20</b>	<b>615,60</b>	<b>707,30</b>	<b>96,45</b>
<b>VI</b>	2016	335,50	414,70	512,80	597,55	684,20	93,30
	<b>2017</b>	<b>341,00</b>	<b>421,85</b>	<b>521,60</b>	<b>608,00</b>	<b>696,30</b>	<b>94,95</b>
<b>VII</b>	2016	337,00	421,85	504,00	608,00	706,20	96,30
	<b>2017</b>	<b>343,00</b>	<b>429,00</b>	<b>512,80</b>	<b>629,85</b>	<b>718,30</b>	<b>97,95</b>
<b>VIII</b>	2016	347,00	443,95	530,40	621,30	717,20	97,80
	<b>2017</b>	<b>352,50</b>	<b>451,10</b>	<b>539,20</b>	<b>631,75</b>	<b>729,30</b>	<b>99,45</b>
<b>IX</b>	2016	339,00	414,05	506,40	611,80	701,80	95,70
	<b>2017</b>	<b>344,50</b>	<b>429,65</b>	<b>515,20</b>	<b>622,25</b>	<b>713,90</b>	<b>97,35</b>
<b>X</b>	2016	317,00	397,15	474,40	589,95	719,40	98,10
	<b>2017</b>	<b>344,50</b>	<b>412,10</b>	<b>495,20</b>	<b>600,40</b>	<b>732,60</b>	<b>99,90</b>

Quelle: Indexfortschreibung Kreis Unna 2017  
Indexfortschreibung Kreis Unna 2016

ANALYSE &  
KONZEPTE

<b>Tab. 25 Richtwerte für Bedarfe für die Unterkunft und Anteil des verfügbaren Angebots nach Verbraucherpreisindex und Angebotsmietenentwicklung (Brutto-Kaltmieten)</b>						
<b>Bedarfsgemeinschaften mit ... Personen</b>		<b>1 Person</b>	<b>2 Personen</b>	<b>3 Personen</b>	<b>4 Personen</b>	<b>5 Personen</b>
<b>Größe in m<sup>2</sup></b>		<b>≤ 50 m<sup>2</sup></b>	<b>50 - ≤ 65 m<sup>2</sup></b>	<b>65- ≤ 80 m<sup>2</sup></b>	<b>80 - ≤ 95 m<sup>2</sup></b>	<b>&gt; 95 m<sup>2</sup></b>
<b>I</b>	Verbraucherpreisindex	<b>339,50</b>	<b>415,35</b>	<b>500,00</b>	<b>597,55</b>	<b>691,90</b>
	Anteil	<b>38%</b>	<b>36%</b>	<b>36%</b>	<b>51%</b>	<b>17%</b>
	Angebotsentwicklung	363,00	423,15	512,80	607,05	695,20
	Anteil	48%	43%	47%	51%	17%
<b>II</b>	Verbraucherpreisindex	<b>317,50</b>	391,95	<b>511,20</b>	<b>633,65</b>	<b>728,20</b>
	Anteil	<b>29%</b>	17%	<b>55%</b>	<b>67%</b>	<b>75%</b>
	Angebotsentwicklung	339,50	<b>399,75</b>	524,00	645,05	731,50
	Anteil	29%	<b>28%</b>	64%	67%	75%
<b>III</b>	Verbraucherpreisindex	333,00	<b>423,80</b>	<b>520,80</b>	<b>622,25</b>	<b>682,00</b>
	Anteil	0%	<b>27%</b>	<b>58%</b>	<b>22%</b>	<b>14%</b>
	Angebotsentwicklung	<b>357,50</b>	432,25	533,60	632,70	685,30
	Anteil	<b>50%</b>	36%	67%	22%	14%
<b>IV</b>	Verbraucherpreisindex	<b>342,00</b>	<b>430,95</b>	<b>494,40</b>	<b>604,20</b>	<b>715,00</b>
	Anteil	<b>38%</b>	<b>50%</b>	<b>45%</b>	<b>23%</b>	<b>29%</b>
	Angebotsentwicklung	366,50	440,05	507,20	614,65	719,40
	Anteil	54%	50%	50%	23%	43%
<b>V</b>	Verbraucherpreisindex	<b>339,00</b>	431,60	<b>527,20</b>	<b>615,60</b>	<b>707,30</b>
	Anteil	<b>50%</b>	15%	<b>38%</b>	<b>39%</b>	<b>25%</b>
	Angebotsentwicklung	363,00	<b>440,05</b>	540,00	626,05	711,70
	Anteil	59%	<b>21%</b>	44%	43%	25%

Bedarfsgemeinschaften mit ... Personen		1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	5 Personen
Größe in m <sup>2</sup>		≤ 50 m <sup>2</sup>	50 - ≤ 65 m <sup>2</sup>	65- ≤ 80 m <sup>2</sup>	80 - ≤ 95 m <sup>2</sup>	> 95 m <sup>2</sup>
<b>VI</b>	Verbraucherpreisindex	<b>341,00</b>	<b>421,85</b>	<b>521,60</b>	<b>608,00</b>	<b>696,30</b>
	Anteil	<b>40%</b>	<b>43%</b>	<b>45%</b>	<b>24%</b>	<b>35%</b>
	Angebotsentwicklung	365,00	430,30	535,20	619,40	700,70
	Anteil	64%	48%	54%	24%	35%
<b>VII</b>	Verbraucherpreisindex	<b>343,00</b>	<b>429,00</b>	<b>512,80</b>	618,45	<b>718,30</b>
	Anteil	<b>32%</b>	<b>32%</b>	<b>29%</b>	17%	<b>25%</b>
	Angebotsentwicklung	367,50	438,10	526,40	<b>629,85</b>	722,70
	Anteil	48%	36%	31%	<b>28%</b>	25%
<b>VIII</b>	Verbraucherpreisindex	<b>352,50</b>	<b>451,10</b>	<b>539,20</b>	<b>631,75</b>	<b>729,30</b>
	Anteil	<b>50%</b>	<b>33%</b>	<b>47%</b>	<b>50%</b>	<b>17%</b>
	Angebotsentwicklung	376,00	460,20	552,80	642,20	732,60
	Anteil	88%	33%	63%	50%	17%
<b>IX</b>	Verbraucherpreisindex	<b>344,50</b>	421,20	<b>515,20</b>	<b>622,25</b>	<b>713,90</b>
	Anteil	<b>34%</b>	19%	<b>22%</b>	<b>20%</b>	<b>20%</b>
	Angebotsentwicklung	368,50	<b>429,65</b>	528,00	632,70	717,20
	Anteil	50%	<b>21%</b>	36%	25%	23%
<b>X</b>	Verbraucherpreisindex	322,50	403,65	483,20	<b>600,40</b>	<b>732,60</b>
	Anteil	21%	19%	16%	<b>20%</b>	<b>9%</b>
	Angebotsentwicklung	<b>344,50</b>	<b>412,10</b>	<b>495,20</b>	610,85	737,00
	Anteil	<b>43%</b>	<b>29%</b>	<b>19%</b>	20%	9%

Quelle: Indexfortschreibung Kreis Unna 2017

ANALYSE &  
KONZEPTE