

Kreis Paderborn

**Fortschreibung 2024 des
Konzeptes zur Ermittlung
der Bedarfe für Unterkunft
2022**

Bericht vom 04.03.2024



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

Inhaltsverzeichnis

1	Fortschreibung der Kosten der Unterkunft 2024	1
2	Fortschreibung durch Verbraucherpreisindizes	2
2.1	Berechnung der Entwicklung der speziellen Verbraucherpreisindizes	3
3	Angebotsmietenerhebung	7
4	Prüfung der Verfügbarkeit von Wohnraum	8
5	Anpassung	9
6	Ergebnis	14

Tabellenverzeichnis

Tab. 1	Spezielle Verbraucherpreisindizes Nordrhein-Westfalen (Basis 2020 = 100)	3
Tab. 2	Fortgeschriebene Richtwerte auf Basis der Verbraucherpreisindizes für Nordrhein-Westfalen - Vorläufig Vergleichsraum I (Büren).....	4
Tab. 3	Fortgeschriebene Richtwerte auf Basis der Verbraucherpreisindizes für Nordrhein-Westfalen - Vorläufig Vergleichsraum II (Paderborn)	5
Tab. 4	Fortgeschriebene Richtwerte auf Basis der Verbraucherpreisindizes für Nordrhein-Westfalen - Vorläufig Vergleichsraum III (Delbrück)	6
Tab. 5	Anzahl und Verteilung der Angebotsmieten	7
Tab. 6	Fortgeschriebene Richtwerte für die Kosten der Unterkunft und Anteil des verfügbaren Angebots - Vorläufig (Brutto-Kaltmiete in €).....	9
Tab. 7	Fortgeschriebene Richtwerte für die Kosten der Unterkunft und Anteil des verfügbaren Angebots (Brutto-Kaltmiete in €)	10
Tab. 8	Fortgeschriebene Richtwerte - Vergleichsraum I (Büren)	11
Tab. 9	Fortgeschriebene Richtwerte - Vergleichsraum II (Paderborn).....	12
Tab. 10	Fortgeschriebene Richtwerte - Vergleichsraum III (Delbrück).....	13
Tab. 11	Angemessenheitsrichtwerte der Bedarfe für Unterkunft 2024 (Brutto-Kaltmiete in €)....	14

1 Fortschreibung der Kosten der Unterkunft 2024

Im Kreis Paderborn werden die Angemessenheitsrichtwerte für die Kosten der Unterkunft fortgeschrieben. Gegenwärtig werden die Richtwerte angewendet, die im Konzept zur Feststellung der Angemessenheit von Unterkunftskosten im Kreis Paderborn 2022 ermittelt wurden.

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 Paderborn entschieden, die aktuellen Richtwerte für die Kosten der Unterkunft auch in diesem Jahr anhand der Preisentwicklung für Wohnen und Wohnnebenkosten fortschreiben zu lassen.

Die Fortschreibung der bisher angewendeten Richtwerte wird sowohl anhand der Preisentwicklung des Verbraucherpreisindex für Wohnungsmieten und Wohnnebenkosten als auch anhand der Preisentwicklung von Angebotsmieten geprüft.

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

Nachfolgend werden die Methoden der Fortschreibung beschrieben. Die Ergebnisse der Fortschreibung sind in der Tabelle 11 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 (VPI) veröffentlicht. Er spiegelt die Preisentwicklung eines Warenkorbes 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 für das Bundesland Nordrhein-Westfalen (VPI) für Wohnungsmieten und der Wohnnebenkosten (Betriebskosten). Diese Spezialindizes werden in monatlicher Periodizität von den statistischen Landesämtern veröffentlicht.

Die Fortschreibung der Angemessenheitsrichtwerte im Kreis Paderborn erfolgt mit den Preisindizes für die Entwicklung der Wohnungsmieten und Wohnnebenkosten in Nordrhein-Westfalen. 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.


2.1 Berechnung der Entwicklung der speziellen Verbraucherpreisindizes

In der nachfolgenden Tabelle 1 sind die Preisindizes für die Wohnungsmieten und die Wohnnebenkosten in Nordrhein-Westfalen für die Zeitpunkte Januar 2022 und Januar 2024 dargestellt.

Tab. 1 Spezielle Verbraucherpreisindizes Nordrhein-Westfalen (Basis 2020 = 100)				
Spezialindizes des Verbraucherpreisindex	Index im Januar 2022	Index im Januar 2024	Veränderung in %	Multiplikationsfaktor
Wohnungsmieten¹	102,10	105,10	2,94	1,0294
Wohnungsnebenkosten	104,30	111,30	6,71	1,0671

¹ ohne Nebenkosten.

Quelle: Statistisches Landesamt Nordrhein-Westfalen; Stand Januar 2022 und Januar 2024



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 2022 und Januar 2024 verändert haben.

$$\text{Preisveränderung von Wohnungsmieten} = \frac{105,1 * 100}{102,1} - 100 \approx 2,94 \%$$

$$\text{Preisveränderung von Wohnnebenkosten} = \frac{111,3 * 100}{104,3} - 100 \approx 6,71 \%$$

Die Fortschreibung erfolgt, indem die Preisveränderung der Spezialindizes für Wohnungsmieten und Wohnungsnebenkosten separat auf die Netto-Kaltmieten und die kalten Betriebskosten übertragen werden (siehe Tabellen 2 bis 4).


**Tab. 2 Fortgeschriebene Richtwerte auf Basis der Verbraucherpreisindizes für Nordrhein-Westfalen - Vorläufig
Vergleichsraum I (Büren)**

Größe in m ²	Personen- zahl	Netto-Kaltmiete in €/m ²		Kalte Betriebskosten in €/m ²		Brutto-Kaltmiete in €/m ²		Angemessene Brutto-Kaltmiete in €	
		2024	2022	2024	2022	2024	2022	2024	2022
bis 50	1	5,39	5,24	1,58	1,48	6,97	6,72	348,50	336,00
> 50 bis ≤ 65	2	5,12	4,97	1,47	1,38	6,59	6,35	428,35	412,75
> 65 bis ≤ 80	3	4,83	4,69	1,53	1,43	6,36	6,12	508,80	489,60
> 80 bis ≤ 95	4	4,87	4,73	1,39	1,30	6,26	6,03	594,70	572,85
> 95 bis ≤ 110	5	4,94	4,80	1,28	1,20	6,22	6,00	684,20	660,00

Quelle: Indexfortschreibung Kreis Paderborn 2024
Mietwerterhebung Kreis Paderborn 2022


Tab. 3 Fortgeschriebene Richtwerte auf Basis der Verbraucherpreisindizes für Nordrhein-Westfalen - Vorläufig Vergleichsraum II (Paderborn)									
Größe in m ²	Personen- zahl	Netto-Kaltmiete in €/m ²		Kalte Betriebskosten in €/m ²		Brutto-Kaltmiete in €/m ²		Angemessene Brutto-Kaltmiete in €	
		2024	2022	2024	2022	2024	2022	2024	2022
bis 50	1	6,95	6,75	1,86	1,74	8,81	8,49	440,50	424,50
> 50 bis ≤ 65	2	6,07	5,90	1,73	1,62	7,80	7,52	507,00	488,80
> 65 bis ≤ 80	3	5,97	5,80	1,71	1,60	7,68	7,40	614,40	592,00
> 80 bis ≤ 95	4	6,25	6,07	1,57	1,47	7,82	7,54	742,90	716,30
> 95 bis ≤ 110	5	6,24	6,06	1,53	1,43	7,77	7,49	854,70	823,90

Quelle: Indexfortschreibung Kreis Paderborn 2024
Mietwerterhebung Kreis Paderborn 2022



Tab. 4 Fortgeschriebene Richtwerte auf Basis der Verbraucherpreisindizes für Nordrhein-Westfalen - Vorläufig Vergleichsraum III (Delbrück)									
Größe in m ²	Personen- zahl	Netto-Kaltmiete in €/m ²		Kalte Betriebskosten in €/m ²		Brutto-Kaltmiete in €/m ²		Angemessene Brutto-Kaltmiete in €	
		2024	2022	2024	2022	2024	2022	2024	2022
bis 50	1	6,24	6,06	1,46	1,37	7,70	7,43	385,00	371,50
> 50 bis ≤ 65	2	6,14	5,96	1,27	1,19	7,41	7,15	481,65	464,75
> 65 bis ≤ 80	3	5,94	5,77	1,23	1,15	7,17	6,92	573,60	553,60
> 80 bis ≤ 95	4	6,02	5,85	1,28	1,20	7,30	7,05	693,50	669,75
> 95 bis ≤ 110	5	5,88	5,71	1,05	0,98	6,93	6,69	762,30	735,90

Quelle: Indexfortschreibung Kreis Paderborn 2024
Mietwerterhebung Kreis Paderborn 2022



3 Angebotsmietenerhebung

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

Im Zeitraum vom 01.02.2023 bis 31.01.2024 wurden die Angebotsmieten im gesamten Kreisgebiet erhoben.

Erfasst wurden Angebotsmieten aus den folgenden Quellen:


- Immobilienscout 24,
- Immonet,
- Immowelt,
- Ebay-Kleinanzeigen.

Für den obengenannten Zeitraum konnten 3.434 Angebotsmieten erhoben werden.

Nach Durchführung einer feldspezifischen Extremwertkappung stehen 3.271 Angebotsmieten für die weitere Auswertung zur Verfügung (siehe Tabelle 5).

Tab. 5 Anzahl und Verteilung der Angebotsmieten						
Vergleichsraum	Wohnungsgröße					Summe
	≥ 25 bis ≤ 50 m²	> 50 bis ≤ 65 m²	> 65 bis ≤ 80 m²	> 80 bis ≤ 95 m²	> 95 bis ≤ 110 m²	
Büren	46	58	91	87	48	330
Paderborn	540	496	658	490	239	2.423
Delbrück	73	93	155	127	70	518

Quelle: Angebotsmieten im Kreis Paderborn: 01.02.2023 bis 31.01.2024



4 Prüfung der Verfügbarkeit von Wohnraum

Im nächsten Schritt wird geprüft, inwieweit die fortgeschriebenen Richtwerte für eine Versorgung mit Wohnraum ausreichen. Anhand des Angebotsmietenmarktes wird abgeleitet, ob die fortgeschriebenen Richtwerte angepasst werden sollten, 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 ihnen 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.⁵ Die Versorgung der Bedarfsgemeinschaften mit Wohnraum erfolgt nach den regionalen Besonderheiten.

⁵ Vergleiche LSG Thüringen, Urteil vom 08.07.2015 - L 4 AS 718/14. Das LSG hat es als ausreichend angesehen, wenn 13 % der Angebotsmieten und 33 % der Neuvertragsmieten mit dem Angemessenheitsrichtwert angemietet werden können. "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" (ebenda).

Tab. 6 Fortgeschriebene Richtwerte für die Kosten der Unterkunft und Anteil des verfügbaren Angebots - Vorläufig (Brutto-Kaltniete in €)						
Vergleichsraum		Haushaltsgröße				
		1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	5 Personen
Büren	BKM	348,50	428,35	508,80	594,70	684,20
	Anteil	24%	22%	22%	20%	29%
Paderborn	BKM	440,50	507,00	614,40	742,90	854,70
	Anteil	45%	18%	15%	20%	18%
Delbrück	BKM	385,00	481,65	573,60	693,50	762,30
	Anteil	34%	24%	15%	12%	9%

Quelle: Indexfortschreibung Kreis Paderborn 2024




5 Anpassung

Als normative Setzung wurde festgelegt, dass mindestens 20 % der angebotenen Wohnungen unterhalb der Richtwerte liegen sollten. Aufgrund der strukturellen Verteilung der Bedarfsgemeinschaften sollte diese Schwelle bei 1-Personen Haushalten mindestens 30 % umfassen, um eine hinreichende Versorgung der Bedarfsgemeinschaften mit Wohnraum im Kreis Paderborn sicherstellen zu können.

Mit der alleinigen Fortschreibung der Richtwerte über den Verbraucherpreisindex sind diese Anteile jedoch nicht erreichbar (siehe Tabelle 6). Aus diesem Grund erfolgt eine zusätzliche Anhebung der Richtwerte, sodass in jedem Tabellenfeld die normative Setzung eingehalten wird (siehe Tabelle 7).

Tab. 7 Fortgeschriebene Richtwerte für die Kosten der Unterkunft und Anteil des verfügbaren Angebots (Brutto-Kaltmiete in €)						
Vergleichsraum		Haushaltsgröße				
		1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	5 Personen
Büren	BKM	363,50	428,35	508,80	604,20	684,20
	Anteil	33%	22%	22%	22%	29%
Paderborn	BKM	440,50	520,00	642,40	742,90	898,70
	Anteil	45%	22%	22%	20%	21%
Delbrück	BKM	385,00	481,65	597,60	750,50	817,30
	Anteil	34%	24%	21%	21%	21%


Quelle: Indexfortschreibung Kreis Paderborn 2024



In den nachfolgenden Tabellen können die Anpassungen auf Ebene der Quadratmeterpreise entnommen werden.


Tab. 8 Fortgeschriebene Richtwerte - Vergleichsraum I (Büren)									
Größe in m ²	Personen- zahl	Netto-Kaltmiete in €/m ²		Kalte Betriebskosten in €/m ²		Brutto-Kaltmiete in €/m ²		Angemessene Brutto-Kaltmiete in €	
		2024	2022	2024	2022	2024	2022	2024	2022
bis 50	1	5,69	5,24	1,58	1,48	7,27	6,72	363,50	336,00
> 50 bis ≤ 65	2	5,12	4,97	1,47	1,38	6,59	6,35	428,35	412,75
> 65 bis ≤ 80	3	4,83	4,69	1,53	1,43	6,36	6,12	508,80	489,60
> 80 bis ≤ 95	4	4,97	4,73	1,39	1,30	6,36	6,03	604,20	572,85
> 95 bis ≤ 110	5	4,94	4,80	1,28	1,20	6,22	6,00	684,20	660,00

Quelle: Indexfortschreibung Kreis Paderborn 2024
Mietwerterhebung Kreis Paderborn 2022




Tab. 9 Fortgeschriebene Richtwerte - Vergleichsraum II (Paderborn)									
Größe in m ²	Personen- zahl	Netto-Kaltmiete in €/m ²		Kalte Betriebskosten in €/m ²		Brutto-Kaltmiete in €/m ²		Angemessene Brutto-Kaltmiete in €	
		2024	2022	2024	2022	2024	2022	2024	2022
bis 50	1	6,95	6,75	1,86	1,74	8,81	8,49	440,50	424,50
> 50 bis ≤ 65	2	6,27	5,90	1,73	1,62	8,00	7,52	520,00	488,80
> 65 bis ≤ 80	3	6,32	5,80	1,71	1,60	8,03	7,40	642,40	592,00
> 80 bis ≤ 95	4	6,25	6,07	1,57	1,47	7,82	7,54	742,90	716,30
> 95 bis ≤ 110	5	6,64	6,06	1,53	1,43	8,17	7,49	898,70	823,90

Quelle: Indexfortschreibung Kreis Paderborn 2024
Mietwerterhebung Kreis Paderborn 2022



Tab. 10 Fortgeschriebene Richtwerte - Vergleichsraum III (Delbrück)									
Größe in m ²	Personen- zahl	Netto-Kaltmiete in €/m ²		Kalte Betriebskosten in €/m ²		Brutto-Kaltmiete in €/m ²		Angemessene Brutto-Kaltmiete in €	
		2024	2022	2024	2022	2024	2022	2024	2022
bis 50	1	6,24	6,06	1,46	1,37	7,70	7,43	385,00	371,50
> 50 bis ≤ 65	2	6,14	5,96	1,27	1,19	7,41	7,15	481,65	464,75
> 65 bis ≤ 80	3	6,24	5,77	1,23	1,15	7,47	6,92	597,60	553,60
> 80 bis ≤ 95	4	6,62	5,85	1,28	1,20	7,90	7,05	750,50	669,75
> 95 bis ≤ 110	5	6,38	5,71	1,05	0,98	7,43	6,69	817,30	735,90

Quelle: Indexfortschreibung Kreis Paderborn 2024
Mietwerterhebung Kreis Paderborn 2022



6 Ergebnis

Die Auswertung von Angebotsmieten im Kreis Paderborn zeigt, dass es zu den fortgeschriebenen Richtwerten grundsätzlich möglich ist, Wohnungen auf dem öffentlichen Angebotsmarkt anmieten zu können.

Die Richtwerte sind abschließend in der Tabelle 11 dargestellt.

Tab. 11 Angemessenheitsrichtwerte der Bedarfe für Unterkunft 2024 (Brutto-Kaltmiete in €)						
Vergleichsraum	Haushaltsgröße					
	1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	5 Personen	Jede weitere Person
Büren	363,50	428,35	508,80	604,20	684,20	+ 93,30
Paderborn	440,50	520,00	642,40	742,90	898,70	+ 122,55
Delbrück	385,00	481,65	597,60	750,50	817,30	+ 111,45

Quelle: Indexfortschreibung Kreis Paderborn 2024

