

Kreis Herford

**Fortschreibung 2021  
des Konzepts zur  
Ermittlung der Bedarfe für  
Unterkunft 2019**

Bericht vom 30.09.2021



**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](mailto:info@analyse-konzepte.de)

## Inhaltsverzeichnis

1	Fortschreibung der Kosten der Unterkunft 2021 .....	1
2	Fortschreibung durch Verbraucherpreisindizes .....	2
2.1	Berechnung der Entwicklung der speziellen Verbraucherpreisindizes.....	3
3	Angebotsmietenerhebung .....	9
4	Prüfung der Verfügbarkeit von Wohnraum .....	11
5	Ergebnis.....	13

## Tabellenverzeichnis

Tab. 1	Spezielle Verbraucherpreisindizes Nordrhein-Westfalen (Basis 2015 = 100) .....	3
Tab. 2	Fortgeschriebene Netto-Kaltmieten in €/m <sup>2</sup> .....	
	Spezielle Verbraucherpreisindizes Nordrhein-Westfalen.....	4
Tab. 3	Fortgeschriebene kalte Betriebskosten in €/m <sup>2</sup> .....	
	Spezielle Verbraucherpreisindizes Nordrhein-Westfalen.....	4
Tab. 4	Fortgeschriebene Richtwerte auf Basis der Verbraucherpreisindizes für Nordrhein-Westfalen – Vergleichsraum Bünde (Stadt Bünde, Kirchlengern und Rödinghausen) .....	5
Tab. 5	Fortgeschriebene Richtwerte auf Basis der Verbraucherpreisindizes für Nordrhein-Westfalen – Vergleichsraum Enger (Stadt Enger, Stadt Spenge und Hiddenhausen).....	6
Tab. 6	Fortgeschriebene Richtwerte auf Basis der Verbraucherpreisindizes für Nordrhein-Westfalen – Vergleichsraum Herford (Stadt Herford).....	7
Tab. 7	Fortgeschriebene Richtwerte auf Basis der Verbraucherpreisindizes für Nordrhein-Westfalen – Vergleichsraum Löhne (Stadt Löhne und Stadt Vlotho) .....	8
Tab. 8	Anzahl und Verteilung der relevanten Angebotsmieten .....	10
Tab. 9	Fortgeschriebene Richtwerte für die Kosten der Unterkunft und .....	
	Anteil des verfügbaren Angebots (Brutto-Kaltmiete - BKM) .....	12
Tab. 10	Angemessenheitsrichtwerte der Bedarfe für Unterkunft 2021 (Brutto-Kaltmiete).....	13
Tab. 11	Vergleich zu den bisherigen Richtwerten .....	14

## **1 Fortschreibung der Kosten der Unterkunft 2021**

Im Kreis Herford werden die Angemessenheitsrichtwerte für die Kosten der Unterkunft fortgeschrieben. Im Konzept zur Ermittlung der Bedarfe für Unterkunft wurden 2019 Angemessenheitsrichtwerte ermittelt.

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

In Bezug auf die Methodik empfiehlt Analyse & Konzepte eine Orientierung an der Vorgehensweise zur Fortschreibung von qualifizierten Mietspiegeln.<sup>1</sup> 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 Herford entschieden, die aktuellen Richtwerte für die Kosten der Unterkunft – analog zur Fortschreibungsmethodik qualifizierter Mietspiegel – nach zwei Jahren anhand der Preisentwicklung für Wohnen und Wohnnebenkosten fortzuschreiben zu lassen.

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

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

Nachfolgend werden die Methoden der Fortschreibung beschrieben. Die Ergebnisse der Fortschreibung sind in der Tabelle 10 dargestellt.

---

<sup>1</sup> 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".<sup>2</sup> Dieser vom Statistischen Bundesamt ermittelte Index wird seit 2003 als allgemeiner Verbraucherpreisindex für Deutschland (VPI) veröffentlicht. Er spiegelt die Preisentwicklung eines Warenkorb mit unterschiedlichen Gütergruppen wider.

Im allgemeinen 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 allgemeinen 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 allgemeinen Verbraucherpreisindex für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte in Deutschland die Fortschreibung anhand zwei Spezialindizes des Verbraucherpreisindex für das Bundesland Nordrhein-Westfalen zu verwenden. Die Spezialindizes des Verbraucherpreisindex für Nordrhein-Westfalen sind für Wohnungsmieten und Wohnnebenkosten (Betriebskosten). Diese Spezialindizes werden in monatlicher Periodizität von den statistischen Landesämtern veröffentlicht.

Die Fortschreibung der Angemessenheitsrichtwerte im Kreis Herford 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 Fortschreibungen erfolgen entsprechend separat für die Entwicklung der Netto-Kaltmieten sowie für die Entwicklung der kalten Betriebskosten. Die Ergebnisse werden zu einer fortgeschriebenen Brutto-Kalmmiete zusammengefasst. Hierbei findet die Produkttheorie gemäß der Rechtsprechung des Bundessozialgerichts Anwendung.<sup>3</sup>

---

<sup>2</sup> siehe § 558 d BGB.

<sup>3</sup> 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 März 2019 und Juni 2021 dargestellt.

<b>Tab. 1 Spezielle Verbraucherpreisindizes Nordrhein-Westfalen</b> (Basis 2015 = 100)				
<b>Spezialindizes des Verbraucherpreisindex</b>	<b>Index im März 2019</b>	<b>Index im Juni 2021</b>	<b>Veränderung in %</b>	<b>Multiplikationsfaktor</b>
<b>Wohnungsmieten<sup>1</sup></b>	104,6	107,8	3,06	1,0306
<b>Wohnungsnebenkosten</b>	104,5	109,1	4,40	1,0440

<sup>1</sup> ohne Nebenkosten.

Quelle: IT.NRW; Stand März 2019 und Juni 2021.



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 März 2019 und Juni 2021 verändert haben.

$$\text{Preisveränderung von Wohnungsmieten} = \frac{107,8 * 100}{104,6} - 100 \approx 3,06 \%$$

$$\text{Preisveränderung von Wohnnebenkosten} = \frac{109,1 * 100}{104,5} - 100 \approx 4,40 \%$$


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

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

In den Tabellen 4 bis 7 ist die Berechnung der angemessenen Unterkunftskosten für den Kreis Herford dargestellt. Es wird unterschieden nach Netto-Kaltmiete, kalten Betriebskosten und Brutto-Kaltmiete. Die ursprünglichen Richtwerte aus dem Konzept 2019 können diesen Tabellen ebenfalls entnommen werden.


<b>Tab. 2 Fortgeschriebene Netto-Kaltmieten in €/m<sup>2</sup> Spezielle Verbraucherpreisindizes Nordrhein-Westfalen</b>					
Vergleichsraum	Haushaltsgröße				
	1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	5 Personen
<b>VG Bünde</b>	5,93	5,45	5,20	4,78	4,93
<b>VG Enger</b>	5,90	5,38	5,12	5,00	5,10
<b>VG Herford</b>	6,21	5,85	5,33	5,33	5,74
<b>VG Löhne</b>	5,93	5,24	4,92	4,81	5,00

Quelle: Indexfortschreibung Kreis Herford 2021




<b>Tab. 3 Fortgeschriebene kalte Betriebskosten in €/m<sup>2</sup> Spezielle Verbraucherpreisindizes Nordrhein-Westfalen</b>					
Vergleichsraum	Haushaltsgröße				
	1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	5 Personen
<b>VG Bünde</b>	1,59	1,51	1,50	1,63	1,46
<b>VG Enger</b>	1,51	1,57	1,46	1,46	1,32
<b>VG Herford</b>	1,98	1,98	1,95	1,87	1,65
<b>VG Löhne</b>	1,66	1,51	1,44	1,69	1,29

Quelle: Indexfortschreibung Kreis Herford 2021



<b>Tab. 4 Fortgeschriebene Richtwerte auf Basis der Verbraucherpreisindizes für Nordrhein-Westfalen – Vergleichsraum Bünde</b> (Stadt Bünde, Kirchlengern und Rödinghausen)									
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>		Angemessene Brutto-Kaltmiete in €	
		2021	2019	2021	2019	2021	2019	2021	2019
<b>≥ 25 bis ≤ 50</b>	<b>1</b>	5,93	5,75	1,59	1,52	7,52	7,27	<b>376,00</b>	363,50
<b>&gt; 50 bis ≤ 65</b>	<b>2</b>	5,45	5,29	1,51	1,45	6,96	6,74	<b>452,40</b>	438,10
<b>&gt; 65 bis ≤ 80</b>	<b>3</b>	5,20	5,05	1,50	1,44	6,70	6,49	<b>536,00</b>	519,20
<b>&gt; 80 bis ≤ 95</b>	<b>4</b>	4,78	4,64	1,63	1,56	6,41	6,20	<b>608,95</b>	589,00
<b>&gt; 95 bis ≤ 110</b>	<b>5</b>	4,93	4,78	1,46	1,40	6,39	6,18	<b>702,90</b>	679,80


Quelle: Indexfortschreibung Kreis Herford 2021  
Mietwerterhebung Kreis Herford 2019






<b>Tab. 5 Fortgeschriebene Richtwerte auf Basis der Verbraucherpreisindizes für Nordrhein-Westfalen – Vergleichsraum Enger</b> (Stadt Enger, Stadt Spenge und Hiddenhausen)									
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>		Angemessene Brutto-Kaltmiete in €	
		2021	2019	2021	2019	2021	2019	2021	2019
<b>≥ 25 bis ≤ 50</b>	<b>1</b>	5,90	5,72	1,51	1,45	7,41	7,17	<b>370,50</b>	358,50
<b>&gt; 50 bis ≤ 65</b>	<b>2</b>	5,38	5,22	1,57	1,50	6,95	6,72	<b>451,75</b>	436,80
<b>&gt; 65 bis ≤ 80</b>	<b>3</b>	5,12	4,97	1,46	1,40	6,58	6,37	<b>526,40</b>	509,60
<b>&gt; 80 bis ≤ 95</b>	<b>4</b>	5,00	4,85	1,46	1,40	6,46	6,25	<b>613,70</b>	593,75
<b>&gt; 95 bis ≤ 110</b>	<b>5</b>	5,10	4,95	1,32	1,26	6,42	6,21	<b>706,20</b>	683,10

Quelle: Indexfortschreibung Kreis Herford 2021  
Mietwerterhebung Kreis Herford 2019




<b>Tab. 6 Fortgeschriebene Richtwerte auf Basis der Verbraucherpreisindizes für Nordrhein-Westfalen – Vergleichsraum Herford (Stadt Herford)</b>									
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>		Angemessene Brutto-Kaltmiete in €	
		2021	2019	2021	2019	2021	2019	2021	2019
<b>≥ 25 bis ≤ 50</b>	<b>1</b>	6,21	6,03	1,98	1,90	8,19	7,93	<b>409,50</b>	396,50
<b>&gt; 50 bis ≤ 65</b>	<b>2</b>	5,85	5,68	1,98	1,90	7,83	7,58	<b>508,95</b>	492,70
<b>&gt; 65 bis ≤ 80</b>	<b>3</b>	5,33	5,17	1,95	1,87	7,28	7,04	<b>582,40</b>	563,20
<b>&gt; 80 bis ≤ 95</b>	<b>4</b>	5,33	5,17	1,87	1,79	7,20	6,96	<b>684,00</b>	661,20
<b>&gt; 95 bis ≤ 110</b>	<b>5</b>	5,74	5,57	1,65	1,58	7,39	7,15	<b>812,90</b>	786,50

Quelle: Indexfortschreibung Kreis Herford 2021  
Mietwerterhebung Kreis Herford 2019



<b>Tab. 7 Fortgeschriebene Richtwerte auf Basis der Verbraucherpreisindizes für Nordrhein-Westfalen – Vergleichsraum Löhne (Stadt Löhne und Stadt Vlotho)</b>									
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>		Angemessene Brutto-Kaltmiete in €	
		2021	2019	2021	2019	2021	2019	2021	2019
<b>≥ 25 bis ≤ 50</b>	<b>1</b>	5,93	5,75	1,66	1,59	7,59	7,34	<b>379,50</b>	367,00
<b>&gt; 50 bis ≤ 65</b>	<b>2</b>	5,24	5,08	1,51	1,45	6,75	6,53	<b>438,75</b>	424,45
<b>&gt; 65 bis ≤ 80</b>	<b>3</b>	4,92	4,77	1,44	1,38	6,36	6,15	<b>508,80</b>	492,00
<b>&gt; 80 bis ≤ 95</b>	<b>4</b>	4,81	4,67	1,69	1,62	6,50	6,29	<b>617,50</b>	597,55
<b>&gt; 95 bis ≤ 110</b>	<b>5</b>	5,00	4,85	1,29	1,24	6,29	6,09	<b>691,90</b>	669,90

Quelle: Indexfortschreibung Kreis Herford 2021  
Mietwerterhebung Kreis Herford 2019



### 3 Angebotsmietenerhebung

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

Im Zeitraum vom 01.01.2021 bis 30.06.2021 wurden die Angebotsmieten im gesamten Kreisgebiet erhoben.

Erfasst wurden Angebotsmieten aus den folgenden Quellen:

- Immobilienscout 24 (Internet-Immobilienuchportal),
- Immonet und Immowelt (Internet-Immobilienuchportal),
- Ebay-Kleinanzeigen,
- Ivd24immobilien.de,
- Immo.nw.de (Neue Westfälische)
- Immo.lz.de (Lippische Landeszeitung)
- Immo.mt.de (Mindener Tageblatt)
- Wb-immo.de (Westfalen-Blatt).

Für den obengenannten Zeitraum konnten 1.622 Angebotsmieten aus 3.743 Anzeigen ermittelt werden. Nach Durchführung einer feldspezifischen Extremwertkappung stehen 1.544 Angebotsmieten für die weitere Auswertung zur Verfügung (siehe Tabelle 8).

#### **Exkurs** Extremwertkappung:

Für die Frage, wann es sich bei einem Mietwert um einen Extremwert handelt, gibt es keine allgemeingültige beziehungsweise Definition. In den aktuellen Hinweisen der Bundesregierung zur Erstellung von Mietspiegeln wird folgende Anforderung an eine Extremwertkappung gestellt:

Beim qualifizierten Mietspiegel ist auf eine statistisch fundierte Eliminierung von Ausreißern zu achten. *„Die Eliminierung darf nicht auf Basis willkürlicher Festlegungen, z. B. durch den Arbeitskreis Mietspiegel, erfolgen.“*<sup>4</sup>


Bei allen Mietwerterhebungen und Fortschreibungen werden standardmäßig alle Werte aussortiert, die außerhalb des Bereichs um den Mittelwert herum liegen, der durch die um den Faktor 1,96 multiplizierte Standardabweichung definiert ist. Dieses Vorgehen wurde in Anlehnung an die Verhältnisse einer Normalverteilung gewählt, bei der sich in diesem Intervall 95 % aller Fälle befinden. Werte außerhalb des Bereiches des 1,96-fachen der Standardabweichung werden in der Statistik als "Ausreißer" (Extremwerte) behandelt.

---

<sup>4</sup> Seite 28, Hinweise zur Erstellung von Mietspiegeln, Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung, 2014.

<b>Tab. 8 Anzahl und Verteilung der relevanten Angebotsmieten</b>						
<b>Vergleichsraum</b>	<b>Wohnungsgröße</b>					<b>Summe</b>
	<b>≥25 bis ≤ 50 m<sup>2</sup></b>	<b>&gt; 50 bis ≤ 65 m<sup>2</sup></b>	<b>&gt; 65 bis ≤ 80 m<sup>2</sup></b>	<b>&gt; 80 bis ≤ 95 m<sup>2</sup></b>	<b>&gt; 95 m<sup>2</sup> ≤ 110 m<sup>2</sup></b>	
<b>VG Bünde</b>	59	66	110	82	47	<b>364</b>
<b>VG Enger</b>	38	51	81	76	43	<b>289</b>
<b>VG Herford</b>	88	140	170	93	74	<b>565</b>
<b>VG Löhne</b>	53	87	74	78	34	<b>326</b>

Quelle: Angebotsmieten nach Extremwertkapptung für den Kreis Herford im Zeitraum:  
01.01.2021 bis 30.06.2021



ANALYSE &  
KONZEPTE  
immo.consult

## 4 Prüfung der Verfügbarkeit von Wohnraum

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

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

Es ist zu beachten, dass die Preisentwicklung auf dem Angebotsmietenmarkt überschätzt sein kann. Analyse & Konzepte konnte bereits im Konzept 2019 nachweisen, dass das Mietniveau von tatsächlich abgeschlossenen Neuverträgen zumeist unter dem Mietniveau der Angebotsmieten liegt. Dies ist durch folgende Eigenschaften von Mietangeboten zu erklären:

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

Das bedeutet, dass tatsächlich ein deutlich größeres Wohnungsangebot unterhalb der Angemessenheitsrichtwerte, respektive in Höhe der Richtwerte zur Verfügung steht, als dieses in den ermittelten Angebotsmieten zum Ausdruck kommt.<sup>5</sup>


Die Tabelle 9 zeigt die unterschiedlichen Angemessenheitsrichtwerte sowie den Anteil des verfügbaren Angebotes.

---

<sup>5</sup> 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).

<b>Tab. 9 Fortgeschriebene Richtwerte für die Kosten der Unterkunft und Anteil des verfügbaren Angebots (Brutto-Kaltmiete - BKM)</b>						
<b>Vergleichsraum</b>		<b>Haushaltsgröße</b>				
		<b>1 Person</b>	<b>2 Personen</b>	<b>3 Personen</b>	<b>4 Personen</b>	<b>5 Personen</b>
<b>Bünde</b>	BKM	376,00	452,40	536,00	608,95	702,90
	Anteil	37 %	32 %	29 %	24 %	19 %
<b>Enger</b>	BKM	370,50	451,75	526,40	613,70	706,20
	Anteil	39 %	47 %	32 %	28 %	26 %
<b>Herford</b>	BKM	409,50	508,95	582,40	684,00	812,90
	Anteil	44 %	49 %	41 %	30 %	34 %
<b>Löhne</b>	BKM	379,50	438,75	508,80	617,50	691,90
	Anteil	51 %	33 %	23 %	42 %	26 %

Quelle: Indexfortschreibung Kreis Herford 2021



ANALYSE &  
KONZEPTE  
immo.consult

## 5 Ergebnis


Die Auswertung von Angebotsmieten im Kreis Herford zeigt, dass es zu den fortgeschriebenen Richtwerten grundsätzlich möglich ist Wohnungen auf dem öffentlichen Angebotsmarkt anmieten zu können. Eine weitere Anpassung der Angemessenheitsrichtwerte über den ermittelten Wert aus dem Verbraucherpreisindex zeigt sich bei der Betrachtung des verfügbaren Angebotes nicht.

Die mittels Verbrauchpreisindex fortgeschriebenen Richtwerte zeigen auf, dass grundsätzlich eine Versorgung der Leistungsempfänger möglich ist (siehe Tabelle 9).

Die Richtwerte sind in der Tabelle 10 dargestellt.

<b>Tab. 10 Angemessenheitsrichtwerte der Bedarfe für Unterkunft 2021</b> (Brutto-Kaltniete)						
<b>Vergleichsraum</b>	<b>Haushaltsgröße</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>VG Bünde</b>	376,00	452,40	536,00	608,95	702,90	+ 95,85
<b>VG Enger</b>	370,50	451,75	526,40	613,70	706,20	+ 96,30
<b>VG Herford</b>	409,50	508,95	582,40	684,00	812,90	+ 110,85
<b>VG Löhne</b>	379,50	438,75	508,80	617,50	691,90	+ 94,35

Quelle: Indexfortschreibung Kreis Herford 2021





**Tab. 11 Vergleich zu den bisherigen Richtwerten**

Vergleichsraum	1 Person			2 Personen			3 Personen			4 Personen			5 Personen		
	2021	2019	%	2021	2019	%	2021	2019	%	2021	2019	%	2021	2019	%
<b>VG Bünde</b>	376,00	363,50	3,4%	452,40	438,10	3,3%	536,00	519,20	3,2%	608,95	589,00	3,4%	702,90	679,80	3,4%
<b>VG Enger</b>	370,50	358,50	3,3%	451,75	436,80	3,4%	526,40	509,60	3,3%	613,70	593,75	3,4%	706,20	683,10	3,4%
<b>VG Herford</b>	409,50	396,50	3,3%	508,95	492,70	3,3%	582,40	563,20	3,4%	684,00	661,20	3,4%	812,90	786,50	3,4%
<b>VG Löhne</b>	379,50	367,00	3,4%	438,75	424,45	3,4%	508,80	492,00	3,4%	617,50	597,55	3,3%	691,90	669,90	3,3%

Quelle: Indexfortschreibung Kreis Herford 2021