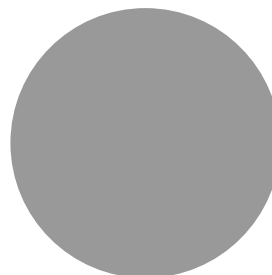
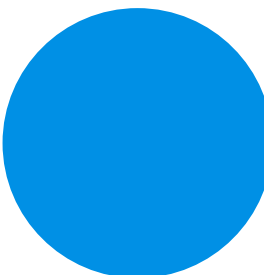
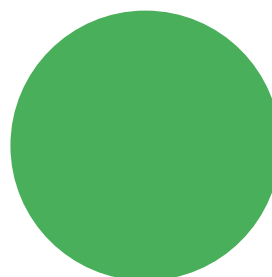
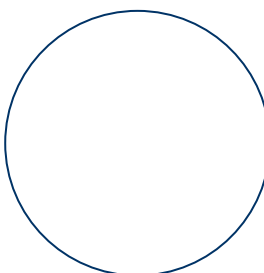


Kreis Unna

Fortschreibung 2025 des Konzeptes zur Ermittlung der Bedarfe für Unter- kunft von 2023

23.07.2025



Auftraggeber

Kreis Unna

Berater

DOMUS Consult
Wirtschaftsberatungsgesellschaft mbH

Gasstraße 10
22761 Hamburg
Telefon: +49 (0)40 4850 098 – 0
Telefax: +49 (0)40 4850 098 – 98

Lentzeallee 107
14195 Berlin

Schornsteinfegergasse 13
14482 Potsdam-Babelsberg

An der Dreikönigskirche 5
01097 Dresden

Regierungsstraße 58
99084 Erfurt

team@domusconsult.de
www.domusconsult.de

Inhaltsverzeichnis

1	Fortschreibung der Kosten der Unterkunft 2025	2
2	Fortschreibung durch Verbraucherpreisindizes	3
2.1	Berechnung der Entwicklung der speziellen Verbraucherpreisindizes	4
3	Angebotsmietenerhebung	15
4	Prüfung der Verfügbarkeit von Wohnraum	17
5	Anpassung	19
6	Ergebnis	31

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1	Spezielle Verbraucherpreisindizes Nordrhein-Westfalen	4
Tabelle 2	Fortgeschriebene Richtwerte auf Basis der Verbraucherpreisindizes für Nordrhein-Westfalen - Vorläufig Vergleichsraum I (Stadt Bergkamen)	5
Tabelle 3	Fortgeschriebene Richtwerte auf Basis der Verbraucherpreisindizes für Nordrhein-Westfalen - Vorläufig Vergleichsraum II (Bönen)	6
Tabelle 4	Fortgeschriebene Richtwerte auf Basis der Verbraucherpreisindizes für Nordrhein-Westfalen - Vorläufig Vergleichsraum III (Stadt Fröndenberg/Ruhr)	7
Tabelle 5	Fortgeschriebene Richtwerte auf Basis der Verbraucherpreisindizes für Nordrhein-Westfalen - Vorläufig Vergleichsraum IV (Holzwickede)	8
Tabelle 6	Fortgeschriebene Richtwerte auf Basis der Verbraucherpreisindizes für Nordrhein-Westfalen - Vorläufig Vergleichsraum V (Stadt Kamen)	9
Tabelle 7	Fortgeschriebene Richtwerte auf Basis der Verbraucherpreisindizes für Nordrhein-Westfalen - Vorläufig Vergleichsraum VI (Stadt Lünen)	10
Tabelle 8	Fortgeschriebene Richtwerte auf Basis der Verbraucherpreisindizes für Nordrhein-Westfalen - Vorläufig Vergleichsraum VII (Stadt Schwerte)	11
Tabelle 9	Fortgeschriebene Richtwerte auf Basis der Verbraucherpreisindizes für Nordrhein-Westfalen - Vorläufig Vergleichsraum VIII (Stadt Selm)	12
Tabelle 10	Fortgeschriebene Richtwerte auf Basis der Verbraucherpreisindizes für Nordrhein-Westfalen - Vorläufig Vergleichsraum IX (Stadt Unna)	13
Tabelle 11	Fortgeschriebene Richtwerte auf Basis der Verbraucherpreisindizes für Nordrhein-Westfalen - Vorläufig Vergleichsraum X (Stadt Werne)	14

Tabelle 12	Anzahl und Verteilung der Angebotsmieten	16
Tabelle 13	Fortgeschriebene Richtwerte für die Kosten der Unterkunft und Anteil des verfügbaren Angebots - Vorläufig	18
Tabelle 14	Fortgeschriebene Richtwerte für die Kosten der Unterkunft und Anteil des verfügbaren Angebots	20
Tabelle 15	Fortgeschriebene Richtwerte - Vergleichsraum I (Stadt Bergkamen)	21
Tabelle 16	Fortgeschriebene Richtwerte - Vergleichsraum II (Bönen)	22
Tabelle 17	Fortgeschriebene Richtwerte - Vergleichsraum III (Stadt Fröndenberg/Ruhr)	23
Tabelle 18	Fortgeschriebene Richtwerte - Vergleichsraum IV (Holzwickede)	24
Tabelle 19	Fortgeschriebene Richtwerte - Vergleichsraum V (Stadt Kamen)	25
Tabelle 20	Fortgeschriebene Richtwerte - Vergleichsraum VI (Stadt Lünen)	26
Tabelle 21	Fortgeschriebene Richtwerte - Vergleichsraum VII (Stadt Schwerte)	27
Tabelle 22	Fortgeschriebene Richtwerte - Vergleichsraum VIII (Stadt Selm)	28
Tabelle 23	Fortgeschriebene Richtwerte - Vergleichsraum IX (Stadt Unna)	29
Tabelle 24	Fortgeschriebene Richtwerte - Vergleichsraum X (Stadt Werne)	30
Tabelle 25	Angemessenheitsrichtwerte der Bedarfe für Unterkunft 2025	31

1 Fortschreibung der Kosten der Unterkunft 2025

Im Kreis Unna 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 Unna 2023 ermittelt wurden.

Domus Consult 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 Domus Consult 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 Unna entschieden, die aktuellen Richtwerte für die Kosten der Unterkunft in diesem Jahr anhand der Preisentwicklung für Wohnen und Wohnnebenkosten fortzuschreiben 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 25 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.

Domus Consult 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 Unna 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 Juni 2023 und Juni 2025 dargestellt.

Tabelle 1 Spezielle Verbraucherpreisindizes Nordrhein-Westfalen (Basis 2020 = 100)				
Spezialindizes des Verbraucherpreisindex	Index im Juni 2023	Index im Juni 2025	Veränderung in %	Multiplikationsfaktor
Wohnungsmieten¹	104,10	107,50	3,27	1,0327
Wohnungsnebenkosten	109,10	118,10	8,25	1,0825
¹ ohne Nebenkosten. Quelle: Statistisches Landesamt Nordrhein-Westfalen; Stand Juni 2023 und Juni 2025				

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 Juni 2023 und Juni 2025 verändert haben.

$$\text{Preisveränderung von Wohnungsmieten} = \frac{107,5 * 100}{104,1} - 100 \approx 3,27 \%$$

$$\text{Preisveränderung von Wohnnebenkosten} = \frac{118,1 * 100}{109,1} - 100 \approx 8,25 \%$$

Die Fortschreibung erfolgt, indem die Preisveränderung der Spezialindizes für Wohnungsmieten und Wohnungsnebenkosten separat auf die Netto-Kaltmieten und die kalten Betriebskosten übertragen werden (siehe Tabelle 2 bis Tabelle 11).

Tabelle 2 Fortgeschriebene Richtwerte auf Basis der Verbraucherpreisindizes für Nordrhein-Westfalen - Vorläufig
Vergleichsraum I (Stadt Bergkamen)

Größe in m²	Personen- zahl	Netto-Kaltniete in €/m²		Kalte Betriebskosten in €/m²		Brutto-Kaltniete in €/m²		Angemessene Brutto-Kaltniete in €	
		2025	2023	2025	2023	2025	2023	2025	2023
bis 50	1	6,22	6,02	2,33	2,15	8,55	8,17	427,50	408,50
> 50 bis ≤ 65	2	5,96	5,77	1,97	1,82	7,93	7,59	515,45	493,35
> 65 bis ≤ 80	3	5,67	5,49	2,17	2,00	7,84	7,49	627,20	599,20
> 80 bis ≤ 95	4	5,30	5,13	2,22	2,05	7,52	7,18	714,40	682,10
> 95 bis ≤ 110	5	6,14	5,95	1,79	1,65	7,93	7,60	872,30	836,00

Quelle: Indexfortschreibung Kreis Unna 2025
Mietwerterhebung Kreis Unna 2023

Tabelle 3 Fortgeschriebene Richtwerte auf Basis der Verbraucherpreisindizes für Nordrhein-Westfalen - Vorläufig
Vergleichsraum II (Bönen)

Größe in m²	Personen- zahl	Netto-Kaltmiete in €/m²		Kalte Betriebskosten in €/m²		Brutto-Kaltmiete in €/m²		Angemessene Brutto-Kaltmiete in €	
		2025	2023	2025	2023	2025	2023	2025	2023
bis 50	1	5,96	5,77	2,12	1,96	8,08	7,73	404,00	386,50
> 50 bis ≤ 65	2	5,75	5,57	2,00	1,85	7,75	7,42	503,75	482,30
> 65 bis ≤ 80	3	5,74	5,56	2,00	1,85	7,74	7,41	619,20	592,80
> 80 bis ≤ 95	4	5,41	5,24	2,23	2,06	7,64	7,30	725,80	693,50
> 95 bis ≤ 110	5	6,25	6,05	1,94	1,79	8,19	7,84	900,90	862,40
Quelle: Indexfortschreibung Kreis Unna 2025 Mietwerterhebung Kreis Unna 2023								CONSULT  DOMUS	

Tabelle 4 Fortgeschriebene Richtwerte auf Basis der Verbraucherpreisindizes für Nordrhein-Westfalen - Vorläufig
Vergleichsraum III (Stadt Fröndenberg/Ruhr)

Größe in m²	Personen- zahl	Netto-Kaltmiete in €/m²		Kalte Betriebskosten in €/m²		Brutto-Kaltmiete in €/m²		Angemessene Brutto-Kaltmiete in €	
		2025	2023	2025	2023	2025	2023	2025	2023
bis 50	1	6,26	6,06	1,97	1,82	8,23	7,88	411,50	394,00
> 50 bis ≤ 65	2	5,81	5,63	1,86	1,72	7,67	7,35	498,55	477,75
> 65 bis ≤ 80	3	5,15	4,99	1,88	1,74	7,03	6,73	562,40	538,40
> 80 bis ≤ 95	4	5,62	5,44	1,72	1,59	7,34	7,03	697,30	667,85
> 95 bis ≤ 110	5	6,04	5,85	1,61	1,49	7,65	7,34	841,50	807,40

Quelle: Indexfortschreibung Kreis Unna 2025
Mietwerterhebung Kreis Unna 2023

Tabelle 5 Fortgeschriebene Richtwerte auf Basis der Verbraucherpreisindizes für Nordrhein-Westfalen - Vorläufig
Vergleichsraum IV (Holzwickede)

Größe in m²	Personen- zahl	Netto-Kaltmiete in €/m²		Kalte Betriebskosten in €/m²		Brutto-Kaltmiete in €/m²		Angemessene Brutto-Kaltmiete in €	
		2025	2023	2025	2023	2025	2023	2025	2023
bis 50	1	6,58	6,37	2,26	2,09	8,84	8,46	442,00	423,00
> 50 bis ≤ 65	2	5,74	5,56	1,89	1,75	7,63	7,31	495,95	475,15
> 65 bis ≤ 80	3	5,69	5,51	1,67	1,54	7,36	7,05	588,80	564,00
> 80 bis ≤ 95	4	6,11	5,92	1,60	1,48	7,71	7,40	732,45	703,00
> 95 bis ≤ 110	5	6,70	6,49	1,49	1,38	8,19	7,87	900,90	865,70

Quelle: Indexfortschreibung Kreis Unna 2025
Mietwerterhebung Kreis Unna 2023

Tabelle 6 Fortgeschriebene Richtwerte auf Basis der Verbraucherpreisindizes für Nordrhein-Westfalen - Vorläufig
Vergleichsraum V (Stadt Kamen)

Größe in m²	Personen- zahl	Netto-Kaltmiete in €/m²		Kalte Betriebskosten in €/m²		Brutto-Kaltmiete in €/m²		Angemessene Brutto-Kaltmiete in €	
		2025	2023	2025	2023	2025	2023	2025	2023
bis 50	1	6,55	6,34	1,93	1,78	8,48	8,12	424,00	406,00
> 50 bis ≤ 65	2	6,06	5,87	1,84	1,70	7,90	7,57	513,50	492,05
> 65 bis ≤ 80	3	5,97	5,78	1,80	1,66	7,77	7,44	621,60	595,20
> 80 bis ≤ 95	4	6,05	5,86	1,76	1,63	7,81	7,49	741,95	711,55
> 95 bis ≤ 110	5	5,78	5,60	1,85	1,71	7,63	7,31	839,30	804,10

Quelle: Indexfortschreibung Kreis Unna 2025
Mietwerterhebung Kreis Unna 2023

Tabelle 7 Fortgeschriebene Richtwerte auf Basis der Verbraucherpreisindizes für Nordrhein-Westfalen - Vorläufig
Vergleichsraum VI (Stadt Lünen)

Größe in m²	Personen- zahl	Netto-Kaltmiete in €/m²		Kalte Betriebskosten in €/m²		Brutto-Kaltmiete in €/m²		Angemessene Brutto-Kaltmiete in €	
		2025	2023	2025	2023	2025	2023	2025	2023
bis 50	1	5,72	5,54	2,60	2,40	8,32	7,94	416,00	397,00
> 50 bis ≤ 65	2	5,46	5,29	2,28	2,11	7,74	7,40	503,10	481,00
> 65 bis ≤ 80	3	5,44	5,27	2,05	1,89	7,49	7,16	599,20	572,80
> 80 bis ≤ 95	4	5,80	5,62	2,13	1,97	7,93	7,59	753,35	721,05
> 95 bis ≤ 110	5	5,82	5,64	1,84	1,70	7,66	7,34	842,60	807,40

Quelle: Indexfortschreibung Kreis Unna 2025
Mietwerterhebung Kreis Unna 2023

Tabelle 8 Fortgeschriebene Richtwerte auf Basis der Verbraucherpreisindizes für Nordrhein-Westfalen - Vorläufig
Vergleichsraum VII (Stadt Schwerte)

Größe in m²	Personen- zahl	Netto-Kaltniete in €/m²		Kalte Betriebskosten in €/m²		Brutto-Kaltniete in €/m²		Angemessene Brutto-Kaltniete in €	
		2025	2023	2025	2023	2025	2023	2025	2023
bis 50	1	6,24	6,04	2,41	2,23	8,65	8,27	432,50	413,50
> 50 bis ≤ 65	2	5,68	5,50	2,11	1,95	7,79	7,45	506,35	484,25
> 65 bis ≤ 80	3	5,74	5,56	1,88	1,74	7,62	7,30	609,60	584,00
> 80 bis ≤ 95	4	6,15	5,96	2,02	1,87	8,17	7,83	776,15	743,85
> 95 bis ≤ 110	5	6,32	6,12	1,98	1,83	8,30	7,95	913,00	874,50

Quelle: Indexfortschreibung Kreis Unna 2025
Mietwerterhebung Kreis Unna 2023

Tabelle 9 Fortgeschriebene Richtwerte auf Basis der Verbraucherpreisindizes für Nordrhein-Westfalen - Vorläufig
Vergleichsraum VIII (Stadt Selm)

Größe in m²	Personen- zahl	Netto-Kaltniete in €/m²		Kalte Betriebskosten in €/m²		Brutto-Kaltniete in €/m²		Angemessene Brutto-Kaltniete in €	
		2025	2023	2025	2023	2025	2023	2025	2023
bis 50	1	5,95	5,76	2,47	2,28	8,42	8,04	421,00	402,00
> 50 bis ≤ 65	2	5,83	5,65	2,45	2,26	8,28	7,91	538,20	514,15
> 65 bis ≤ 80	3	5,90	5,71	1,87	1,73	7,77	7,44	621,60	595,20
> 80 bis ≤ 95	4	5,99	5,80	1,98	1,83	7,97	7,63	757,15	724,85
> 95 bis ≤ 110	5	6,30	6,10	1,83	1,69	8,13	7,79	894,30	856,90

Quelle: Indexfortschreibung Kreis Unna 2025
Mietwerterhebung Kreis Unna 2023

Tabelle 10 Fortgeschriebene Richtwerte auf Basis der Verbraucherpreisindizes für Nordrhein-Westfalen - Vorläufig
Vergleichsraum IX (Stadt Unna)

Größe in m²	Personen- zahl	Netto-Kaltmiete in €/m²		Kalte Betriebskosten in €/m²		Brutto-Kaltmiete in €/m²		Angemessene Brutto-Kaltmiete in €	
		2025	2023	2025	2023	2025	2023	2025	2023
bis 50	1	6,41	6,21	2,38	2,20	8,79	8,41	439,50	420,50
> 50 bis ≤ 65	2	5,99	5,80	2,11	1,95	8,10	7,75	526,50	503,75
> 65 bis ≤ 80	3	5,73	5,55	2,12	1,96	7,85	7,51	628,00	600,80
> 80 bis ≤ 95	4	6,51	6,30	1,86	1,72	8,37	8,02	795,15	761,90
> 95 bis ≤ 110	5	6,63	6,42	1,85	1,71	8,48	8,13	932,80	894,30

Quelle: Indexfortschreibung Kreis Unna 2025
Mietwerterhebung Kreis Unna 2023

Tabelle 11 Fortgeschriebene Richtwerte auf Basis der Verbraucherpreisindizes für Nordrhein-Westfalen - Vorläufig
Vergleichsraum X (Stadt Werne)

Größe in m²	Personen- zahl	Netto-Kaltmiete in €/m²		Kalte Betriebskosten in €/m²		Brutto-Kaltmiete in €/m²		Angemessene Brutto-Kaltmiete in €	
		2025	2023	2025	2023	2025	2023	2025	2023
bis 50	1	6,39	6,19	1,50	1,39	7,89	7,58	394,50	379,00
> 50 bis ≤ 65	2	5,77	5,59	1,49	1,38	7,26	6,97	471,90	453,05
> 65 bis ≤ 80	3	6,09	5,90	1,71	1,58	7,80	7,48	624,00	598,40
> 80 bis ≤ 95	4	6,28	6,08	1,83	1,69	8,11	7,77	770,45	738,15
> 95 bis ≤ 110	5	6,27	6,07	1,48	1,37	7,75	7,44	852,50	818,40

Quelle: Indexfortschreibung Kreis Unna 2025
Mietwerterhebung Kreis Unna 2023

3 Angebotsmietenerhebung

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

Im Zeitraum vom 01.07.2024 bis 30.06.2025 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 4.813 Angebotsmieten erhoben werden.

Nach Durchführung einer feldspezifischen Extremwertkappung stehen 4.580 Angebotsmieten für die weitere Auswertung zur Verfügung (siehe Tabelle 12).

Tabelle 12 Anzahl und Verteilung der Angebotsmieten						
Vergleichsraum	Wohnungsgröße					
	≥ 25 bis ≤ 50 m ²	> 50 bis ≤ 65 m ²	> 65 bis ≤ 80 m ²	> 80 bis ≤ 95 m ²	> 95 bis ≤ 110 m ²	Summe
Stadt Bergkamen	119	258	177	82	26	662
Bönen	29	55	36	18	19	157
Stadt Frönden- berg/Ruhr	24	40	50	31	22	167
Holzwickede	47	50	48	22	16	183
Stadt Kamen	84	134	148	83	23	472
Stadt Lünen	196	393	305	155	78	1.127
Stadt Schwerte	96	179	135	105	54	569
Stadt Selm	31	67	82	50	31	261
Stadt Unna	126	193	198	136	57	710
Stadt Werne	42	63	77	56	34	272
Quelle: Angebotsmieten im Kreis Unna: 01.07.2024 bis 30.06.2025						CONSULT  DOMUS

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 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.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).

Tabelle 13 Fortgeschriebene Richtwerte für die Kosten der Unterkunft und Anteil des verfügbaren Angebots - Vorläufig (Brutto-Kaltmiete in €)						
Vergleichsraum		Haushaltsgröße				
		1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	5 Personen
Stadt Bergkamen	BKM	427,50	515,45	627,20	714,40	872,30
	Anteil	29%	17%	21%	22%	23%
Bönen	BKM	404,00	503,75	619,20	725,80	900,90
	Anteil	45%	24%	11%	22%	11%
Stadt Frönden- berg/Ruhr	BKM	411,50	498,55	562,40	697,30	841,50
	Anteil	33%	23%	8%	23%	36%
Holzwickede	BKM	442,00	495,95	588,80	732,45	900,90
	Anteil	40%	10%	17%	23%	13%
Stadt Kamen	BKM	424,00	513,50	621,60	741,95	839,30
	Anteil	32%	22%	30%	29%	22%
Stadt Lünen	BKM	416,00	503,10	599,20	753,35	842,60
	Anteil	30%	21%	20%	20%	21%
Stadt Schwerte	BKM	432,50	506,35	609,60	776,15	913,00
	Anteil	41%	15%	20%	21%	26%
Stadt Selm	BKM	421,00	538,20	621,60	757,15	894,30
	Anteil	42%	33%	16%	20%	16%
Stadt Unna	BKM	439,50	526,50	628,00	795,15	932,80
	Anteil	33%	26%	15%	27%	25%
Stadt Werne	BKM	394,50	471,90	624,00	770,45	852,50
	Anteil	29%	19%	21%	25%	6%
Quelle: Indexfortschreibung Kreis Unna 2025		CONSULT  DOMUS				

5 Anpassung

Als normative Setzung wurde festgelegt, dass mindestens 20 % der angebotenen Wohnungen unterhalb der Richtwerte liegen sollten, um eine hinreichende Versorgung der Bedarfsgemeinschaften mit Wohnraum im Kreis Unna sicherstellen zu können.

Mit der alleinigen Fortschreibung der Richtwerte über den Verbraucherpreisindex sind diese Anteile jedoch nicht erreichbar (siehe Tabelle 13). Aus diesem Grund erfolgt eine zusätzliche Anhebung der Richtwerte, sodass in jedem Tabellenfeld die normative Setzung eingehalten wird (siehe Tabelle 14).

Tabelle 14 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
Stadt Bergkamen	BKM	427,50	521,95	627,20	714,40	872,30
	Anteil	29%	20%	21%	22%	23%
Bönen	BKM	404,00	503,75	651,20	725,80	977,90
	Anteil	45%	24%	22%	22%	21%
Stadt Frönden- berg/Ruhr	BKM	411,50	498,55	610,40	697,30	841,50
	Anteil	33%	23%	20%	23%	36%
Holzwickede	BKM	442,00	515,45	592,80	732,45	950,40
	Anteil	40%	20%	21%	23%	31%
Stadt Kamen	BKM	424,00	513,50	621,60	741,95	839,30
	Anteil	32%	22%	30%	29%	22%
Stadt Lünen	BKM	416,00	503,10	603,20	753,35	842,60
	Anteil	30%	21%	21%	20%	21%
Stadt Schwerte	BKM	432,50	516,10	609,60	776,15	913,00
	Anteil	41%	20%	20%	21%	26%
Stadt Selm	BKM	421,00	538,20	661,60	757,15	954,80
	Anteil	42%	33%	21%	20%	23%
Stadt Unna	BKM	439,50	526,50	644,00	795,15	932,80
	Anteil	33%	26%	21%	27%	25%
Stadt Werne	BKM	394,50	475,15	624,00	770,45	968,00
	Anteil	29%	24%	21%	25%	21%
Quelle: Indexfortschreibung Kreis Unna 2025		CONSULT  Domus				

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

Tabelle 15 Fortgeschriebene Richtwerte - Vergleichsraum I (Stadt Bergkamen)									
Größe in m²	Personen- zahl	Netto-Kaltmiete in €/m²		Kalte Betriebskosten in €/m²		Brutto-Kaltmiete in €/m²		Angemessene Brutto-Kaltmiete in €	
		2025	2023	2025	2023	2025	2023	2025	2023
bis 50	1	6,22	6,02	2,33	2,15	8,55	8,17	427,50	408,50
> 50 bis ≤ 65	2	6,06	5,77	1,97	1,82	8,03	7,59	521,95	493,35
> 65 bis ≤ 80	3	5,67	5,49	2,17	2,00	7,84	7,49	627,20	599,20
> 80 bis ≤ 95	4	5,30	5,13	2,22	2,05	7,52	7,18	714,40	682,10
> 95 bis ≤ 110	5	6,14	5,95	1,79	1,65	7,93	7,60	872,30	836,00
Quelle: Indexfortschreibung Kreis Unna 2025 Mietwerterhebung Kreis Unna 2023								CONSULT  DOMUS	

Tabelle 16 Fortgeschriebene Richtwerte - Vergleichsraum II (Bönen)									
Größe in m²	Personen- zahl	Netto-Kaltmiete in €/m²		Kalte Betriebskosten in €/m²		Brutto-Kaltmiete in €/m²		Angemessene Brutto-Kaltmiete in €	
		2025	2023	2025	2023	2025	2023	2025	2023
bis 50	1	5,96	5,77	2,12	1,96	8,08	7,73	404,00	386,50
> 50 bis ≤ 65	2	5,75	5,57	2,00	1,85	7,75	7,42	503,75	482,30
> 65 bis ≤ 80	3	6,14	5,56	2,00	1,85	8,14	7,41	651,20	592,80
> 80 bis ≤ 95	4	5,41	5,24	2,23	2,06	7,64	7,30	725,80	693,50
> 95 bis ≤ 110	5	6,95	6,05	1,94	1,79	8,89	7,84	977,90	862,40
Quelle: Indexfortschreibung Kreis Unna 2025 Mietwerterhebung Kreis Unna 2023								CONSULT  DOMUS	

Tabelle 17 Fortgeschriebene Richtwerte - Vergleichsraum III (Stadt Fröndenberg/Ruhr)									
Größe in m²	Personen- zahl	Netto-Kaltmiete in €/m²		Kalte Betriebskosten in €/m²		Brutto-Kaltmiete in €/m²		Angemessene Brutto-Kaltmiete in €	
		2025	2023	2025	2023	2025	2023	2025	2023
bis 50	1	6,26	6,06	1,97	1,82	8,23	7,88	411,50	394,00
> 50 bis ≤ 65	2	5,81	5,63	1,86	1,72	7,67	7,35	498,55	477,75
> 65 bis ≤ 80	3	5,75	4,99	1,88	1,74	7,63	6,73	610,40	538,40
> 80 bis ≤ 95	4	5,62	5,44	1,72	1,59	7,34	7,03	697,30	667,85
> 95 bis ≤ 110	5	6,04	5,85	1,61	1,49	7,65	7,34	841,50	807,40
Quelle: Indexfortschreibung Kreis Unna 2025 Mietwerterhebung Kreis Unna 2023								CONSULT  DOMUS	

Tabelle 18 Fortgeschriebene Richtwerte - Vergleichsraum IV (Holzwickede)									
Größe in m²	Personen- zahl	Netto-Kaltmiete in €/m²		Kalte Betriebskosten in €/m²		Brutto-Kaltmiete in €/m²		Angemessene Brutto-Kaltmiete in €	
		2025	2023	2025	2023	2025	2023	2025	2023
bis 50	1	6,58	6,37	2,26	2,09	8,84	8,46	442,00	423,00
> 50 bis ≤ 65	2	6,04	5,56	1,89	1,75	7,93	7,31	515,45	475,15
> 65 bis ≤ 80	3	5,74	5,51	1,67	1,54	7,41	7,05	592,80	564,00
> 80 bis ≤ 95	4	6,11	5,92	1,60	1,48	7,71	7,40	732,45	703,00
> 95 bis ≤ 110	5	7,15	6,49	1,49	1,38	8,64	7,87	950,40	865,70
Quelle: Indexfortschreibung Kreis Unna 2025 Mietwerterhebung Kreis Unna 2023								CONSULT  DOMUS	

Tabelle 19 Fortgeschriebene Richtwerte - Vergleichsraum V (Stadt Kamen)									
Größe in m²	Personen- zahl	Netto-Kaltmiete in €/m²		Kalte Betriebskosten in €/m²		Brutto-Kaltmiete in €/m²		Angemessene Brutto-Kaltmiete in €	
		2025	2023	2025	2023	2025	2023	2025	2023
bis 50	1	6,55	6,34	1,93	1,78	8,48	8,12	424,00	406,00
> 50 bis ≤ 65	2	6,06	5,87	1,84	1,70	7,90	7,57	513,50	492,05
> 65 bis ≤ 80	3	5,97	5,78	1,80	1,66	7,77	7,44	621,60	595,20
> 80 bis ≤ 95	4	6,05	5,86	1,76	1,63	7,81	7,49	741,95	711,55
> 95 bis ≤ 110	5	5,78	5,60	1,85	1,71	7,63	7,31	839,30	804,10
Quelle: Indexfortschreibung Kreis Unna 2025 Mietwerterhebung Kreis Unna 2023								CONSULT  DOMUS	

Tabelle 20 Fortgeschriebene Richtwerte - Vergleichsraum VI (Stadt Lünen)									
Größe in m²	Personen- zahl	Netto-Kaltmiete in €/m²		Kalte Betriebskosten in €/m²		Brutto-Kaltmiete in €/m²		Angemessene Brutto-Kaltmiete in €	
		2025	2023	2025	2023	2025	2023	2025	2023
bis 50	1	5,72	5,54	2,60	2,40	8,32	7,94	416,00	397,00
> 50 bis ≤ 65	2	5,46	5,29	2,28	2,11	7,74	7,40	503,10	481,00
> 65 bis ≤ 80	3	5,49	5,27	2,05	1,89	7,54	7,16	603,20	572,80
> 80 bis ≤ 95	4	5,80	5,62	2,13	1,97	7,93	7,59	753,35	721,05
> 95 bis ≤ 110	5	5,82	5,64	1,84	1,70	7,66	7,34	842,60	807,40
Quelle: Indexfortschreibung Kreis Unna 2025 Mietwerterhebung Kreis Unna 2023								CONSULT  DOMUS	

Tabelle 21 Fortgeschriebene Richtwerte - Vergleichsraum VII (Stadt Schwerte)									
Größe in m²	Personen- zahl	Netto-Kaltmiete in €/m²		Kalte Betriebskosten in €/m²		Brutto-Kaltmiete in €/m²		Angemessene Brutto-Kaltmiete in €	
		2025	2023	2025	2023	2025	2023	2025	2023
bis 50	1	6,24	6,04	2,41	2,23	8,65	8,27	432,50	413,50
> 50 bis ≤ 65	2	5,83	5,50	2,11	1,95	7,94	7,45	516,10	484,25
> 65 bis ≤ 80	3	5,74	5,56	1,88	1,74	7,62	7,30	609,60	584,00
> 80 bis ≤ 95	4	6,15	5,96	2,02	1,87	8,17	7,83	776,15	743,85
> 95 bis ≤ 110	5	6,32	6,12	1,98	1,83	8,30	7,95	913,00	874,50
Quelle: Indexfortschreibung Kreis Unna 2025 Mietwerterhebung Kreis Unna 2023								CONSULT  DOMUS	

Tabelle 22 Fortgeschriebene Richtwerte - Vergleichsraum VIII (Stadt Selm)									
Größe in m²	Personen- zahl	Netto-Kaltmiete in €/m²		Kalte Betriebskosten in €/m²		Brutto-Kaltmiete in €/m²		Angemessene Brutto-Kaltmiete in €	
		2025	2023	2025	2023	2025	2023	2025	2023
bis 50	1	5,95	5,76	2,47	2,28	8,42	8,04	421,00	402,00
> 50 bis ≤ 65	2	5,83	5,65	2,45	2,26	8,28	7,91	538,20	514,15
> 65 bis ≤ 80	3	6,40	5,71	1,87	1,73	8,27	7,44	661,60	595,20
> 80 bis ≤ 95	4	5,99	5,80	1,98	1,83	7,97	7,63	757,15	724,85
> 95 bis ≤ 110	5	6,85	6,10	1,83	1,69	8,68	7,79	954,80	856,90
Quelle: Indexfortschreibung Kreis Unna 2025 Mietwerterhebung Kreis Unna 2023								CONSULT  DOMUS	

Tabelle 23 Fortgeschriebene Richtwerte - Vergleichsraum IX (Stadt Unna)									
Größe in m²	Personen- zahl	Netto-Kaltmiete in €/m²		Kalte Betriebskosten in €/m²		Brutto-Kaltmiete in €/m²		Angemessene Brutto-Kaltmiete in €	
		2025	2023	2025	2023	2025	2023	2025	2023
bis 50	1	6,41	6,21	2,38	2,20	8,79	8,41	439,50	420,50
> 50 bis ≤ 65	2	5,99	5,80	2,11	1,95	8,10	7,75	526,50	503,75
> 65 bis ≤ 80	3	5,93	5,55	2,12	1,96	8,05	7,51	644,00	600,80
> 80 bis ≤ 95	4	6,51	6,30	1,86	1,72	8,37	8,02	795,15	761,90
> 95 bis ≤ 110	5	6,63	6,42	1,85	1,71	8,48	8,13	932,80	894,30
Quelle: Indexfortschreibung Kreis Unna 2025 Mietwerterhebung Kreis Unna 2023								CONSULT  DOMUS	

Tabelle 24 Fortgeschriebene Richtwerte - Vergleichsraum X (Stadt Werne)									
Größe in m²	Personen- zahl	Netto-Kaltmiete in €/m²		Kalte Betriebskosten in €/m²		Brutto-Kaltmiete in €/m²		Angemessene Brutto-Kaltmiete in €	
		2025	2023	2025	2023	2025	2023	2025	2023
bis 50	1	6,39	6,19	1,50	1,39	7,89	7,58	394,50	379,00
> 50 bis ≤ 65	2	5,82	5,59	1,49	1,38	7,31	6,97	475,15	453,05
> 65 bis ≤ 80	3	6,09	5,90	1,71	1,58	7,80	7,48	624,00	598,40
> 80 bis ≤ 95	4	6,28	6,08	1,83	1,69	8,11	7,77	770,45	738,15
> 95 bis ≤ 110	5	7,32	6,07	1,48	1,37	8,80	7,44	968,00	818,40
Quelle: Indexfortschreibung Kreis Unna 2025 Mietwerterhebung Kreis Unna 2023								CONSULT  DOMUS	

6 Ergebnis

Nach Anpassung der Richtwerte nach Index und zusätzlichem Abgleich mit dem Angebot ist für den Kreis Unna sichergestellt, dass es zu den fortgeschriebenen Richtwerten grundsätzlich möglich ist, Wohnungen auf dem Angebotsmarkt anmieten zu können.

Die Richtwerte sind abschließend in der Tabelle 2525 dargestellt.

Tabelle 25 Angemessenheitsrichtwerte der Bedarfe für Unterkunft 2025 (Brutto-Kaltniete in €)						
Vergleichsraum	Haushaltsgröße					
	1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	5 Personen	Jede weitere Person
Stadt Bergkamen	427,50	521,95	627,20	714,40	872,30	+ 118,95
Bönen	404,00	503,75	651,20	725,80	977,90	+ 133,35
Stadt Frönden- berg/Ruhr	411,50	498,55	610,40	697,30	841,50	+ 114,75
Holzwickede	442,00	515,45	592,80	732,45	950,40	+ 129,60
Stadt Kamen	424,00	513,50	621,60	741,95	839,30	+ 114,45
Stadt Lünen	416,00	503,10	603,20	753,35	842,60	+ 114,90
Stadt Schwerte	432,50	516,10	609,60	776,15	913,00	+ 124,50
Stadt Selm	421,00	538,20	661,60	757,15	954,80	+ 130,20
Stadt Unna	439,50	526,50	644,00	795,15	932,80	+ 127,20
Stadt Werne	394,50	475,15	624,00	770,45	968,00	+ 132,00
Quelle: Indexfortschreibung Kreis Unna 2025						