

Wohnungsmarktbeobachtung Nordrhein-Westfalen

# Der Wohnungsmarkt für Hartz-IV-Haushalte

Eine Analyse des Angebots angemessener Wohnungen i. S. v. SGB II/XII





# Einordnung der Untersuchung

Die Wfa möchte eine sachliche und kritische Diskussion zum Themenkomplex „Hartz IV und Wohnen“ fördern und beschäftigt sich daher seit Ende 2004 im Rahmen der Wohnungsmarktbeobachtung mit dem Thema. Deutschlandweit und in NRW beziehen ca. 10 % der Haushalte Transferleistungen nach SGB II und XII („Hartz IV“ und Sozialhilfe) und müssen daher „angemessen“ wohnen. Schätzungsweise noch einmal so viele Haushalte sind wegen niedriger Einkommen ebenfalls auf preisgünstigen Wohnraum angewiesen. Der Unterschied ist aber das Angemessenheitskonzept - die Vollsubventionierung der Wohnkosten unter der Bedingung der Angemessenheit. Die Betroffenen haben keine Möglichkeit, im Rahmen eines Haushaltsbudgets andere Prioritäten zu setzen.

Wann Wohnkosten „angemessen“ sind, definieren die öffentliche Hand bzw. die Kommunen. Damit kanalisieren sie die Wohnungsnachfrage der Bedarfsgemeinschaften. Marktrelevant dürfte das besonders in den Großstädten sein (NRW: Ruhrgebiet, Rheinschiene), wo 15-25 % aller Haushalte SGB-II-Leistungen beziehen. Darüber hinaus vermutet man Signaleffekte für weitere Haushalte, die sich für „Hartz-IV-gefährdet“ halten und vorsorglich angemessene Wohnungen suchen.

Für die Wohnungsmarktbeobachtung stehen dabei zwei Fragen im Mittelpunkt:

- Welche Folgen hat die Einführung der „Grundsicherung für Arbeitssuchende“ für die Wohnsituation und Versorgungschancen der betroffenen Haushalte?
- Wie wirkt sich die Ausdehnung des „Angemessenheitsregimes“ auf einen so großen Bevölkerungsteil auf die lokalen Wohnungsmärkte und ihre Akteure aus?

Da die Datenlage zum Themenfeld noch nicht allzu gut ist, hat die Wfa zunächst versucht, diese zu verbessern. In den regelmäßigen Befragungen im Rahmen der landesweiten Wohnungsmarktbeobachtung wurden daher Fragen zum Thema SGB II eingebaut und ausgewertet:

- Die Experten des Wohnungsmarktbarometers werden seit 2006 danach gefragt, welche Auswirkungen sie auf dem Wohnungsmarkt wahrnehmen, und ob sie die örtlichen Angemessenheitsrichtwerte für marktgerecht oder für zu streng/zu großzügig halten.
- In der jährlichen wohnungswirtschaftlichen Befragung werden Wohnungsunternehmen danach befragt, welche Auswirkungen sie in ihren Beständen als Folge der Angemessenheitsregelungen beobachten.
- In der Mieterbefragung 2007 wurde das Merkmal „Leistungsbezug nach SGB II“ zusätzlich abgefragt und ausgewertet.
- In der Wohnungssuchendenstatistik, die die Wfa organisiert, wird seit letztem Jahr der Anteil der SGB-II-Leistungsbezieher erfasst.

Einige Ergebnisse dieser Auswertungen sind in den Wohnungsmarktberichten "Info" für die Jahre 2005 bis 2008 erschienen.

Darüber hinaus möchte die Wfa den Fachdialog und Erfahrungsaustausch vertiefen:

- In den Arbeitsgruppen des Städtenetzwerks für kommunale Wohnungsmarktbeobachtung (IK KomWoB), den die Wfa betreut, werden Problemlagen in den Städten, Untersuchungsergebnisse und methodische Fragen zu den Kosten der Unterkunft diskutiert.
- Gemeinsam mit der TU Dortmund wurde im April 2008 eine Fachtagung zur KdU-Problematik durchgeführt.
- Im März 2009 fand bei der Wfa ein Expertenworkshop zur Frage statt, wie sich „gute“ kommunale Angemessenheitsrichtwerte entwickeln und überprüfen lassen.
- In Kürze soll eine Mailingliste für fachliche Fragen und Informationen eingerichtet werden.

Diese Publikation ist nun ein weiterer Beitrag aus der Wohnungsmarktbeobachtung – eine fast flächendeckende Analyse des örtlichen Wohnungsangebots unter dem Aspekt der Angemessenheit. Sie versteht sich als Beitrag zur Diskussion um die kommunalen Angemessenheitsrichtwerte.

# Angemessenheit des aktuellen Wohnungsangebots in den Kreisen und kreisfreien Städten

Eine Gegenüberstellung von kommunalen Richtwerten und tatsächlichem Mietwohnungsangebot

## Datengrundlage und Methode

Die vorliegende Untersuchung versucht einzuschätzen, wie gut die bisherigen Angemessenheitskriterien die tatsächliche Marktlage vor Ort treffen. Voraussetzung ist eine Datengrundlage, die das aktuelle Wohnungsangebot widerspiegelt. Die Wfa hat dazu die kommunalen Angemessenheitsdefinitionen dem Angebot aus der Empirica-Preisdatenbank gegenübergestellt und daraus den Anteil angemessener Wohnungen am örtlichen Gesamtangebot überschlägig berechnet.

### Empirica-Preisdatenbank

Die Empirica-Preisdatenbank<sup>1</sup> enthält Daten aus Wohnungsangeboten, die in Zeitungen und dem Internet inseriert und von einer speziellen Suchmaschine online ausgelesen wurden. Dies waren im Jahr 2007 – nach Entfernung doppelter Anzeigen – rund 260.000 Mietangebote. Die Daten sind für NRW flächendeckend, allerdings ist die Marktabdeckung regional unterschiedlich: Da Zeitungen nach wie vor die wichtigsten Suchmedien sind, hängt die Marktabdeckung nicht zuletzt davon ab, ob die vor Ort wichtigsten Zeitungen und Anzeigenblätter ihre Kleinanzeigen auch im Internet zur Verfügung stellen. Am besten ist das Rheinland repräsentiert. Sozialwohnungen und die Angebote großer Unternehmen, die über die Wohnungsämter oder eigene Listen vermittelt werden, dürften unterrepräsentiert sein. Dennoch ist

<sup>1</sup> Eine Anmerkung in eigener Sache: Die Wfa arbeitet für diese Angebotsanalysen mit der Marktforschungs- und Beratungsfirma empirica GmbH (Bonn) zusammen; die empirica-Datenbank beruht wiederum auf Daten der IDN Immodaten GmbH (Berlin), die die beschriebene Internet-Suchmaschine betreibt. Da wir den Eindruck vermeiden wollen, selektiv Werbung zu machen, weisen wir ausdrücklich darauf hin, dass inzwischen auch andere Einrichtungen Auswertungen dieser oder ähnlicher Daten anbieten. Uns ist das z.B. – ohne Details zu kennen – von F+B (Hamburg), InWIS (Bochum) und der Universität Bonn (Prof. Nutz) bekannt.

die Datenbank für die meisten Regionen bisher wohl die beste Quelle für Struktur und Preise des aktuellen Angebots.

### Berechnungsmethode

Da keine Zusammenstellung der kommunalen Angemessenheitsgrenzen vorlag, wurden diese im Vorfeld bei den zuständigen Behörden (Kreisen, Kommunen, Arbeitsgemeinschaften) über Internet, E-Mail und Telefon recherchiert (Stand: Herbst 2007). Ausgehend von

- der Produkttheorie<sup>2</sup> und
- der in den Verwaltungsvorschriften des Landes NRW zum Wohnungsbindungsgesetz (VV WoBindG) definierten Versorgungsnorm von 1 Zimmer je Person

wurden die **Gesamt-Mietobergrenzen für Bedarfsgemeinschaften unterschiedlicher Größe (1, 2 bis 6 Personen) dem Wohnungsangebot mit der entsprechenden Zimmerzahl gegenübergestellt.**

Die Richtwerte selbst sind auf Wunsch vieler Behörden nicht veröffentlicht. Zur Einordnung der Ergebnisse sind für jeden Kreis ausgewählte Strukturdaten des Wohnungsangebots dargestellt.

Weitere Festlegungen und Annahmen:

- *Wohnungsangebote ohne Zimmerangabe* wurden nach der Wohnfläche eingestuft. Die Flächenobergrenze für die nächstkleinere Bedarfsgemeinschaft wurde als Mindestfläche verwendet. Beispiel: eine Wohnung mit 70 qm Wohnfläche wurde den Mietrichtwerten für 1-, 2- und 3-Personen-

<sup>2</sup> Konzept aus der Rechtsprechung, nach dem nur die Gesamtmiete der Wohnung, nicht aber ein einzelner Faktor (Wohnfläche, Miete je m<sup>2</sup>) der Richtwert für die Angemessenheit der Wohnkosten sein darf.

BG gegenübergestellt, nicht aber denen für 4-Personen-BG.

- Betrachtet wurden lediglich *Nettokaltmieten*, da die Datenbank nur diese auswertet. Wo die Kommunen Angemessenheit über Bruttokaltmieten definieren, wurde von jedem Richtwert ein Wert für kalte Nebenkosten abgezogen. Falls die zuständigen Behörden keine örtlichen Durchschnittswerte angeben konnten, wurden 1,30 €/m<sup>2</sup> angesetzt – ein Wert, den einige Behörden in Ableitung eines Betriebskostenspiegels des Deutschen Mieterbunds nutzen. Um auf die Gesamtkosten zu kommen, wurde dieser Wert mit den Wohnflächengrenzen (s.o.) multipliziert.
- In den Kreisen Heinsberg, Soest und Gütersloh wurden die Angemessenheitsgrenzen in Ableitung vom Mietpiegel nach Baualter differenziert. Da die Datengrundlage nur für rund die Hälfte der Angebote Baujahresangaben enthält, wurde hier der Richtwert für die laut amtlicher Wohnungsbestandsstatistik vor Ort häufigste Baualtersklasse ausgewählt.
- Wo Kommunen – im Widerspruch zur Rechtsprechung – noch mit separaten Wohnflächen- und Mietobergrenzen arbeiteten, wurde aus beiden ein Produkt errechnet.

Keine Ergebnisse liegen für den Kreis Kleve (für diese Berechnung zu differenzierte Kriterien) und für den Kreis Euskirchen (keine Rückmeldung) vor.

### Einordnung der Ergebnisse

Aufgrund der vielen Annahmen bei der Berechnung, der z.T. ungenauen Angaben in den ausgewerteten Wohnungsanzeigen und der unterschiedlichen Marktabdeckung sind die Ergebnisse mit einem gewissen Vorbehalt zu betrachten. Ein Vergleich zwischen den Jahren 2006 und 2007 zeigt aber ähnliche Ergebnisse, so dass man im Großen und Ganzen von einer guten Aussagekraft der Datengrundlage ausgehen kann.

Weitere Einschränkungen gelten auch für Kreise mit heterogenen Wohnungsmärkten (Ballungsränder, dominante Kreisstadt).

Auch dürfte eine Reihe von Kommunen ihre Richtlinien inzwischen verändert haben und die Gegenüberstellung damit überholt sein.

Die Ergebnisse können aber Hinweise darauf geben, wo die Richtwerte bzw. das aktuelle Angebot besser noch einmal genauer untersucht werden sollten. Ohnehin legen es die Preisentwicklungen, die in den einzelnen Regionen und Teilmärkten recht unterschiedlich verlaufen, nahe, die Angemessenheitskriterien *regelmäßig* zu überprüfen.

Eines kann diese Auswertung nicht leisten, was eine lokale Analyse aber unbedingt beachten sollte: die Verteilung der angemessenen Wohnungen auf das Stadt- oder Kreisgebiet. Nur so lässt sich das Risiko sozialer Entmischung abschätzen und ggf. durch kleinräumig differenzierte Richtwerte abmildern<sup>3</sup>.

### Nachfrageseite schwierig einzuschätzen

Außerdem ist zu beachten: Die Analyse beschränkt sich zunächst auf die Angebotsseite. Der tatsächliche (Umzugs-)Bedarf der Haushalte ist abhängig von Arbeitsmarkt, Alter, Familienstand und der örtlichen Wohnungsmarktlage und daher kaum modellierbar. Dazu kommt die Konkurrenz durch andere Niedrigeinkommensbezieher, die stark von der örtlichen Wirtschafts- und Arbeitsmarktstruktur abhängt, und ebenfalls schwierig abzuschätzen ist.

Eine **direkte Gegenüberstellung von Angebot und Nachfrage/Bedarf** ist daher **kaum machbar**. Zur groben Einschätzung wurde jedoch versucht, aus der Gegenüberstellung der *Strukturen* von Wohnung und BG-Größen die Versorgungschancen verschiedener Haushaltsgrößen abzuleiten. So lässt sich immerhin zeigen, ob die einzelnen BG-Größen *rechnerisch* die gleiche Chance haben, eine angemessene Wohnung zu finden. Wenn landesweit zum Beispiel auf jede für zwei Personen angemessene Wohnung 7 Zwei-Personen-Bedarfsgemeinschaften kommen, auf jede für vier Personen angemessene Wohnungen aber 12 Vier-Personen-Bedarfsgemeinschaften, sind letztere offenbar benachteiligt.

<sup>3</sup> Drei Wfa-Städteanalysen auf Basis von Zeitungsanzeigen erlaubten auch stadtteilscharfe Auswertungen. Diese zeigen, dass sich kleinräumige Preisunterschiede natürlich auch auf die Verteilung angemessener Wohnungen niederschlagen. In vielen Stadtteilen sind gar keine, in anderen fast alle Angebote „angemessen“. Eine allmähliche soziale Entmischung im Rahmen der normalen Umzugsmobilität wäre ohne Gegensteuerung kaum zu vermeiden.

## Überblick über die Ergebnisse

Die Ergebnisse sind für jeden Kreis und jede kreisfreie Stadt im anschließenden Tabellenenteil detailliert dargestellt. Die wichtigsten Resultate sind hier stichpunktartig zusammengefasst:

### **Alleinstehende Leistungsbezieher**

Für Alleinstehende ist der *Anteil* angemessener Wohnungen am größten. Landesweit sind 44 % der 1-Zimmer-Wohnungen für eine Person angemessen, dazu kommen 9 % der 2- und knapp 2 % der 3-Zimmer-Wohnungen. Gemessen daran, dass Alleinstehende 50 % der Bedarfsgemeinschaften ausmachen, ist die *absolute Anzahl* angemessener kleiner Wohnungen aber gering.

Regional variiert der Anteil kleiner Wohnungen am Angebot recht stark – von Universitätsstädten wie Münster und Aachen (je 17 %) bis zu ländlichen Kreisen wie Olpe (2 %). Dagegen variiert der Anteil alleinstehender Leistungsbezieher viel weniger: Aachen und Düsseldorf haben mit 57 % die höchsten, die Kreise Heinsberg und Steinfurt mit 43 % die geringsten Anteile.

Bei dieser Konstellation haben alleinstehende Leistungsbezieher im ländlichen Raum deutlich weniger Spielraum bei der Wohnungssuche als in den Städten. Aber auch zwischen den Städten variiert der Anteil angemessener Wohnungen deutlich: So sind für Alleinstehende in Köln nur 10 % der 1- und 1 % der 2-Zimmer-Wohnungen angemessen, in Dortmund dagegen 77 % der 1- und 24 % der 2-Zimmer-Wohnungen.

### **Größere Bedarfsgemeinschaften**

Bei zunehmender Haushalts- bzw. Wohnungsgröße sinkt der angemessene Anteil des Angebots. Das muss aber kein Problem sein, solange die *absolute* Zahl angemessener Wohnungen ausreicht, wie das bei 2- und 3-Zimmer-Wohnungen der Fall ist.

Anders liegt der Fall aber bei großen Wohnungen: Offenbar kommen so wenige Mietwohnungen mit mehr als 3 Zimmern auf den Markt, dass sowohl der Anteil als auch die absolute Zahl angemessener Wohnungen (inklusive Mieteinfamilien-

häuser) gering ist. Gerade Mieteinfamilienhäuser liegen in der Regel über den Angemessenheitsgrenzen, weil sich Gärten, Garagen etc. im Preis niederschlagen. Das kommt gerade auf ländlichen Wohnungsmärkten zur Geltung, wo es wenig große *Geschossmietwohnungen* gibt. Aber auch hier unterscheiden sich die Regionen: Im Märkischen Kreis liegt der Anteil von Wohnungen mit über 4 Zimmern, die für 5 Personen angemessen sind, bei 35 %, dagegen im Kölner Umland (Rhein-Erft-Kreis, Rheinisch-Bergischer Kreis) oder im Ennepe-Ruhr-Kreis bei nur 10 %.

Zu berücksichtigen ist auch die Konkurrenz durch kleinere Bedarfsgemeinschaften: Diese können auch auf Wohnungen zurückgreifen, die der Fläche nach zu groß, im Gesamtpreis aber noch angemessen sind. Große BG haben diese Möglichkeit nicht, sondern werden sich tendenziell mit zu kleinen Wohnungen (mit weniger als 1 Raum pro Person) begnügen, um ihren Suchraum innerhalb der Angemessenheitsgrenzen zu erweitern.

### **Anteil angemessener Wohnungen variiert regional sehr deutlich**

Tendenziell dürften also Alleinstehende und Haushalte ab 4 Personen besondere Schwierigkeiten haben, angemessene Wohnungen zu finden. Für diese müsste man vor Ort höhere Mietobergrenzen festlegen, wenn hinsichtlich Wohnsituation und Wohnungssuche alle Bedarfsgemeinschaften gleichgestellt sein sollen.

Auch die regionalen Unterschiede sind bei kleinen und großen Wohnungen deutlicher als bei mittelgroßen Wohnungen mit 2 bis 3 Zimmern, d.h. die regionale Ungleichbehandlung betrifft insbesondere große Haushalte und für Alleinstehende. Solche Differenzen lassen nicht mehr allein durch Unschärfen der Methode oder der Datenquelle erklären. Im Zweifelsfall sollten die Kommunen also noch einmal überprüfen, wie gut ihre Richtwerte zum tatsächlichen Wohnungsangebot passen.



# Ergebnisse für die Kreise und kreisfreien Städte

Kurzprofile auf je einer Doppelseite

Region	Seite	Region	Seite
<b>Ruhrgebiet</b>		<b>Bergisches Land</b>	
Stadt Duisburg	T 2	Oberbergischen Kreis	T 56
Stadt Oberhausen	T 4	Stadt Remscheid	T 58
Stadt Mülheim an der Ruhr	T 6	Stadt Solingen	T 60
Kreis Wesel	T 8	Stadt Wuppertal	T 62
Stadt Bottrop	T 10	<b>Aachen und Umland</b>	
Stadt Essen	T 12	Stadt Aachen	T 64
Stadt Gelsenkirchen	T 14	Kreis Aachen	T 66
Kreis Recklinghausen	T 16	Kreis Düren	T 68
Stadt Herne	T 18	Kreis Heinsberg	T 70
Stadt Bochum	T 20	<b>Münsterland</b>	
Ennepe-Ruhr-Kreis	T 22	Stadt Münster	T 72
Stadt Hagen	T 24	Kreis Borken	T 74
Stadt Dortmund	T 26	Kreis Coesfeld	T 76
Kreis Unna	T 28	Kreis Steinfurt	T 78
Stadt Hamm	T 30	Kreis Warendorf	T 80
<b>Rheinschiene und Umland</b>		<b>Ostwestfalen und Lippe</b>	
Stadt Düsseldorf	T 32	Stadt Bielefeld	T 82
Kreis Mettmann	T 34	Kreis Gütersloh	T 84
Rhein-Kreis Neuss	T 36	Kreis Herford	T 86
Stadt Krefeld	T 38	Kreis Lippe	T 88
Stadt Mönchengladbach	T 40	Kreis Minden-Lübbecke	T 90
Kreis Viersen	T 42	Kreis Höxter	T 92
Rhein-Sieg-Kreis	T 44	Kreis Paderborn	T 94
Stadt Bonn	T 46	<b>Hellweg, Sauerland, Siegerland</b>	
Stadt Köln	T 48	Kreis Soest	T 96
Rhein-Erft-Kreis	T 50	Hochsauerlandkreis	T 98
Stadt Leverkusen	T 52	Märkischen Kreis	T 100
Rheinisch-Bergischer Kreis	T 54	Kreis Olpe	T 102
Kreise Kleve: keine Ergebnisse		Kreis Siegen-Wittgenstein	T 104
Kreise Euskirchen: keine Ergebnisse			





# Das Angebot an angemessenen Mietwohnungen (gem. SGB II/XII) in der Stadt Duisburg

## Wohnungsbestand und erfasste Internet-Angebote

In der Stadt Duisburg gibt es gemäß amtlicher Statistik 258.200 Wohnungen, darunter ca. 207.300 Mietwohnungen (gem. Mikrozensus).

7.134 Mietwohnungen wurden im Jahr 2007 im Internet angeboten und für die empirica-Preisdatenbank (IDN Immodaten GmbH) erfasst und ausgewertet. Unterstellt man, dass jährlich ca. 10 % der Mietwohnungen neu vermietet werden, ist die Marktabdeckung der Datenbank für die Stadt Duisburg als *durchschnittlich* zu bezeichnen.

Tabelle 1 zeigt zunächst die Struktur des Mietwohnungsangebots nach Wohnungsgröße (Zimmerzahl). Der Vergleich mit dem gesamten Wohnungsbestand am Ort zeigt, welche Wohnungsgrößen häufiger oder seltener auf dem Markt angeboten werden.

Anschließend ist die Preisstruktur dargestellt. Die Einteilung in Preissegmente zeigt das Spektrum der örtlichen Wohnungsmieten (je Quadratmeter). Da für die Richtwerte die Produktmethode maßgeblich ist, sind für die einzelnen Wohnungsgrößen nur die mittleren Gesamtmieten dargestellt.

**Tab. 1: Struktur des aktuellen Angebots**

Zimmerzahl	Internet-Angebote	Gesamtbestand
1 Zim./App.	7 %	8 %
2 Zimmer	36 %	31 %
3 Zimmer	40 %	38 %
>3 Zimmer	9 %	
Miet-EFH	5 %	24 %
ohne Angabe	4 %	-
Gesamt	100 %	100 %

Miete je m <sup>2</sup> Wohnfläche (nettokalt)	
billige Wohnung* bis max.	3,99 €
unteres Preissegment** bis	4,42 €
Durchschnitt (Median)	4,97 €
teure Wohnung*** ab	6,60 €

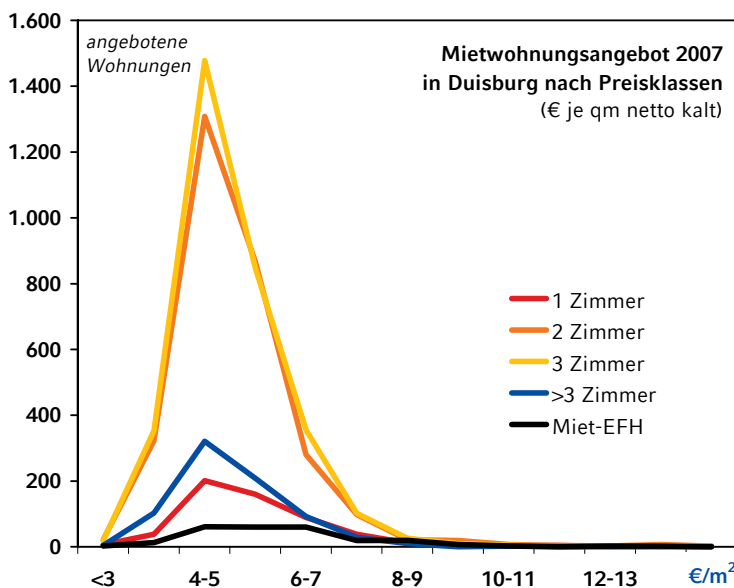
  

Durchschnittliche Gesamtmiete (Median)	
1-Zimmer-WE/Apartment	198 €
2-Zimmer-Wohnung	267 €
3 Zimmer-Wohnung	360 €
4 Zimmer und mehr	510 €
Miet-Einfamilienhäuser	650 €

Höchstwerte für die günstigsten 10 % (\*) bzw. 25 % (\*\*) sowie die teuersten 90 % (\*\*\*) des Angebots

empirica-Preisdatenbank/IDN Immodaten GmbH

Das folgende Diagramm zeigt, wie sich die Preisstruktur in den einzelnen Teilmärkten und diese sich untereinander unterscheiden (Quelle: s. Tab. 1).



### Angemessener Teil des Angebots

Zur Abschätzung, welcher Teil des aktuellen Wohnungsangebots i. S. v. SGB II/XII angemessen ist, wurden die Angebote den örtlichen Angemessenheitskriterien gegenübergestellt. Den Richtwerten für die verschiedenen Bedarfsgemeinschafts-Größen wurden dabei nur solche Wohnungen gegenübergestellt, in denen - gem. VV WoBindG - jede Person mindestens 1 Zimmer zur Verfügung hat.

**Tab. 2: Angemessene Wohnungen**

Wohnungsgröße für ...	Anteil angemessener Wohnungen	Anzahl
<b>Single-Bedarfsgemeinschaften</b>		
1 Zim./App.	40 %	203
2 Zimmer	7 %	171
3 Zimmer	1 %	19
ohne Angabe	8 %	107
<b>Gesamt</b>	<b>6 %</b>	<b>500</b>
<b>Bedarfsgemeinschaften mit 2 Personen</b>		
2 Zimmer	38 %	974
3 Zimmer	7 %	211
4 Zimmer	1 %	5
> 4 Zimmer	0 %	1
ohne Angabe	24 %	67
<b>Gesamt</b>	<b>20 %</b>	<b>1.257</b>
<b>Bedarfsgemeinschaften mit 3 Personen</b>		
3 Zimmer	28 %	804
4 Zimmer	5 %	30
> 4 Zimmer	1 %	1
Miet-EFH	2 %	6
ohne Angabe	82 %	313
<b>Gesamt</b>	<b>23 %</b>	<b>1.154</b>
<b>Bedarfsgemeinschaften mit 4 Personen</b>		
4 Zimmer	15 %	85
> 4 Zimmer	2 %	2
Miet-EFH	15 %	37
ohne Angabe	83 %	140
<b>Gesamt</b>	<b>16 %</b>	<b>264</b>
<b>Bedarfsgemeinschaften mit 5 Personen</b>		
4 Zimmer*	34 %	186
> 4 Zimmer	11 %	11
Miet-EFH	2 %	1
ohne Angabe	22 %	50
<b>Gesamt</b>	<b>16 %</b>	<b>248</b>

\* weniger als 1 Wohnraum je Person!

Eigene Berechnung auf Basis der empirica-Preisdatenbank/IDN Immodaten GmbH

### Struktur der Bedarfsgemeinschaften

SGB II und XII betrachten Personen, die in derselben Wohnung leben und gemeinsam wirtschaften als „Bedarfsgemeinschaft“ (BG) – das entspricht in etwa einem Haushalt. In den meisten Regionen steht ein hoher Anteil alleinstehender Leistungsbezieher einem kleinen Anteil kleiner Wohnungen gegenüber.

**Tab. 3: Struktur der Bedarfsgemeinschaften (BG)**

Personenzahl	Anteile im Vergleich	
	DU	NRW
Single/1 Pers.	52 %	50 %
2 Personen	20 %	21 %
3 Personen	13 %	14 %
>3 Personen	15 %	15 %
<b>SGB-II-Quote</b>	<b>18,6 %</b>	<b>11,6 %</b>

Statistik der Bundesagentur für Arbeit, März 2008

### Verhältnis von Angebot und Bedarf für die verschiedenen Haushaltsgrößen

Die Datenlage erlaubt keine echte Bilanzierung von Angebot und Bedarf („wie viele BG kommen auf eine angemessene Wohnung?“).

Allerdings lässt sich rechnerisch einschätzen, inwiefern die verschiedenen Haushaltsgrößen die gleichen Chancen haben, angemessenen Wohnraum zu finden. Vergleichsmaßstab ist dabei diejenige BG-Größe, der vor Ort das größte Angebot an angemessenen Wohnungen gegenübersteht.

In der Stadt Duisburg sind das die 3-Personen-BG. Im Vergleich zu ihnen kommen auf eine – für die jeweilige Personenzahl – angemessene Wohnung

- **9 Mal so viele** Single-BG,
- **etwa gleich viele** 2-Personen-BG,
- **3 Mal so viele** BG mit > 3 Personen

Danach hätten es also Alleinstehende – zumindest rechnerisch – 9 Mal so schwer wie BG mit 3 Personen, eine angemessene Wohnung zu finden. Diese Benachteiligung lässt sich nur über eine selektive Anpassung der Richtwerte beheben.

# Das Angebot an angemessenen Mietwohnungen (gem. SGB II/XII) in der Stadt Oberhausen

## Wohnungsbestand und erfasste Internet-Angebote

In der Stadt Oberhausen gibt es gemäß amtlicher Statistik 106.200 Wohnungen, darunter ca. 80.700 Mietwohnungen (Schätzung auf Basis des Mikrozensus).

2.778 Mietwohnungen wurden im Jahr 2007 im Internet angeboten und für die empirica-Preisdatenbank (IDN Immodaten GmbH) erfasst und ausgewertet. Unterstellt man, dass jährlich ca. 10 % der Mietwohnungen neu vermietet werden, ist die Marktabdeckung der Datenbank für die Stadt Oberhausen als *durchschnittlich* zu bezeichnen.

Tabelle 1 zeigt zunächst die Struktur des Mietwohnungsangebots nach Wohnungsgröße (Zimmerzahl). Der Vergleich mit dem gesamten Wohnungsbestand am Ort zeigt, welche Wohnungsgrößen häufiger oder seltener auf dem Markt angeboten werden.

Anschließend ist die Preisstruktur dargestellt. Die Einteilung in Preissegmente zeigt das Spektrum der örtlichen Wohnungsmieten (je Quadratmeter). Da für die Richtwerte die Produktmethode maßgeblich ist, sind für die einzelnen Wohnungsgrößen nur die mittleren Gesamtmieten dargestellt.

**Tab. 1: Struktur des aktuellen Angebots**

Zimmerzahl	Internet-Angebote	Gesamtbestand
1 Zim./App.	5 %	7 %
2 Zimmer	29 %	26 %
3 Zimmer	42 %	39 %
>3 Zimmer	12 %	
Miet-EFH	8 %	27 %
ohne Angabe	3 %	-
Gesamt	100 %	100 %

Miete je m <sup>2</sup> Wohnfläche (nettokalt)	
billige Wohnung* bis max.	4,13 €
unteres Preissegment** bis	4,61 €
Durchschnitt (Median)	5,12 €
teure Wohnung*** ab	6,76 €

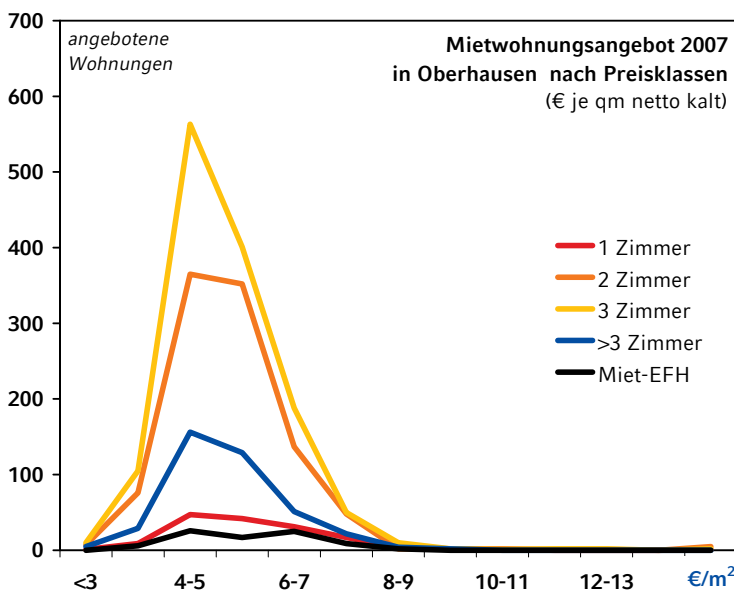
  

Durchschnittliche Gesamtmiete (Median)	
1-Zimmer-WE/Apartment	202 €
2-Zimmer-Wohnung	287 €
3 Zimmer-Wohnung	382 €
4 Zimmer und mehr	509 €
Miet-Einfamilienhäuser	564 €

Höchstwerte für die günstigsten 10 % (\*) bzw. 25 % (\*\*) sowie die teuersten 90 % (\*\*\*) des Angebots

empirica-Preisdatenbank/IDN Immodaten GmbH

Das folgende Diagramm zeigt, wie sich die Preisstruktur in den einzelnen Teilmärkten und diese sich untereinander unterscheiden (Quelle: s. Tab. 1).



### Angemessener Teil des Angebots

Zur Abschätzung, welcher Teil des aktuellen Wohnungsangebots i. S. v. SGB II/XII angemessen ist, wurden die Angebote den örtlichen Angemessenheitskriterien gegenübergestellt. Den Richtwerten für die verschiedenen Bedarfsgemeinschafts-Größen wurden dabei nur solche Wohnungen gegenübergestellt, in denen - gem. VV WoBindG - jede Person mindestens 1 Zimmer zur Verfügung hat.

**Tab. 2: Angemessene Wohnungen**

Wohnungsgröße für ...	Anteil angemessener Wohnungen	Anzahl
<b>Single-Bedarfsgemeinschaften</b>		
1 Zim./App.	66 %	95
2 Zimmer	16 %	126
3 Zimmer	4 %	44
ohne Angabe	13 %	92
<b>Gesamt</b>	<b>11 %</b>	<b>360</b>
<b>Bedarfsgemeinschaften mit 2 Personen</b>		
2 Zimmer	70 %	569
3 Zimmer	30 %	354
4 Zimmer	8 %	25
> 4 Zimmer	0 %	1
ohne Angabe	39 %	75
<b>Gesamt</b>	<b>41 %</b>	<b>1.023</b>
<b>Bedarfsgemeinschaften mit 3 Personen</b>		
3 Zimmer	57 %	666
4 Zimmer	19 %	58
> 4 Zimmer	2 %	1
Miet-EFH	16 %	14
ohne Angabe	96 %	282
<b>Gesamt</b>	<b>47 %</b>	<b>1.021</b>
<b>Bedarfsgemeinschaften mit 4 Personen</b>		
4 Zimmer	43 %	129
> 4 Zimmer	16 %	7
Miet-EFH	31 %	26
ohne Angabe	94 %	139
<b>Gesamt</b>	<b>42 %</b>	<b>301</b>
<b>Bedarfsgemeinschaften mit 5 Personen</b>		
4 Zimmer*	52 %	156
> 4 Zimmer	18 %	8
Miet-EFH	5 %	1
ohne Angabe	29 %	35
<b>Gesamt</b>	<b>24 %</b>	<b>200</b>

\* weniger als 1 Wohnraum je Person!

Eigene Berechnung auf Basis der empirica-Preisdatabank/IDN Immodaten GmbH

### Struktur der Bedarfsgemeinschaften

SGB II und XII betrachten Personen, die in derselben Wohnung leben und gemeinsam wirtschaften als „Bedarfsgemeinschaft“ (BG) – das entspricht in etwa einem Haushalt. In den meisten Regionen steht ein hoher Anteil alleinstehender Leistungsbezieher einem kleinen Anteil kleiner Wohnungen gegenüber.

**Tab. 3: Struktur der Bedarfsgemeinschaften (BG)**

Personenzahl	Anteile im Vergleich	
	OB	NRW
Single/1 Pers.	50 %	50 %
2 Personen	21 %	21 %
3 Personen	14 %	14 %
>3 Personen	14 %	15 %
<b>SGB-II-Quote</b>	<b>15,9 %</b>	<b>11,6 %</b>

Statistik der Bundesagentur für Arbeit, März 2008

### Verhältnis von Angebot und Bedarf für die verschiedenen Haushaltsgrößen

Die Datenlage erlaubt keine echte Bilanzierung von Angebot und Bedarf („wie viele BG kommen auf eine angemessene Wohnung?“).

Allerdings lässt sich rechnerisch einschätzen, inwiefern die verschiedenen Haushaltsgrößen die gleichen Chancen haben, angemessenen Wohnraum zu finden. Vergleichsmaßstab ist dabei diejenige BG-Größe, der vor Ort das größte Angebot an angemessenen Wohnungen gegenübersteht.

In der Stadt Oberhausen sind das die 3-Personen-BG. Im Vergleich zu ihnen kommen auf eine – für die jeweilige Personenzahl – angemessene Wohnung

- **10 Mal so viele** Single-BG,
- **2 Mal so viele** 2-Personen-BG,
- **2 Mal so viele** BG mit > 3 Personen

Danach hätten es also Alleinstehende – zumindest rechnerisch – 10 Mal so schwer wie BG mit 3 Personen, eine angemessene Wohnung zu finden. Diese Benachteiligung lässt sich nur über eine selektive Anpassung der Richtwerte beheben.

# Das Angebot an angemessenen Mietwohnungen (gem. SGB II/XII) in der Stadt Mülheim a. d. Ruhr

## Wohnungsbestand und erfasste Internet-Angebote

In der Stadt Mülheim an der Ruhr gibt es gemäß amtlicher Statistik 91.200 Wohnungen, darunter ca. 69.400 Mietwohnungen (Schätzung auf Basis des Mikrozensus).

3.738 Mietwohnungen wurden im Jahr 2007 im Internet angeboten und für die empirica-Preisdatenbank (IDN Immodaten GmbH) erfasst und ausgewertet. Unterstellt man, dass jährlich ca. 10 % der Mietwohnungen neu vermietet werden, ist die Marktabdeckung der Datenbank für die Stadt Mülheim an der Ruhr als *gut* zu bezeichnen.

Tabelle 1 zeigt zunächst die Struktur des Mietwohnungsangebots nach Wohnungsgröße (Zimmerzahl). Der Vergleich mit dem gesamten Wohnungsbestand am Ort zeigt, welche Wohnungsgrößen häufiger oder seltener auf dem Markt angeboten werden.

Anschließend ist die Preisstruktur dargestellt. Die Einteilung in Preissegmente zeigt das Spektrum der örtlichen Wohnungsmieten (je Quadratmeter). Da für die Richtwerte die Produktmethode maßgeblich ist, sind für die einzelnen Wohnungsgrößen nur die mittleren Gesamtmieten dargestellt.

**Tab. 1: Struktur des aktuellen Angebots**

Zimmerzahl	Internet-Angebote	Gesamtbestand
1 Zim./App.	10 %	8 %
2 Zimmer	35 %	28 %
3 Zimmer	35 %	35 %
>3 Zimmer	10 %	
Miet-EFH	7 %	28 %
ohne Angabe	3 %	-
Gesamt	100 %	100 %

Miete je m <sup>2</sup> Wohnfläche (nettokalt)	
billige Wohnung* bis max.	4,42 €
unteres Preissegment** bis	4,89 €
Durchschnitt (Median)	5,50 €
teure Wohnung*** ab	7,32 €

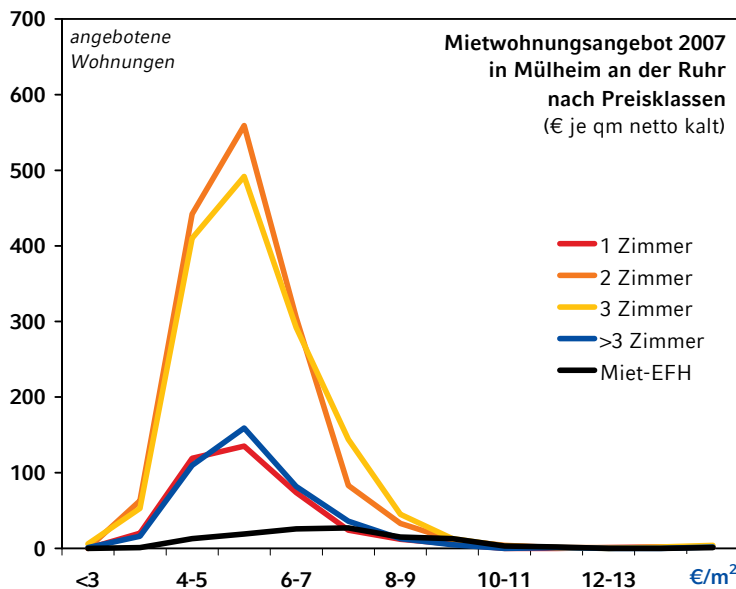
  

Durchschnittliche Gesamtmiete (Median)	
1-Zimmer-WE/Apartment	208 €
2-Zimmer-Wohnung	299 €
3 Zimmer-Wohnung	412 €
4 Zimmer und mehr	580 €
Miet-Einfamilienhäuser	908 €

Höchstwerte für die günstigsten 10 % (\*) bzw. 25 % (\*\*) sowie die teuersten 90 % (\*\*\*) des Angebots

empirica-Preisdatenbank/IDN Immodaten GmbH

Das folgende Diagramm zeigt, wie sich die Preisstruktur in den einzelnen Teilmärkten und diese sich untereinander unterscheiden (Quelle: s. Tab. 1).



### Angemessener Teil des Angebots

Zur Abschätzung, welcher Teil des aktuellen Wohnungsangebots i. S. v. SGB II/XII angemessen ist, wurden die Angebote den örtlichen Angemessenheitskriterien gegenübergestellt. Den Richtwerten für die verschiedenen Bedarfsgemeinschafts-Größen wurden dabei nur solche Wohnungen gegenübergestellt, in denen - gem. VV WoBindG - jede Person mindestens 1 Zimmer zur Verfügung hat.

**Tab. 2: Angemessene Wohnungen**

Wohnungsgröße für ...	Anteil	Anzahl
<b>Single-Bedarfsgemeinschaften</b>		
1 Zim./App.	68 %	248
2 Zimmer	18 %	234
3 Zimmer	2 %	31
ohne Angabe	15 %	114
<b>Gesamt</b>	<b>15 %</b>	<b>627</b>
<b>Bedarfsgemeinschaften mit 2 Personen</b>		
2 Zimmer	57 %	756
3 Zimmer	21 %	270
4 Zimmer	5 %	17
> 4 Zimmer	1 %	2
ohne Angabe	38 %	88
<b>Gesamt</b>	<b>35 %</b>	<b>1.132</b>
<b>Bedarfsgemeinschaften mit 3 Personen</b>		
3 Zimmer	45 %	590
4 Zimmer	17 %	56
> 4 Zimmer	5 %	2
Miet-EFH	7 %	8
ohne Angabe	88 %	210
<b>Gesamt</b>	<b>38 %</b>	<b>866</b>
<b>Bedarfsgemeinschaften mit 4 Personen</b>		
4 Zimmer	33 %	106
> 4 Zimmer	17 %	7
Miet-EFH	9 %	11
ohne Angabe	84 %	128
<b>Gesamt</b>	<b>28 %</b>	<b>252</b>
<b>Bedarfsgemeinschaften mit 5 Personen</b>		
4 Zimmer*	49 %	160
> 4 Zimmer	33 %	14
Miet-EFH	0 %	0
ohne Angabe	28 %	44
<b>Gesamt</b>	<b>24 %</b>	<b>218</b>

\* weniger als 1 Wohnraum je Person!

Eigene Berechnung auf Basis der empirica-Preisdatabank/IDN Immodaten GmbH

### Struktur der Bedarfsgemeinschaften

SGB II und XII betrachten Personen, die in derselben Wohnung leben und gemeinsam wirtschaften als „Bedarfsgemeinschaft“ (BG) – das entspricht in etwa einem Haushalt. In den meisten Regionen steht ein hoher Anteil alleinstehender Leistungsbezieher einem kleinen Anteil kleiner Wohnungen gegenüber.

**Tab. 3: Struktur der Bedarfsgemeinschaften (BG)**

Personenzahl	Anteile im Vergleich	
	MH	NRW
Single/1 Pers.	53 %	50 %
2 Personen	21 %	21 %
3 Personen	12 %	14 %
>3 Personen	13 %	15 %
<b>SGB-II-Quote</b>	<b>13,0 %</b>	<b>11,6 %</b>

Statistik der Bundesagentur für Arbeit, März 2008

### Verhältnis von Angebot und Bedarf für die verschiedenen Haushaltsgrößen

Die Datenlage erlaubt keine echte Bilanzierung von Angebot und Bedarf („wie viele BG kommen auf eine angemessene Wohnung?“).

Allerdings lässt sich rechnerisch einschätzen, inwiefern die verschiedenen Haushaltsgrößen die gleichen Chancen haben, angemessenen Wohnraum zu finden. Vergleichsmaßstab ist dabei diejenige BG-Größe, der vor Ort das größte Angebot an angemessenen Wohnungen gegenübersteht.

In der Stadt Mülheim an der Ruhr sind das die 3-Personen-BG. Im Vergleich zu ihnen kommen auf eine – für die jeweilige Personenzahl – angemessene Wohnung

- **6 Mal so viele** Single-BG,
- **etwa gleich viele** 2-Personen-BG,
- **2 Mal so viele** BG mit > 3 Personen

Danach hätten es also Alleinstehende – zumindest rechnerisch – 6 Mal so schwer wie BG mit 3 Personen, eine angemessene Wohnung zu finden. Diese Benachteiligung lässt sich nur über eine selektive Anpassung der Richtwerte beheben.

## Das Angebot an angemessenen Mietwohnungen (gem. SGB II/XII) im Kreis Wesel

### Wohnungsbestand und erfasste Internet-Angebote

Im Kreis Wesel gibt es gemäß amtlicher Statistik 202.400 Wohnungen, darunter ca. 118.900 Mietwohnungen (gem. Mikrozensus).

6.813 Mietwohnungen wurden im Jahr 2007 im Internet angeboten und für die empirica-Preisdatenbank (IDN Immodaten GmbH) erfasst und ausgewertet. Unterstellt man, dass jährlich ca. 10 % der Mietwohnungen neu vermietet werden, ist die Marktabdeckung der Datenbank für den Kreis Wesel als *gut* zu bezeichnen.

Tabelle 1 zeigt zunächst die Struktur des Mietwohnungsangebots nach Wohnungsgröße (Zimmerzahl). Der Vergleich mit dem gesamten Wohnungsbestand am Ort zeigt, welche Wohnungsgrößen häufiger oder seltener auf dem Markt angeboten werden.

Anschließend ist die Preisstruktur dargestellt. Die Einteilung in Preissegmente zeigt das Spektrum der örtlichen Wohnungsmieten (je Quadratmeter). Da für die Richtwerte die Produktmethode maßgeblich ist, sind für die einzelnen Wohnungsgrößen nur die mittleren Gesamtmieten dargestellt.

Tab. 1: Struktur des aktuellen Angebots

Zimmerzahl	Internet-Angebote	Gesamtbestand
1 Zim./App.	4 %	5 %
2 Zimmer	24 %	18 %
3 Zimmer	38 %	33 %
>3 Zimmer	14 %	
Miet-EFH	10 %	44 %
ohne Angabe	11 %	-
Gesamt	100 %	100 %

Miete je m <sup>2</sup> Wohnfläche (nettokalt)	
billige Wohnung* bis max.	4,41 €
unteres Preissegment** bis	4,92 €
Durchschnitt (Median)	5,50 €
teure Wohnung*** ab	7,00 €

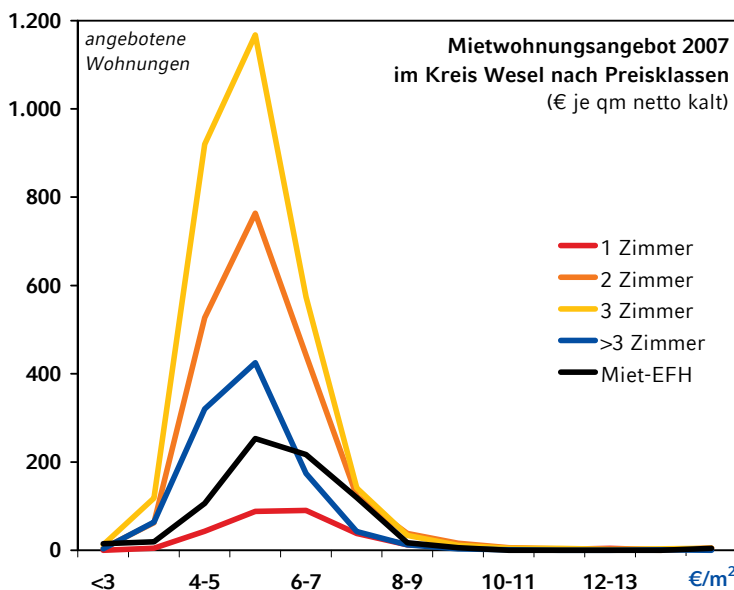
  

Durchschnittliche Gesamtmiete (Median)	
1-Zimmer-WE/Apartment	230 €
2-Zimmer-Wohnung	337 €
3 Zimmer-Wohnung	430 €
4 Zimmer und mehr	560 €
Miet-Einfamilienhäuser	750 €

Höchstwerte für die günstigsten 10 % (\*) bzw. 25 % (\*\*) sowie die teuersten 90 % (\*\*\*) des Angebots

empirica-Preisdatenbank/IDN Immodaten GmbH

Das folgende Diagramm zeigt, wie sich die Preisstruktur in den einzelnen Teilmärkten und diese sich untereinander unterscheiden (Quelle: s. Tab. 1).





### Angemessener Teil des Angebots

Zur Abschätzung, welcher Teil des aktuellen Wohnungsangebots i. S. v. SGB II/XII angemessen ist, wurden die Angebote den örtlichen Angemessenheitskriterien gegenübergestellt. Den Richtwerten für die verschiedenen Bedarfsgemeinschafts-Größen wurden dabei nur solche Wohnungen gegenübergestellt, in denen - gem. VV WoBindG - jede Person mindestens 1 Zimmer zur Verfügung hat.

**Tab. 2: Angemessene Wohnungen**

Wohnungsgröße für ...	Anteil	Anzahl
<b>Single-Bedarfsgemeinschaften</b>		
1 Zim./App.	46 %	120
2 Zimmer	7 %	107
3 Zimmer	2 %	44
ohne Angabe	8 %	158
<b>Gesamt</b>	<b>6 %</b>	<b>431</b>
<b>Bedarfsgemeinschaften mit 2 Personen</b>		
2 Zimmer	37 %	599
3 Zimmer	10 %	250
4 Zimmer	2 %	19
> 4 Zimmer	0 %	0
ohne Angabe	26 %	167
<b>Gesamt</b>	<b>18 %</b>	<b>1.035</b>
<b>Bedarfsgemeinschaften mit 3 Personen</b>		
3 Zimmer	33 %	849
4 Zimmer	6 %	46
> 4 Zimmer	0 %	0
Miet-EFH	1 %	9
ohne Angabe	89 %	546
<b>Gesamt</b>	<b>23 %</b>	<b>1.450</b>
<b>Bedarfsgemeinschaften mit 4 Personen</b>		
4 Zimmer	23 %	183
> 4 Zimmer	2 %	2
Miet-EFH	5 %	39
ohne Angabe	92 %	365
<b>Gesamt</b>	<b>18 %</b>	<b>589</b>
<b>Bedarfsgemeinschaften mit 5 Personen</b>		
4 Zimmer*	45 %	358
> 4 Zimmer	17 %	21
Miet-EFH	2 %	4
ohne Angabe	39 %	163
<b>Gesamt</b>	<b>24 %</b>	<b>546</b>

\* weniger als 1 Wohnraum je Person!

Eigene Berechnung auf Basis der empirica-Preisdatabank/IDN Immodaten GmbH

### Struktur der Bedarfsgemeinschaften

SGB II und XII betrachten Personen, die in derselben Wohnung leben und gemeinsam wirtschaften als „Bedarfsgemeinschaft“ (BG) – das entspricht in etwa einem Haushalt. In den meisten Regionen steht ein hoher Anteil alleinstehender Leistungsbezieher einem kleinen Anteil kleiner Wohnungen gegenüber.

**Tab. 3: Struktur der Bedarfsgemeinschaften (BG)**

Personenzahl	Anteile im Vergleich	
	WES	NRW
Single/1 Pers.	47 %	50 %
2 Personen	23 %	21 %
3 Personen	15 %	14 %
>3 Personen	15 %	15 %
<b>SGB-II-Quote</b>	<b>10,3 %</b>	<b>11,6 %</b>

Statistik der Bundesagentur für Arbeit, März 2008

### Verhältnis von Angebot und Bedarf für die verschiedenen Haushaltsgrößen

Die Datenlage erlaubt keine echte Bilanzierung von Angebot und Bedarf („wie viele BG kommen auf eine angemessene Wohnung?“).

Allerdings lässt sich rechnerisch einschätzen, inwiefern die verschiedenen Haushaltsgrößen die gleichen Chancen haben, angemessenen Wohnraum zu finden. Vergleichsmaßstab ist dabei diejenige BG-Größe, der vor Ort das größte Angebot an angemessenen Wohnungen gegenübersteht.

Im Kreis Wesel sind das die 3-Personen-BG. Im Vergleich zu ihnen kommen auf eine – für die jeweilige Personenzahl – angemessene Wohnung

- **11 Mal so viele** Single-BG,
- **2 Mal so viele** 2-Personen-BG,
- **etwa gleich viele** BG mit > 3 Personen

Danach hätten es also Alleinstehende – zumindest rechnerisch – 11 Mal so schwer wie BG mit 3 Personen, eine angemessene Wohnung zu finden. Diese Benachteiligung lässt sich nur über eine selektive Anpassung der Richtwerte beheben.

## Das Angebot an angemessenen Mietwohnungen (gem. SGB II/XII) in der Stadt Bottrop

### Wohnungsbestand und erfasste Internet-Angebote

In der Stadt Bottrop gibt es gemäß amtlicher Statistik 55.500 Wohnungen, darunter ca. 36.900 Mietwohnungen (grobe Schätzung auf Basis des Mikrozensus).

944 Mietwohnungen wurden im Jahr 2007 im Internet angeboten und für die empirica-Preisdatenbank (IDN Immodaten GmbH) erfasst und ausgewertet. Unterstellt man, dass jährlich ca. 10 % der Mietwohnungen neu vermietet werden, ist die Marktabdeckung der Datenbank für die Stadt Bottrop allerdings als *eher gering* zu bezeichnen.

Tabelle 1 zeigt zunächst die Struktur des Mietwohnungsangebots nach Wohnungsgröße (Zimmerzahl). Der Vergleich mit dem gesamten Wohnungsbestand am Ort zeigt, welche Wohnungsgrößen häufiger oder seltener auf dem Markt angeboten werden.

Anschließend ist die Preisstruktur dargestellt. Die Einteilung in Preissegmente zeigt das Spektrum der örtlichen Wohnungsmieten (je Quadratmeter). Da für die Richtwerte die Produktmethode maßgeblich ist, sind für die einzelnen Wohnungsgrößen nur die mittleren Gesamtmieten dargestellt.

Tab. 1: Struktur des aktuellen Angebots

Zimmerzahl	Internet-Angebote	Gesamtbestand
1 Zim./App.	5 %	6 %
2 Zimmer	26 %	25 %
3 Zimmer	37 %	39 %
>3 Zimmer	13 %	
Miet-EFH	14 %	31 %
ohne Angabe	5 %	-
Gesamt	100 %	100 %

Miete je m <sup>2</sup> Wohnfläche (nettokalt)	
billige Wohnung* bis max.	4,40 €
unteres Preissegment** bis	4,92 €
Durchschnitt (Median)	5,70 €
teure Wohnung*** ab	6,98 €

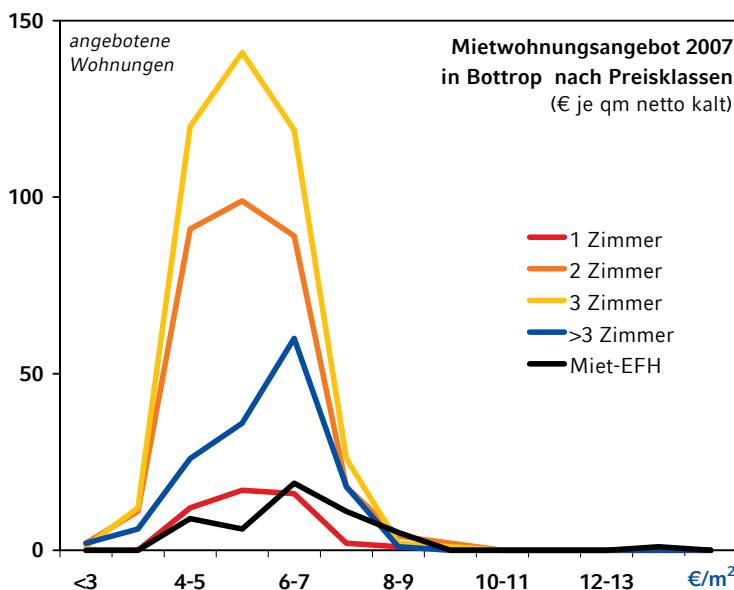
  

Durchschnittliche Gesamtmiete (Median)	
1-Zimmer-WE/Apartment	221 €
2-Zimmer-Wohnung	320 €
3 Zimmer-Wohnung	450 €
4 Zimmer und mehr	615 €
Miet-Einfamilienhäuser	810 €

Höchstwerte für die günstigsten 10 % (\*) bzw. 25 % (\*\*) sowie die teuersten 90 % (\*\*\*) des Angebots

empirica-Preisdatenbank/IDN Immodaten GmbH

Das folgende Diagramm zeigt, wie sich die Preisstruktur in den einzelnen Teilmärkten und diese sich untereinander unterscheiden (Quelle: s. Tab. 1).



### Angemessener Teil des Angebots

Zur Abschätzung, welcher Teil des aktuellen Wohnungsangebots i. S. v. SGB II/XII angemessen ist, wurden die Angebote den örtlichen Angemessenheitskriterien gegenübergestellt. Den Richtwerten für die verschiedenen Bedarfsgemeinschafts-Größen wurden dabei nur solche Wohnungen gegenübergestellt, in denen - gem. VV WoBindG - jede Person mindestens 1 Zimmer zur Verfügung hat.

**Tab. 2: Angemessene Wohnungen**

Wohnungsgröße für ...	Anteil angemessener Wohnungen	Anzahl
<b>Single-Bedarfsgemeinschaften</b>		
1 Zim./App.	60 %	26
2 Zimmer	12 %	31
3 Zimmer	3 %	10
ohne Angabe	14 %	50
<b>Gesamt</b>	<b>11 %</b>	<b>118</b>
<b>Bedarfsgemeinschaften mit 2 Personen</b>		
2 Zimmer	51 %	127
3 Zimmer	16 %	57
4 Zimmer	3 %	3
> 4 Zimmer	0 %	1
ohne Angabe	35 %	43
<b>Gesamt</b>	<b>27 %</b>	<b>230</b>
<b>Bedarfsgemeinschaften mit 3 Personen</b>		
3 Zimmer	42 %	146
4 Zimmer	12 %	13
> 4 Zimmer	6 %	1
Miet-EFH	8 %	4
ohne Angabe	100 %	144
<b>Gesamt</b>	<b>36 %</b>	<b>308</b>
<b>Bedarfsgemeinschaften mit 4 Personen</b>		
4 Zimmer	21 %	22
> 4 Zimmer	6 %	1
Miet-EFH	12 %	6
ohne Angabe	100 %	63
<b>Gesamt</b>	<b>28 %</b>	<b>92</b>
<b>Bedarfsgemeinschaften mit 5 Personen</b>		
4 Zimmer*	33 %	35
> 4 Zimmer	13 %	2
Miet-EFH	10 %	1
ohne Angabe	27 %	19
<b>Gesamt</b>	<b>23 %</b>	<b>57</b>

\* weniger als 1 Wohnraum je Person!

Eigene Berechnung auf Basis der empirica-Preisdatenbank/IDN Immodaten GmbH

### Struktur der Bedarfsgemeinschaften

SGB II und XII betrachten Personen, die in derselben Wohnung leben und gemeinsam wirtschaften als „Bedarfsgemeinschaft“ (BG) – das entspricht in etwa einem Haushalt. In den meisten Regionen steht ein hoher Anteil alleinstehender Leistungsbezieher einem kleinen Anteil kleiner Wohnungen gegenüber.

**Tab. 3: Struktur der Bedarfsgemeinschaften (BG)**

Personenzahl	Anteile im Vergleich	
	BOT	NRW
Single/1 Pers.	49 %	50 %
2 Personen	22 %	21 %
3 Personen	14 %	14 %
>3 Personen	15 %	15 %
<b>SGB-II-Quote</b>	<b>12,8 %</b>	<b>11,6 %</b>

Statistik der Bundesagentur für Arbeit, März 2008

### Verhältnis von Angebot und Bedarf für die verschiedenen Haushaltsgrößen

Die Datenlage erlaubt keine echte Bilanzierung von Angebot und Bedarf („wie viele BG kommen auf eine angemessene Wohnung?“).

Allerdings lässt sich rechnerisch einschätzen, inwiefern die verschiedenen Haushaltsgrößen die gleichen Chancen haben, angemessenen Wohnraum zu finden. Vergleichsmaßstab ist dabei diejenige BG-Größe, der vor Ort das größte Angebot an angemessenen Wohnungen gegenübersteht.

In der Stadt Bottrop sind das die 3-Personen-BG. Im Vergleich zu ihnen kommen auf eine – für die jeweilige Personenzahl – angemessene Wohnung

- **9 Mal so viele** Single-BG,
- **2 Mal so viele** 2-Personen-BG,
- **2 Mal so viele** BG mit > 3 Personen

Danach hätten es also Alleinstehende – zumindest rechnerisch – 9 Mal so schwer wie BG mit 3 Personen, eine angemessene Wohnung zu finden. Diese Benachteiligung lässt sich nur über eine selektive Anpassung der Richtwerte beheben.

# Das Angebot an angemessenen Mietwohnungen (gem. SGB II/XII) in der Stadt Essen

## Wohnungsbestand und erfasste Internet-Angebote

In der Stadt Essen gibt es gemäß amtlicher Statistik 317.500 Wohnungen, darunter ca. 254.200 Mietwohnungen (gem. Mikrozensus).

10.304 Mietwohnungen wurden im Jahr 2007 im Internet angeboten und für die empirica-Preisdatenbank (IDN Immodaten GmbH) erfasst und ausgewertet. Unterstellt man, dass jährlich ca. 10 % der Mietwohnungen neu vermietet werden, ist die Marktabdeckung der Datenbank für die Stadt Essen als *durchschnittlich* zu bezeichnen.

Tabelle 1 zeigt zunächst die Struktur des Mietwohnungsangebots nach Wohnungsgröße (Zimmerzahl). Der Vergleich mit dem gesamten Wohnungsbestand am Ort zeigt, welche Wohnungsgrößen häufiger oder seltener auf dem Markt angeboten werden.

Anschließend ist die Preisstruktur dargestellt. Die Einteilung in Preissegmente zeigt das Spektrum der örtlichen Wohnungsmieten (je Quadratmeter). Da für die Richtwerte die Produktmethode maßgeblich ist, sind für die einzelnen Wohnungsgrößen nur die mittleren Gesamtmieten dargestellt.

Tab. 1: Struktur des aktuellen Angebots

Zimmerzahl	Internet-Angebote	Gesamtbestand
1 Zim./App.	7 %	10 %
2 Zimmer	36 %	32 %
3 Zimmer	36 %	35 %
>3 Zimmer	11 %	
Miet-EFH	7 %	23 %
ohne Angabe	3 %	-
Gesamt	100 %	100 %

Miete je m <sup>2</sup> Wohnfläche (nettokalt)	
billige Wohnung* bis max.	4,50 €
unteres Preissegment** bis	5,00 €
Durchschnitt (Median)	5,56 €
teure Wohnung*** ab	7,50 €

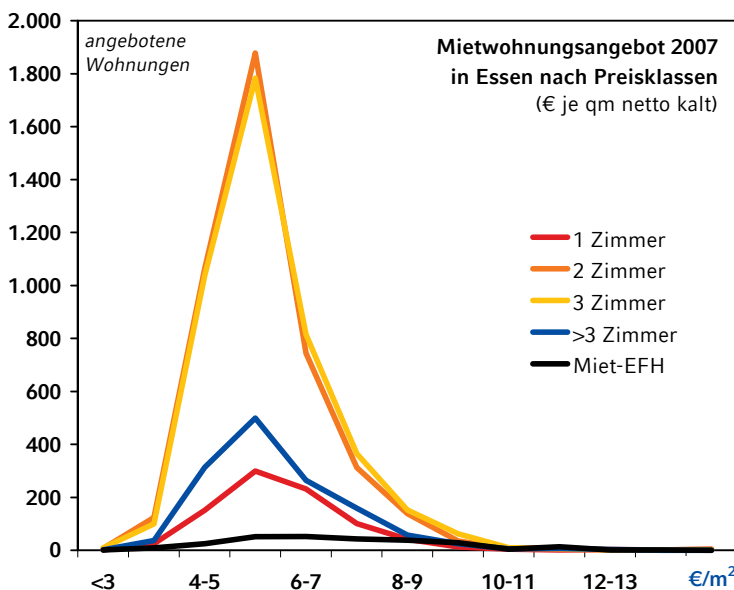
  

Durchschnittliche Gesamtmiete (Median)	
1-Zimmer-WE/Apartment	218 €
2-Zimmer-Wohnung	301 €
3 Zimmer-Wohnung	409 €
4 Zimmer und mehr	588 €
Miet-Einfamilienhäuser	846 €

Höchstwerte für die günstigsten 10 % (\*) bzw. 25 % (\*\*) sowie die teuersten 90 % (\*\*\*) des Angebots

empirica-Preisdatenbank/IDN Immodaten GmbH

Das folgende Diagramm zeigt, wie sich die Preisstruktur in den einzelnen Teilmärkten und diese sich untereinander unterscheiden (Quelle: s. Tab. 1).



### Angemessener Teil des Angebots

Zur Abschätzung, welcher Teil des aktuellen Wohnungsangebots i. S. v. SGB II/XII angemessen ist, wurden die Angebote den örtlichen Angemessenheitskriterien gegenübergestellt. Den Richtwerten für die verschiedenen Bedarfsgemeinschafts-Größen wurden dabei nur solche Wohnungen gegenübergestellt, in denen - gem. VV WoBindG - jede Person mindestens 1 Zimmer zur Verfügung hat.

**Tab. 2: Angemessene Wohnungen**

Wohnungsgröße für ...	Anteil	Anzahl
<b>Single-Bedarfsgemeinschaften</b>		
1 Zim./App.	58 %	450
2 Zimmer	11 %	411
3 Zimmer	1 %	38
ohne Angabe	11 %	292
<b>Gesamt</b>	<b>10 %</b>	<b>1.193</b>
<b>Bedarfsgemeinschaften mit 2 Personen</b>		
2 Zimmer	46 %	1.679
3 Zimmer	10 %	365
4 Zimmer	1 %	9
> 4 Zimmer	0 %	3
ohne Angabe	30 %	194
<b>Gesamt</b>	<b>24 %</b>	<b>2.247</b>
<b>Bedarfsgemeinschaften mit 3 Personen</b>		
3 Zimmer	33 %	1.231
4 Zimmer	6 %	53
> 4 Zimmer	1 %	3
Miet-EFH	4 %	10
ohne Angabe	90 %	730
<b>Gesamt</b>	<b>27 %</b>	<b>2.027</b>
<b>Bedarfsgemeinschaften mit 4 Personen</b>		
4 Zimmer	20 %	191
> 4 Zimmer	3 %	6
Miet-EFH	9 %	25
ohne Angabe	91 %	339
<b>Gesamt</b>	<b>20 %</b>	<b>561</b>
<b>Bedarfsgemeinschaften mit 5 Personen</b>		
4 Zimmer*	39 %	369
> 4 Zimmer	14 %	31
Miet-EFH	2 %	2
ohne Angabe	25 %	111
<b>Gesamt</b>	<b>19 %</b>	<b>513</b>

\* weniger als 1 Wohnraum je Person!

Eigene Berechnung auf Basis der empirica-Preisdatenbank/IDN Immodaten GmbH

### Struktur der Bedarfsgemeinschaften

SGB II und XII betrachten Personen, die in derselben Wohnung leben und gemeinsam wirtschaften als „Bedarfsgemeinschaft“ (BG) – das entspricht in etwa einem Haushalt. In den meisten Regionen steht ein hoher Anteil alleinstehender Leistungsbezieher einem kleinen Anteil kleiner Wohnungen gegenüber.

**Tab. 3: Struktur der Bedarfsgemeinschaften (BG)**

Personenzahl	Anteile im Vergleich	
	E	NRW
Single/1 Pers.	53 %	50 %
2 Personen	20 %	21 %
3 Personen	13 %	14 %
>3 Personen	14 %	15 %
<b>SGB-II-Quote</b>	<b>18,0 %</b>	<b>11,6 %</b>

Statistik der Bundesagentur für Arbeit, März 2008

### Verhältnis von Angebot und Bedarf für die verschiedenen Haushaltsgrößen

Die Datenlage erlaubt keine echte Bilanzierung von Angebot und Bedarf („wie viele BG kommen auf eine angemessene Wohnung?“).

Allerdings lässt sich rechnerisch einschätzen, inwiefern die verschiedenen Haushaltsgrößen die gleichen Chancen haben, angemessenen Wohnraum zu finden. Vergleichsmaßstab ist dabei diejenige BG-Größe, der vor Ort das größte Angebot an angemessenen Wohnungen gegenübersteht.

In der Stadt Essen sind das die 3-Personen-BG. Im Vergleich zu ihnen kommen auf eine – für die jeweilige Personenzahl – angemessene Wohnung

- **7 Mal so viele** Single-BG,
- **etwa gleich viele** 2-Personen-BG,
- **2 Mal so viele** BG mit > 3 Personen

Danach hätten es also Alleinstehende – zumindest rechnerisch – 7 Mal so schwer wie BG mit 3 Personen, eine angemessene Wohnung zu finden. Diese Benachteiligung lässt sich nur über eine selektive Anpassung der Richtwerte beheben.

## Das Angebot an angemessenen Mietwohnungen (gem. SGB II/XII) in der Stadt Gelsenkirchen

### Wohnungsbestand und erfasste Internet-Angebote

In der Stadt Gelsenkirchen gibt es gemäß amtlicher Statistik 142.000 Wohnungen, darunter ca. 122.100 Mietwohnungen (gem. Mikrozensus).

3.976 Mietwohnungen wurden im Jahr 2007 im Internet angeboten und für die empirica-Preisdatenbank (IDN Immodaten GmbH) erfasst und ausgewertet. Unterstellt man, dass jährlich ca. 10 % der Mietwohnungen neu vermietet werden, ist die Marktabdeckung der Datenbank für die Stadt Gelsenkirchen als *durchschnittlich* zu bezeichnen.

Tabelle 1 zeigt zunächst die Struktur des Mietwohnungsangebots nach Wohnungsgröße (Zimmerzahl). Der Vergleich mit dem gesamten Wohnungsbestand am Ort zeigt, welche Wohnungsgrößen häufiger oder seltener auf dem Markt angeboten werden.

Anschließend ist die Preisstruktur dargestellt. Die Einteilung in Preissegmente zeigt das Spektrum der örtlichen Wohnungsmieten (je Quadratmeter). Da für die Richtwerte die Produktmethode maßgeblich ist, sind für die einzelnen Wohnungsgrößen nur die mittleren Gesamtmieten dargestellt.

Tab. 1: Struktur des aktuellen Angebots

Zimmerzahl	Internet-Angebote	Gesamtbestand
1 Zim./App.	9 %	8 %
2 Zimmer	37 %	32 %
3 Zimmer	33 %	38 %
>3 Zimmer	10 %	
Miet-EFH	9 %	22 %
ohne Angabe	2 %	-
Gesamt	100 %	100 %

Miete je m <sup>2</sup> Wohnfläche (nettokalt)	
billige Wohnung* bis max.	3,94 €
unteres Preissegment** bis	4,34 €
Durchschnitt (Median)	4,81 €
teure Wohnung*** ab	6,24 €

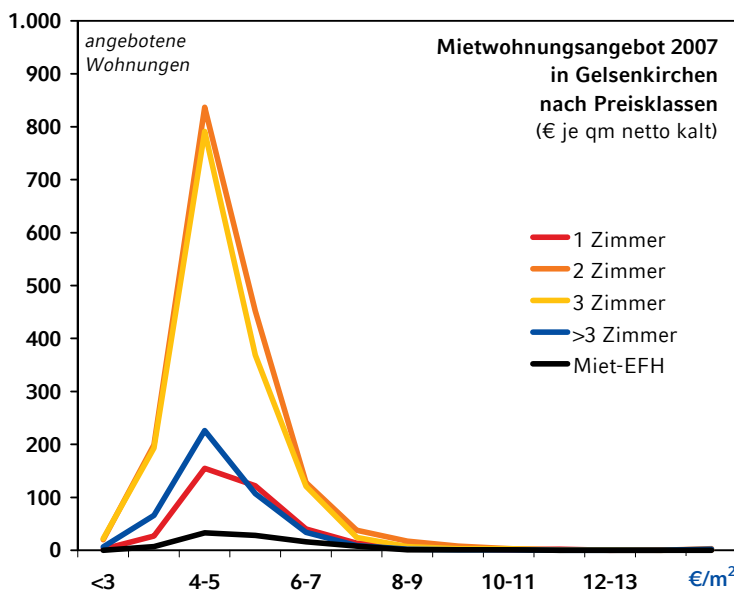
  

Durchschnittliche Gesamtmiete (Median)	
1-Zimmer-WE/Apartment	195 €
2-Zimmer-Wohnung	260 €
3 Zimmer-Wohnung	340 €
4 Zimmer und mehr	480 €
Miet-Einfamilienhäuser	500 €

Höchstwerte für die günstigsten 10 % (\*) bzw. 25 % (\*\*) sowie die teuersten 90 % (\*\*\*) des Angebots

empirica-Preisdatenbank/IDN Immodaten GmbH

Das folgende Diagramm zeigt, wie sich die Preisstruktur in den einzelnen Teilmärkten und diese sich untereinander unterscheiden (Quelle: s. Tab. 1).



### Angemessener Teil des Angebots

Zur Abschätzung, welcher Teil des aktuellen Wohnungsangebots i. S. v. SGB II/XII angemessen ist, wurden die Angebote den örtlichen Angemessenheitskriterien gegenübergestellt. Den Richtwerten für die verschiedenen Bedarfsgemeinschafts-Größen wurden dabei nur solche Wohnungen gegenübergestellt, in denen - gem. VV WoBindG - jede Person mindestens 1 Zimmer zur Verfügung hat.

**Tab. 2: Angemessene Wohnungen**

Wohnungsgröße für ...	Anteil angemessener Wohnungen	Anzahl
<b>Single-Bedarfsgemeinschaften</b>		
1 Zim./App.	72 %	245
2 Zimmer	20 %	294
3 Zimmer	3 %	46
ohne Angabe	20 %	203
<b>Gesamt</b>	<b>17 %</b>	<b>790</b>
<b>Bedarfsgemeinschaften mit 2 Personen</b>		
2 Zimmer	68 %	1.013
3 Zimmer	28 %	366
4 Zimmer	5 %	15
> 4 Zimmer	4 %	7
ohne Angabe	45 %	143
<b>Gesamt</b>	<b>44 %</b>	<b>1.541</b>
<b>Bedarfsgemeinschaften mit 3 Personen</b>		
3 Zimmer	61 %	808
4 Zimmer	19 %	56
> 4 Zimmer	9 %	7
Miet-EFH	28 %	27
ohne Angabe	95 %	364
<b>Gesamt</b>	<b>52 %</b>	<b>1.262</b>
<b>Bedarfsgemeinschaften mit 4 Personen</b>		
4 Zimmer	46 %	138
> 4 Zimmer	18 %	14
Miet-EFH	44 %	42
ohne Angabe	93 %	195
<b>Gesamt</b>	<b>45 %</b>	<b>389</b>
<b>Bedarfsgemeinschaften mit 5 Personen</b>		
4 Zimmer*	70 %	210
> 4 Zimmer	29 %	23
Miet-EFH	0 %	0
ohne Angabe	63 %	107
<b>Gesamt</b>	<b>50 %</b>	<b>340</b>

\* weniger als 1 Wohnraum je Person!

Eigene Berechnung auf Basis der empirica-Preisdatabank/IDN Immodaten GmbH

### Struktur der Bedarfsgemeinschaften

SGB II und XII betrachten Personen, die in derselben Wohnung leben und gemeinsam wirtschaften als „Bedarfsgemeinschaft“ (BG) – das entspricht in etwa einem Haushalt. In den meisten Regionen steht ein hoher Anteil alleinstehender Leistungsbezieher einem kleinen Anteil kleiner Wohnungen gegenüber.

**Tab. 3: Struktur der Bedarfsgemeinschaften (BG)**

Personenzahl	Anteile im Vergleich	
	GE	NRW
Single/1 Pers.	51 %	50 %
2 Personen	20 %	21 %
3 Personen	13 %	14 %
>3 Personen	16 %	15 %
<b>SGB-II-Quote</b>	<b>21,6 %</b>	<b>11,6 %</b>

Statistik der Bundesagentur für Arbeit, März 2008

### Verhältnis von Angebot und Bedarf für die verschiedenen Haushaltsgrößen

Die Datenlage erlaubt keine echte Bilanzierung von Angebot und Bedarf („wie viele BG kommen auf eine angemessene Wohnung?“).

Allerdings lässt sich rechnerisch einschätzen, inwiefern die verschiedenen Haushaltsgrößen die gleichen Chancen haben, angemessenen Wohnraum zu finden. Vergleichsmaßstab ist dabei diejenige BG-Größe, der vor Ort das größte Angebot an angemessenen Wohnungen gegenübersteht.

In der Stadt Gelsenkirchen sind das die 3-Personen-BG. Im Vergleich zu ihnen kommen auf eine – für die jeweilige Personenzahl – angemessene Wohnung

- **6 Mal so viele** Single-BG,
- **etwa gleich viele** 2-Personen-BG,
- **2 Mal so viele** BG mit > 3 Personen

Danach hätten es also Alleinstehende – zumindest rechnerisch – 6 Mal so schwer wie BG mit 3 Personen, eine angemessene Wohnung zu finden. Diese Benachteiligung lässt sich nur über eine selektive Anpassung der Richtwerte beheben.

## Das Angebot an angemessenen Mietwohnungen (gem. SGB II/XII) im Kreis Recklinghausen

### Wohnungsbestand und erfasste Internet-Angebote

Im Kreis Recklinghausen gibt es gemäß amtlicher Statistik 300.700 Wohnungen, darunter ca. 200.100 Mietwohnungen (grobe Schätzung auf Basis des Mikrozensus).

5.914 Mietwohnungen wurden im Jahr 2007 im Internet angeboten und für die empirica-Preisdatenbank (IDN Immodaten GmbH) erfasst und ausgewertet. Unterstellt man, dass jährlich ca. 10 % der Mietwohnungen neu vermietet werden, ist die Marktabdeckung der Datenbank für den Kreis Recklinghausen allerdings als *eher gering* zu bezeichnen.

Tabelle 1 zeigt zunächst die Struktur des Mietwohnungsangebots nach Wohnungsgröße (Zimmerzahl). Der Vergleich mit dem gesamten Wohnungsbestand am Ort zeigt, welche Wohnungsgrößen häufiger oder seltener auf dem Markt angeboten werden.

Anschließend ist die Preisstruktur dargestellt. Die Einteilung in Preissegmente zeigt das Spektrum der örtlichen Wohnungsmieten (je Quadratmeter). Da für die Richtwerte die Produktmethode maßgeblich ist, sind für die einzelnen Wohnungsgrößen nur die mittleren Gesamtmieten dargestellt.

Tab. 1: Struktur des aktuellen Angebots

Zimmerzahl	Internet-Angebote	Gesamtbestand
1 Zim./App.	4 %	5 %
2 Zimmer	26 %	22 %
3 Zimmer	39 %	36 %
>3 Zimmer	14 %	
Miet-EFH	9 %	37 %
ohne Angabe	8 %	-
Gesamt	100 %	100 %

Miete je m <sup>2</sup> Wohnfläche (nettokalt)	
billige Wohnung* bis max.	4,25 €
unteres Preissegment** bis	4,71 €
Durchschnitt (Median)	5,24 €
teure Wohnung*** ab	6,59 €

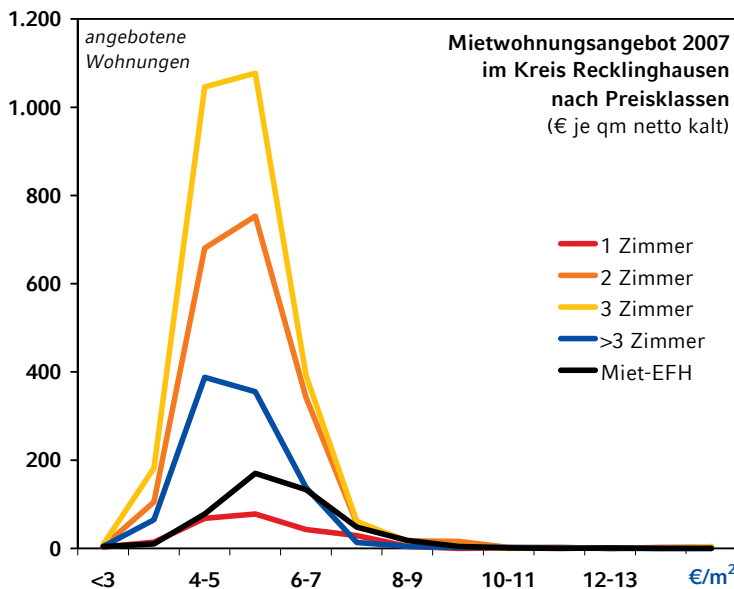
  

Durchschnittliche Gesamtmiete (Median)	
1-Zimmer-WE/Apartment	210 €
2-Zimmer-Wohnung	300 €
3 Zimmer-Wohnung	400 €
4 Zimmer und mehr	523 €
Miet-Einfamilienhäuser	755 €

Höchstwerte für die günstigsten 10 % (\*) bzw. 25 % (\*\*) sowie die teuersten 90 % (\*\*\*) des Angebots

empirica-Preisdatenbank/IDN Immodaten GmbH

Das folgende Diagramm zeigt, wie sich die Preisstruktur in den einzelnen Teilmärkten und diese sich untereinander unterscheiden (Quelle: s. Tab. 1).





### Angemessener Teil des Angebots

Zur Abschätzung, welcher Teil des aktuellen Wohnungsangebots i. S. v. SGB II/XII angemessen ist, wurden die Angebote den örtlichen Angemessenheitskriterien gegenübergestellt. Den Richtwerten für die verschiedenen Bedarfsgemeinschafts-Größen wurden dabei nur solche Wohnungen gegenübergestellt, in denen - gem. VV WoBindG - jede Person mindestens 1 Zimmer zur Verfügung hat.

**Tab. 2: Angemessene Wohnungen**

Wohnungsgröße für ...	Anteil angemessener Wohnungen	Anzahl
<b>Single-Bedarfsgemeinschaften</b>		
1 Zim./App.	65 %	136
2 Zimmer	13 %	206
3 Zimmer	2 %	56
ohne Angabe	11 %	196
<b>Gesamt</b>	<b>9 %</b>	<b>597</b>
<b>Bedarfsgemeinschaften mit 2 Personen</b>		
2 Zimmer	49 %	762
3 Zimmer	14 %	321
4 Zimmer	2 %	16
> 4 Zimmer	0 %	4
ohne Angabe	33 %	166
<b>Gesamt</b>	<b>24 %</b>	<b>1.265</b>
<b>Bedarfsgemeinschaften mit 3 Personen</b>		
3 Zimmer	42 %	976
4 Zimmer	12 %	80
> 4 Zimmer	3 %	4
Miet-EFH	7 %	31
ohne Angabe	92 %	698
<b>Gesamt</b>	<b>33 %</b>	<b>1.789</b>
<b>Bedarfsgemeinschaften mit 4 Personen</b>		
4 Zimmer	33 %	220
> 4 Zimmer	10 %	15
Miet-EFH	18 %	84
ohne Angabe	91 %	439
<b>Gesamt</b>	<b>29 %</b>	<b>758</b>
<b>Bedarfsgemeinschaften mit 5 Personen</b>		
4 Zimmer*	58 %	393
> 4 Zimmer	30 %	43
Miet-EFH	4 %	6
ohne Angabe	57 %	222
<b>Gesamt</b>	<b>38 %</b>	<b>664</b>

\* weniger als 1 Wohnraum je Person!

Eigene Berechnung auf Basis der empirica-Preisdatabank/IDN Immodaten GmbH

### Struktur der Bedarfsgemeinschaften

SGB II und XII betrachten Personen, die in derselben Wohnung leben und gemeinsam wirtschaften als „Bedarfsgemeinschaft“ (BG) – das entspricht in etwa einem Haushalt. In den meisten Regionen steht ein hoher Anteil alleinstehender Leistungsbezieher einem kleinen Anteil kleiner Wohnungen gegenüber.

**Tab. 3: Struktur der Bedarfsgemeinschaften (BG)**

Personenzahl	Anteile im Vergleich	
	RE	NRW
Single/1 Pers.	49 %	50 %
2 Personen	21 %	21 %
3 Personen	14 %	14 %
>3 Personen	16 %	15 %
<b>SGB-II-Quote</b>	<b>14,4 %</b>	<b>11,6 %</b>

Statistik der Bundesagentur für Arbeit, März 2008

### Verhältnis von Angebot und Bedarf für die verschiedenen Haushaltsgrößen

Die Datenlage erlaubt keine echte Bilanzierung von Angebot und Bedarf („wie viele BG kommen auf eine angemessene Wohnung?“).

Allerdings lässt sich rechnerisch einschätzen, inwiefern die verschiedenen Haushaltsgrößen die gleichen Chancen haben, angemessenen Wohnraum zu finden. Vergleichsmaßstab ist dabei diejenige BG-Größe, der vor Ort das größte Angebot an angemessenen Wohnungen gegenübersteht.

Im Kreis Recklinghausen sind das die 3-Personen-BG. Im Vergleich zu ihnen kommen auf eine – für die jeweilige Personenzahl – angemessene Wohnung

- **10 Mal so viele** Single-BG,
- **2 Mal so viele** 2-Personen-BG,
- **2 Mal so viele** BG mit > 3 Personen

Danach hätten es also Alleinstehende – zumindest rechnerisch – 10 Mal so schwer wie BG mit 3 Personen, eine angemessene Wohnung zu finden. Diese Benachteiligung lässt sich nur über eine selektive Anpassung der Richtwerte beheben.

## Das Angebot an angemessenen Mietwohnungen (gem. SGB II/XII) in der Stadt Herne

### Wohnungsbestand und erfasste Internet-Angebote

In der Stadt Herne gibt es gemäß amtlicher Statistik 85.100 Wohnungen, darunter ca. 65.600 Mietwohnungen (Schätzung auf Basis des Mikrozensus).

1.850 Mietwohnungen wurden im Jahr 2007 im Internet angeboten und für die empirica-Preisdatenbank (IDN Immodaten GmbH) erfasst und ausgewertet. Unterstellt man, dass jährlich ca. 10 % der Mietwohnungen neu vermietet werden, ist die Marktabdeckung der Datenbank für die Stadt Herne allerdings als *eher gering* zu bezeichnen.

Tabelle 1 zeigt zunächst die Struktur des Mietwohnungsangebots nach Wohnungsgröße (Zimmerzahl). Der Vergleich mit dem gesamten Wohnungsbestand am Ort zeigt, welche Wohnungsgrößen häufiger oder seltener auf dem Markt angeboten werden.

Anschließend ist die Preisstruktur dargestellt. Die Einteilung in Preissegmente zeigt das Spektrum der örtlichen Wohnungsmieten (je Quadratmeter). Da für die Richtwerte die Produktmethode maßgeblich ist, sind für die einzelnen Wohnungsgrößen nur die mittleren Gesamtmieten dargestellt.

Tab. 1: Struktur des aktuellen Angebots

Zimmerzahl	Internet-Angebote	Gesamtbestand
1 Zim./App.	6 %	7 %
2 Zimmer	37 %	30 %
3 Zimmer	37 %	39 %
>3 Zimmer	11 %	
Miet-EFH	7 %	24 %
ohne Angabe	2 %	-
Gesamt	100 %	100 %

Miete je m <sup>2</sup> Wohnfläche (nettokalt)	
billige Wohnung* bis max.	3,97 €
unteres Preissegment** bis	4,40 €
Durchschnitt (Median)	4,81 €
teure Wohnung*** ab	5,90 €

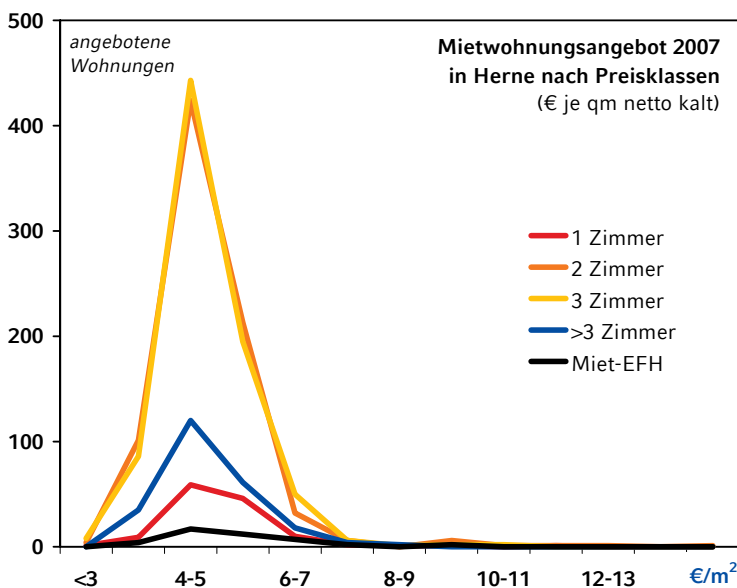
  

Durchschnittliche Gesamtmiete (Median)	
1-Zimmer-WE/Apartment	195 €
2-Zimmer-Wohnung	260 €
3 Zimmer-Wohnung	339 €
4 Zimmer und mehr	500 €
Miet-Einfamilienhäuser	472 €

Höchstwerte für die günstigsten 10 % (\*) bzw. 25 % (\*\*) sowie die teuersten 90 % (\*\*\*) des Angebots

empirica-Preisdatenbank/IDN Immodaten GmbH

Das folgende Diagramm zeigt, wie sich die Preisstruktur in den einzelnen Teilmärkten und diese sich untereinander unterscheiden (Quelle: s. Tab. 1).



### Angemessener Teil des Angebots

Zur Abschätzung, welcher Teil des aktuellen Wohnungsangebots i. S. v. SGB II/XII angemessen ist, wurden die Angebote den örtlichen Angemessenheitskriterien gegenübergestellt. Den Richtwerten für die verschiedenen Bedarfsgemeinschafts-Größen wurden dabei nur solche Wohnungen gegenübergestellt, in denen - gem. VV WoBindG - jede Person mindestens 1 Zimmer zur Verfügung hat.

**Tab. 2: Angemessene Wohnungen**

Wohnungsgröße für ...	Anteil angemessener Wohnungen	Anzahl
<b>Single-Bedarfsgemeinschaften</b>		
1 Zim./App.	75 %	83
2 Zimmer	20 %	139
3 Zimmer	5 %	35
ohne Angabe	19 %	82
<b>Gesamt</b>	<b>16 %</b>	<b>341</b>
<b>Bedarfsgemeinschaften mit 2 Personen</b>		
2 Zimmer	66 %	452
3 Zimmer	22 %	154
4 Zimmer	1 %	2
> 4 Zimmer	3 %	3
ohne Angabe	42 %	53
<b>Gesamt</b>	<b>39 %</b>	<b>664</b>
<b>Bedarfsgemeinschaften mit 3 Personen</b>		
3 Zimmer	12 %	85
4 Zimmer	0 %	0
> 4 Zimmer	5 %	3
Miet-EFH	0 %	0
ohne Angabe	36 %	43
<b>Gesamt</b>	<b>10 %</b>	<b>131</b>
<b>Bedarfsgemeinschaften mit 4 Personen</b>		
4 Zimmer	20 %	27
> 4 Zimmer	5 %	3
Miet-EFH	23 %	10
ohne Angabe	82 %	66
<b>Gesamt</b>	<b>21 %</b>	<b>106</b>
<b>Bedarfsgemeinschaften mit 5 Personen</b>		
4 Zimmer*	46 %	61
> 4 Zimmer	12 %	7
Miet-EFH	0 %	0
ohne Angabe	27 %	27
<b>Gesamt</b>	<b>21 %</b>	<b>95</b>

\* weniger als 1 Wohnraum je Person!

Eigene Berechnung auf Basis der empirica-Preisdatenbank/IDN Immodaten GmbH

### Struktur der Bedarfsgemeinschaften

SGB II und XII betrachten Personen, die in derselben Wohnung leben und gemeinsam wirtschaften als „Bedarfsgemeinschaft“ (BG) – das entspricht in etwa einem Haushalt. In den meisten Regionen steht ein hoher Anteil alleinstehender Leistungsbezieher einem kleinen Anteil kleiner Wohnungen gegenüber.

**Tab. 3: Struktur der Bedarfsgemeinschaften (BG)**

Personenzahl	Anteile im Vergleich	
	HER	NRW
Single/1 Pers.	50 %	50 %
2 Personen	20 %	21 %
3 Personen	14 %	14 %
>3 Personen	16 %	15 %
<b>SGB-II-Quote</b>	<b>16,5 %</b>	<b>11,6 %</b>

Statistik der Bundesagentur für Arbeit, März 2008

### Verhältnis von Angebot und Bedarf für die verschiedenen Haushaltsgrößen

Die Datenlage erlaubt keine echte Bilanzierung von Angebot und Bedarf („wie viele BG kommen auf eine angemessene Wohnung?“).

Allerdings lässt sich rechnerisch einschätzen, inwiefern die verschiedenen Haushaltsgrößen die gleichen Chancen haben, angemessenen Wohnraum zu finden. Vergleichsmaßstab ist dabei diejenige BG-Größe, der vor Ort das größte Angebot an angemessenen Wohnungen gegenübersteht.

In der Stadt Herne sind das die 2-Personen-BG. Im Vergleich zu ihnen kommen auf eine – für die jeweilige Personenzahl – angemessene Wohnung

- **5 Mal so viele** Single-BG,
- **4 Mal so viele** 3-Personen-BG,
- **3 Mal so viele** BG mit > 3 Personen

Danach hätten es also Alleinstehende – zumindest rechnerisch – 5 Mal so schwer wie BG mit 2 Personen, eine angemessene Wohnung zu finden. Diese Benachteiligung lässt sich nur über eine selektive Anpassung der Richtwerte beheben.

## Das Angebot an angemessenen Mietwohnungen (gem. SGB II/XII) in der Stadt Bochum

### Wohnungsbestand und erfasste Internet-Angebote

In der Stadt Bochum gibt es gemäß amtlicher Statistik 191.600 Wohnungen, darunter ca. 147.800 Mietwohnungen (Schätzung auf Basis des Mikrozensus).

3.783 Mietwohnungen wurden im Jahr 2007 im Internet angeboten und für die empirica-Preisdatenbank (IDN Immodaten GmbH) erfasst und ausgewertet. Unterstellt man, dass jährlich ca. 10 % der Mietwohnungen neu vermietet werden, ist die Marktabdeckung der Datenbank für allerdings als *eher gering* zu bezeichnen.

Tabelle 1 zeigt zunächst die Struktur des Mietwohnungsangebots nach Wohnungsgröße (Zimmerzahl). Der Vergleich mit dem gesamten Wohnungsbestand am Ort zeigt, welche Wohnungsgrößen häufiger oder seltener auf dem Markt angeboten werden.

Anschließend ist die Preisstruktur dargestellt. Die Einteilung in Preissegmente zeigt das Spektrum der örtlichen Wohnungsmieten (je Quadratmeter). Da für die Richtwerte die Produktmethode maßgeblich ist, sind für die einzelnen Wohnungsgrößen nur die mittleren Gesamtmieten dargestellt.

Tab. 1: Struktur des aktuellen Angebots

Zimmerzahl	Internet-Angebote	Gesamtbestand
1 Zim./App.	11 %	9 %
2 Zimmer	36 %	30 %
3 Zimmer	36 %	35 %
>3 Zimmer	12 %	
Miet-EFH	2 %	26 %
ohne Angabe	3 %	-
Gesamt	100 %	100 %

Miete je m <sup>2</sup> Wohnfläche (nettokalt)	
billige Wohnung* bis max.	4,41 €
unteres Preissegment** bis	4,92 €
Durchschnitt (Median)	5,51 €
teure Wohnung*** ab	7,18 €

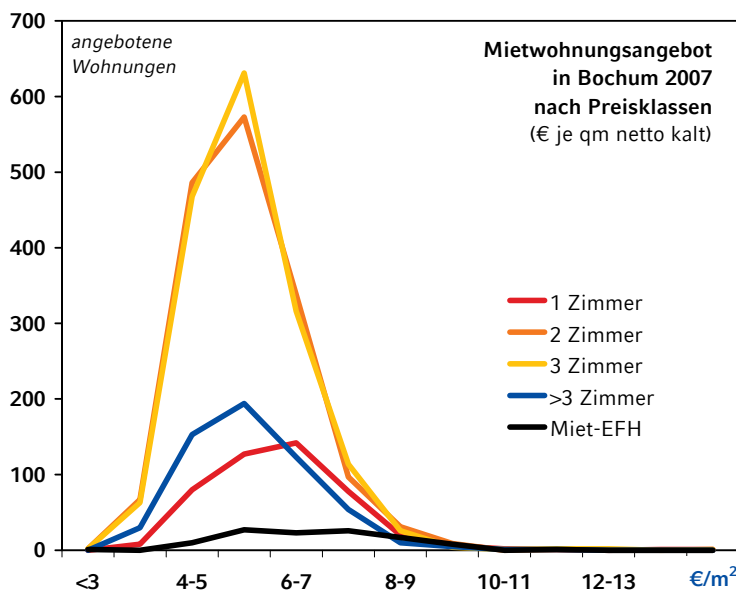
  

Durchschnittliche Gesamtmiete (Median)	
1-Zimmer-WE/Apartment	203 €
2-Zimmer-Wohnung	300 €
3 Zimmer-Wohnung	410 €
4 Zimmer und mehr	580 €
Miet-Einfamilienhäuser	845 €

Höchstwerte für die günstigsten 10 % (\*) bzw. 25 % (\*\*) sowie die teuersten 90 % (\*\*\*) des Angebots

empirica-Preisdatenbank/IDN Immodaten GmbH

Das folgende Diagramm zeigt, wie sich die Preisstruktur in den einzelnen Teilmärkten und diese sich untereinander unterscheiden (Quelle: s. Tab. 1).



### Angemessener Teil des Angebots

Zur Abschätzung, welcher Teil des aktuellen Wohnungsangebots i. S. v. SGB II/XII angemessen ist, wurden die Angebote den örtlichen Angemessenheitskriterien gegenübergestellt. Den Richtwerten für die verschiedenen Bedarfsgemeinschafts-Größen wurden dabei nur solche Wohnungen gegenübergestellt, in denen - gem. VV WoBindG - jede Person mindestens 1 Zimmer zur Verfügung hat.

**Tab. 2: Angemessene Wohnungen**

Wohnungsgröße für ...	Anteil angemessener Wohnungen	Anzahl
<b>Single-Bedarfsgemeinschaften</b>		
1 Zim./App.	68 %	287
2 Zimmer	16 %	217
3 Zimmer	1 %	14
ohne Angabe	10 %	80
<b>Gesamt</b>	<b>14 %</b>	<b>598</b>
<b>Bedarfsgemeinschaften mit 2 Personen</b>		
2 Zimmer	54 %	727
3 Zimmer	13 %	171
4 Zimmer	2 %	6
> 4 Zimmer	1 %	3
ohne Angabe	23 %	18
<b>Gesamt</b>	<b>28 %</b>	<b>923</b>
<b>Bedarfsgemeinschaften mit 3 Personen</b>		
3 Zimmer	39 %	527
4 Zimmer	10 %	34
> 4 Zimmer	3 %	3
Miet-EFH	4 %	4
ohne Angabe	81 %	246
<b>Gesamt</b>	<b>30 %</b>	<b>814</b>
<b>Bedarfsgemeinschaften mit 4 Personen</b>		
4 Zimmer	27 %	95
> 4 Zimmer	6 %	6
Miet-EFH	12 %	14
ohne Angabe	79 %	143
<b>Gesamt</b>	<b>22 %</b>	<b>258</b>
<b>Bedarfsgemeinschaften mit 5 Personen</b>		
4 Zimmer*	27 %	95
> 4 Zimmer	6 %	6
Miet-EFH	0 %	0
ohne Angabe	8 %	18
<b>Gesamt</b>	<b>6 %</b>	<b>119</b>

\* weniger als 1 Wohnraum je Person!

Eigene Berechnung auf Basis der empirica-Preisdatabank/IDN Immodaten GmbH

### Struktur der Bedarfsgemeinschaften

SGB II und XII betrachten Personen, die in derselben Wohnung leben und gemeinsam wirtschaften als „Bedarfsgemeinschaft“ (BG) – das entspricht in etwa einem Haushalt. In den meisten Regionen steht ein hoher Anteil alleinstehender Leistungsbezieher einem kleinen Anteil kleiner Wohnungen gegenüber.

**Tab. 3: Struktur der Bedarfsgemeinschaften (BG)**

Personenzahl	Anteile im Vergleich	
	BO	NRW
Single/1 Pers.	54 %	50 %
2 Personen	20 %	21 %
3 Personen	12 %	14 %
>3 Personen	13 %	15 %
<b>SGB-II-Quote</b>	<b>13,2 %</b>	<b>11,6 %</b>

Statistik der Bundesagentur für Arbeit, März 2008

### Verhältnis von Angebot und Bedarf für die verschiedenen Haushaltsgrößen

Die Datenlage erlaubt keine echte Bilanzierung von Angebot und Bedarf („wie viele BG kommen auf eine angemessene Wohnung?“).

Allerdings lässt sich rechnerisch einschätzen, inwiefern die verschiedenen Haushaltsgrößen die gleichen Chancen haben, angemessenen Wohnraum zu finden. Vergleichsmaßstab ist dabei diejenige BG-Größe, der vor Ort das größte Angebot an angemessenen Wohnungen gegenübersteht.

In der Stadt Bochum sind das die 3-Personen-BG. Im Vergleich zu ihnen kommen auf eine – für die jeweilige Personenzahl – angemessene Wohnung

- **6 Mal so viele** Single-BG,
- **etwa gleich viele** 2-Personen-BG,
- **2 Mal so viele** BG mit > 3 Personen

Danach hätten es also Alleinstehende – zumindest rechnerisch – 6 Mal so schwer wie BG mit 3 Personen, eine angemessene Wohnung zu finden. Diese Benachteiligung lässt sich nur über eine selektive Anpassung der Richtwerte beheben.

## Das Angebot an angemessenen Mietwohnungen (gem. SGB II/XII) im Ennepe-Ruhr-Kreis

### Wohnungsbestand und erfasste Internet-Angebote

Im Ennepe-Ruhr-Kreis gibt es gemäß amtlicher Statistik 168.700 Wohnungen, darunter ca. 122.700 Mietwohnungen (grobe Schätzung auf Basis des Mikrozensus).

5.877 Mietwohnungen wurden im Jahr 2007 im Internet angeboten und für die empirica-Preisdatenbank (IDN Immodaten GmbH) erfasst und ausgewertet. Unterstellt man, dass jährlich ca. 10 % der Mietwohnungen neu vermietet werden, ist die Marktabdeckung der Datenbank für den Ennepe-Ruhr-Kreis als *gut* zu bezeichnen.

Tabelle 1 zeigt zunächst die Struktur des Mietwohnungsangebots nach Wohnungsgröße (Zimmerzahl). Der Vergleich mit dem gesamten Wohnungsbestand am Ort zeigt, welche Wohnungsgrößen häufiger oder seltener auf dem Markt angeboten werden.

Anschließend ist die Preisstruktur dargestellt. Die Einteilung in Preissegmente zeigt das Spektrum der örtlichen Wohnungsmieten (je Quadratmeter). Da für die Richtwerte die Produktmethode maßgeblich ist, sind für die einzelnen Wohnungsgrößen nur die mittleren Gesamtmieten dargestellt.

Tab. 1: Struktur des aktuellen Angebots

Zimmerzahl	Internet-Angebote	Gesamtbestand
1 Zim./App.	5 %	8 %
2 Zimmer	32 %	26 %
3 Zimmer	37 %	34 %
>3 Zimmer	14 %	
Miet-EFH	7 %	33 %
ohne Angabe	5 %	-
Gesamt	100 %	100 %

Miete je m <sup>2</sup> Wohnfläche (nettokalt)	
billige Wohnung* bis max.	4,29 €
unteres Preissegment** bis	4,79 €
Durchschnitt (Median)	5,36 €
teure Wohnung*** ab	6,71 €

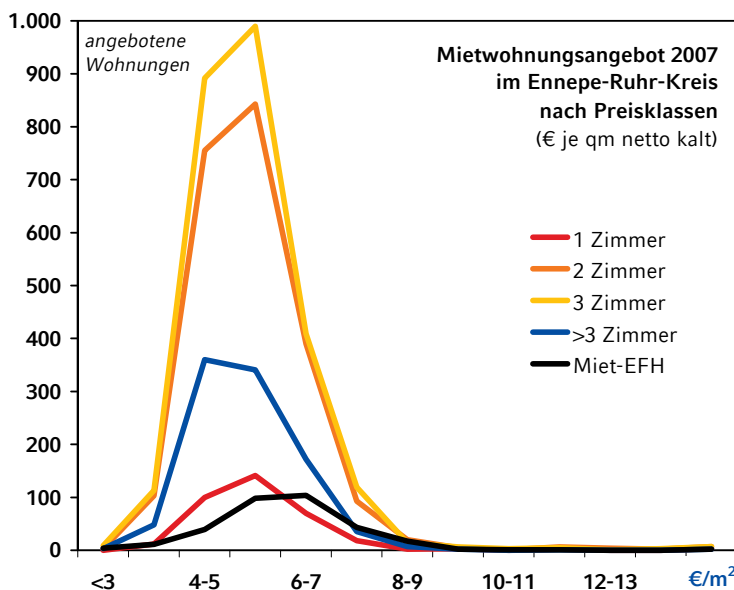
  

Durchschnittliche Gesamtmiete (Median)	
1-Zimmer-WE/Apartment	200 €
2-Zimmer-Wohnung	300 €
3 Zimmer-Wohnung	415 €
4 Zimmer und mehr	550 €
Miet-Einfamilienhäuser	740 €

Höchstwerte für die günstigsten 10 % (\*) bzw. 25 % (\*\*) sowie die teuersten 90 % (\*\*\*) des Angebots

empirica-Preisdatenbank/IDN Immodaten GmbH

Das folgende Diagramm zeigt, wie sich die Preisstruktur in den einzelnen Teilmärkten und diese sich untereinander unterscheiden (Quelle: s. Tab. 1).



### Angemessener Teil des Angebots

Zur Abschätzung, welcher Teil des aktuellen Wohnungsangebots i. S. v. SGB II/XII angemessen ist, wurden die Angebote den örtlichen Angemessenheitskriterien gegenübergestellt. Den Richtwerten für die verschiedenen Bedarfsgemeinschafts-Größen wurden dabei nur solche Wohnungen gegenübergestellt, in denen - gem. VV WoBindG - jede Person mindestens 1 Zimmer zur Verfügung hat.

**Tab. 2: Angemessene Wohnungen**

Wohnungsgröße für ...	Anteil angemessener Wohnungen	Anzahl
<b>Single-Bedarfsgemeinschaften</b>		
1 Zim./App.	77 %	241
2 Zimmer	20 %	364
3 Zimmer	2 %	48
ohne Angabe	15 %	233
<b>Gesamt</b>	<b>13 %</b>	<b>888</b>
<b>Bedarfsgemeinschaften mit 2 Personen</b>		
2 Zimmer	48 %	901
3 Zimmer	14 %	308
4 Zimmer	2 %	13
> 4 Zimmer	1 %	1
ohne Angabe	34 %	126
<b>Gesamt</b>	<b>26 %</b>	<b>1.349</b>
<b>Bedarfsgemeinschaften mit 3 Personen</b>		
3 Zimmer	33 %	711
4 Zimmer	8 %	50
> 4 Zimmer	1 %	1
Miet-EFH	5 %	17
ohne Angabe	74 %	419
<b>Gesamt</b>	<b>25 %</b>	<b>1.198</b>
<b>Bedarfsgemeinschaften mit 4 Personen</b>		
4 Zimmer	20 %	123
> 4 Zimmer	2 %	3
Miet-EFH	9 %	30
ohne Angabe	67 %	204
<b>Gesamt</b>	<b>16 %</b>	<b>360</b>
<b>Bedarfsgemeinschaften mit 5 Personen</b>		
4 Zimmer*	39 %	245
> 4 Zimmer	10 %	17
Miet-EFH	1 %	1
ohne Angabe	21 %	74
<b>Gesamt</b>	<b>15 %</b>	<b>337</b>

\* weniger als 1 Wohnraum je Person!

Eigene Berechnung auf Basis der empirica-Preisdatenbank/IDN Immodaten GmbH

### Struktur der Bedarfsgemeinschaften

SGB II und XII betrachten Personen, die in derselben Wohnung leben und gemeinsam wirtschaften als „Bedarfsgemeinschaft“ (BG) – das entspricht in etwa einem Haushalt. In den meisten Regionen steht ein hoher Anteil alleinstehender Leistungsbezieher einem kleinen Anteil kleiner Wohnungen gegenüber.

**Tab. 3: Struktur der Bedarfsgemeinschaften (BG)**

Personenzahl	Anteile im Vergleich	
	EN	NRW
Single/1 Pers.	53 %	50 %
2 Personen	23 %	21 %
3 Personen	13 %	14 %
>3 Personen	12 %	15 %
<b>SGB-II-Quote</b>	<b>9,8 %</b>	<b>11,6 %</b>

Statistik der Bundesagentur für Arbeit, März 2008

### Verhältnis von Angebot und Bedarf für die verschiedenen Haushaltsgößen

Die Datenlage erlaubt keine echte Bilanzierung von Angebot und Bedarf („wie viele BG kommen auf eine angemessene Wohnung?“).

Allerdings lässt sich rechnerisch einschätzen, inwiefern die verschiedenen Haushaltsgößen die gleichen Chancen haben, angemessenen Wohnraum zu finden. Vergleichsmaßstab ist dabei diejenige BG-Größe, der vor Ort das größte Angebot an angemessenen Wohnungen gegenübersteht.

Im Ennepe-Ruhr-Kreis sind das die 3-Personen-BG. Im Vergleich zu ihnen kommen auf eine – für die jeweilige Personenzahl – angemessene Wohnung

- **5 Mal so viele** Single-BG,
- **2 Mal so viele** 2-Personen-BG,
- **2 Mal so viele** BG mit > 3 Personen

Danach hätten es also Alleinstehende – zumindest rechnerisch – 5 Mal so schwer wie BG mit 3 Personen, eine angemessene Wohnung zu finden. Dies

e Benachteiligung lässt sich nur über eine selektive Anpassung der Richtwerte beheben.

## Das Angebot an angemessenen Mietwohnungen (gem. SGB II/XII) in der Stadt Hagen

### Wohnungsbestand und erfasste Internet-Angebote

In der Stadt Hagen gibt es gemäß amtlicher Statistik 104.800 Wohnungen, darunter ca. 76.200 Mietwohnungen (grobe Schätzung auf Basis des Mikrozensus).

2.524 Mietwohnungen wurden im Jahr 2007 im Internet angeboten und für die empirica-Preisdatenbank (IDN Immodaten GmbH) erfasst und ausgewertet. Unterstellt man, dass jährlich ca. 10 % der Mietwohnungen neu vermietet werden, ist die Marktabdeckung der Datenbank für die Stadt Hagen als *durchschnittlich* zu bezeichnen.

Tabelle 1 zeigt zunächst die Struktur des Mietwohnungsangebots nach Wohnungsgröße (Zimmerzahl). Der Vergleich mit dem gesamten Wohnungsbestand am Ort zeigt, welche Wohnungsgrößen häufiger oder seltener auf dem Markt angeboten werden.

Anschließend ist die Preisstruktur dargestellt. Die Einteilung in Preissegmente zeigt das Spektrum der örtlichen Wohnungsmieten (je Quadratmeter). Da für die Richtwerte die Produktmethode maßgeblich ist, sind für die einzelnen Wohnungsgrößen nur die mittleren Gesamtmieten dargestellt.

Tab. 1: Struktur des aktuellen Angebots

Zimmerzahl	Internet-Angebote	Gesamtbestand
1 Zim./App.	6 %	9 %
2 Zimmer	31 %	30 %
3 Zimmer	38 %	35 %
>3 Zimmer	17 %	
Miet-EFH	6 %	26 %
ohne Angabe	2 %	-
Gesamt	100 %	100 %

Miete je m <sup>2</sup> Wohnfläche (nettokalt)	
billige Wohnung* bis max.	3,85 €
unteres Preissegment** bis	4,25 €
Durchschnitt (Median)	4,74 €
teure Wohnung*** ab	6,22 €

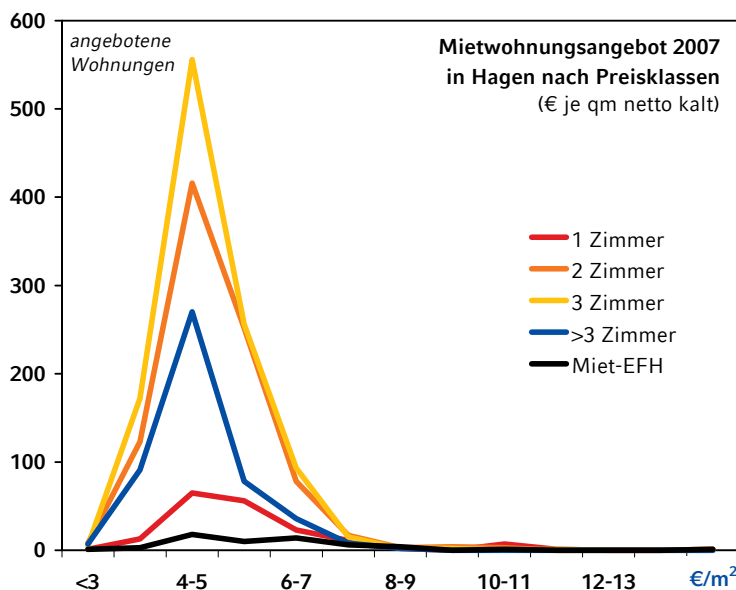
  

Durchschnittliche Gesamtmiete (Median)	
1-Zimmer-WE/Apartment	199 €
2-Zimmer-Wohnung	270 €
3 Zimmer-Wohnung	340 €
4 Zimmer und mehr	430 €
Miet-Einfamilienhäuser	653 €

Höchstwerte für die günstigsten 10 % (\*) bzw. 25 % (\*\*) sowie die teuersten 90 % (\*\*\*) des Angebots

empirica-Preisdatenbank/IDN Immodaten GmbH

Das folgende Diagramm zeigt, wie sich die Preisstruktur in den einzelnen Teilmärkten und diese sich untereinander unterscheiden (Quelle: s. Tab. 1).





### Angemessener Teil des Angebots

Zur Abschätzung, welcher Teil des aktuellen Wohnungsangebots i. S. v. SGB II/XII angemessen ist, wurden die Angebote den örtlichen Angemessenheitskriterien gegenübergestellt. Den Richtwerten für die verschiedenen Bedarfsgemeinschafts-Größen wurden dabei nur solche Wohnungen gegenübergestellt, in denen - gem. VV WoBindG - jede Person mindestens 1 Zimmer zur Verfügung hat.

**Tab. 2: Angemessene Wohnungen**

Wohnungsgröße für ...	Anteil angemessener Wohnungen	Anzahl
<b>Single-Bedarfsgemeinschaften</b>		
1 Zim./App.	58 %	95
2 Zimmer	14 %	110
3 Zimmer	3 %	33
ohne Angabe	14 %	76
<b>Gesamt</b>	<b>11 %</b>	<b>314</b>
<b>Bedarfsgemeinschaften mit 2 Personen</b>		
2 Zimmer	55 %	435
3 Zimmer	26 %	245
4 Zimmer	10 %	32
> 4 Zimmer	0 %	8
ohne Angabe	48 %	60
<b>Gesamt</b>	<b>34 %</b>	<b>772</b>
<b>Bedarfsgemeinschaften mit 3 Personen</b>		
3 Zimmer	53 %	503
4 Zimmer	34 %	111
> 4 Zimmer	9 %	8
Miet-EFH	12 %	7
ohne Angabe	83 %	192
<b>Gesamt</b>	<b>45 %</b>	<b>821</b>
<b>Bedarfsgemeinschaften mit 4 Personen</b>		
4 Zimmer	51 %	167
> 4 Zimmer	25 %	22
Miet-EFH	24 %	14
ohne Angabe	92 %	123
<b>Gesamt</b>	<b>45 %</b>	<b>326</b>
<b>Bedarfsgemeinschaften mit 5 Personen</b>		
4 Zimmer*	71 %	230
> 4 Zimmer	34 %	30
Miet-EFH	10 %	2
ohne Angabe	47 %	58
<b>Gesamt</b>	<b>39 %</b>	<b>320</b>

\* weniger als 1 Wohnraum je Person!

Eigene Berechnung auf Basis der empirica-Preisdatenbank/IDN Immodaten GmbH

### Struktur der Bedarfsgemeinschaften

SGB II und XII betrachten Personen, die in derselben Wohnung leben und gemeinsam wirtschaften als „Bedarfsgemeinschaft“ (BG) – das entspricht in etwa einem Haushalt. In den meisten Regionen steht ein hoher Anteil alleinstehender Leistungsbezieher einem kleinen Anteil kleiner Wohnungen gegenüber.

**Tab. 3: Struktur der Bedarfsgemeinschaften (BG)**

Personenzahl	Anteile im Vergleich	
	HA	NRW
Single/1 Pers.	50 %	50 %
2 Personen	20 %	21 %
3 Personen	13 %	14 %
>3 Personen	17 %	15 %
<b>SGB-II-Quote</b>	<b>16,4 %</b>	<b>11,6 %</b>

Statistik der Bundesagentur für Arbeit, März 2008

### Verhältnis von Angebot und Bedarf für die verschiedenen Haushaltsgrößen

Die Datenlage erlaubt keine echte Bilanzierung von Angebot und Bedarf („wie viele BG kommen auf eine angemessene Wohnung?“).

Allerdings lässt sich rechnerisch einschätzen, inwiefern die verschiedenen Haushaltsgrößen die gleichen Chancen haben, angemessenen Wohnraum zu finden. Vergleichsmaßstab ist dabei diejenige BG-Größe, der vor Ort das größte Angebot an angemessenen Wohnungen gegenübersteht.

In der Stadt Hagen sind das die 3-Personen-BG. Im Vergleich zu ihnen kommen auf eine – für die jeweilige Personenzahl – angemessene Wohnung

- **10 Mal so viele** Single-BG,
- **2 Mal so viele** 2-Personen-BG,
- **2 Mal so viele** BG mit > 3 Personen

Danach hätten es also Alleinstehende – zumindest rechnerisch – 10 Mal so schwer wie BG mit 3 Personen, eine angemessene Wohnung zu finden. Diese Benachteiligung lässt sich nur über eine selektive Anpassung der Richtwerte beheben.

## Das Angebot an angemessenen Mietwohnungen (gem. SGB II/XII) in der Stadt Dortmund

### Wohnungsbestand und erfasste Internet-Angebote

In der Stadt Dortmund gibt es gemäß amtlicher Statistik 307.800 Wohnungen, darunter ca. 242.900 Mietwohnungen (gem. Mikrozensus).

7.796 Mietwohnungen wurden im Jahr 2007 im Internet angeboten und für die empirica-Preisdatenbank (IDN Immodaten GmbH) erfasst und ausgewertet. Unterstellt man, dass jährlich ca. 10 % der Mietwohnungen neu vermietet werden, ist die Marktabdeckung der Datenbank für die Stadt Dortmund als *durchschnittlich* zu bezeichnen.

Tabelle 1 zeigt zunächst die Struktur des Mietwohnungsangebots nach Wohnungsgröße (Zimmerzahl). Der Vergleich mit dem gesamten Wohnungsbestand am Ort zeigt, welche Wohnungsgrößen häufiger oder seltener auf dem Markt angeboten werden.

Anschließend ist die Preisstruktur dargestellt. Die Einteilung in Preissegmente zeigt das Spektrum der örtlichen Wohnungsmieten (je Quadratmeter). Da für die Richtwerte die Produktmethode maßgeblich ist, sind für die einzelnen Wohnungsgrößen nur die mittleren Gesamtmieten dargestellt.

Tab. 1: Struktur des aktuellen Angebots

Zimmerzahl	Internet-Angebote	Gesamtbestand
1 Zim./App.	12 %	9 %
2 Zimmer	34 %	29 %
3 Zimmer	35 %	36 %
>3 Zimmer	11 %	
Miet-EFH	6 %	25 %
ohne Angabe	3 %	-
Gesamt	100 %	100 %

Miete je m <sup>2</sup> Wohnfläche (nettokalt)	
billige Wohnung* bis max.	4,14 €
unteres Preissegment** bis	4,71 €
Durchschnitt (Median)	5,38 €
teure Wohnung*** ab	7,29 €

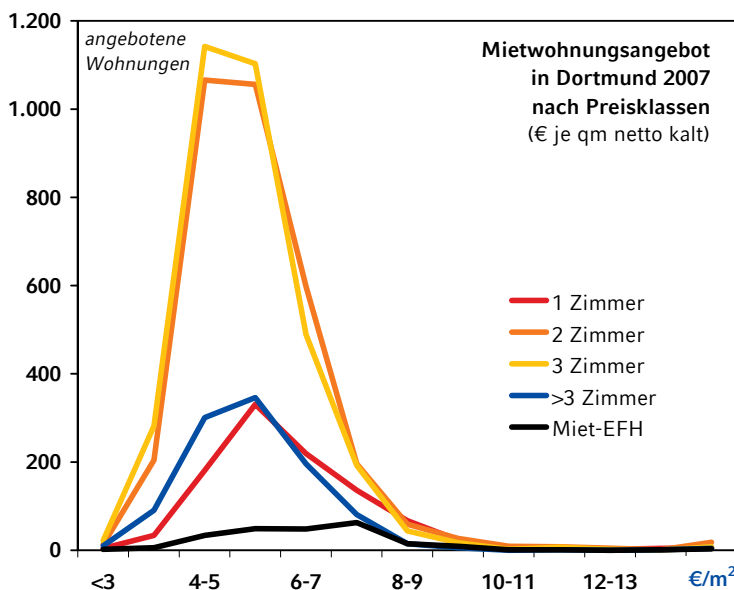
  

Durchschnittliche Gesamtmiete (Median)	
1-Zimmer-WE/Apartment	200 €
2-Zimmer-Wohnung	295 €
3 Zimmer-Wohnung	376 €
4 Zimmer und mehr	530 €
Miet-Einfamilienhäuser	850 €

Höchstwerte für die günstigsten 10 % (\*) bzw. 25 % (\*\*) sowie die teuersten 90 % (\*\*\*) des Angebots

empirica-Preisdatenbank/IDN Immodaten GmbH

Das folgende Diagramm zeigt, wie sich die Preisstruktur in den einzelnen Teilmärkten und diese sich untereinander unterscheiden (Quelle: s. Tab. 1).



### Angemessener Teil des Angebots

Zur Abschätzung, welcher Teil des aktuellen Wohnungsangebots i. S. v. SGB II/XII angemessen ist, wurden die Angebote den örtlichen Angemessenheitskriterien gegenübergestellt. Den Richtwerten für die verschiedenen Bedarfsgemeinschafts-Größen wurden dabei nur solche Wohnungen gegenübergestellt, in denen - gem. VV WoBindG - jede Person mindestens 1 Zimmer zur Verfügung hat.

**Tab. 2: Angemessene Wohnungen**

Wohnungsgröße für ...	Anteil angemessener Wohnungen	Anzahl
<b>Single-Bedarfsgemeinschaften</b>		
1 Zim./App.	77 %	695
2 Zimmer	24 %	633
3 Zimmer	6 %	153
ohne Angabe	20 %	430
<b>Gesamt</b>	<b>21 %</b>	<b>1.920</b>
<b>Bedarfsgemeinschaften mit 2 Personen</b>		
2 Zimmer	56 %	1.462
3 Zimmer	25 %	674
4 Zimmer	7 %	50
> 4 Zimmer	3 %	9
ohne Angabe	44 %	137
<b>Gesamt</b>	<b>36 %</b>	<b>2.326</b>
<b>Bedarfsgemeinschaften mit 3 Personen</b>		
3 Zimmer	52 %	1.421
4 Zimmer	20 %	140
> 4 Zimmer	6 %	9
Miet-EFH	7 %	16
ohne Angabe	86 %	705
<b>Gesamt</b>	<b>42 %</b>	<b>2.291</b>
<b>Bedarfsgemeinschaften mit 4 Personen</b>		
4 Zimmer	39 %	272
> 4 Zimmer	13 %	19
Miet-EFH	15 %	34
ohne Angabe	83 %	433
<b>Gesamt</b>	<b>31 %</b>	<b>758</b>
<b>Bedarfsgemeinschaften mit 5 Personen</b>		
4 Zimmer*	58 %	407
> 4 Zimmer	21 %	30
Miet-EFH	2 %	2
ohne Angabe	30 %	124
<b>Gesamt</b>	<b>24 %</b>	<b>563</b>

\* weniger als 1 Wohnraum je Person!

Eigene Berechnung auf Basis der empirica-Preisdatenbank/IDN Immodaten GmbH

### Struktur der Bedarfsgemeinschaften

SGB II und XII betrachten Personen, die in derselben Wohnung leben und gemeinsam wirtschaften als „Bedarfsgemeinschaft“ (BG) – das entspricht in etwa einem Haushalt. In den meisten Regionen steht ein hoher Anteil alleinstehender Leistungsbezieher einem kleinen Anteil kleiner Wohnungen gegenüber.

**Tab. 3: Struktur der Bedarfsgemeinschaften (BG)**

Personenzahl	Anteile im Vergleich	
	DO	NRW
Single/1 Pers.	52 %	50 %
2 Personen	20 %	21 %
3 Personen	13 %	14 %
>3 Personen	14 %	15 %
<b>SGB-II-Quote</b>	<b>18,1 %</b>	<b>11,6 %</b>

Statistik der Bundesagentur für Arbeit, März 2008

### Verhältnis von Angebot und Bedarf für die verschiedenen Haushaltsgößen

Die Datenlage erlaubt keine echte Bilanzierung von Angebot und Bedarf („wie viele BG kommen auf eine angemessene Wohnung?“).

Allerdings lässt sich rechnerisch einschätzen, inwiefern die verschiedenen Haushaltsgößen die gleichen Chancen haben, angemessenen Wohnraum zu finden. Vergleichsmaßstab ist dabei diejenige BG-Größe, der vor Ort das größte Angebot an angemessenen Wohnungen gegenübersteht.

In der Stadt Dortmund sind das die 3-Personen-BG. Im Vergleich zu ihnen kommen auf eine – für die jeweilige Personenzahl – angemessene Wohnung

- **5 Mal so viele** Single-BG,
- **2 Mal so viele** 2-Personen-BG,
- **2 Mal so viele** BG mit > 3 Personen

Danach hätten es also Alleinstehende – zumindest rechnerisch – 5 Mal so schwer wie BG mit 3 Personen, eine angemessene Wohnung zu finden. Diese Benachteiligung lässt sich nur über eine selektive Anpassung der Richtwerte beheben.

## Das Angebot an angemessenen Mietwohnungen (gem. SGB II/XII) im Kreis Unna

### Wohnungsbestand und erfasste Internet-Angebote

Im Kreis Unna gibt es gemäß amtlicher Statistik 188.800 Wohnungen, darunter ca. 118.000 Mietwohnungen (Schätzung auf Basis des Mikrozensus).

5.299 Mietwohnungen wurden im Jahr 2007 im Internet angeboten und für die empirica-Preisdatenbank (IDN Immodaten GmbH) erfasst und ausgewertet. Unterstellt man, dass jährlich ca. 10 % der Mietwohnungen neu vermietet werden, ist die Marktabdeckung der Datenbank für den Kreis Unna als *durchschnittlich* zu bezeichnen.

Tabelle 1 zeigt zunächst die Struktur des Mietwohnungsangebots nach Wohnungsgröße (Zimmerzahl). Der Vergleich mit dem gesamten Wohnungsbestand am Ort zeigt, welche Wohnungsgrößen häufiger oder seltener auf dem Markt angeboten werden.

Anschließend ist die Preisstruktur dargestellt. Die Einteilung in Preissegmente zeigt das Spektrum der örtlichen Wohnungsmieten (je Quadratmeter). Da für die Richtwerte die Produktmethode maßgeblich ist, sind für die einzelnen Wohnungsgrößen nur die mittleren Gesamtmieten dargestellt.

Tab. 1: Struktur des aktuellen Angebots

Zimmerzahl	Internet-Angebote	Gesamtbestand
1 Zim./App.	3 %	5 %
2 Zimmer	27 %	21 %
3 Zimmer	39 %	34 %
>3 Zimmer	15 %	
Miet-EFH	8 %	41 %
ohne Angabe	8 %	-
Gesamt	100 %	100 %

Miete je m <sup>2</sup> Wohnfläche (nettokalt)	
billige Wohnung* bis max.	4,21 €
unteres Preissegment** bis	4,68 €
Durchschnitt (Median)	5,22 €
teure Wohnung*** ab	6,64 €

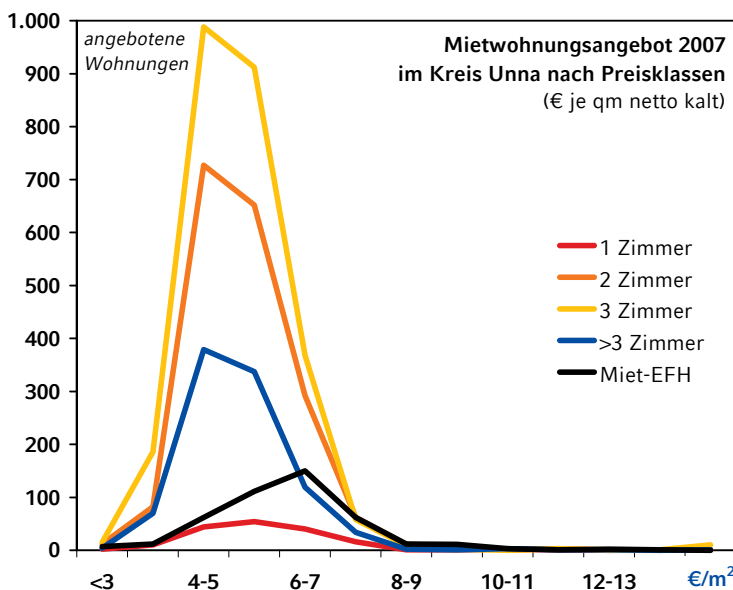
  

Durchschnittliche Gesamtmiete (Median)	
1-Zimmer-WE/Apartment	203 €
2-Zimmer-Wohnung	298 €
3 Zimmer-Wohnung	399 €
4 Zimmer und mehr	520 €
Miet-Einfamilienhäuser	750 €

Höchstwerte für die günstigsten 10 % (\*) bzw. 25 % (\*\*) sowie die teuersten 90 % (\*\*\*) des Angebots

empirica-Preisdatenbank/IDN Immodaten GmbH

Das folgende Diagramm zeigt, wie sich die Preisstruktur in den einzelnen Teilmärkten und diese sich untereinander unterscheiden (Quelle: s. Tab. 1).



### Angemessener Teil des Angebots

Zur Abschätzung, welcher Teil des aktuellen Wohnungsangebots i. S. v. SGB II/XII angemessen ist, wurden die Angebote den örtlichen Angemessenheitskriterien gegenübergestellt. Den Richtwerten für die verschiedenen Bedarfsgemeinschafts-Größen wurden dabei nur solche Wohnungen gegenübergestellt, in denen - gem. VV WoBindG - jede Person mindestens 1 Zimmer zur Verfügung hat.

**Tab. 2: Angemessene Wohnungen**

Wohnungsgröße für ...	Anteil angemessener Wohnungen	Anzahl
<b>Single-Bedarfsgemeinschaften</b>		
1 Zim./App.	67 %	96
2 Zimmer	21 %	294
3 Zimmer	4 %	84
ohne Angabe	11 %	198
<b>Gesamt</b>	<b>11 %</b>	<b>675</b>
<b>Bedarfsgemeinschaften mit 2 Personen</b>		
2 Zimmer	57 %	817
3 Zimmer	20 %	417
4 Zimmer	4 %	23
> 4 Zimmer	3 %	8
ohne Angabe	36 %	147
<b>Gesamt</b>	<b>30 %</b>	<b>1.407</b>
<b>Bedarfsgemeinschaften mit 3 Personen</b>		
3 Zimmer	48 %	990
4 Zimmer	20 %	123
> 4 Zimmer	6 %	8
Miet-EFH	6 %	25
ohne Angabe	85 %	686
<b>Gesamt</b>	<b>36 %</b>	<b>1.832</b>
<b>Bedarfsgemeinschaften mit 4 Personen</b>		
4 Zimmer	41 %	256
> 4 Zimmer	22 %	30
Miet-EFH	12 %	52
ohne Angabe	84 %	445
<b>Gesamt</b>	<b>31 %</b>	<b>783</b>
<b>Bedarfsgemeinschaften mit 5 Personen</b>		
4 Zimmer*	62 %	391
> 4 Zimmer	34 %	47
Miet-EFH	6 %	10
ohne Angabe	48 %	181
<b>Gesamt</b>	<b>35 %</b>	<b>629</b>

\* weniger als 1 Wohnraum je Person!

Eigene Berechnung auf Basis der empirica-Preisdatenbank/IDN Immodaten GmbH

### Struktur der Bedarfsgemeinschaften

SGB II und XII betrachten Personen, die in derselben Wohnung leben und gemeinsam wirtschaften als „Bedarfsgemeinschaft“ (BG) – das entspricht in etwa einem Haushalt. In den meisten Regionen steht ein hoher Anteil alleinstehender Leistungsbezieher einem kleinen Anteil kleiner Wohnungen gegenüber.

**Tab. 3: Struktur der Bedarfsgemeinschaften (BG)**

Personenzahl	Anteile im Vergleich	
	UN	NRW
Single/1 Pers.	47 %	50 %
2 Personen	21 %	21 %
3 Personen	15 %	14 %
>3 Personen	16 %	15 %
<b>SGB-II-Quote</b>	<b>12,2 %</b>	<b>11,6 %</b>

Statistik der Bundesagentur für Arbeit, März 2008

### Verhältnis von Angebot und Bedarf für die verschiedenen Haushaltsgrößen

Die Datenlage erlaubt keine echte Bilanzierung von Angebot und Bedarf („wie viele BG kommen auf eine angemessene Wohnung?“).

Allerdings lässt sich rechnerisch einschätzen, inwiefern die verschiedenen Haushaltsgrößen die gleichen Chancen haben, angemessenen Wohnraum zu finden. Vergleichsmaßstab ist dabei diejenige BG-Größe, der vor Ort das größte Angebot an angemessenen Wohnungen gegenübersteht.

Im Kreis Unna sind das die 3-Personen-BG. Im Vergleich zu ihnen kommen auf eine – für die jeweilige Personenzahl – angemessene Wohnung

- **9 Mal so viele** Single-BG,
- **2 Mal so viele** 2-Personen-BG,
- **2 Mal so viele** BG mit > 3 Personen

Danach hätten es also Alleinstehende – zumindest rechnerisch – 9 Mal so schwer wie BG mit 3 Personen, eine angemessene Wohnung zu finden. Diese Benachteiligung lässt sich nur über eine selektive Anpassung der Richtwerte beheben.

## Das Angebot an angemessenen Mietwohnungen (gem. SGB II/XII) in der Stadt Hamm

### Wohnungsbestand und erfasste Internet-Angebote

In der Stadt Hamm gibt es gemäß amtlicher Statistik 83.500 Wohnungen, darunter ca. 52.200 Mietwohnungen (Schätzung auf Basis des Mikrozensus).

1.537 Mietwohnungen wurden im Jahr 2007 im Internet angeboten und für die empirica-Preisdatenbank (IDN Immodaten GmbH) erfasst und ausgewertet. Unterstellt man, dass jährlich ca. 10 % der Mietwohnungen neu vermietet werden, ist die Marktabdeckung der Datenbank für die Stadt Hamm allerdings als *eher gering* zu bezeichnen.

Tabelle 1 zeigt zunächst die Struktur des Mietwohnungsangebots nach Wohnungsgröße (Zimmerzahl). Der Vergleich mit dem gesamten Wohnungsbestand am Ort zeigt, welche Wohnungsgrößen häufiger oder seltener auf dem Markt angeboten werden.

Anschließend ist die Preisstruktur dargestellt. Die Einteilung in Preissegmente zeigt das Spektrum der örtlichen Wohnungsmieten (je Quadratmeter). Da für die Richtwerte die Produktmethode maßgeblich ist, sind für die einzelnen Wohnungsgrößen nur die mittleren Gesamtmieten dargestellt.

Tab. 1: Struktur des aktuellen Angebots

Zimmerzahl	Internet-Angebote	Gesamtbestand
1 Zim./App.	5 %	5 %
2 Zimmer	28 %	22 %
3 Zimmer	45 %	34 %
>3 Zimmer	12 %	
Miet-EFH	3 %	38 %
ohne Angabe	7 %	-
Gesamt	100 %	100 %

Miete je m <sup>2</sup> Wohnfläche (nettokalt)	
billige Wohnung* bis max.	3,79 €
unteres Preissegment** bis	4,34 €
Durchschnitt (Median)	4,95 €
teure Wohnung*** ab	6,32 €

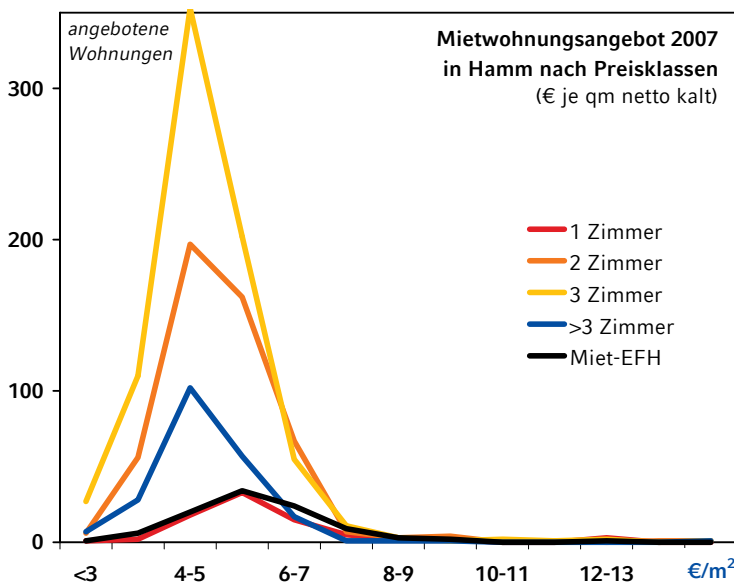
  

Durchschnittliche Gesamtmiete (Median)	
1-Zimmer-WE/Apartment	220 €
2-Zimmer-Wohnung	300 €
3 Zimmer-Wohnung	360 €
4 Zimmer und mehr	490 €
Miet-Einfamilienhäuser	695 €

Höchstwerte für die günstigsten 10 % (\*) bzw. 25 % (\*\*) sowie die teuersten 90 % (\*\*\*) des Angebots

empirica-Preisdatenbank/IDN Immodaten GmbH

Das folgende Diagramm zeigt, wie sich die Preisstruktur in den einzelnen Teilmärkten und diese sich untereinander unterscheiden (Quelle: s. Tab. 1).



### Angemessener Teil des Angebots

Zur Abschätzung, welcher Teil des aktuellen Wohnungsangebots i. S. v. SGB II/XII angemessen ist, wurden die Angebote den örtlichen Angemessenheitskriterien gegenübergestellt. Den Richtwerten für die verschiedenen Bedarfsgemeinschafts-Größen wurden dabei nur solche Wohnungen gegenübergestellt, in denen - gem. VV WoBindG - jede Person mindestens 1 Zimmer zur Verfügung hat.

**Tab. 2: Angemessene Wohnungen**

Wohnungsgröße für ...	Anteil angemessener Wohnungen	Anzahl
<b>Single-Bedarfsgemeinschaften</b>		
1 Zim./App.	56 %	43
2 Zimmer	16 %	67
3 Zimmer	9 %	59
ohne Angabe	9 %	22
<b>Gesamt</b>	<b>12 %</b>	<b>192</b>
<b>Bedarfsgemeinschaften mit 2 Personen</b>		
2 Zimmer	36 %	153
3 Zimmer	15 %	106
4 Zimmer	4 %	7
> 4 Zimmer	0 %	1
ohne Angabe	31 %	14
<b>Gesamt</b>	<b>21 %</b>	<b>280</b>
<b>Bedarfsgemeinschaften mit 3 Personen</b>		
3 Zimmer	39 %	269
4 Zimmer	13 %	21
> 4 Zimmer	4 %	1
Miet-EFH	4 %	4
ohne Angabe	75 %	78
<b>Gesamt</b>	<b>30 %</b>	<b>373</b>
<b>Bedarfsgemeinschaften mit 4 Personen</b>		
4 Zimmer	34 %	56
> 4 Zimmer	8 %	2
Miet-EFH	13 %	13
ohne Angabe	100 %	52
<b>Gesamt</b>	<b>27 %</b>	<b>123</b>
<b>Bedarfsgemeinschaften mit 5 Personen</b>		
4 Zimmer*	49 %	80
> 4 Zimmer	23 %	6
Miet-EFH	3 %	1
ohne Angabe	40 %	23
<b>Gesamt</b>	<b>24 %</b>	<b>110</b>

\* weniger als 1 Wohnraum je Person!

Eigene Berechnung auf Basis der empirica-Preisdatenbank/IDN Immodaten GmbH

### Struktur der Bedarfsgemeinschaften

SGB II und XII betrachten Personen, die in derselben Wohnung leben und gemeinsam wirtschaften als „Bedarfsgemeinschaft“ (BG) – das entspricht in etwa einem Haushalt. In den meisten Regionen steht ein hoher Anteil alleinstehender Leistungsbezieher einem kleinen Anteil kleiner Wohnungen gegenüber.

**Tab. 3: Struktur der Bedarfsgemeinschaften (BG)**

Personenzahl	Anteile im Vergleich	
	HAM	NRW
Single/1 Pers.	51 %	50 %
2 Personen	20 %	21 %
3 Personen	14 %	14 %
>3 Personen	15 %	15 %
<b>SGB-II-Quote</b>	<b>14,5 %</b>	<b>11,6 %</b>

Statistik der Bundesagentur für Arbeit, März 2008

### Verhältnis von Angebot und Bedarf für die verschiedenen Haushaltsgrößen

Die Datenlage erlaubt keine echte Bilanzierung von Angebot und Bedarf („wie viele BG kommen auf eine angemessene Wohnung?“).

Allerdings lässt sich rechnerisch einschätzen, inwiefern die verschiedenen Haushaltsgrößen die gleichen Chancen haben, angemessenen Wohnraum zu finden. Vergleichsmaßstab ist dabei diejenige BG-Größe, der vor Ort das größte Angebot an angemessenen Wohnungen gegenübersteht.

In der Stadt Hamm sind das die 3-Personen-BG. Im Vergleich zu ihnen kommen auf eine – für die jeweilige Personenzahl – angemessene Wohnung

- **7 Mal so viele** Single-BG,
- **2 Mal so viele** 2-Personen-BG,
- **2 Mal so viele** BG mit > 3 Personen

Danach hätten es also Alleinstehende – zumindest rechnerisch – 7 Mal so schwer wie BG mit 3 Personen, eine angemessene Wohnung zu finden. Diese Benachteiligung lässt sich nur über eine selektive Anpassung der Richtwerte beheben.

# Das Angebot an angemessenen Mietwohnungen (gem. SGB II/XII) in der Stadt Düsseldorf

## Wohnungsbestand und erfasste Internet-Angebote

In der Stadt Düsseldorf gibt es gemäß amtlicher Statistik 323.800 Wohnungen, darunter ca. 262.600 Mietwohnungen (gem. Mikrozensus).

18.493 Mietwohnungen wurden im Jahr 2007 im Internet angeboten und für die empirica-Preisdatenbank (IDN Immodaten GmbH) erfasst und ausgewertet. Unterstellt man, dass jährlich ca. 10 % der Mietwohnungen neu vermietet werden, ist die Marktabdeckung der Datenbank für die Stadt Düsseldorf als *sehr gut* zu bezeichnen.

Tabelle 1 zeigt zunächst die Struktur des Mietwohnungsangebots nach Wohnungsgröße (Zimmerzahl). Der Vergleich mit dem gesamten Wohnungsbestand am Ort zeigt, welche Wohnungsgrößen häufiger oder seltener auf dem Markt angeboten werden.

Anschließend ist die Preisstruktur dargestellt. Die Einteilung in Preissegmente zeigt das Spektrum der örtlichen Wohnungsmieten (je Quadratmeter). Da für die Richtwerte die Produktmethode maßgeblich ist, sind für die einzelnen Wohnungsgrößen nur die mittleren Gesamtmieten dargestellt.

Tab. 1: Struktur des aktuellen Angebots

Zimmerzahl	Internet-Angebote	Gesamtbestand
1 Zim./App.	13 %	17 %
2 Zimmer	36 %	33 %
3 Zimmer	32 %	30 %
>3 Zimmer	12 %	
Miet-EFH	3 %	20 %
ohne Angabe	4 %	-
Gesamt	100 %	100 %

Miete je m <sup>2</sup> Wohnfläche (nettokalt)	
billige Wohnung* bis max.	5,44 €
unteres Preissegment** bis	6,46 €
Durchschnitt (Median)	7,50 €
teure Wohnung*** ab	10,58 €

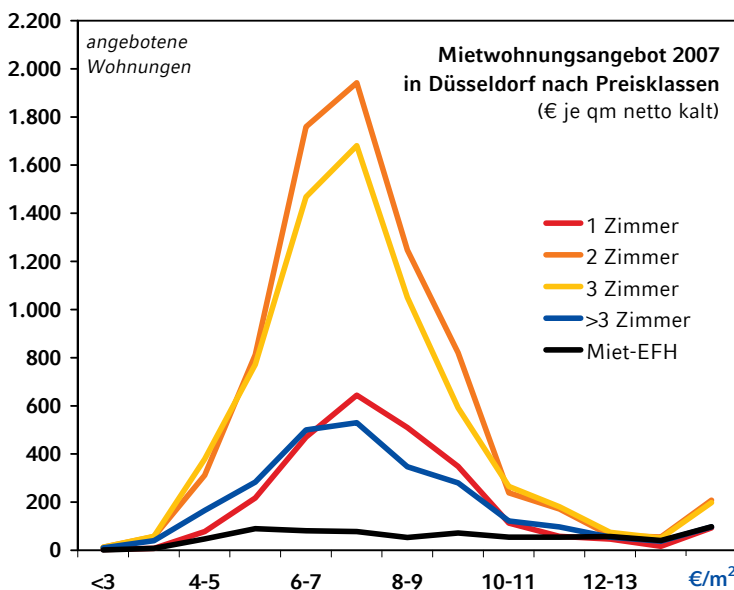
  

Durchschnittliche Gesamtmiete (Median)	
1-Zimmer-WE/Apartment	290 €
2-Zimmer-Wohnung	440 €
3 Zimmer-Wohnung	610 €
4 Zimmer und mehr	810 €
Miet-Einfamilienhäuser	1.150 €

Höchstwerte für die günstigsten 10 % (\*) bzw. 25 % (\*\*) sowie die teuersten 90 % (\*\*\*) des Angebots

empirica-Preisdatenbank/IDN Immodaten GmbH

Das folgende Diagramm zeigt, wie sich die Preisstruktur in den einzelnen Teilmärkten und diese sich untereinander unterscheiden (Quelle: s. Tab. 1).





### Angemessener Teil des Angebots

Zur Abschätzung, welcher Teil des aktuellen Wohnungsangebots i. S. v. SGB II/XII angemessen ist, wurden die Angebote den örtlichen Angemessenheitskriterien gegenübergestellt. Den Richtwerten für die verschiedenen Bedarfsgemeinschafts-Größen wurden dabei nur solche Wohnungen gegenübergestellt, in denen - gem. VV WoBindG - jede Person mindestens 1 Zimmer zur Verfügung hat.

**Tab. 2: Angemessene Wohnungen**

Wohnungsgröße für ...	Anteil angemessener Wohnungen	Anzahl
<b>Single-Bedarfsgemeinschaften</b>		
1 Zim./App.	18 %	435
2 Zimmer	2 %	145
3 Zimmer	<1 %	15
ohne Angabe	6 %	191
Gesamt	4 %	787
<b>Bedarfsgemeinschaften mit 2 Personen</b>		
2 Zimmer	12 %	831
3 Zimmer	2 %	125
4 Zimmer	1 %	11
> 4 Zimmer	0 %	2
ohne Angabe	22 %	112
Gesamt	7 %	1.079
<b>Bedarfsgemeinschaften mit 3 Personen</b>		
3 Zimmer	8 %	492
4 Zimmer	2 %	41
> 4 Zimmer	<1 %	2
Miet-EFH	2 %	14
ohne Angabe	59 %	412
Gesamt	7 %	961
<b>Bedarfsgemeinschaften mit 4 Personen</b>		
4 Zimmer	8 %	144
> 4 Zimmer	2 %	10
Miet-EFH	4 %	32
ohne Angabe	53 %	189
Gesamt	7 %	375
<b>Bedarfsgemeinschaften mit 5 Personen</b>		
4 Zimmer*	15 %	270
> 4 Zimmer	5 %	22
Miet-EFH	1 %	3
ohne Angabe	8 %	73
Gesamt	6 %	368

\* weniger als 1 Wohnraum je Person!

Eigene Berechnung auf Basis der empirica-Preisdatenbank/IDN Immodaten GmbH

### Struktur der Bedarfsgemeinschaften

SGB II und XII betrachten Personen, die in derselben Wohnung leben und gemeinsam wirtschaften als „Bedarfsgemeinschaft“ (BG) – das entspricht in etwa einem Haushalt. In den meisten Regionen steht ein hoher Anteil alleinstehender Leistungsbezieher einem kleinen Anteil kleiner Wohnungen gegenüber.

**Tab. 3: Struktur der Bedarfsgemeinschaften (BG)**

Personenzahl	Anteile im Vergleich	
	D	NRW
Single/1 Pers.	57 %	50 %
2 Personen	19 %	21 %
3 Personen	12 %	14 %
>3 Personen	12 %	15 %
<b>SGB-II-Quote</b>	<b>13,8 %</b>	<b>11,6 %</b>

Statistik der Bundesagentur für Arbeit, März 2008

### Verhältnis von Angebot und Bedarf für die verschiedenen Haushaltsgrößen

Die Datenlage erlaubt keine echte Bilanzierung von Angebot und Bedarf („wie viele BG kommen auf eine angemessene Wohnung?“).

Allerdings lässt sich rechnerisch einschätzen, inwiefern die verschiedenen Haushaltsgrößen die gleichen Chancen haben, angemessenen Wohnraum zu finden. Vergleichsmaßstab ist dabei diejenige BG-Größe, der vor Ort das größte Angebot an angemessenen Wohnungen gegenübersteht.

In der Stadt Düsseldorf sind das die 3-Personen-BG. Im Vergleich zu ihnen kommen auf eine – für die jeweilige Personenzahl – angemessene Wohnung

- **6 Mal so viele** Single-BG,
- **etwa gleich viele** 2-Personen-BG,
- **2 Mal so viele** BG mit > 3 Personen

Danach hätten es also Alleinstehende – zumindest rechnerisch – 6 Mal so schwer wie BG mit 3 Personen, eine angemessene Wohnung zu finden. Diese Benachteiligung lässt sich nur über eine selektive Anpassung der Richtwerte beheben.

## Das Angebot an angemessenen Mietwohnungen (gem. SGB II/XII) in der Kreis Mettmann

### Wohnungsbestand und erfasste Internet-Angebote

In der Kreis Mettmann gibt es gemäß amtlicher Statistik 242.500 Wohnungen, darunter ca. 153.500 Mietwohnungen (gem. Mikrozensus).

9.534 Mietwohnungen wurden im Jahr 2007 im Internet angeboten und für die empirica-Preisdatenbank (IDN Immodaten GmbH) erfasst und ausgewertet. Unterstellt man, dass jährlich ca. 10 % der Mietwohnungen neu vermietet werden, ist die Marktabdeckung der Datenbank für den Kreis Mettmann als *gut* zu bezeichnen.

Tabelle 1 zeigt zunächst die Struktur des Mietwohnungsangebots nach Wohnungsgröße (Zimmerzahl). Der Vergleich mit dem gesamten Wohnungsbestand am Ort zeigt, welche Wohnungsgrößen häufiger oder seltener auf dem Markt angeboten werden.

Anschließend ist die Preisstruktur dargestellt. Die Einteilung in Preissegmente zeigt das Spektrum der örtlichen Wohnungsmieten (je Quadratmeter). Da für die Richtwerte die Produktmethode maßgeblich ist, sind für die einzelnen Wohnungsgrößen nur die mittleren Gesamtmieten dargestellt.

Tab. 1: Struktur des aktuellen Angebots

Zimmerzahl	Internet-Angebote	Gesamtbestand
1 Zim./App.	7 %	9 %
2 Zimmer	31 %	24 %
3 Zimmer	37 %	32 %
>3 Zimmer	13 %	
Miet-EFH	3 %	35 %
ohne Angabe	8 %	-
Gesamt	100 %	100 %

Miete je m <sup>2</sup> Wohnfläche (nettokalt)	
billige Wohnung* bis max.	5,11 €
unteres Preissegment** bis	5,95 €
Durchschnitt (Median)	6,75 €
teure Wohnung*** ab	8,52 €

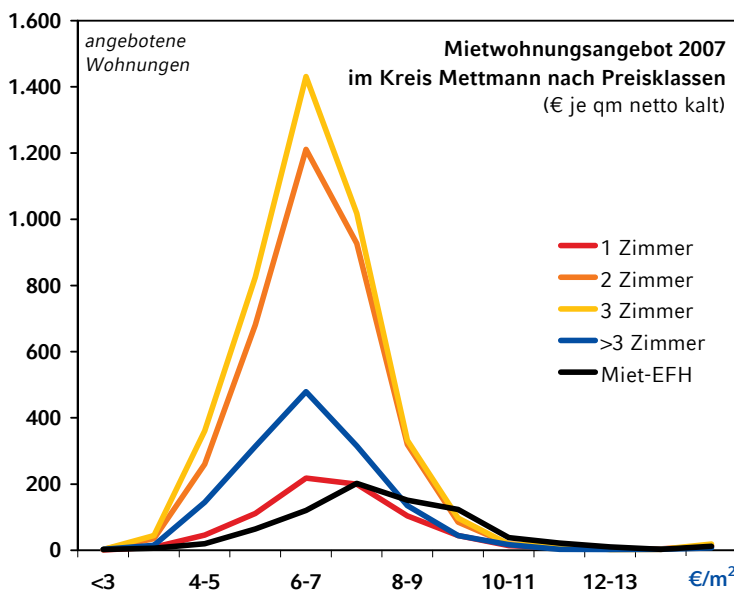
  

Durchschnittliche Gesamtmiete (Median)	
1-Zimmer-WE/Apartment	280 €
2-Zimmer-Wohnung	400 €
3 Zimmer-Wohnung	540 €
4 Zimmer und mehr	690 €
Miet-Einfamilienhäuser	1.060 €

Höchstwerte für die günstigsten 10 % (\*) bzw. 25 % (\*\*) sowie die teuersten 90 % (\*\*\*) des Angebots

empirica-Preisdatenbank/IDN Immodaten GmbH

Das folgende Diagramm zeigt, wie sich die Preisstruktur in den einzelnen Teilmärkten und diese sich untereinander unterscheiden (Quelle: s. Tab. 1).



### Angemessener Teil des Angebots

Zur Abschätzung, welcher Teil des aktuellen Wohnungsangebots i. S. v. SGB II/XII angemessen ist, wurden die Angebote den örtlichen Angemessenheitskriterien gegenübergestellt. Den Richtwerten für die verschiedenen Bedarfsgemeinschafts-Größen wurden dabei nur solche Wohnungen gegenübergestellt, in denen - gem. VV WoBindG - jede Person mindestens 1 Zimmer zur Verfügung hat.

**Tab. 2: Angemessene Wohnungen**

Wohnungsgröße für ...	Anteil	Anzahl
<b>Single-Bedarfsgemeinschaften</b>		
1 Zim./App.	53 %	376
2 Zimmer	11 %	319
3 Zimmer	1 %	52
ohne Angabe	12 %	226
<b>Gesamt</b>	<b>9 %</b>	<b>977</b>
<b>Bedarfsgemeinschaften mit 2 Personen</b>		
2 Zimmer	38 %	1.114
3 Zimmer	11 %	401
4 Zimmer	2 %	24
> 4 Zimmer	3 %	9
ohne Angabe	47 %	108
<b>Gesamt</b>	<b>21 %</b>	<b>1.650</b>
<b>Bedarfsgemeinschaften mit 3 Personen</b>		
3 Zimmer	31 %	1.111
4 Zimmer	11 %	117
> 4 Zimmer	5 %	9
Miet-EFH	3 %	27
ohne Angabe	77 %	555
<b>Gesamt</b>	<b>23 %</b>	<b>1.819</b>
<b>Bedarfsgemeinschaften mit 4 Personen</b>		
4 Zimmer	24 %	257
> 4 Zimmer	8 %	15
Miet-EFH	7 %	51
ohne Angabe	83 %	415
<b>Gesamt</b>	<b>18 %</b>	<b>738</b>
<b>Bedarfsgemeinschaften mit 5 Personen</b>		
4 Zimmer*	47 %	498
> 4 Zimmer	20 %	38
Miet-EFH	1 %	5
ohne Angabe	38 %	190
<b>Gesamt</b>	<b>22 %</b>	<b>731</b>

\* weniger als 1 Wohnraum je Person!

Eigene Berechnung auf Basis der empirica-Preisdatenbank/IDN Immodaten GmbH

### Struktur der Bedarfsgemeinschaften

SGB II und XII betrachten Personen, die in derselben Wohnung leben und gemeinsam wirtschaften als „Bedarfsgemeinschaft“ (BG) – das entspricht in etwa einem Haushalt. In den meisten Regionen steht ein hoher Anteil alleinstehender Leistungsbezieher einem kleinen Anteil kleiner Wohnungen gegenüber.

**Tab. 3: Struktur der Bedarfsgemeinschaften (BG)**

Personenzahl	Anteile im Vergleich	
	ME	NRW
Single/1 Pers.	48 %	50 %
2 Personen	22 %	21 %
3 Personen	15 %	14 %
>3 Personen	15 %	15 %
<b>SGB-II-Quote</b>	<b>9,4 %</b>	<b>11,6 %</b>

Statistik der Bundesagentur für Arbeit, März 2008

### Verhältnis von Angebot und Bedarf für die verschiedenen Haushaltsgrößen

Die Datenlage erlaubt keine echte Bilanzierung von Angebot und Bedarf („wie viele BG kommen auf eine angemessene Wohnung?“).

Allerdings lässt sich rechnerisch einschätzen, inwiefern die verschiedenen Haushaltsgrößen die gleichen Chancen haben, angemessenen Wohnraum zu finden. Vergleichsmaßstab ist dabei diejenige BG-Größe, der vor Ort das größte Angebot an angemessenen Wohnungen gegenübersteht.

In der Kreis Mettmann sind das die 3-Personen-BG. Im Vergleich zu ihnen kommen auf eine – für die jeweilige Personenzahl – angemessene Wohnung

- **6 Mal so viele** Single-BG,
- **2 Mal so viele** 2-Personen-BG,
- **2 Mal so viele** BG mit > 3 Personen

Danach hätten es also Alleinstehende – zumindest rechnerisch – 6 Mal so schwer wie BG mit 3 Personen, eine angemessene Wohnung zu finden. Diese Benachteiligung lässt sich nur über eine selektive Anpassung der Richtwerte beheben.

## Das Angebot an angemessenen Mietwohnungen (gem. SGB II/XII) im Rhein-Kreis Neuss

### Wohnungsbestand und erfasste Internet-Angebote

Im Rhein-Kreis Neuss gibt es gemäß amtlicher Statistik 205.600 Wohnungen, darunter ca. 116.400 Mietwohnungen (gem. Mikrozensus).

7.272 Mietwohnungen wurden im Jahr 2007 im Internet angeboten und für die empirica-Preisdatenbank (IDN Immodaten GmbH) erfasst und ausgewertet. Unterstellt man, dass jährlich ca. 10 % der Mietwohnungen neu vermietet werden, ist die Marktabdeckung der Datenbank für den Rhein-Kreis Neuss als *gut* zu bezeichnen.

Tabelle 1 zeigt zunächst die Struktur des Mietwohnungsangebots nach Wohnungsgröße (Zimmerzahl). Der Vergleich mit dem gesamten Wohnungsbestand am Ort zeigt, welche Wohnungsgrößen häufiger oder seltener auf dem Markt angeboten werden.

Anschließend ist die Preisstruktur dargestellt. Die Einteilung in Preissegmente zeigt das Spektrum der örtlichen Wohnungsmieten (je Quadratmeter). Da für die Richtwerte die Produktmethode maßgeblich ist, sind für die einzelnen Wohnungsgrößen nur die mittleren Gesamtmieten dargestellt.

Tab. 1: Struktur des aktuellen Angebots

Zimmerzahl	Internet-Angebote	Gesamtbestand
1 Zim./App.	8 %	7 %
2 Zimmer	29 %	20 %
3 Zimmer	37 %	31 %
>3 Zimmer	13 %	
Miet-EFH	2 %	42 %
ohne Angabe	11 %	-
Gesamt	100 %	100 %

Miete je m <sup>2</sup> Wohnfläche (nettokalt)	
billige Wohnung* bis max.	5,19 €
unteres Preissegment** bis	5,98 €
Durchschnitt (Median)	6,73 €
teure Wohnung*** ab	8,70 €

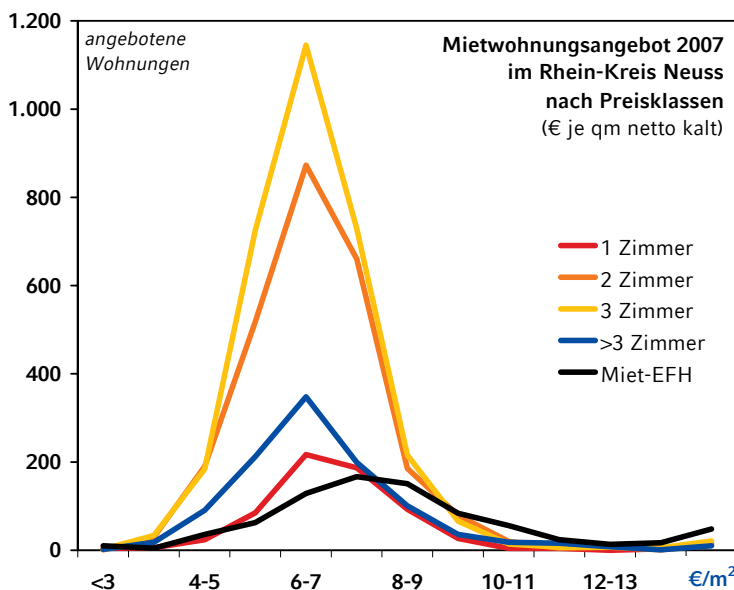
  

Durchschnittliche Gesamtmiete (Median)	
1-Zimmer-WE/Apartment	270 €
2-Zimmer-Wohnung	410 €
3 Zimmer-Wohnung	545 €
4 Zimmer und mehr	700 €
Miet-Einfamilienhäuser	1.050 €

Höchstwerte für die günstigsten 10 % (\*) bzw. 25 % (\*\*) sowie die teuersten 90 % (\*\*\*) des Angebots

empirica-Preisdatenbank/IDN Immodaten GmbH

Das folgende Diagramm zeigt, wie sich die Preisstruktur in den einzelnen Teilmärkten und diese sich untereinander unterscheiden (Quelle: s. Tab. 1).



### Angemessener Teil des Angebots

Zur Abschätzung, welcher Teil des aktuellen Wohnungsangebots i. S. v. SGB II/XII angemessen ist, wurden die Angebote den örtlichen Angemessenheitskriterien gegenübergestellt. Den Richtwerten für die verschiedenen Bedarfsgemeinschafts-Größen wurden dabei nur solche Wohnungen gegenübergestellt, in denen - gem. VV WoBindG - jede Person mindestens 1 Zimmer zur Verfügung hat.

**Tab. 2: Angemessene Wohnungen**

Wohnungsgröße für ...	Anteil	Anzahl
<b>Single-Bedarfsgemeinschaften</b>		
1 Zim./App.	67 %	394
2 Zimmer	11 %	243
3 Zimmer	1 %	40
ohne Angabe	12 %	158
<b>Gesamt</b>	<b>11 %</b>	<b>835</b>
<b>Bedarfsgemeinschaften mit 2 Personen</b>		
2 Zimmer	34 %	726
3 Zimmer	7 %	184
4 Zimmer	2 %	13
> 4 Zimmer	0 %	1
ohne Angabe	38 %	54
<b>Gesamt</b>	<b>17 %</b>	<b>977</b>
<b>Bedarfsgemeinschaften mit 3 Personen</b>		
3 Zimmer	19 %	500
4 Zimmer	6 %	46
> 4 Zimmer	1 %	1
Miet-EFH	3 %	25
ohne Angabe	67 %	378
<b>Gesamt</b>	<b>13 %</b>	<b>950</b>
<b>Bedarfsgemeinschaften mit 4 Personen</b>		
4 Zimmer	14 %	107
> 4 Zimmer	5 %	7
Miet-EFH	6 %	48
ohne Angabe	50 %	218
<b>Gesamt</b>	<b>10 %</b>	<b>380</b>
<b>Bedarfsgemeinschaften mit 5 Personen</b>		
4 Zimmer*	26 %	198
> 4 Zimmer	9 %	14
Miet-EFH	1 %	5
ohne Angabe	18 %	67
<b>Gesamt</b>	<b>9 %</b>	<b>284</b>

\* weniger als 1 Wohnraum je Person!

Eigene Berechnung auf Basis der empirica-Preisdatenbank/IDN Immodaten GmbH

### Struktur der Bedarfsgemeinschaften

SGB II und XII betrachten Personen, die in derselben Wohnung leben und gemeinsam wirtschaften als „Bedarfsgemeinschaft“ (BG) – das entspricht in etwa einem Haushalt. In den meisten Regionen steht ein hoher Anteil alleinstehender Leistungsbezieher einem kleinen Anteil kleiner Wohnungen gegenüber.

**Tab. 3: Struktur der Bedarfsgemeinschaften (BG)**

Personenzahl	Anteile im Vergleich	
	NE	NRW
Single/1 Pers.	47 %	50 %
2 Personen	23 %	21 %
3 Personen	15 %	14 %
>3 Personen	15 %	15 %
<b>SGB-II-Quote</b>	<b>8,6 %</b>	<b>11,6 %</b>

Statistik der Bundesagentur für Arbeit, März 2008

### Verhältnis von Angebot und Bedarf für die verschiedenen Haushaltsgrößen

Die Datenlage erlaubt keine echte Bilanzierung von Angebot und Bedarf („wie viele BG kommen auf eine angemessene Wohnung?“).

Allerdings lässt sich rechnerisch einschätzen, inwiefern die verschiedenen Haushaltsgrößen die gleichen Chancen haben, angemessenen Wohnraum zu finden. Vergleichsmaßstab ist dabei diejenige BG-Größe, der vor Ort das größte Angebot an angemessenen Wohnungen gegenübersteht.

Im Rhein-Kreis Neuss sind das die 3-Personen-BG. Im Vergleich zu ihnen kommen auf eine – für die jeweilige Personenzahl – angemessene Wohnung

- **4 Mal so viele** Single-BG,
- **etwa gleich viele** 2-Personen-BG,
- **2 Mal so viele** BG mit > 3 Personen

Danach hätten es also Alleinstehende – zumindest rechnerisch – 4 Mal so schwer wie BG mit 3 Personen, eine angemessene Wohnung zu finden. Diese Benachteiligung lässt sich nur über eine selektive Anpassung der Richtwerte beheben.

## Das Angebot an angemessenen Mietwohnungen (gem. SGB II/XII) in der Stadt Krefeld

### Wohnungsbestand und erfasste Internet-Angebote

In der Stadt Krefeld gibt es gemäß amtlicher Statistik 121.000 Wohnungen, darunter ca. 83.000 Mietwohnungen (Berechnung der Stadt).

5.029 Mietwohnungen wurden im Jahr 2007 im Internet angeboten und für die empirica-Preisdatenbank (IDN Immodaten GmbH) erfasst und ausgewertet. Unterstellt man, dass jährlich ca. 10 % der Mietwohnungen neu vermietet werden, ist die Marktabdeckung der Datenbank für die Stadt Krefeld als *sehr gut* zu bezeichnen.

Tabelle 1 zeigt zunächst die Struktur des Mietwohnungsangebots nach Wohnungsgröße (Zimmerzahl). Der Vergleich mit dem gesamten Wohnungsbestand am Ort zeigt, welche Wohnungsgrößen häufiger oder seltener auf dem Markt angeboten werden.

Anschließend ist die Preisstruktur dargestellt. Die Einteilung in Preissegmente zeigt das Spektrum der örtlichen Wohnungsmieten (je Quadratmeter). Da für die Richtwerte die Produktmethode maßgeblich ist, sind für die einzelnen Wohnungsgrößen nur die mittleren Gesamtmieten dargestellt.

Tab. 1: Struktur des aktuellen Angebots

Zimmerzahl	Internet-Angebote	Gesamtbestand
1 Zim./App.	9 %	10 %
2 Zimmer	33 %	28 %
3 Zimmer	37 %	31 %
>3 Zimmer	11 %	
Miet-EFH	5 %	31 %
ohne Angabe	6 %	-
Gesamt	100 %	100 %

Miete je m <sup>2</sup> Wohnfläche (nettokalt)	
billige Wohnung* bis max.	4,52 €
unteres Preissegment** bis	5,00 €
Durchschnitt (Median)	5,66 €
teure Wohnung*** ab	7,40 €

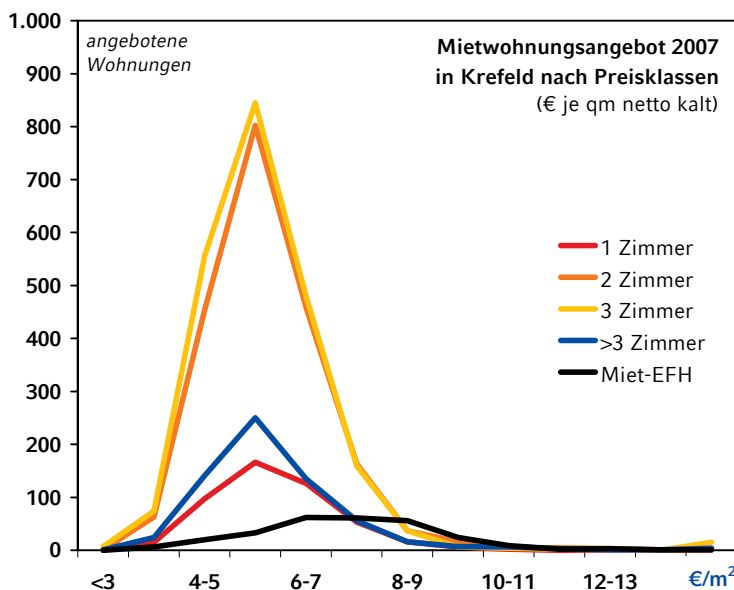
  

Durchschnittliche Gesamtmiete (Median)	
1-Zimmer-WE/Apartment	218 €
2-Zimmer-Wohnung	326 €
3 Zimmer-Wohnung	430 €
4 Zimmer und mehr	590 €
Miet-Einfamilienhäuser	897 €

Höchstwerte für die günstigsten 10 % (\*) bzw. 25 % (\*\*) sowie die teuersten 90 % (\*\*\*) des Angebots

empirica-Preisdatenbank/IDN Immodaten GmbH

Das folgende Diagramm zeigt, wie sich die Preisstruktur in den einzelnen Teilmärkten und diese sich untereinander unterscheiden (Quelle: s. Tab. 1).



### Angemessener Teil des Angebots

Zur Abschätzung, welcher Teil des aktuellen Wohnungsangebots i. S. v. SGB II/XII angemessen ist, wurden die Angebote den örtlichen Angemessenheitskriterien gegenübergestellt. Den Richtwerten für die verschiedenen Bedarfsgemeinschafts-Größen wurden dabei nur solche Wohnungen gegenübergestellt, in denen - gem. VV WoBindG - jede Person mindestens 1 Zimmer zur Verfügung hat.

**Tab. 2: Angemessene Wohnungen**

Wohnungsgröße für ...	Anteil angemessener Wohnungen	Anzahl
<b>Single-Bedarfsgemeinschaften</b>		
1 Zim./App.	58 %	250
2 Zimmer	10 %	174
3 Zimmer	1 %	12
ohne Angabe	11 %	127
Gesamt	10 %	563
<b>Bedarfsgemeinschaften mit 2 Personen</b>		
2 Zimmer	42 %	708
3 Zimmer	9 %	174
4 Zimmer	1 %	6
> 4 Zimmer	0 %	1
ohne Angabe	42 %	78
Gesamt	23 %	966
<b>Bedarfsgemeinschaften mit 3 Personen</b>		
3 Zimmer	34 %	628
4 Zimmer	8 %	34
> 4 Zimmer	1 %	1
Miet-EFH	4 %	12
ohne Angabe	84 %	348
Gesamt	26 %	1.023
<b>Bedarfsgemeinschaften mit 4 Personen</b>		
4 Zimmer	21 %	96
> 4 Zimmer	7 %	6
Miet-EFH	10 %	28
ohne Angabe	77 %	186
Gesamt	17 %	316
<b>Bedarfsgemeinschaften mit 5 Personen</b>		
4 Zimmer*	43 %	195
> 4 Zimmer	14 %	12
Miet-EFH	3 %	3
ohne Angabe	26 %	60
Gesamt	18 %	270

\* weniger als 1 Wohnraum je Person!

Eigene Berechnung auf Basis der empirica-Preisdatenbank/IDN Immodaten GmbH

### Struktur der Bedarfsgemeinschaften

SGB II und XII betrachten Personen, die in derselben Wohnung leben und gemeinsam wirtschaften als „Bedarfsgemeinschaft“ (BG) – das entspricht in etwa einem Haushalt. In den meisten Regionen steht ein hoher Anteil alleinstehender Leistungsbezieher einem kleinen Anteil kleiner Wohnungen gegenüber.

**Tab. 3: Struktur der Bedarfsgemeinschaften (BG)**

Personenzahl	Anteile im Vergleich	
	KR	NRW
Single/1 Pers.	53 %	50 %
2 Personen	21 %	21 %
3 Personen	13 %	14 %
>3 Personen	13 %	15 %
<b>SGB-II-Quote</b>	<b>15,2 %</b>	<b>11,6 %</b>

Statistik der Bundesagentur für Arbeit, März 2008

### Verhältnis von Angebot und Bedarf für die verschiedenen Haushaltsgrößen

Die Datenlage erlaubt keine echte Bilanzierung von Angebot und Bedarf („wie viele BG kommen auf eine angemessene Wohnung?“).

Allerdings lässt sich rechnerisch einschätzen, inwiefern die verschiedenen Haushaltsgrößen die gleichen Chancen haben, angemessenen Wohnraum zu finden. Vergleichsmaßstab ist dabei diejenige BG-Größe, der vor Ort das größte Angebot an angemessenen Wohnungen gegenübersteht.

In der Stadt Krefeld sind das die 3-Personen-BG. Im Vergleich zu ihnen kommen auf eine – für die jeweilige Personenzahl – angemessene Wohnung

- **7 Mal so viele** Single-BG,
- **2 Mal so viele** 2-Personen-BG,
- **2 Mal so viele** BG mit > 3 Personen

Danach hätten es also Alleinstehende – zumindest rechnerisch – 7 Mal so schwer wie BG mit 3 Personen, eine angemessene Wohnung zu finden. Diese Benachteiligung lässt sich nur über eine selektive Anpassung der Richtwerte beheben.

# Das Angebot an angemessenen Mietwohnungen (gem. SGB II/XII) in der Stadt Mönchengladbach

## Wohnungsbestand und erfasste Internet-Angebote

In der Stadt Mönchengladbach gibt es gemäß amtlicher Statistik 126.600 Wohnungen, darunter ca. 76.000 Mietwohnungen (grobe Schätzung auf Basis des Mikrozensus).

4.624 Mietwohnungen wurden im Jahr 2007 im Internet angeboten und für die empirica-Preisdatenbank (IDN Immodaten GmbH) erfasst und ausgewertet. Unterstellt man, dass jährlich ca. 10 % der Mietwohnungen neu vermietet werden, ist die Marktabdeckung der Datenbank für die Stadt Mönchengladbach als *gut* zu bezeichnen.

Tabelle 1 zeigt zunächst die Struktur des Mietwohnungsangebots nach Wohnungsgröße (Zimmerzahl). Der Vergleich mit dem gesamten Wohnungsbestand am Ort zeigt, welche Wohnungsgrößen häufiger oder seltener auf dem Markt angeboten werden.

Anschließend ist die Preisstruktur dargestellt. Die Einteilung in Preissegmente zeigt das Spektrum der örtlichen Wohnungsmieten (je Quadratmeter). Da für die Richtwerte die Produktmethode maßgeblich ist, sind für die einzelnen Wohnungsgrößen nur die mittleren Gesamtmieten dargestellt.

**Tab. 1: Struktur des aktuellen Angebots**

Zimmerzahl	Internet-Angebote	Gesamtbestand
1 Zim./App.	9 %	9 %
2 Zimmer	31 %	26 %
3 Zimmer	38 %	31 %
>3 Zimmer	11 %	
Miet-EFH	4 %	34 %
ohne Angabe	8 %	-
Gesamt	100 %	100 %

### Miete je m<sup>2</sup> Wohnfläche (nettokalt)

billige Wohnung* bis max.	4,52 €
unteres Preissegment** bis	5,00 €
Durchschnitt (Median)	5,57 €
teure Wohnung*** ab	7,10 €

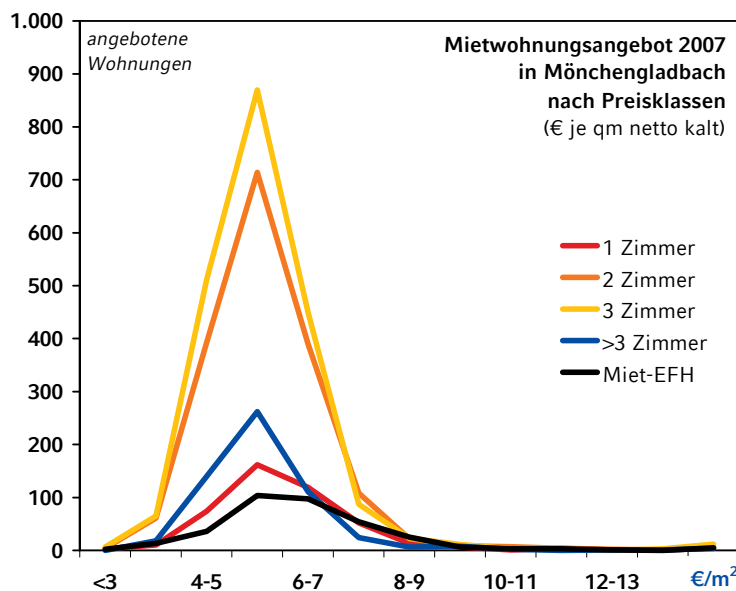
### Durchschnittliche Gesamtmiete (Median)

1-Zimmer-WE/Apartment	220 €
2-Zimmer-Wohnung	328 €
3 Zimmer-Wohnung	442 €
4 Zimmer und mehr	580 €
Miet-Einfamilienhäuser	780 €

Höchstwerte für die günstigsten 10 % (\*) bzw. 25 % (\*\*) sowie die teuersten 90 % (\*\*\*) des Angebots

empirica-Preisdatenbank/IDN Immodaten GmbH

Das folgende Diagramm zeigt, wie sich die Preisstruktur in den einzelnen Teilmärkten und diese sich untereinander unterscheiden (Quelle: s. Tab. 1).





### Angemessener Teil des Angebots

Zur Abschätzung, welcher Teil des aktuellen Wohnungsangebots i. S. v. SGB II/XII angemessen ist, wurden die Angebote den örtlichen Angemessenheitskriterien gegenübergestellt. Den Richtwerten für die verschiedenen Bedarfsgemeinschafts-Größen wurden dabei nur solche Wohnungen gegenübergestellt, in denen - gem. VV WoBindG - jede Person mindestens 1 Zimmer zur Verfügung hat.

**Tab. 2: Angemessene Wohnungen**

Wohnungsgröße für ...	Anteil angemessener Wohnungen	Anzahl
<b>Single-Bedarfsgemeinschaften</b>		
1 Zim./App.	65 %	262
2 Zimmer	13 %	189
3 Zimmer	1 %	17
ohne Angabe	14 %	135
<b>Gesamt</b>	<b>12 %</b>	<b>603</b>
<b>Bedarfsgemeinschaften mit 2 Personen</b>		
2 Zimmer	48 %	685
3 Zimmer	13 %	220
4 Zimmer	2 %	9
> 4 Zimmer	0 %	1
ohne Angabe	40 %	65
<b>Gesamt</b>	<b>26 %</b>	<b>979</b>
<b>Bedarfsgemeinschaften mit 3 Personen</b>		
3 Zimmer	39 %	687
4 Zimmer	11 %	46
> 4 Zimmer	1 %	1
Miet-EFH	9 %	31
ohne Angabe	89 %	428
<b>Gesamt</b>	<b>31 %</b>	<b>1.193</b>
<b>Bedarfsgemeinschaften mit 4 Personen</b>		
4 Zimmer	29 %	122
> 4 Zimmer	4 %	3
Miet-EFH	19 %	66
ohne Angabe	93 %	220
<b>Gesamt</b>	<b>25 %</b>	<b>411</b>
<b>Bedarfsgemeinschaften mit 5 Personen</b>		
4 Zimmer*	52 %	219
> 4 Zimmer	15 %	11
Miet-EFH	4 %	4
ohne Angabe	45 %	95
<b>Gesamt</b>	<b>28 %</b>	<b>329</b>

\* weniger als 1 Wohnraum je Person!

Eigene Berechnung auf Basis der empirica-Preisdatenbank/IDN Immodaten GmbH

### Struktur der Bedarfsgemeinschaften

SGB II und XII betrachten Personen, die in derselben Wohnung leben und gemeinsam wirtschaften als „Bedarfsgemeinschaft“ (BG) – das entspricht in etwa einem Haushalt. In den meisten Regionen steht ein hoher Anteil alleinstehender Leistungsbezieher einem kleinen Anteil kleiner Wohnungen gegenüber.

**Tab. 3: Struktur der Bedarfsgemeinschaften (BG)**

Personenzahl	Anteile im Vergleich	
	MG	NRW
Single/1 Pers.	49 %	50 %
2 Personen	22 %	21 %
3 Personen	14 %	14 %
>3 Personen	15 %	15 %
<b>SGB-II-Quote</b>	<b>18,2 %</b>	<b>11,6 %</b>

Statistik der Bundesagentur für Arbeit, März 2008

### Verhältnis von Angebot und Bedarf für die verschiedenen Haushaltsgrößen

Die Datenlage erlaubt keine echte Bilanzierung von Angebot und Bedarf („wie viele BG kommen auf eine angemessene Wohnung?“).

Allerdings lässt sich rechnerisch einschätzen, inwiefern die verschiedenen Haushaltsgrößen die gleichen Chancen haben, angemessenen Wohnraum zu finden. Vergleichsmaßstab ist dabei diejenige BG-Größe, der vor Ort das größte Angebot an angemessenen Wohnungen gegenübersteht.

In der Stadt Mönchengladbach sind das die 3-Personen-BG. Im Vergleich zu ihnen kommen auf eine – für die jeweilige Personenzahl – angemessene Wohnung

- **7 Mal so viele** Single-BG,
- **2 Mal so viele** 2-Personen-BG,
- **2 Mal so viele** BG mit > 3 Personen

Danach hätten es also Alleinstehende – zumindest rechnerisch – 7 Mal so schwer wie BG mit 3 Personen, eine angemessene Wohnung zu finden. Diese Benachteiligung lässt sich nur über eine selektive Anpassung der Richtwerte beheben.

## Das Angebot an angemessenen Mietwohnungen (gem. SGB II/XII) im Kreis Viersen

### Wohnungsbestand und erfasste Internet-Angebote

Im Kreis Viersen gibt es gemäß amtlicher Statistik 134.800 Wohnungen, darunter ca. 80.900 Mietwohnungen (grobe Schätzung auf Basis des Mikrozensus).

4.893 Mietwohnungen wurden im Jahr 2007 im Internet angeboten und für die empirica-Preisdatenbank (IDN Immodaten GmbH) erfasst und ausgewertet. Unterstellt man, dass jährlich ca. 10 % der Mietwohnungen neu vermietet werden, ist die Marktabdeckung der Datenbank für den Kreis Viersen als *gut* zu bezeichnen.

Tabelle 1 zeigt zunächst die Struktur des Mietwohnungsangebots nach Wohnungsgröße (Zimmerzahl). Der Vergleich mit dem gesamten Wohnungsbestand am Ort zeigt, welche Wohnungsgrößen häufiger oder seltener auf dem Markt angeboten werden.

Anschließend ist die Preisstruktur dargestellt. Die Einteilung in Preissegmente zeigt das Spektrum der örtlichen Wohnungsmieten (je Quadratmeter). Da für die Richtwerte die Produktmethode maßgeblich ist, sind für die einzelnen Wohnungsgrößen nur die mittleren Gesamtmieten dargestellt.

Tab. 1: Struktur des aktuellen Angebots

Zimmerzahl	Internet-Angebote	Gesamtbestand
1 Zim./App.	5 %	5 %
2 Zimmer	28 %	19 %
3 Zimmer	37 %	28 %
>3 Zimmer	12 %	
Miet-EFH	5 %	48 %
ohne Angabe	14 %	-
Gesamt	100 %	100 %

Miete je m <sup>2</sup> Wohnfläche (nettokalt)	
billige Wohnung* bis max.	4,44 €
unteres Preissegment** bis	5,00 €
Durchschnitt (Median)	5,75 €
teure Wohnung*** ab	7,46 €

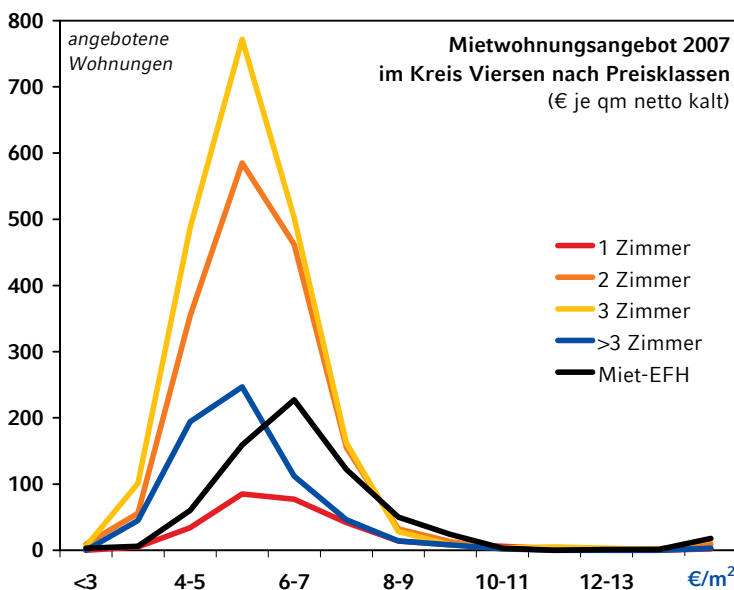
  

Durchschnittliche Gesamtmiete (Median)	
1-Zimmer-WE/Apartment	240 €
2-Zimmer-Wohnung	344 €
3 Zimmer-Wohnung	457 €
4 Zimmer und mehr	573 €
Miet-Einfamilienhäuser	800 €

Höchstwerte für die günstigsten 10 % (\*) bzw. 25 % (\*\*) sowie die teuersten 90 % (\*\*\*) des Angebots

empirica-Preisdatenbank/IDN Immodaten GmbH

Das folgende Diagramm zeigt, wie sich die Preisstruktur in den einzelnen Teilmärkten und diese sich untereinander unterscheiden (Quelle: s. Tab. 1).



### Angemessener Teil des Angebots

Zur Abschätzung, welcher Teil des aktuellen Wohnungsangebots i. S. v. SGB II/XII angemessen ist, wurden die Angebote den örtlichen Angemessenheitskriterien gegenübergestellt. Den Richtwerten für die verschiedenen Bedarfsgemeinschafts-Größen wurden dabei nur solche Wohnungen gegenübergestellt, in denen - gem. VV WoBindG - jede Person mindestens 1 Zimmer zur Verfügung hat.

**Tab. 2: Angemessene Wohnungen**

Wohnungsgröße für ...	Anteil angemessener Wohnungen	Anzahl
<b>Single-Bedarfsgemeinschaften</b>		
1 Zim./App.	27 %	66
2 Zimmer	3 %	35
3 Zimmer	<1 %	6
ohne Angabe	3 %	36
<b>Gesamt</b>	<b>3 %</b>	<b>143</b>
<b>Bedarfsgemeinschaften mit 2 Personen</b>		
2 Zimmer	20 %	270
3 Zimmer	3 %	56
4 Zimmer	1 %	3
> 4 Zimmer	0 %	0
ohne Angabe	18 %	34
<b>Gesamt</b>	<b>9 %</b>	<b>363</b>
<b>Bedarfsgemeinschaften mit 3 Personen</b>		
3 Zimmer	15 %	277
4 Zimmer	4 %	20
> 4 Zimmer	0 %	0
Miet-EFH	<1 %	3
ohne Angabe	47 %	189
<b>Gesamt</b>	<b>10 %</b>	<b>489</b>
<b>Bedarfsgemeinschaften mit 4 Personen</b>		
4 Zimmer	12 %	54
> 4 Zimmer	3 %	3
Miet-EFH	1 %	10
ohne Angabe	76 %	125
<b>Gesamt</b>	<b>7 %</b>	<b>192</b>
<b>Bedarfsgemeinschaften mit 5 Personen</b>		
4 Zimmer*	26 %	122
> 4 Zimmer	6 %	6
Miet-EFH	0 %	1
ohne Angabe	14 %	33
<b>Gesamt</b>	<b>6 %</b>	<b>162</b>

\* weniger als 1 Wohnraum je Person!

Eigene Berechnung auf Basis der empirica-Preisdatenbank/IDN Immodaten GmbH

### Struktur der Bedarfsgemeinschaften

SGB II und XII betrachten Personen, die in derselben Wohnung leben und gemeinsam wirtschaften als „Bedarfsgemeinschaft“ (BG) – das entspricht in etwa einem Haushalt. In den meisten Regionen steht ein hoher Anteil alleinstehender Leistungsbezieher einem kleinen Anteil kleiner Wohnungen gegenüber.

**Tab. 3: Struktur der Bedarfsgemeinschaften (BG)**

Personenzahl	Anteile im Vergleich	
	VIE	NRW
Single/1 Pers.	47 %	50 %
2 Personen	22 %	21 %
3 Personen	15 %	14 %
>3 Personen	15 %	15 %
<b>SGB-II-Quote</b>	<b>8,4 %</b>	<b>11,6 %</b>

Statistik der Bundesagentur für Arbeit, März 2008

### Verhältnis von Angebot und Bedarf für die verschiedenen Haushaltsgrößen

Die Datenlage erlaubt keine echte Bilanzierung von Angebot und Bedarf („wie viele BG kommen auf eine angemessene Wohnung?“).

Allerdings lässt sich rechnerisch einschätzen, inwiefern die verschiedenen Haushaltsgrößen die gleichen Chancen haben, angemessenen Wohnraum zu finden. Vergleichsmaßstab ist dabei diejenige BG-Größe, der vor Ort das größte Angebot an angemessenen Wohnungen gegenübersteht.

Im Kreis Viersen sind das die 3-Personen-BG. Im Vergleich zu ihnen kommen auf eine – für die jeweilige Personenzahl – angemessene Wohnung

- **11 Mal so viele** Single-BG,
- **2 Mal so viele** 2-Personen-BG,
- **2 Mal so viele** BG mit > 3 Personen

Danach hätten es also Alleinstehende – zumindest rechnerisch – 11 Mal so schwer wie BG mit 3 Personen, eine angemessene Wohnung zu finden. Diese Benachteiligung lässt sich nur über eine selektive Anpassung der Richtwerte beheben.

## Das Angebot an angemessenen Mietwohnungen (gem. SGB II/XII) im Rhein-Sieg-Kreis

### Wohnungsbestand und erfasste Internet-Angebote

Im Rhein-Sieg-Kreis gibt es gemäß amtlicher Statistik 253.500 Wohnungen, darunter ca. 126.300 Mietwohnungen (gem. Mikrozensus).

12.696 Mietwohnungen wurden im Jahr 2007 im Internet angeboten und für die empirica-Preisdatenbank (IDN Immodaten GmbH) erfasst und ausgewertet. Unterstellt man, dass jährlich ca. 10 % der Mietwohnungen neu vermietet werden, ist die Marktabdeckung der Datenbank für den Rhein-Sieg-Kreis als *sehr gut* zu bezeichnen.

Tabelle 1 zeigt zunächst die Struktur des Mietwohnungsangebots nach Wohnungsgröße (Zimmerzahl). Der Vergleich mit dem gesamten Wohnungsbestand am Ort zeigt, welche Wohnungsgrößen häufiger oder seltener auf dem Markt angeboten werden.

Anschließend ist die Preisstruktur dargestellt. Die Einteilung in Preissegmente zeigt das Spektrum der örtlichen Wohnungsmieten (je Quadratmeter). Da für die Richtwerte die Produktmethode maßgeblich ist, sind für die einzelnen Wohnungsgrößen nur die mittleren Gesamtmieten dargestellt.

Tab. 1: Struktur des aktuellen Angebots

Zimmerzahl	Internet-Angebote	Gesamtbestand
1 Zim./App.	7 %	6 %
2 Zimmer	26 %	16 %
3 Zimmer	34 %	25 %
>3 Zimmer	14 %	
Miet-EFH	4 %	52 %
ohne Angabe	16 %	-
Gesamt	100 %	100 %

Miete je m <sup>2</sup> Wohnfläche (nettokalt)	
billige Wohnung* bis max.	4,99 €
unteres Preissegment** bis	5,56 €
Durchschnitt (Median)	6,25 €
teure Wohnung*** ab	7,97 €

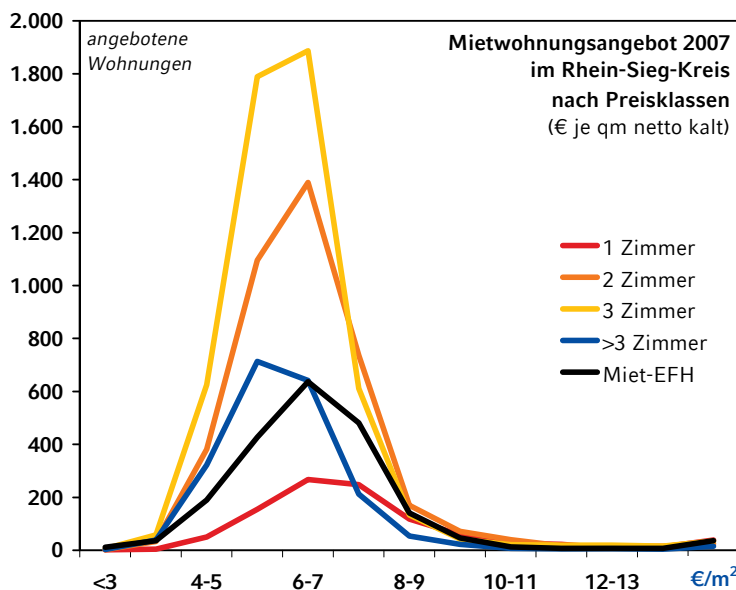
  

Durchschnittliche Gesamtmiete (Median)	
1-Zimmer-WE/Apartment	285 €
2-Zimmer-Wohnung	390 €
3 Zimmer-Wohnung	500 €
4 Zimmer und mehr	645 €
Miet-Einfamilienhäuser	875 €

Höchstwerte für die günstigsten 10 % (\*) bzw. 25 % (\*\*) sowie die teuersten 90 % (\*\*\*) des Angebots

empirica-Preisdatenbank/IDN Immodaten GmbH

Das folgende Diagramm zeigt, wie sich die Preisstruktur in den einzelnen Teilmärkten und diese sich untereinander unterscheiden (Quelle: s. Tab. 1).



### Angemessener Teil des Angebots

Zur Abschätzung, welcher Teil des aktuellen Wohnungsangebots i. S. v. SGB II/XII angemessen ist, wurden die Angebote den örtlichen Angemessenheitskriterien gegenübergestellt. Den Richtwerten für die verschiedenen Bedarfsgemeinschafts-Größen wurden dabei nur solche Wohnungen gegenübergestellt, in denen - gem. VV WoBindG - jede Person mindestens 1 Zimmer zur Verfügung hat.

**Tab. 2: Angemessene Wohnungen**

Wohnungsgröße für ...	Anteil angemessener Wohnungen	Anzahl
<b>Single-Bedarfsgemeinschaften</b>		
1 Zim./App.	18 %	160
2 Zimmer	2 %	61
3 Zimmer	<1 %	8
ohne Angabe	3 %	79
<b>Gesamt</b>	<b>2 %</b>	<b>308</b>
<b>Bedarfsgemeinschaften mit 2 Personen</b>		
2 Zimmer	14 %	445
3 Zimmer	1 %	64
4 Zimmer	0 %	2
> 4 Zimmer	0 %	0
ohne Angabe	19 %	79
<b>Gesamt</b>	<b>6 %</b>	<b>590</b>
<b>Bedarfsgemeinschaften mit 3 Personen</b>		
3 Zimmer	5 %	224
4 Zimmer	1 %	10
> 4 Zimmer	0 %	0
Miet-EFH	<1 %	8
ohne Angabe	52 %	274
<b>Gesamt</b>	<b>3 %</b>	<b>516</b>
<b>Bedarfsgemeinschaften mit 4 Personen</b>		
4 Zimmer	4 %	55
> 4 Zimmer	0 %	0
Miet-EFH	1 %	20
ohne Angabe	38 %	138
<b>Gesamt</b>	<b>2 %</b>	<b>213</b>
<b>Bedarfsgemeinschaften mit 5 Personen</b>		
4 Zimmer*	10 %	142
> 4 Zimmer	4 %	11
Miet-EFH	0 %	4
ohne Angabe	4 %	33
<b>Gesamt</b>	<b>2 %</b>	<b>190</b>

\* weniger als 1 Wohnraum je Person!

Eigene Berechnung auf Basis der empirica-Preisdatenbank/IDN Immodaten GmbH

### Struktur der Bedarfsgemeinschaften

SGB II und XII betrachten Personen, die in derselben Wohnung leben und gemeinsam wirtschaften als „Bedarfsgemeinschaft“ (BG) – das entspricht in etwa einem Haushalt. In den meisten Regionen steht ein hoher Anteil alleinstehender Leistungsbezieher einem kleinen Anteil kleiner Wohnungen gegenüber.

**Tab. 3: Struktur der Bedarfsgemeinschaften (BG)**

Personenzahl	Anteile im Vergleich	
	SU	NRW
Single/1 Pers.	46 %	50 %
2 Personen	22 %	21 %
3 Personen	15 %	14 %
>3 Personen	17 %	15 %
<b>SGB-II-Quote</b>	<b>8,1 %</b>	<b>11,6 %</b>

Statistik der Bundesagentur für Arbeit, März 2008

### Verhältnis von Angebot und Bedarf für die verschiedenen Haushaltsgrößen

Die Datenlage erlaubt keine echte Bilanzierung von Angebot und Bedarf („wie viele BG kommen auf eine angemessene Wohnung?“).

Allerdings lässt sich rechnerisch einschätzen, inwiefern die verschiedenen Haushaltsgrößen die gleichen Chancen haben, angemessenen Wohnraum zu finden. Vergleichsmaßstab ist dabei diejenige BG-Größe, der vor Ort das größte Angebot an angemessenen Wohnungen gegenübersteht.

Im Rhein-Sieg-Kreis sind das die 3-Personen-BG. Im Vergleich zu ihnen kommen auf eine – für die jeweilige Personenzahl – angemessene Wohnung

- **5 Mal so viele** Single-BG,
- **etwa gleich viele** 2-Personen-BG,
- **2 Mal so viele** BG mit > 3 Personen

Danach hätten es also Alleinstehende – zumindest rechnerisch – 5 Mal so schwer wie BG mit 3 Personen, eine angemessene Wohnung zu finden. Diese Benachteiligung lässt sich nur über eine selektive Anpassung der Richtwerte beheben.

## Das Angebot an angemessenen Mietwohnungen (gem. SGB II/XII) in der Stadt Bonn

### Wohnungsbestand und erfasste Internet-Angebote

In der Stadt Bonn gibt es gemäß amtlicher Statistik 158.500 Wohnungen, darunter ca. 111.600 Mietwohnungen (gem. Mikrozensus).

9.340 Mietwohnungen wurden im Jahr 2007 im Internet angeboten und für die empirica-Preisdatenbank (IDN Immodaten GmbH) erfasst und ausgewertet. Unterstellt man, dass jährlich ca. 10 % der Mietwohnungen neu vermietet werden, ist die Marktabdeckung der Datenbank für die Stadt Bonn als *sehr gut* zu bezeichnen.

Tabelle 1 zeigt zunächst die Struktur des Mietwohnungsangebots nach Wohnungsgröße (Zimmerzahl). Der Vergleich mit dem gesamten Wohnungsbestand am Ort zeigt, welche Wohnungsgrößen häufiger oder seltener auf dem Markt angeboten werden.

Anschließend ist die Preisstruktur dargestellt. Die Einteilung in Preissegmente zeigt das Spektrum der örtlichen Wohnungsmieten (je Quadratmeter). Da für die Richtwerte die Produktmethode maßgeblich ist, sind für die einzelnen Wohnungsgrößen nur die mittleren Gesamtmieten dargestellt.

Tab. 1: Struktur des aktuellen Angebots

Zimmerzahl	Internet-Angebote	Gesamtbestand
1 Zim./App.	14 %	16 %
2 Zimmer	30 %	24 %
3 Zimmer	32 %	28 %
>3 Zimmer	15 %	
Miet-EFH	2 %	32 %
ohne Angabe	7 %	-
Gesamt	100 %	100 %

Miete je m <sup>2</sup> Wohnfläche (nettokalt)	
billige Wohnung* bis max.	5,20 €
unteres Preissegment** bis	6,30 €
Durchschnitt (Median)	7,39 €
teure Wohnung*** ab	10,00 €

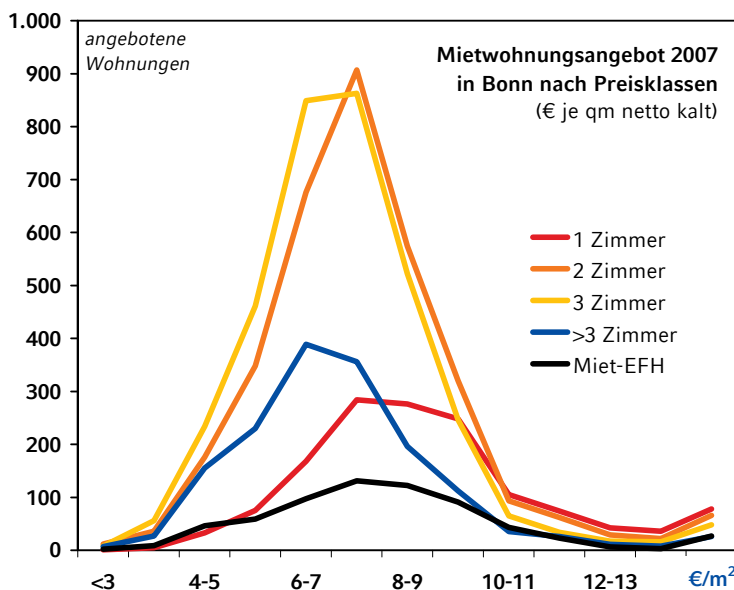
  

Durchschnittliche Gesamtmiete (Median)	
1-Zimmer-WE/Apartment	299 €
2-Zimmer-Wohnung	450 €
3 Zimmer-Wohnung	580 €
4 Zimmer und mehr	720 €
Miet-Einfamilienhäuser	1.020 €

Höchstwerte für die günstigsten 10 % (\*) bzw. 25 % (\*\*) sowie die teuersten 90 % (\*\*\*) des Angebots

empirica-Preisdatenbank/IDN Immodaten GmbH

Das folgende Diagramm zeigt, wie sich die Preisstruktur in den einzelnen Teilmärkten und diese sich untereinander unterscheiden (Quelle: s. Tab. 1).



### Angemessener Teil des Angebots

Zur Abschätzung, welcher Teil des aktuellen Wohnungsangebots i. S. v. SGB II/XII angemessen ist, wurden die Angebote den örtlichen Angemessenheitskriterien gegenübergestellt. Den Richtwerten für die verschiedenen Bedarfsgemeinschafts-Größen wurden dabei nur solche Wohnungen gegenübergestellt, in denen - gem. VV WoBindG - jede Person mindestens 1 Zimmer zur Verfügung hat.

**Tab. 2: Angemessene Wohnungen**

Wohnungsgröße für ...	Anteil angemessener Wohnungen	Anzahl
<b>Single-Bedarfsgemeinschaften</b>		
1 Zim./App.	32 %	413
2 Zimmer	5 %	135
3 Zimmer	1 %	32
ohne Angabe	7 %	117
Gesamt	7 %	700
<b>Bedarfsgemeinschaften mit 2 Personen</b>		
2 Zimmer	16 %	455
3 Zimmer	4 %	112
4 Zimmer	1 %	12
> 4 Zimmer	1 %	2
ohne Angabe	30 %	61
Gesamt	9 %	641
<b>Bedarfsgemeinschaften mit 3 Personen</b>		
3 Zimmer	12 %	362
4 Zimmer	5 %	56
> 4 Zimmer	1 %	2
Miet-EFH	3 %	17
ohne Angabe	77 %	270
Gesamt	9 %	707
<b>Bedarfsgemeinschaften mit 4 Personen</b>		
4 Zimmer	14 %	150
> 4 Zimmer	3 %	7
Miet-EFH	5 %	35
ohne Angabe	73 %	145
Gesamt	11 %	337
<b>Bedarfsgemeinschaften mit 5 Personen</b>		
4 Zimmer*	26 %	280
> 4 Zimmer	10 %	27
Miet-EFH	1 %	4
ohne Angabe	17 %	76
Gesamt	10 %	387

\* weniger als 1 Wohnraum je Person!

Eigene Berechnung auf Basis der empirica-Preisdatenbank/IDN Immodaten GmbH

### Struktur der Bedarfsgemeinschaften

SGB II und XII betrachten Personen, die in derselben Wohnung leben und gemeinsam wirtschaften als „Bedarfsgemeinschaft“ (BG) – das entspricht in etwa einem Haushalt. In den meisten Regionen steht ein hoher Anteil alleinstehender Leistungsbezieher einem kleinen Anteil kleiner Wohnungen gegenüber.

**Tab. 3: Struktur der Bedarfsgemeinschaften (BG)**

Personenzahl	Anteile im Vergleich	
	BN	NRW
Single/1 Pers.	50 %	50 %
2 Personen	19 %	21 %
3 Personen	13 %	14 %
>3 Personen	18 %	15 %
<b>SGB-II-Quote</b>	<b>10,8 %</b>	<b>11,6 %</b>

Statistik der Bundesagentur für Arbeit, März 2008

### Verhältnis von Angebot und Bedarf für die verschiedenen Haushaltsgrößen

Die Datenlage erlaubt keine echte Bilanzierung von Angebot und Bedarf („wie viele BG kommen auf eine angemessene Wohnung?“).

Allerdings lässt sich rechnerisch einschätzen, inwiefern die verschiedenen Haushaltsgrößen die gleichen Chancen haben, angemessenen Wohnraum zu finden. Vergleichsmaßstab ist dabei diejenige BG-Größe, der vor Ort das größte Angebot an angemessenen Wohnungen gegenübersteht.

In der Stadt Bonn sind das die 3-Personen-BG. Im Vergleich zu ihnen kommen auf eine – für die jeweilige Personenzahl – angemessene Wohnung

- **4 Mal so viele** Single-BG,
- **2 Mal so viele** 2-Personen-BG,
- **2 Mal so viele** BG mit > 3 Personen

Danach hätten es also Alleinstehende – zumindest rechnerisch – 4 Mal so schwer wie BG mit 3 Personen, eine angemessene Wohnung zu finden. Diese Benachteiligung lässt sich nur über eine selektive Anpassung der Richtwerte beheben.

## Das Angebot an angemessenen Mietwohnungen (gem. SGB II/XII) in der Stadt Köln

### Wohnungsbestand und erfasste Internet-Angebote

In der Stadt Köln gibt es gemäß amtlicher Statistik 517.500 Wohnungen, darunter ca. 403.800 Mietwohnungen (gem. Mikrozensus).

21.028 Mietwohnungen wurden im Jahr 2007 im Internet angeboten und für die empirica-Preisdatenbank (IDN Immodaten GmbH) erfasst und ausgewertet. Unterstellt man, dass jährlich ca. 10 % der Mietwohnungen neu vermietet werden, ist die Marktabdeckung der Datenbank für die Stadt Köln als *gut* zu bezeichnen.

Tabelle 1 zeigt zunächst die Struktur des Mietwohnungsangebots nach Wohnungsgröße (Zimmerzahl). Der Vergleich mit dem gesamten Wohnungsbestand am Ort zeigt, welche Wohnungsgrößen häufiger oder seltener auf dem Markt angeboten werden.

Anschließend ist die Preisstruktur dargestellt. Die Einteilung in Preissegmente zeigt das Spektrum der örtlichen Wohnungsmieten (je Quadratmeter). Da für die Richtwerte die Produktmethode maßgeblich ist, sind für die einzelnen Wohnungsgrößen nur die mittleren Gesamtmieten dargestellt.

Tab. 1: Struktur des aktuellen Angebots

Zimmerzahl	Internet-Angebote	Gesamtbestand
1 Zim./App.	15 %	15 %
2 Zimmer	35 %	30 %
3 Zimmer	32 %	31 %
>3 Zimmer	11 %	
Miet-EFH	2 %	23 %
ohne Angabe	5 %	-
Gesamt	100 %	100 %

Miete je m <sup>2</sup> Wohnfläche (nettokalt)	
billige Wohnung* bis max.	5,74 €
unteres Preissegment** bis	6,85 €
Durchschnitt (Median)	8,08 €
teure Wohnung*** ab	11,04 €

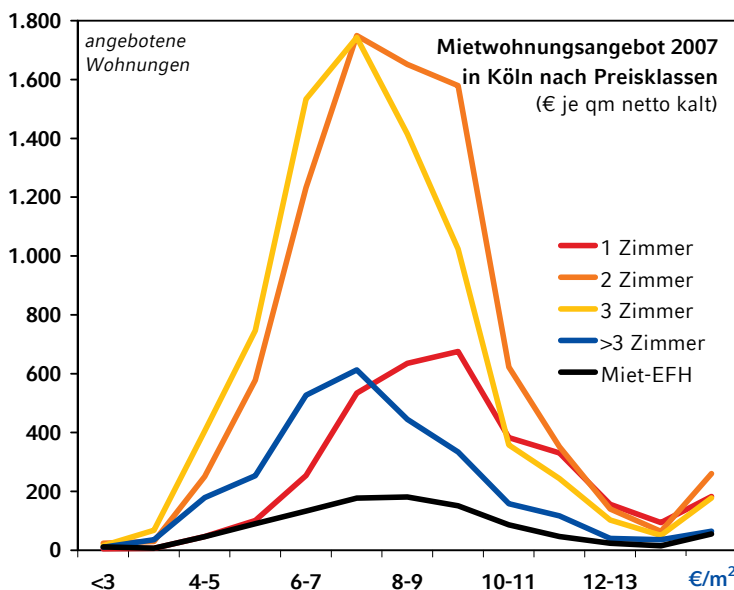
  

Durchschnittliche Gesamtmiete (Median)	
1-Zimmer-WE/Apartment	320 €
2-Zimmer-Wohnung	480 €
3 Zimmer-Wohnung	610 €
4 Zimmer und mehr	799 €
Miet-Einfamilienhäuser	1.045 €

Höchstwerte für die günstigsten 10 % (\*) bzw. 25 % (\*\*) sowie die teuersten 90 % (\*\*\*) des Angebots

empirica-Preisdatenbank/IDN Immodaten GmbH

Das folgende Diagramm zeigt, wie sich die Preisstruktur in den einzelnen Teilmärkten und diese sich untereinander unterscheiden (Quelle: s. Tab. 1).





### Angemessener Teil des Angebots

Zur Abschätzung, welcher Teil des aktuellen Wohnungsangebots i. S. v. SGB II/XII angemessen ist, wurden die Angebote den örtlichen Angemessenheitskriterien gegenübergestellt. Den Richtwerten für die verschiedenen Bedarfsgemeinschafts-Größen wurden dabei nur solche Wohnungen gegenübergestellt, in denen - gem. VV WoBindG - jede Person mindestens 1 Zimmer zur Verfügung hat.

**Tab. 2: Angemessene Wohnungen**

Wohnungsgröße für ...	Anteil angemessener Wohnungen	Anzahl
<b>Single-Bedarfsgemeinschaften</b>		
1 Zim./App.	10 %	302
2 Zimmer	1 %	76
3 Zimmer	<1 %	24
ohne Angabe	3 %	97
<b>Gesamt</b>	<b>2 %</b>	<b>501</b>
<b>Bedarfsgemeinschaften mit 2 Personen</b>		
2 Zimmer	7 %	531
3 Zimmer	2 %	113
4 Zimmer	1 %	21
> 4 Zimmer	0 %	1
ohne Angabe	16 %	69
<b>Gesamt</b>	<b>4 %</b>	<b>734</b>
<b>Bedarfsgemeinschaften mit 3 Personen</b>		
3 Zimmer	7 %	483
4 Zimmer	3 %	53
> 4 Zimmer	<1 %	1
Miet-EFH	1 %	14
ohne Angabe	64 %	241
<b>Gesamt</b>	<b>6 %</b>	<b>792</b>
<b>Bedarfsgemeinschaften mit 4 Personen</b>		
4 Zimmer	8 %	151
> 4 Zimmer	1 %	4
Miet-EFH	3 %	34
ohne Angabe	68 %	172
<b>Gesamt</b>	<b>7 %</b>	<b>361</b>
<b>Bedarfsgemeinschaften mit 5 Personen</b>		
4 Zimmer*	14 %	270
> 4 Zimmer	3 %	13
Miet-EFH	2 %	9
ohne Angabe	8 %	83
<b>Gesamt</b>	<b>5 %</b>	<b>375</b>

\* weniger als 1 Wohnraum je Person!

Eigene Berechnung auf Basis der empirica-Preisdatenbank/IDN Immodaten GmbH

### Struktur der Bedarfsgemeinschaften

SGB II und XII betrachten Personen, die in derselben Wohnung leben und gemeinsam wirtschaften als „Bedarfsgemeinschaft“ (BG) – das entspricht in etwa einem Haushalt. In den meisten Regionen steht ein hoher Anteil alleinstehender Leistungsbezieher einem kleinen Anteil kleiner Wohnungen gegenüber.

**Tab. 3: Struktur der Bedarfsgemeinschaften (BG)**

Personenzahl	Anteile im Vergleich	
	K	NRW
Single/1 Pers.	55 %	50 %
2 Personen	19 %	21 %
3 Personen	13 %	14 %
>3 Personen	13 %	15 %
<b>SGB-II-Quote</b>	<b>14,8 %</b>	<b>11,6 %</b>

Statistik der Bundesagentur für Arbeit, März 2008

### Verhältnis von Angebot und Bedarf für die verschiedenen Haushaltsgrößen

Die Datenlage erlaubt keine echte Bilanzierung von Angebot und Bedarf („wie viele BG kommen auf eine angemessene Wohnung?“).

Allerdings lässt sich rechnerisch einschätzen, inwiefern die verschiedenen Haushaltsgrößen die gleichen Chancen haben, angemessenen Wohnraum zu finden. Vergleichsmaßstab ist dabei diejenige BG-Größe, der vor Ort das größte Angebot an angemessenen Wohnungen gegenübersteht.

In der Stadt Köln sind das die 3-Personen-BG. Im Vergleich zu ihnen kommen auf eine – für die jeweilige Personenzahl – angemessene Wohnung

- **7 Mal so viele** Single-BG,
- **2 Mal so viele** 2-Personen-BG,
- **etwa gleich viele** BG mit > 3 Personen

Danach hätten es also Alleinstehende – zumindest rechnerisch – 7 Mal so schwer wie BG mit 3 Personen, eine angemessene Wohnung zu finden. Diese Benachteiligung lässt sich nur über eine selektive Anpassung der Richtwerte beheben.

## Das Angebot an angemessenen Mietwohnungen (gem. SGB II/XII) im Rhein-Erft-Kreis

### Wohnungsbestand und erfasste Internet-Angebote

Im Rhein-Erft-Kreis gibt es gemäß amtlicher Statistik 198.400 Wohnungen, darunter ca. 97.500 Mietwohnungen (grobe Schätzung auf Basis des Mikrozensus).

8.034 Mietwohnungen wurden im Jahr 2007 im Internet angeboten und für die empirica-Preisdatenbank (IDN Immodaten GmbH) erfasst und ausgewertet. Unterstellt man, dass jährlich ca. 10 % der Mietwohnungen neu vermietet werden, ist die Marktabdeckung der Datenbank für den Rhein-Erft-Kreis als *sehr gut* zu bezeichnen.

Tabelle 1 zeigt zunächst die Struktur des Mietwohnungsangebots nach Wohnungsgröße (Zimmerzahl). Der Vergleich mit dem gesamten Wohnungsbestand am Ort zeigt, welche Wohnungsgrößen häufiger oder seltener auf dem Markt angeboten werden.

Anschließend ist die Preisstruktur dargestellt. Die Einteilung in Preissegmente zeigt das Spektrum der örtlichen Wohnungsmieten (je Quadratmeter). Da für die Richtwerte die Produktmethode maßgeblich ist, sind für die einzelnen Wohnungsgrößen nur die mittleren Gesamtmieten dargestellt.

Tab. 1: Struktur des aktuellen Angebots

Zimmerzahl	Internet-Angebote	Gesamtbestand
1 Zim./App.	7 %	6 %
2 Zimmer	30 %	18 %
3 Zimmer	37 %	29 %
>3 Zimmer	11 %	
Miet-EFH	4 %	47 %
ohne Angabe	10 %	-
Gesamt	100 %	100 %

Miete je m <sup>2</sup> Wohnfläche (nettokalt)	
billige Wohnung* bis max.	5,05 €
unteres Preissegment** bis	5,88 €
Durchschnitt (Median)	6,70 €
teure Wohnung*** ab	8,50 €

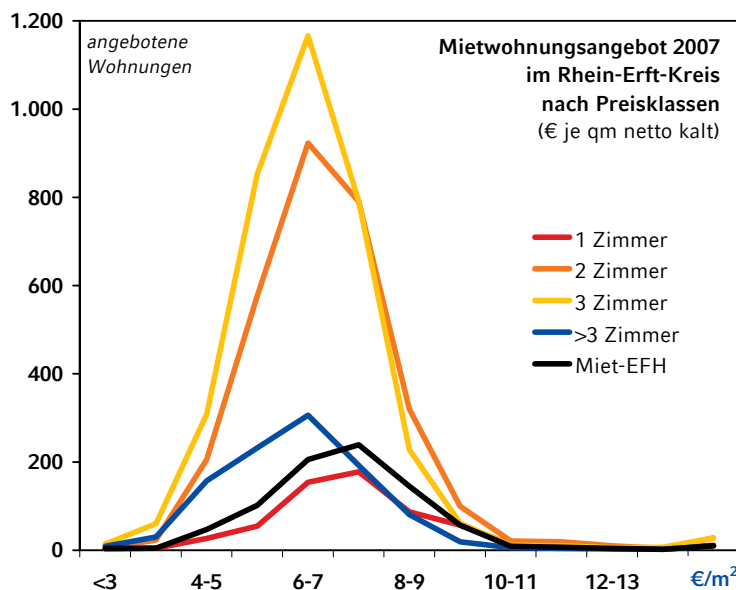
  

Durchschnittliche Gesamtmiete (Median)	
1-Zimmer-WE/Apartment	285 €
2-Zimmer-Wohnung	415 €
3 Zimmer-Wohnung	530 €
4 Zimmer und mehr	675 €
Miet-Einfamilienhäuser	900 €

Höchstwerte für die günstigsten 10 % (\*) bzw. 25 % (\*\*) sowie die teuersten 90 % (\*\*\*) des Angebots

empirica-Preisdatenbank/IDN Immodaten GmbH

Das folgende Diagramm zeigt, wie sich die Preisstruktur in den einzelnen Teilmärkten und diese sich untereinander unterscheiden (Quelle: s. Tab. 1).



### Angemessener Teil des Angebots

Zur Abschätzung, welcher Teil des aktuellen Wohnungsangebots i. S. v. SGB II/XII angemessen ist, wurden die Angebote den örtlichen Angemessenheitskriterien gegenübergestellt. Den Richtwerten für die verschiedenen Bedarfsgemeinschafts-Größen wurden dabei nur solche Wohnungen gegenübergestellt, in denen - gem. VV WoBindG - jede Person mindestens 1 Zimmer zur Verfügung hat.

**Tab. 2: Angemessene Wohnungen**

Wohnungsgröße für ...	Anteil angemessener Wohnungen	Anzahl
<b>Single-Bedarfsgemeinschaften</b>		
1 Zim./App.	35 %	189
2 Zimmer	5 %	112
3 Zimmer	1 %	43
ohne Angabe	5 %	98
<b>Gesamt</b>	<b>5 %</b>	<b>448</b>
<b>Bedarfsgemeinschaften mit 2 Personen</b>		
2 Zimmer	16 %	385
3 Zimmer	4 %	121
4 Zimmer	2 %	16
> 4 Zimmer	0 %	1
ohne Angabe	31 %	93
<b>Gesamt</b>	<b>9 %</b>	<b>615</b>
<b>Bedarfsgemeinschaften mit 3 Personen</b>		
3 Zimmer	15 %	453
4 Zimmer	8 %	56
> 4 Zimmer	1 %	1
Miet-EFH	2 %	17
ohne Angabe	64 %	309
<b>Gesamt</b>	<b>11 %</b>	<b>836</b>
<b>Bedarfsgemeinschaften mit 4 Personen</b>		
4 Zimmer	17 %	122
> 4 Zimmer	3 %	5
Miet-EFH	3 %	25
ohne Angabe	55 %	223
<b>Gesamt</b>	<b>9 %</b>	<b>375</b>
<b>Bedarfsgemeinschaften mit 5 Personen</b>		
4 Zimmer*	31 %	225
> 4 Zimmer	10 %	14
Miet-EFH	1 %	2
ohne Angabe	19 %	82
<b>Gesamt</b>	<b>10 %</b>	<b>323</b>

\* weniger als 1 Wohnraum je Person!

Eigene Berechnung auf Basis der empirica-Preisdatabank/IDN Immodaten GmbH

### Struktur der Bedarfsgemeinschaften

SGB II und XII betrachten Personen, die in derselben Wohnung leben und gemeinsam wirtschaften als „Bedarfsgemeinschaft“ (BG) – das entspricht in etwa einem Haushalt. In den meisten Regionen steht ein hoher Anteil alleinstehender Leistungsbezieher einem kleinen Anteil kleiner Wohnungen gegenüber.

**Tab. 3: Struktur der Bedarfsgemeinschaften (BG)**

Personenzahl	Anteile im Vergleich	
	BM	NRW
Single/1 Pers.	47 %	50 %
2 Personen	22 %	21 %
3 Personen	15 %	14 %
>3 Personen	17 %	15 %
<b>SGB-II-Quote</b>	<b>9,9 %</b>	<b>11,6 %</b>

Statistik der Bundesagentur für Arbeit, März 2008

### Verhältnis von Angebot und Bedarf für die verschiedenen Haushaltsgrößen

Die Datenlage erlaubt keine echte Bilanzierung von Angebot und Bedarf („wie viele BG kommen auf eine angemessene Wohnung?“).

Allerdings lässt sich rechnerisch einschätzen, inwiefern die verschiedenen Haushaltsgrößen die gleichen Chancen haben, angemessenen Wohnraum zu finden. Vergleichsmaßstab ist dabei diejenige BG-Größe, der vor Ort das größte Angebot an angemessenen Wohnungen gegenübersteht.

Im Rhein-Erft-Kreis sind das die 3-Personen-BG. Im Vergleich zu ihnen kommen auf eine – für die jeweilige Personenzahl – angemessene Wohnung

- **6 Mal so viele** Single-BG,
- **2 Mal so viele** 2-Personen-BG,
- **2 Mal so viele** BG mit > 3 Personen

Danach hätten es also Alleinstehende – zumindest rechnerisch – 6 Mal so schwer wie BG mit 3 Personen, eine angemessene Wohnung zu finden. Diese Benachteiligung lässt sich nur über eine selektive Anpassung der Richtwerte beheben.

# Das Angebot an angemessenen Mietwohnungen (gem. SGB II/XII) in der Stadt Leverkusen

## Wohnungsbestand und erfasste Internet-Angebote

In der Stadt Leverkusen gibt es gemäß amtlicher Statistik 76.600 Wohnungen, darunter ca. 43.200 Mietwohnungen (grobe Schätzung auf Basis des Mikrozensus).

2.393 Mietwohnungen wurden im Jahr 2007 im Internet angeboten und für die empirica-Preisdatenbank (IDN Immodaten GmbH) erfasst und ausgewertet. Unterstellt man, dass jährlich ca. 10 % der Mietwohnungen neu vermietet werden, ist die Marktabdeckung der Datenbank für die Stadt Leverkusen als *gut* zu bezeichnen.

Tabelle 1 zeigt zunächst die Struktur des Mietwohnungsangebots nach Wohnungsgröße (Zimmerzahl). Der Vergleich mit dem gesamten Wohnungsbestand am Ort zeigt, welche Wohnungsgrößen häufiger oder seltener auf dem Markt angeboten werden.

Anschließend ist die Preisstruktur dargestellt. Die Einteilung in Preissegmente zeigt das Spektrum der örtlichen Wohnungsmieten (je Quadratmeter). Da für die Richtwerte die Produktmethode maßgeblich ist, sind für die einzelnen Wohnungsgrößen nur die mittleren Gesamtmieten dargestellt.

**Tab. 1: Struktur des aktuellen Angebots**

Zimmerzahl	Internet-Angebote	Gesamtbestand
1 Zim./App.	9 %	8 %
2 Zimmer	32 %	25 %
3 Zimmer	39 %	35 %
>3 Zimmer	10 %	
Miet-EFH	3 %	32 %
ohne Angabe	7 %	-
<b>Gesamt</b>	<b>100 %</b>	<b>100 %</b>

Miete je m <sup>2</sup> Wohnfläche (nettokalt)	
billige Wohnung* bis max.	5,00 €
unteres Preissegment** bis	5,67 €
Durchschnitt (Median)	6,36 €
teure Wohnung*** ab	8,00 €

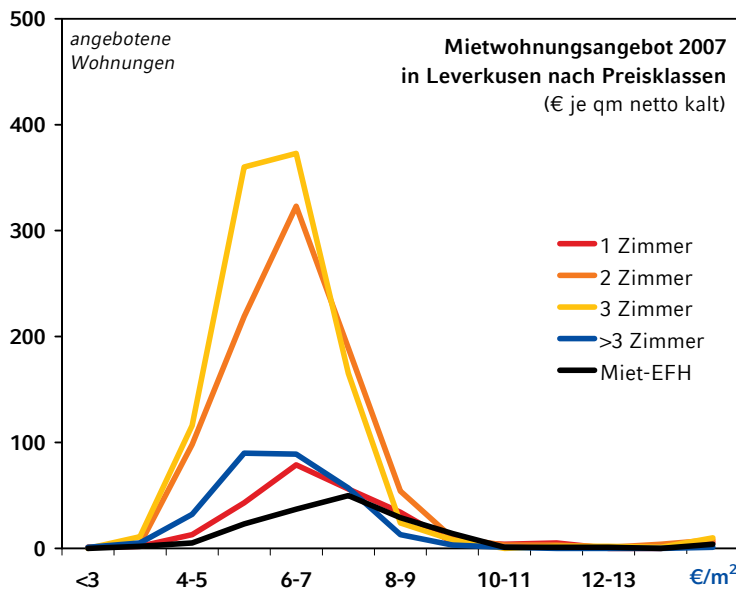
  

Durchschnittliche Gesamtmiete (Median)	
1-Zimmer-WE/Apartment	264 €
2-Zimmer-Wohnung	380 €
3 Zimmer-Wohnung	475 €
4 Zimmer und mehr	654 €
Miet-Einfamilienhäuser	950 €

Höchstwerte für die günstigsten 10 % (\*) bzw. 25 % (\*\*) sowie die teuersten 90 % (\*\*\*) des Angebots

empirica-Preisdatenbank/IDN Immodaten GmbH

Das folgende Diagramm zeigt, wie sich die Preisstruktur in den einzelnen Teilmärkten und diese sich untereinander unterscheiden (Quelle: s. Tab. 1).



### Angemessener Teil des Angebots

Zur Abschätzung, welcher Teil des aktuellen Wohnungsangebots i. S. v. SGB II/XII angemessen ist, wurden die Angebote den örtlichen Angemessenheitskriterien gegenübergestellt. Den Richtwerten für die verschiedenen Bedarfsgemeinschafts-Größen wurden dabei nur solche Wohnungen gegenübergestellt, in denen - gem. VV WoBindG - jede Person mindestens 1 Zimmer zur Verfügung hat.

**Tab. 2: Angemessene Wohnungen**

Wohnungsgröße für ...	Anteil	Anzahl
<b>Single-Bedarfsgemeinschaften</b>		
1 Zim./App.	62 %	137
2 Zimmer	10 %	78
3 Zimmer	2 %	14
ohne Angabe	13 %	61
<b>Gesamt</b>	<b>11 %</b>	<b>292</b>
<b>Bedarfsgemeinschaften mit 2 Personen</b>		
2 Zimmer	42 %	321
3 Zimmer	13 %	119
4 Zimmer	2 %	4
> 4 Zimmer	0 %	0
ohne Angabe	48 %	22
<b>Gesamt</b>	<b>23 %</b>	<b>466</b>
<b>Bedarfsgemeinschaften mit 3 Personen</b>		
3 Zimmer	36 %	334
4 Zimmer	8 %	15
> 4 Zimmer	0 %	0
Miet-EFH	7 %	12
ohne Angabe	80 %	135
<b>Gesamt</b>	<b>27 %</b>	<b>496</b>
<b>Bedarfsgemeinschaften mit 4 Personen</b>		
4 Zimmer	27 %	53
> 4 Zimmer	4 %	2
Miet-EFH	14 %	23
ohne Angabe	67 %	67
<b>Gesamt</b>	<b>19 %</b>	<b>145</b>
<b>Bedarfsgemeinschaften mit 5 Personen</b>		
4 Zimmer*	38 %	75
> 4 Zimmer	6 %	3
Miet-EFH	2 %	1
ohne Angabe	22 %	17
<b>Gesamt</b>	<b>11 %</b>	<b>96</b>

\* weniger als 1 Wohnraum je Person!

Eigene Berechnung auf Basis der empirica-Preisdatenbank/IDN Immodaten GmbH

### Struktur der Bedarfsgemeinschaften

SGB II und XII betrachten Personen, die in derselben Wohnung leben und gemeinsam wirtschaften als „Bedarfsgemeinschaft“ (BG) – das entspricht in etwa einem Haushalt. In den meisten Regionen steht ein hoher Anteil alleinstehender Leistungsbezieher einem kleinen Anteil kleiner Wohnungen gegenüber.

**Tab. 3: Struktur der Bedarfsgemeinschaften (BG)**

Personenzahl	Anteile im Vergleich	
	LEV	NRW
Single/1 Pers.	50 %	50 %
2 Personen	21 %	21 %
3 Personen	15 %	14 %
>3 Personen	15 %	15 %
<b>SGB-II-Quote</b>	<b>12,1 %</b>	<b>11,6 %</b>

Statistik der Bundesagentur für Arbeit, März 2008

### Verhältnis von Angebot und Bedarf für die verschiedenen Haushaltsgrößen

Die Datenlage erlaubt keine echte Bilanzierung von Angebot und Bedarf („wie viele BG kommen auf eine angemessene Wohnung?“).

Allerdings lässt sich rechnerisch einschätzen, inwiefern die verschiedenen Haushaltsgrößen die gleichen Chancen haben, angemessenen Wohnraum zu finden. Vergleichsmaßstab ist dabei diejenige BG-Größe, der vor Ort das größte Angebot an angemessenen Wohnungen gegenübersteht.

In der Stadt Leverkusen sind das die 3-Personen-BG. Im Vergleich zu ihnen kommen auf eine – für die jeweilige Personenzahl – angemessene Wohnung

- **6 Mal so viele** Single-BG,
- **etwa gleich viele** 2-Personen-BG,
- **2 Mal so viele** BG mit > 3 Personen

Danach hätten es also Alleinstehende – zumindest rechnerisch – 6 Mal so schwer wie BG mit 3 Personen, eine angemessene Wohnung zu finden. Diese Benachteiligung lässt sich nur über eine selektive Anpassung der Richtwerte beheben.

## Das Angebot an angemessenen Mietwohnungen (gem. SGB II/XII) im Rheinisch-Bergischen Kreis

### Wohnungsbestand und erfasste Internet-Angebote

Im Rheinisch-Bergischen Kreis gibt es gemäß amtlicher Statistik 129.500 Wohnungen, darunter ca. 73.100 Mietwohnungen (grobe Schätzung auf Basis des Mikrozensus).

5.664 Mietwohnungen wurden im Jahr 2007 im Internet angeboten und für die empirica-Preisdatenbank (IDN Immodaten GmbH) erfasst und ausgewertet. Unterstellt man, dass jährlich ca. 10 % der Mietwohnungen neu vermietet werden, ist die Marktabdeckung der Datenbank für den Rheinisch-Bergischer Kreis als *sehr gut* zu bezeichnen.

Tabelle 1 zeigt zunächst die Struktur des Mietwohnungsangebots nach Wohnungsgröße (Zimmerzahl). Der Vergleich mit dem gesamten Wohnungsbestand am Ort zeigt, welche Wohnungsgrößen häufiger oder seltener auf dem Markt angeboten werden.

Anschließend ist die Preisstruktur dargestellt. Die Einteilung in Preissegmente zeigt das Spektrum der örtlichen Wohnungsmieten (je Quadratmeter). Da für die Richtwerte die Produktmethode maßgeblich ist, sind für die einzelnen Wohnungsgrößen nur die mittleren Gesamtmieten dargestellt.

Tab. 1: Struktur des aktuellen Angebots

Zimmerzahl	Internet-Angebote	Gesamtbestand
1 Zim./App.	6 %	7 %
2 Zimmer	32 %	19 %
3 Zimmer	36 %	27 %
>3 Zimmer	12 %	
Miet-EFH	3 %	46 %
ohne Angabe	10 %	-
Gesamt	100 %	100 %

Miete je m <sup>2</sup> Wohnfläche (nettokalt)	
billige Wohnung* bis max.	5,13 €
unteres Preissegment** bis	6,00 €
Durchschnitt (Median)	6,80 €
teure Wohnung*** ab	8,57 €

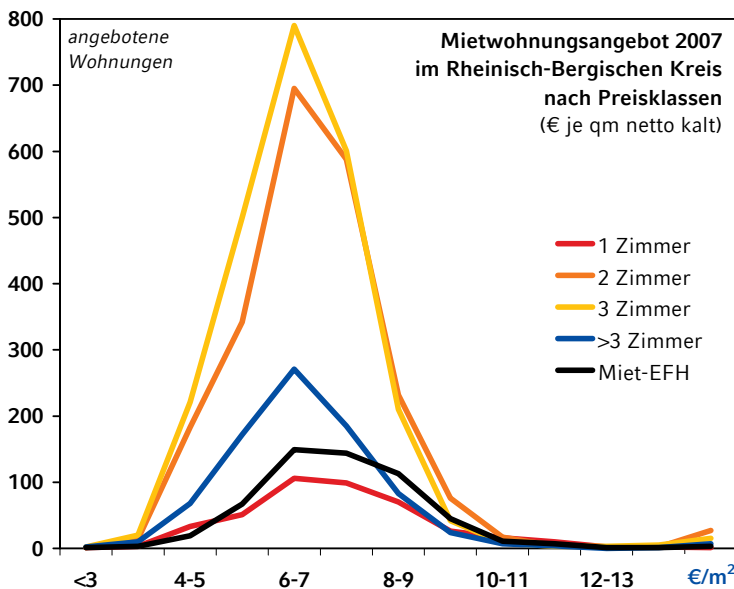
  

Durchschnittliche Gesamtmiete (Median)	
1-Zimmer-WE/Apartment	280 €
2-Zimmer-Wohnung	420 €
3 Zimmer-Wohnung	550 €
4 Zimmer und mehr	745 €
Miet-Einfamilienhäuser	990 €

Höchstwerte für die günstigsten 10 % (\*) bzw. 25 % (\*\*) sowie die teuersten 90 % (\*\*\*) des Angebots

empirica-Preisdatenbank/IDN Immodaten GmbH

Das folgende Diagramm zeigt, wie sich die Preisstruktur in den einzelnen Teilmärkten und diese sich untereinander unterscheiden (Quelle: s. Tab. 1).



### Angemessener Teil des Angebots

Zur Abschätzung, welcher Teil des aktuellen Wohnungsangebots i. S. v. SGB II/XII angemessen ist, wurden die Angebote den örtlichen Angemessenheitskriterien gegenübergestellt. Den Richtwerten für die verschiedenen Bedarfsgemeinschafts-Größen wurden dabei nur solche Wohnungen gegenübergestellt, in denen - gem. VV WoBindG - jede Person mindestens 1 Zimmer zur Verfügung hat.

**Tab. 2: Angemessene Wohnungen**

Wohnungsgröße für ...	Anteil	Anzahl angemessener Wohnungen
<b>Single-Bedarfsgemeinschaften</b>		
1 Zim./App.	58 %	214
2 Zimmer	10 %	174
3 Zimmer	1 %	27
ohne Angabe	10 %	120
<b>Gesamt</b>	<b>9 %</b>	<b>538</b>
<b>Bedarfsgemeinschaften mit 2 Personen</b>		
2 Zimmer	35 %	631
3 Zimmer	9 %	177
4 Zimmer	1 %	7
> 4 Zimmer	0 %	4
ohne Angabe	40 %	58
<b>Gesamt</b>	<b>19 %</b>	<b>873</b>
<b>Bedarfsgemeinschaften mit 3 Personen</b>		
3 Zimmer	28 %	578
4 Zimmer	6 %	33
> 4 Zimmer	3 %	4
Miet-EFH	3 %	15
ohne Angabe	83 %	358
<b>Gesamt</b>	<b>20 %</b>	<b>988</b>
<b>Bedarfsgemeinschaften mit 4 Personen</b>		
4 Zimmer	15 %	82
> 4 Zimmer	6 %	7
Miet-EFH	5 %	28
ohne Angabe	72 %	193
<b>Gesamt</b>	<b>10 %</b>	<b>310</b>
<b>Bedarfsgemeinschaften mit 5 Personen</b>		
4 Zimmer*	33 %	186
> 4 Zimmer	9 %	11
Miet-EFH	1 %	3
ohne Angabe	27 %	82
<b>Gesamt</b>	<b>13 %</b>	<b>282</b>

\* weniger als 1 Wohnraum je Person!

Eigene Berechnung auf Basis der empirica-Preisdatabank/IDN Immodaten GmbH

### Struktur der Bedarfsgemeinschaften

SGB II und XII betrachten Personen, die in derselben Wohnung leben und gemeinsam wirtschaften als „Bedarfsgemeinschaft“ (BG) – das entspricht in etwa einem Haushalt. In den meisten Regionen steht ein hoher Anteil alleinstehender Leistungsbezieher einem kleinen Anteil kleiner Wohnungen gegenüber.

**Tab. 3: Struktur der Bedarfsgemeinschaften (BG)**

Personenzahl	Anteile im Vergleich	
	GL	NRW
Single/1 Pers.	50 %	50 %
2 Personen	22 %	21 %
3 Personen	15 %	14 %
>3 Personen	14 %	15 %
<b>SGB-II-Quote</b>	<b>8,1 %</b>	<b>11,6 %</b>

Statistik der Bundesagentur für Arbeit, März 2008

### Verhältnis von Angebot und Bedarf für die verschiedenen Haushaltsgrößen

Die Datenlage erlaubt keine echte Bilanzierung von Angebot und Bedarf („wie viele BG kommen auf eine angemessene Wohnung?“).

Allerdings lässt sich rechnerisch einschätzen, inwiefern die verschiedenen Haushaltsgrößen die gleichen Chancen haben, angemessenen Wohnraum zu finden. Vergleichsmaßstab ist dabei diejenige BG-Größe, der vor Ort das größte Angebot an angemessenen Wohnungen gegenübersteht.

Im Rheinisch-Bergischen Kreis sind das die 3-Personen-BG. Im Vergleich zu ihnen kommen auf eine – für die jeweilige Personenzahl – angemessene Wohnung

- **6 Mal so viele** Single-BG,
- **2 Mal so viele** 2-Personen-BG,
- **2 Mal so viele** BG mit > 3 Personen

Danach hätten es also Alleinstehende – zumindest rechnerisch – 6 Mal so schwer wie BG mit 3 Personen, eine angemessene Wohnung zu finden. Diese Benachteiligung lässt sich nur über eine selektive Anpassung der Richtwerte beheben.

## Das Angebot an angemessenen Mietwohnungen (gem. SGB II/XII) im Oberbergischen Kreis

### Wohnungsbestand und erfasste Internet-Angebote

Im Oberbergischen Kreis gibt es gemäß amtlicher Statistik 121.100 Wohnungen, darunter ca. 68.400 Mietwohnungen (grobe Schätzung auf Basis des Mikrozensus).

3.710 Mietwohnungen wurden im Jahr 2007 im Internet angeboten und für die empirica-Preisdatenbank (IDN Immodaten GmbH) erfasst und ausgewertet. Unterstellt man, dass jährlich ca. 10 % der Mietwohnungen neu vermietet werden, ist die Marktabdeckung der Datenbank für den Oberbergischer Kreis als *gut* zu bezeichnen.

Tabelle 1 zeigt zunächst die Struktur des Mietwohnungsangebots nach Wohnungsgröße (Zimmerzahl). Der Vergleich mit dem gesamten Wohnungsbestand am Ort zeigt, welche Wohnungsgrößen häufiger oder seltener auf dem Markt angeboten werden.

Anschließend ist die Preisstruktur dargestellt. Die Einteilung in Preissegmente zeigt das Spektrum der örtlichen Wohnungsmieten (je Quadratmeter). Da für die Richtwerte die Produktmethode maßgeblich ist, sind für die einzelnen Wohnungsgrößen nur die mittleren Gesamtmieten dargestellt.

Tab. 1: Struktur des aktuellen Angebots

Zimmerzahl	Internet-Angebote	Gesamtbestand
1 Zim./App.	5 %	6 %
2 Zimmer	26 %	18 %
3 Zimmer	33 %	26 %
>3 Zimmer	16 %	
Miet-EFH	8 %	49 %
ohne Angabe	12 %	-
Gesamt	100 %	100 %

Miete je m <sup>2</sup> Wohnfläche (nettokalt)	
billige Wohnung* bis max.	4,16 €
unteres Preissegment** bis	4,64 €
Durchschnitt (Median)	5,19 €
teure Wohnung*** ab	6,60 €

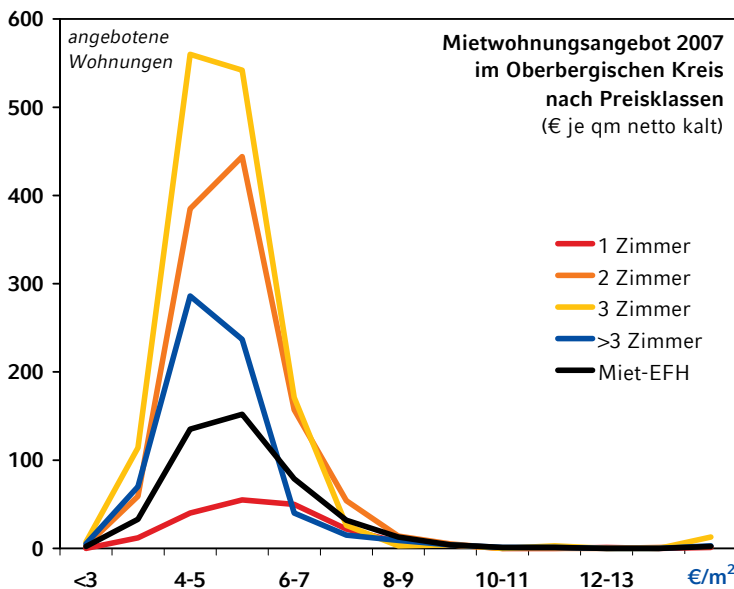
  

Durchschnittliche Gesamtmiete (Median)	
1-Zimmer-WE/Apartment	225 €
2-Zimmer-Wohnung	310 €
3 Zimmer-Wohnung	406 €
4 Zimmer und mehr	540 €
Miet-Einfamilienhäuser	690 €

Höchstwerte für die günstigsten 10 % (\*) bzw. 25 % (\*\*) sowie die teuersten 90 % (\*\*\*) des Angebots

empirica-Preisdatenbank/IDN Immodaten GmbH

Das folgende Diagramm zeigt, wie sich die Preisstruktur in den einzelnen Teilmärkten und diese sich untereinander unterscheiden (Quelle: s. Tab. 1).





### Angemessener Teil des Angebots

Zur Abschätzung, welcher Teil des aktuellen Wohnungsangebots i. S. v. SGB II/XII angemessen ist, wurden die Angebote den örtlichen Angemessenheitskriterien gegenübergestellt. Den Richtwerten für die verschiedenen Bedarfsgemeinschafts-Größen wurden dabei nur solche Wohnungen gegenübergestellt, in denen - gem. VV WoBindG - jede Person mindestens 1 Zimmer zur Verfügung hat.

**Tab. 2: Angemessene Wohnungen**

Wohnungsgröße für ...	Anteil angemessener Wohnungen	Anzahl
<b>Single-Bedarfsgemeinschaften</b>		
1 Zim./App.	43 %	75
2 Zimmer	6 %	59
3 Zimmer	1 %	13
ohne Angabe	7 %	57
<b>Gesamt</b>	<b>5 %</b>	<b>205</b>
<b>Bedarfsgemeinschaften mit 2 Personen</b>		
2 Zimmer	34 %	328
3 Zimmer	10 %	123
4 Zimmer	2 %	11
> 4 Zimmer	1 %	1
ohne Angabe	29 %	78
<b>Gesamt</b>	<b>18 %</b>	<b>541</b>
<b>Bedarfsgemeinschaften mit 3 Personen</b>		
3 Zimmer	24 %	289
4 Zimmer	6 %	29
> 4 Zimmer	1 %	1
Miet-EFH	<1 %	2
ohne Angabe	68 %	156
<b>Gesamt</b>	<b>15 %</b>	<b>477</b>
<b>Bedarfsgemeinschaften mit 4 Personen</b>		
4 Zimmer	15 %	67
> 4 Zimmer	3 %	4
Miet-EFH	3 %	15
ohne Angabe	55 %	108
<b>Gesamt</b>	<b>9 %</b>	<b>194</b>
<b>Bedarfsgemeinschaften mit 5 Personen</b>		
4 Zimmer*	33 %	150
> 4 Zimmer	8 %	12
Miet-EFH	2 %	4
ohne Angabe	25 %	51
<b>Gesamt</b>	<b>12 %</b>	<b>217</b>

\* weniger als 1 Wohnraum je Person!

Eigene Berechnung auf Basis der empirica-Preisdatenbank/IDN Immodaten GmbH

### Struktur der Bedarfsgemeinschaften

SGB II und XII betrachten Personen, die in derselben Wohnung leben und gemeinsam wirtschaften als „Bedarfsgemeinschaft“ (BG) – das entspricht in etwa einem Haushalt. In den meisten Regionen steht ein hoher Anteil alleinstehender Leistungsbezieher einem kleinen Anteil kleiner Wohnungen gegenüber.

**Tab. 3: Struktur der Bedarfsgemeinschaften (BG)**

Personenzahl	Anteile im Vergleich	
	GUM	NRW
Single/1 Pers.	47 %	50 %
2 Personen	23 %	21 %
3 Personen	15 %	14 %
>3 Personen	16 %	15 %
<b>SGB-II-Quote</b>	<b>7,7 %</b>	<b>11,6 %</b>

Statistik der Bundesagentur für Arbeit, März 2008

### Verhältnis von Angebot und Bedarf für die verschiedenen Haushaltsgrößen

Die Datenlage erlaubt keine echte Bilanzierung von Angebot und Bedarf („wie viele BG kommen auf eine angemessene Wohnung?“).

Allerdings lässt sich rechnerisch einschätzen, inwiefern die verschiedenen Haushaltsgrößen die gleichen Chancen haben, angemessenen Wohnraum zu finden. Vergleichsmaßstab ist dabei diejenige BG-Größe, der vor Ort das größte Angebot an angemessenen Wohnungen gegenübersteht.

Im Oberbergischen Kreis sind das die 3-Personen-BG. Im Vergleich zu ihnen kommen auf eine – für die jeweilige Personenzahl – angemessene Wohnung

- **7 Mal so viele** Single-BG,
- **etwa gleich viele** 2-Personen-BG,
- **2 Mal so viele** BG mit > 3 Personen

Danach hätten es also Alleinstehende – zumindest rechnerisch – 7 Mal so schwer wie BG mit 3 Personen, eine angemessene Wohnung zu finden. Diese Benachteiligung lässt sich nur über eine selektive Anpassung der Richtwerte beheben.

## Das Angebot an angemessenen Mietwohnungen (gem. SGB II/XII) in der Stadt Remscheid

### Wohnungsbestand und erfasste Internet-Angebote

In der Stadt Remscheid gibt es gemäß amtlicher Statistik 60.100 Wohnungen, darunter ca. 43.400 Mietwohnungen (Schätzung auf Basis des Mikrozensus).

1.158 Mietwohnungen wurden im Jahr 2007 im Internet angeboten und für die empirica-Preisdatenbank (IDN Immodaten GmbH) erfasst und ausgewertet. Unterstellt man, dass jährlich ca. 10 % der Mietwohnungen neu vermietet werden, ist die Marktabdeckung der Datenbank für die Stadt Remscheid allerdings als *eher gering* zu bezeichnen.

Tabelle 1 zeigt zunächst die Struktur des Mietwohnungsangebots nach Wohnungsgröße (Zimmerzahl). Der Vergleich mit dem gesamten Wohnungsbestand am Ort zeigt, welche Wohnungsgrößen häufiger oder seltener auf dem Markt angeboten werden.

Anschließend ist die Preisstruktur dargestellt. Die Einteilung in Preissegmente zeigt das Spektrum der örtlichen Wohnungsmieten (je Quadratmeter). Da für die Richtwerte die Produktmethode maßgeblich ist, sind für die einzelnen Wohnungsgrößen nur die mittleren Gesamtmieten dargestellt.

Tab. 1: Struktur des aktuellen Angebots

Zimmerzahl	Internet-Angebote	Gesamtbestand
1 Zim./App.	8 %	8 %
2 Zimmer	35 %	29 %
3 Zimmer	37 %	32 %
>3 Zimmer	13 %	
Miet-EFH	2 %	31 %
ohne Angabe	5 %	-
Gesamt	100 %	100 %

Miete je m <sup>2</sup> Wohnfläche (nettokalt)	
billige Wohnung* bis max.	4,37 €
unteres Preissegment** bis	4,86 €
Durchschnitt (Median)	5,43 €
teure Wohnung*** ab	7,22 €

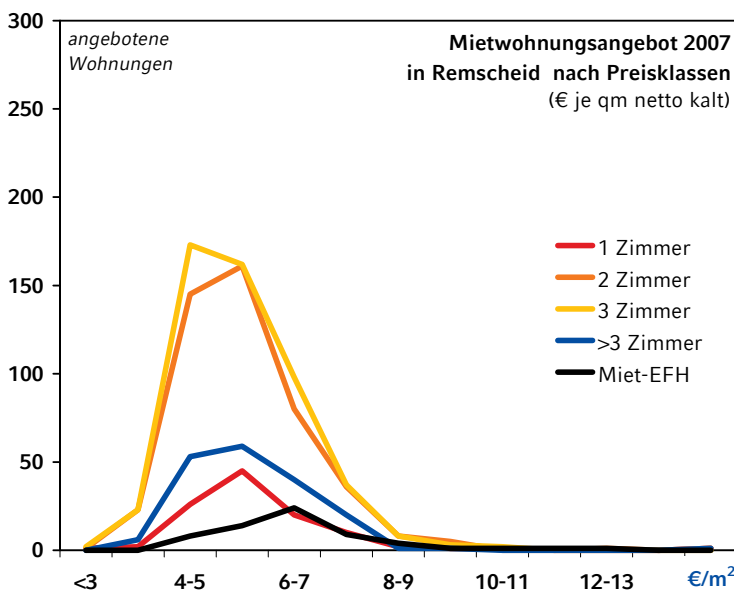
  

Durchschnittliche Gesamtmiete (Median)	
1-Zimmer-WE/Apartment	220 €
2-Zimmer-Wohnung	299 €
3 Zimmer-Wohnung	414 €
4 Zimmer und mehr	573 €
Miet-Einfamilienhäuser	865 €

Höchstwerte für die günstigsten 10 % (\*) bzw. 25 % (\*\*) sowie die teuersten 90 % (\*\*\*) des Angebots

empirica-Preisdatenbank/IDN Immodaten GmbH

Das folgende Diagramm zeigt, wie sich die Preisstruktur in den einzelnen Teilmärkten und diese sich untereinander unterscheiden (Quelle: s. Tab. 1).



### Angemessener Teil des Angebots

Zur Abschätzung, welcher Teil des aktuellen Wohnungsangebots i. S. v. SGB II/XII angemessen ist, wurden die Angebote den örtlichen Angemessenheitskriterien gegenübergestellt. Den Richtwerten für die verschiedenen Bedarfsgemeinschafts-Größen wurden dabei nur solche Wohnungen gegenübergestellt, in denen - gem. VV WoBindG - jede Person mindestens 1 Zimmer zur Verfügung hat.

**Tab. 2: Angemessene Wohnungen**

Wohnungsgröße für ...	Anteil angemessener Wohnungen	Anzahl
<b>Single-Bedarfsgemeinschaften</b>		
1 Zim./App.	65 %	64
2 Zimmer	16 %	66
3 Zimmer	1 %	5
ohne Angabe	11 %	23
<b>Gesamt</b>	<b>12 %</b>	<b>158</b>
<b>Bedarfsgemeinschaften mit 2 Personen</b>		
2 Zimmer	55 %	222
3 Zimmer	13 %	57
4 Zimmer	1 %	1
> 4 Zimmer	0 %	1
ohne Angabe	40 %	8
<b>Gesamt</b>	<b>29 %</b>	<b>288</b>
<b>Bedarfsgemeinschaften mit 3 Personen</b>		
3 Zimmer	40 %	170
4 Zimmer	8 %	9
> 4 Zimmer	3 %	1
Miet-EFH	3 %	2
ohne Angabe	100 %	64
<b>Gesamt</b>	<b>29 %</b>	<b>246</b>
<b>Bedarfsgemeinschaften mit 4 Personen</b>		
4 Zimmer	30 %	34
> 4 Zimmer	10 %	3
Miet-EFH	13 %	8
ohne Angabe	100 %	61
<b>Gesamt</b>	<b>24 %</b>	<b>106</b>
<b>Bedarfsgemeinschaften mit 5 Personen</b>		
4 Zimmer*	52 %	59
> 4 Zimmer	16 %	5
Miet-EFH	0 %	0
ohne Angabe	40 %	23
<b>Gesamt</b>	<b>24 %</b>	<b>87</b>

\* weniger als 1 Wohnraum je Person!

Eigene Berechnung auf Basis der empirica-Preisdatenbank/IDN Immodaten GmbH

### Struktur der Bedarfsgemeinschaften

SGB II und XII betrachten Personen, die in derselben Wohnung leben und gemeinsam wirtschaften als „Bedarfsgemeinschaft“ (BG) – das entspricht in etwa einem Haushalt. In den meisten Regionen steht ein hoher Anteil alleinstehender Leistungsbezieher einem kleinen Anteil kleiner Wohnungen gegenüber.

**Tab. 3: Struktur der Bedarfsgemeinschaften (BG)**

Personenzahl	Anteile im Vergleich	
	RS	NRW
Single/1 Pers.	50 %	50 %
2 Personen	21 %	21 %
3 Personen	14 %	14 %
>3 Personen	15 %	15 %
<b>SGB-II-Quote</b>	<b>12,3 %</b>	<b>11,6 %</b>

Statistik der Bundesagentur für Arbeit, März 2008

### Verhältnis von Angebot und Bedarf für die verschiedenen Haushaltsgrößen

Die Datenlage erlaubt keine echte Bilanzierung von Angebot und Bedarf („wie viele BG kommen auf eine angemessene Wohnung?“).

Allerdings lässt sich rechnerisch einschätzen, inwiefern die verschiedenen Haushaltsgrößen die gleichen Chancen haben, angemessenen Wohnraum zu finden. Vergleichsmaßstab ist dabei diejenige BG-Größe, der vor Ort das größte Angebot an angemessenen Wohnungen gegenübersteht.

In der Stadt Remscheid sind das die 3-Personen-BG. Im Vergleich zu ihnen kommen auf eine – für die jeweilige Personenzahl – angemessene Wohnung

- **5 Mal so viele** Single-BG,
- **etwa gleich viele** 2-Personen-BG,
- **etwa gleich viele** BG mit > 3 Personen

Danach hätten es also Alleinstehende – zumindest rechnerisch – 5 Mal so schwer wie BG mit 3 Personen, eine angemessene Wohnung zu finden. Diese Benachteiligung lässt sich nur über eine selektive Anpassung der Richtwerte beheben.

## Das Angebot an angemessenen Mietwohnungen (gem. SGB II/XII) in der Stadt Solingen

### Wohnungsbestand und erfasste Internet-Angebote

In der Stadt Solingen gibt es gemäß amtlicher Statistik 79.200 Wohnungen, darunter ca. 57.200 Mietwohnungen (Schätzung auf Basis des Mikrozensus).

1.431 Mietwohnungen wurden im Jahr 2007 im Internet angeboten und für die empirica-Preisdatenbank (IDN Immodaten GmbH) erfasst und ausgewertet. Unterstellt man, dass jährlich ca. 10 % der Mietwohnungen neu vermietet werden, ist die Marktabdeckung der Datenbank für die Stadt Solingen allerdings als *eher gering* zu bezeichnen.

Tabelle 1 zeigt zunächst die Struktur des Mietwohnungsangebots nach Wohnungsgröße (Zimmerzahl). Der Vergleich mit dem gesamten Wohnungsbestand am Ort zeigt, welche Wohnungsgrößen häufiger oder seltener auf dem Markt angeboten werden.

Anschließend ist die Preisstruktur dargestellt. Die Einteilung in Preissegmente zeigt das Spektrum der örtlichen Wohnungsmieten (je Quadratmeter). Da für die Richtwerte die Produktmethode maßgeblich ist, sind für die einzelnen Wohnungsgrößen nur die mittleren Gesamtmieten dargestellt.

Tab. 1: Struktur des aktuellen Angebots

Zimmerzahl	Internet-Angebote	Gesamtbestand
1 Zim./App.	6 %	10 %
2 Zimmer	31 %	29 %
3 Zimmer	40 %	33 %
>3 Zimmer	17 %	
Miet-EFH	1 %	28 %
ohne Angabe	6 %	-
Gesamt	100 %	100 %

Miete je m <sup>2</sup> Wohnfläche (nettokalt)	
billige Wohnung* bis max.	4,61 €
unteres Preissegment** bis	5,09 €
Durchschnitt (Median)	5,75 €
teure Wohnung*** ab	7,49 €

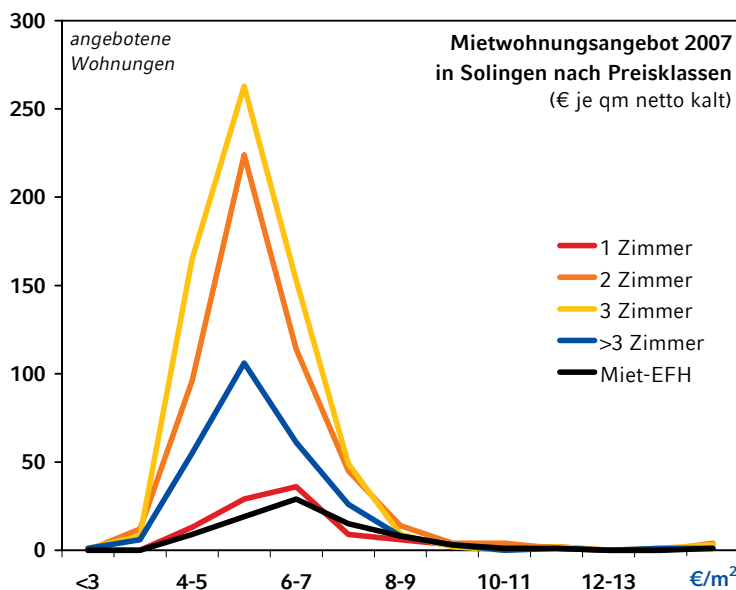
  

Durchschnittliche Gesamtmiete (Median)	
1-Zimmer-WE/Apartment	230 €
2-Zimmer-Wohnung	350 €
3 Zimmer-Wohnung	447 €
4 Zimmer und mehr	562 €
Miet-Einfamilienhäuser	800 €

Höchstwerte für die günstigsten 10 % (\*) bzw. 25 % (\*\*) sowie die teuersten 90 % (\*\*\*) des Angebots

empirica-Preisdatenbank/IDN Immodaten GmbH

Das folgende Diagramm zeigt, wie sich die Preisstruktur in den einzelnen Teilmärkten und diese sich untereinander unterscheiden (Quelle: s. Tab. 1).



### Angemessener Teil des Angebots

Zur Abschätzung, welcher Teil des aktuellen Wohnungsangebots i. S. v. SGB II/XII angemessen ist, wurden die Angebote den örtlichen Angemessenheitskriterien gegenübergestellt. Den Richtwerten für die verschiedenen Bedarfsgemeinschafts-Größen wurden dabei nur solche Wohnungen gegenübergestellt, in denen - gem. VV WoBindG - jede Person mindestens 1 Zimmer zur Verfügung hat.

**Tab. 2: Angemessene Wohnungen**

Wohnungsgröße für ...	Anteil angemessener Wohnungen	Anzahl
<b>Single-Bedarfsgemeinschaften</b>		
1 Zim./App.	65 %	60
2 Zimmer	15 %	66
3 Zimmer	1 %	4
ohne Angabe	9 %	20
<b>Gesamt</b>	<b>10 %</b>	<b>150</b>
<b>Bedarfsgemeinschaften mit 2 Personen</b>		
2 Zimmer	48 %	212
3 Zimmer	13 %	76
4 Zimmer	1 %	2
> 4 Zimmer	0 %	2
ohne Angabe	29 %	2
<b>Gesamt</b>	<b>23 %</b>	<b>292</b>
<b>Bedarfsgemeinschaften mit 3 Personen</b>		
3 Zimmer	44 %	249
4 Zimmer	13 %	26
> 4 Zimmer	6 %	2
Miet-EFH	5 %	4
ohne Angabe	100 %	111
<b>Gesamt</b>	<b>32 %</b>	<b>392</b>
<b>Bedarfsgemeinschaften mit 4 Personen</b>		
4 Zimmer	26 %	53
> 4 Zimmer	10 %	3
Miet-EFH	9 %	8
ohne Angabe	100 %	50
<b>Gesamt</b>	<b>20 %</b>	<b>114</b>
<b>Bedarfsgemeinschaften mit 5 Personen</b>		
4 Zimmer*	52 %	106
> 4 Zimmer	35 %	11
Miet-EFH	3 %	1
ohne Angabe	31 %	19
<b>Gesamt</b>	<b>24 %</b>	<b>137</b>

\* weniger als 1 Wohnraum je Person!

Eigene Berechnung auf Basis der empirica-Preisdatenbank/IDN Immodaten GmbH

### Struktur der Bedarfsgemeinschaften

SGB II und XII betrachten Personen, die in derselben Wohnung leben und gemeinsam wirtschaften als „Bedarfsgemeinschaft“ (BG) – das entspricht in etwa einem Haushalt. In den meisten Regionen steht ein hoher Anteil alleinstehender Leistungsbezieher einem kleinen Anteil kleiner Wohnungen gegenüber.

**Tab. 3: Struktur der Bedarfsgemeinschaften (BG)**

Personenzahl	Anteile im Vergleich	
	SG	NRW
Single/1 Pers.	50 %	50 %
2 Personen	21 %	21 %
3 Personen	13 %	14 %
>3 Personen	16 %	15 %
<b>SGB-II-Quote</b>	<b>11,8 %</b>	<b>11,6 %</b>

Statistik der Bundesagentur für Arbeit, März 2008

### Verhältnis von Angebot und Bedarf für die verschiedenen Haushaltsgrößen

Die Datenlage erlaubt keine echte Bilanzierung von Angebot und Bedarf („wie viele BG kommen auf eine angemessene Wohnung?“).

Allerdings lässt sich rechnerisch einschätzen, inwiefern die verschiedenen Haushaltsgrößen die gleichen Chancen haben, angemessenen Wohnraum zu finden. Vergleichsmaßstab ist dabei diejenige BG-Größe, der vor Ort das größte Angebot an angemessenen Wohnungen gegenübersteht.

In der Stadt Solingen sind das die 3-Personen-BG. Im Vergleich zu ihnen kommen auf eine – für die jeweilige Personenzahl – angemessene Wohnung

- **10 Mal so viele** Single-BG,
- **2 Mal so viele** 2-Personen-BG,
- **3 Mal so viele** BG mit > 3 Personen

Danach hätten es also Alleinstehende – zumindest rechnerisch – 10 Mal so schwer wie BG mit 3 Personen, eine angemessene Wohnung zu finden. Diese Benachteiligung lässt sich nur über eine selektive Anpassung der Richtwerte beheben.

# Das Angebot an angemessenen Mietwohnungen (gem. SGB II/XII) in der Stadt Wuppertal

## Wohnungsbestand und erfasste Internet-Angebote

In der Stadt Wuppertal gibt es gemäß amtlicher Statistik 191.900 Wohnungen, darunter ca. 141.900 Mietwohnungen (gem. Mikrozensus).

5.024 Mietwohnungen wurden im Jahr 2007 im Internet angeboten und für die empirica-Preisdatenbank (IDN Immodaten GmbH) erfasst und ausgewertet. Unterstellt man, dass jährlich ca. 10 % der Mietwohnungen neu vermietet werden, ist die Marktabdeckung der Datenbank für die Stadt Wuppertal als *durchschnittlich* zu bezeichnen.

Tabelle 1 zeigt zunächst die Struktur des Mietwohnungsangebots nach Wohnungsgröße (Zimmerzahl). Der Vergleich mit dem gesamten Wohnungsbestand am Ort zeigt, welche Wohnungsgrößen häufiger oder seltener auf dem Markt angeboten werden.

Anschließend ist die Preisstruktur dargestellt. Die Einteilung in Preissegmente zeigt das Spektrum der örtlichen Wohnungsmieten (je Quadratmeter). Da für die Richtwerte die Produktmethode maßgeblich ist, sind für die einzelnen Wohnungsgrößen nur die mittleren Gesamtmieten dargestellt.

Tab. 1: Struktur des aktuellen Angebots

Zimmerzahl	Internet-Angebote	Gesamtbestand
1 Zim./App.	13 %	13 %
2 Zimmer	33 %	30 %
3 Zimmer	33 %	31 %
>3 Zimmer	16 %	
Miet-EFH	1 %	26 %
ohne Angabe	3 %	-
Gesamt	100 %	100 %

Miete je m <sup>2</sup> Wohnfläche (nettokalt)	
billige Wohnung* bis max.	4,45 €
unteres Preissegment** bis	4,89 €
Durchschnitt (Median)	5,31 €
teure Wohnung*** ab	6,86 €

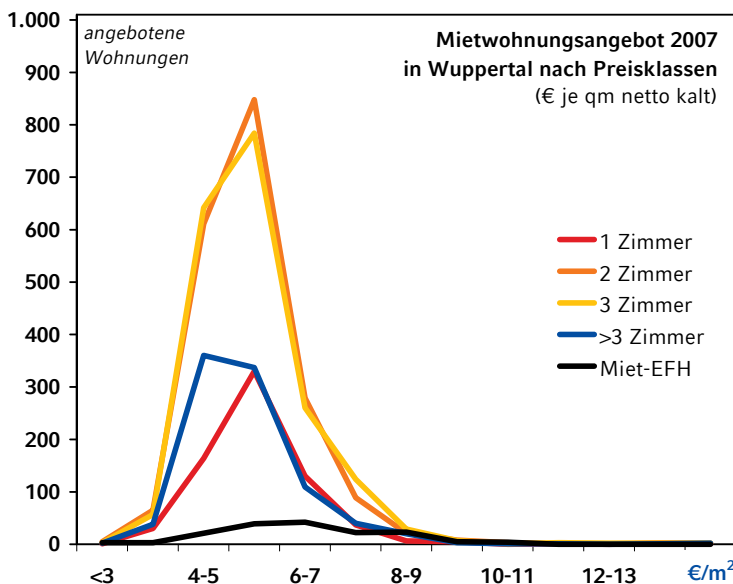
  

Durchschnittliche Gesamtmiete (Median)	
1-Zimmer-WE/Apartment	200 €
2-Zimmer-Wohnung	300 €
3 Zimmer-Wohnung	420 €
4 Zimmer und mehr	545 €
Miet-Einfamilienhäuser	753 €

Höchstwerte für die günstigsten 10 % (\*) bzw. 25 % (\*\*) sowie die teuersten 90 % (\*\*\*) des Angebots

empirica-Preisdatenbank/IDN Immodaten GmbH

Das folgende Diagramm zeigt, wie sich die Preisstruktur in den einzelnen Teilmärkten und diese sich untereinander unterscheiden (Quelle: s. Tab. 1).



### Angemessener Teil des Angebots

Zur Abschätzung, welcher Teil des aktuellen Wohnungsangebots i. S. v. SGB II/XII angemessen ist, wurden die Angebote den örtlichen Angemessenheitskriterien gegenübergestellt. Den Richtwerten für die verschiedenen Bedarfsgemeinschafts-Größen wurden dabei nur solche Wohnungen gegenübergestellt, in denen - gem. VV WoBindG - jede Person mindestens 1 Zimmer zur Verfügung hat.

**Tab. 2: Angemessene Wohnungen**

Wohnungsgröße für ...	Anteil angemessener Wohnungen	Anzahl
<b>Single-Bedarfsgemeinschaften</b>		
1 Zim./App.	74 %	490
2 Zimmer	13 %	222
3 Zimmer	1 %	15
ohne Angabe	11 %	83
<b>Gesamt</b>	<b>15 %</b>	<b>811</b>
<b>Bedarfsgemeinschaften mit 2 Personen</b>		
2 Zimmer	57 %	961
3 Zimmer	11 %	187
4 Zimmer	1 %	6
> 4 Zimmer	0 %	0
ohne Angabe	32 %	17
<b>Gesamt</b>	<b>28 %</b>	<b>1.171</b>
<b>Bedarfsgemeinschaften mit 3 Personen</b>		
3 Zimmer	28 %	469
4 Zimmer	5 %	33
> 4 Zimmer	0 %	0
Miet-EFH	2 %	3
ohne Angabe	67 %	241
<b>Gesamt</b>	<b>19 %</b>	<b>746</b>
<b>Bedarfsgemeinschaften mit 4 Personen</b>		
4 Zimmer	29 %	187
> 4 Zimmer	14 %	20
Miet-EFH	15 %	25
ohne Angabe	75 %	184
<b>Gesamt</b>	<b>25 %</b>	<b>416</b>
<b>Bedarfsgemeinschaften mit 5 Personen</b>		
4 Zimmer*	44 %	285
> 4 Zimmer	19 %	28
Miet-EFH	0 %	0
ohne Angabe	43 %	79
<b>Gesamt</b>	<b>28 %</b>	<b>392</b>

\* weniger als 1 Wohnraum je Person!

Eigene Berechnung auf Basis der empirica-Preisdatenbank/IDN Immodaten GmbH

### Struktur der Bedarfsgemeinschaften

SGB II und XII betrachten Personen, die in derselben Wohnung leben und gemeinsam wirtschaften als „Bedarfsgemeinschaft“ (BG) – das entspricht in etwa einem Haushalt. In den meisten Regionen steht ein hoher Anteil alleinstehender Leistungsbezieher einem kleinen Anteil kleiner Wohnungen gegenüber.

**Tab. 3: Struktur der Bedarfsgemeinschaften (BG)**

Personenzahl	Anteile im Vergleich	
	W	NRW
Single/1 Pers.	52 %	50 %
2 Personen	21 %	21 %
3 Personen	13 %	14 %
>3 Personen	15 %	15 %
<b>SGB-II-Quote</b>	<b>16,5 %</b>	<b>11,6 %</b>

Statistik der Bundesagentur für Arbeit, März 2008

### Verhältnis von Angebot und Bedarf für die verschiedenen Haushaltsgößen

Die Datenlage erlaubt keine echte Bilanzierung von Angebot und Bedarf („wie viele BG kommen auf eine angemessene Wohnung?“).

Allerdings lässt sich rechnerisch einschätzen, inwiefern die verschiedenen Haushaltsgößen die gleichen Chancen haben, angemessenen Wohnraum zu finden. Vergleichsmaßstab ist dabei diejenige BG-Größe, der vor Ort das größte Angebot an angemessenen Wohnungen gegenübersteht.

In der Stadt Wuppertal sind das die 3-Personen-BG. Im Vergleich zu ihnen kommen auf eine – für die jeweilige Personenzahl – angemessene Wohnung

- **4 Mal so viele** Single-BG,
- **etwa gleich viele** 2-Personen-BG,
- **etwa gleich viele** BG mit > 3 Personen

Danach hätten es also Alleinstehende – zumindest rechnerisch – 4 Mal so schwer wie BG mit 3 Personen, eine angemessene Wohnung zu finden. Diese Benachteiligung lässt sich nur über eine selektive Anpassung der Richtwerte beheben.

## Das Angebot an angemessenen Mietwohnungen (gem. SGB II/XII) in der Stadt Aachen

### Wohnungsbestand und erfasste Internet-Angebote

In der Stadt Aachen gibt es gemäß amtlicher Statistik 128.100 Wohnungen, darunter ca. 86.000 Mietwohnungen (grobe Schätzung auf Basis des Mikrozensus).

4.046 Mietwohnungen wurden im Jahr 2007 im Internet angeboten und für die empirica-Preisdatenbank (IDN Immodaten GmbH) erfasst und ausgewertet. Unterstellt man, dass jährlich ca. 10 % der Mietwohnungen neu vermietet werden, ist die Marktabdeckung der Datenbank für die Stadt Aachen als *gut* zu bezeichnen.

Tabelle 1 zeigt zunächst die Struktur des Mietwohnungsangebots nach Wohnungsgröße (Zimmerzahl). Der Vergleich mit dem gesamten Wohnungsbestand am Ort zeigt, welche Wohnungsgrößen häufiger oder seltener auf dem Markt angeboten werden.

Anschließend ist die Preisstruktur dargestellt. Die Einteilung in Preissegmente zeigt das Spektrum der örtlichen Wohnungsmieten (je Quadratmeter). Da für die Richtwerte die Produktmethode maßgeblich ist, sind für die einzelnen Wohnungsgrößen nur die mittleren Gesamtmieten dargestellt.

Tab. 1: Struktur des aktuellen Angebots

Zimmerzahl	Internet-Angebote	Gesamtbestand
1 Zim./App.	17 %	18 %
2 Zimmer	32 %	27 %
3 Zimmer	27 %	27 %
>3 Zimmer	11 %	
Miet-EFH	5 %	27 %
ohne Angabe	7 %	-
Gesamt	100 %	100 %

Miete je m <sup>2</sup> Wohnfläche (nettokalt)	
billige Wohnung* bis max.	4,58 €
unteres Preissegment** bis	5,20 €
Durchschnitt (Median)	6,06 €
teure Wohnung*** ab	8,78 €

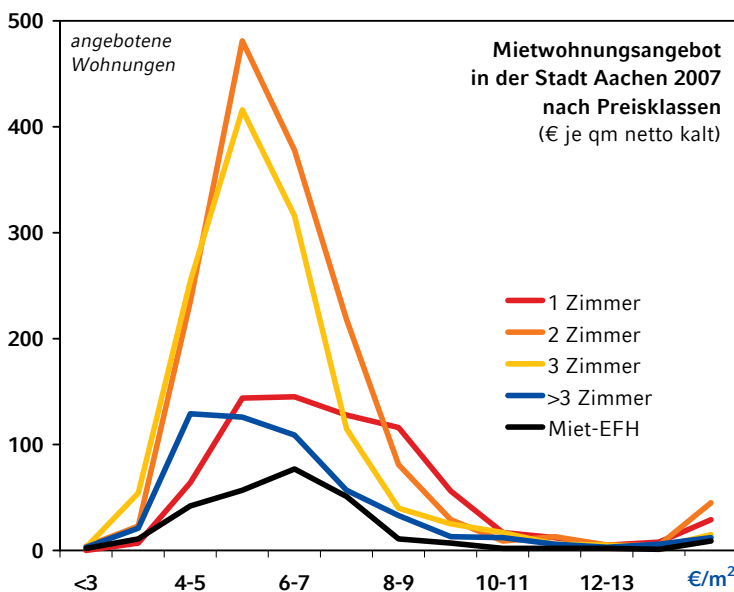
  

Durchschnittliche Gesamtmiete (Median)	
1-Zimmer-WE/Apartment	230 €
2-Zimmer-Wohnung	340 €
3 Zimmer-Wohnung	450 €
4 Zimmer und mehr	620 €
Miet-Einfamilienhäuser	750 €

Höchstwerte für die günstigsten 10 % (\*) bzw. 25 % (\*\*) sowie die teuersten 90 % (\*\*\*) des Angebots

empirica-Preisdatenbank/IDN Immodaten GmbH

Das folgende Diagramm zeigt, wie sich die Preisstruktur in den einzelnen Teilmärkten und diese sich untereinander unterscheiden (Quelle: s. Tab. 1).





### Angemessener Teil des Angebots

Zur Abschätzung, welcher Teil des aktuellen Wohnungsangebots i. S. v. SGB II/XII angemessen ist, wurden die Angebote den örtlichen Angemessenheitskriterien gegenübergestellt. Den Richtwerten für die verschiedenen Bedarfsgemeinschafts-Größen wurden dabei nur solche Wohnungen gegenübergestellt, in denen - gem. VV WoBindG - jede Person mindestens 1 Zimmer zur Verfügung hat.

**Tab. 2: Angemessene Wohnungen**

Wohnungsgröße für ...	Anteil angemessener Wohnungen	Anzahl
<b>Single-Bedarfsgemeinschaften</b>		
1 Zim./App.	58 %	390
2 Zimmer	11 %	150
3 Zimmer	1 %	13
ohne Angabe	15 %	118
<b>Gesamt</b>	<b>15 %</b>	<b>673</b>
<b>Bedarfsgemeinschaften mit 2 Personen</b>		
2 Zimmer	46 %	607
3 Zimmer	14 %	156
4 Zimmer	2 %	9
> 4 Zimmer	0 %	1
ohne Angabe	44 %	82
<b>Gesamt</b>	<b>28 %</b>	<b>854</b>
<b>Bedarfsgemeinschaften mit 3 Personen</b>		
3 Zimmer	38 %	422
4 Zimmer	11 %	41
> 4 Zimmer	1 %	1
Miet-EFH	3 %	8
ohne Angabe	86 %	264
<b>Gesamt</b>	<b>27 %</b>	<b>736</b>
<b>Bedarfsgemeinschaften mit 4 Personen</b>		
4 Zimmer	30 %	113
> 4 Zimmer	10 %	8
Miet-EFH	7 %	18
ohne Angabe	86 %	150
<b>Gesamt</b>	<b>22 %</b>	<b>289</b>
<b>Bedarfsgemeinschaften mit 5 Personen</b>		
4 Zimmer*	46 %	171
> 4 Zimmer	20 %	17
Miet-EFH	9 %	9
ohne Angabe	39 %	62
<b>Gesamt</b>	<b>25 %</b>	<b>259</b>

\* weniger als 1 Wohnraum je Person!

Eigene Berechnung auf Basis der empirica-Preisdatenbank/IDN Immodaten GmbH

### Struktur der Bedarfsgemeinschaften

SGB II und XII betrachten Personen, die in derselben Wohnung leben und gemeinsam wirtschaften als „Bedarfsgemeinschaft“ (BG) – das entspricht in etwa einem Haushalt. In den meisten Regionen steht ein hoher Anteil alleinstehender Leistungsbezieher einem kleinen Anteil kleiner Wohnungen gegenüber.

**Tab. 3: Struktur der Bedarfsgemeinschaften (BG)**

Personenzahl	Anteile im Vergleich	
	Stadt AC	NRW
Single/1 Pers.	56 %	50 %
2 Personen	18 %	21 %
3 Personen	12 %	14 %
>3 Personen	14 %	15 %
<b>SGB-II-Quote</b>	<b>12,4 %</b>	<b>11,6 %</b>

Statistik der Bundesagentur für Arbeit, März 2008

### Verhältnis von Angebot und Bedarf für die verschiedenen Haushaltsgrößen

Die Datenlage erlaubt keine echte Bilanzierung von Angebot und Bedarf („wie viele BG kommen auf eine angemessene Wohnung?“).

Allerdings lässt sich rechnerisch einschätzen, inwiefern die verschiedenen Haushaltsgrößen die gleichen Chancen haben, angemessenen Wohnraum zu finden. Vergleichsmaßstab ist dabei diejenige BG-Größe, der vor Ort das größte Angebot an angemessenen Wohnungen gegenübersteht.

In der Stadt Aachen sind das die 3-Personen-BG. Im Vergleich zu ihnen kommen auf eine – für die jeweilige Personenzahl – angemessene Wohnung

- **5 Mal so viele** Single-BG,
- **etwa gleich viele** 2-Personen-BG,
- **2 Mal so viele** BG mit > 3 Personen

Danach hätten es also Alleinstehende – zumindest rechnerisch – 5 Mal so schwer wie BG mit 3 Personen, eine angemessene Wohnung zu finden. Diese Benachteiligung lässt sich nur über eine selektive Anpassung der Richtwerte beheben.

## Das Angebot an angemessenen Mietwohnungen (gem. SGB II/XII) im Kreis Aachen

### Wohnungsbestand und erfasste Internet-Angebote

Im Kreis Aachen gibt es gemäß amtlicher Statistik 137.400 Wohnungen, darunter ca. 92.300 Mietwohnungen (grobe Schätzung auf Basis des Mikrozensus).

3.176 Mietwohnungen wurden im Jahr 2007 im Internet angeboten und für die empirica-Preisdatenbank (IDN Immodaten GmbH) erfasst und ausgewertet. Unterstellt man, dass jährlich ca. 10 % der Mietwohnungen neu vermietet werden, ist die Marktabdeckung der Datenbank für den Kreis Aachen als *durchschnittlich* zu bezeichnen.

Tabelle 1 zeigt zunächst die Struktur des Mietwohnungsangebots nach Wohnungsgröße (Zimmerzahl). Der Vergleich mit dem gesamten Wohnungsbestand am Ort zeigt, welche Wohnungsgrößen häufiger oder seltener auf dem Markt angeboten werden.

Anschließend ist die Preisstruktur dargestellt. Die Einteilung in Preissegmente zeigt das Spektrum der örtlichen Wohnungsmieten (je Quadratmeter). Da für die Richtwerte die Produktmethode maßgeblich ist, sind für die einzelnen Wohnungsgrößen nur die mittleren Gesamtmieten dargestellt.

Tab. 1: Struktur des aktuellen Angebots

Zimmerzahl	Internet-Angebote	Gesamtbestand
1 Zim./App.	5 %	6 %
2 Zimmer	30 %	21 %
3 Zimmer	39 %	29 %
>3 Zimmer	13 %	
Miet-EFH	6 %	44 %
ohne Angabe	7 %	-
Gesamt	100 %	100 %

Miete je m <sup>2</sup> Wohnfläche (nettokalt)	
billige Wohnung* bis max.	4,25 €
unteres Preissegment** bis	4,72 €
Durchschnitt (Median)	5,33 €
teure Wohnung*** ab	6,71 €

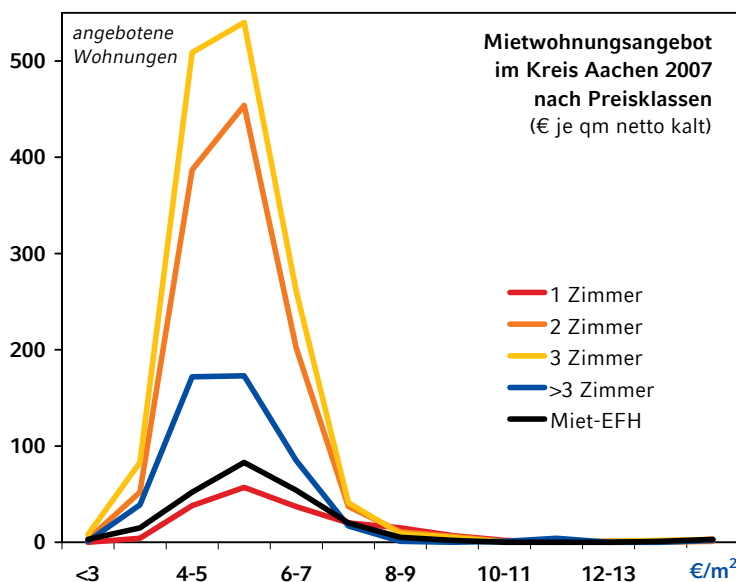
  

Durchschnittliche Gesamtmiete (Median)	
1-Zimmer-WE/Apartment	220 €
2-Zimmer-Wohnung	310 €
3 Zimmer-Wohnung	419 €
4 Zimmer und mehr	530 €
Miet-Einfamilienhäuser	750 €

Höchstwerte für die günstigsten 10 % (\*) bzw. 25 % (\*\*) sowie die teuersten 90 % (\*\*\*) des Angebots

empirica-Preisdatenbank/IDN Immodaten GmbH

Das folgende Diagramm zeigt, wie sich die Preisstruktur in den einzelnen Teilmärkten und diese sich untereinander unterscheiden (Quelle: s. Tab. 1).



### Angemessener Teil des Angebots

Zur Abschätzung, welcher Teil des aktuellen Wohnungsangebots i. S. v. SGB II/XII angemessen ist, wurden die Angebote den örtlichen Angemessenheitskriterien gegenübergestellt. Den Richtwerten für die verschiedenen Bedarfsgemeinschafts-Größen wurden dabei nur solche Wohnungen gegenübergestellt, in denen - gem. VV WoBindG - jede Person mindestens 1 Zimmer zur Verfügung hat.

**Tab. 2: Angemessene Wohnungen**

Wohnungsgröße für ...	Anteil angemessener Wohnungen	Anzahl
<b>Single-Bedarfsgemeinschaften</b>		
1 Zim./App.	57 %	89
2 Zimmer	10 %	95
3 Zimmer	2 %	19
ohne Angabe	11 %	87
<b>Gesamt</b>	<b>8 %</b>	<b>291</b>
<b>Bedarfsgemeinschaften mit 2 Personen</b>		
2 Zimmer	41 %	384
3 Zimmer	11 %	132
4 Zimmer	2 %	9
> 4 Zimmer	0 %	1
ohne Angabe	34 %	58
<b>Gesamt</b>	<b>21 %</b>	<b>583</b>
<b>Bedarfsgemeinschaften mit 3 Personen</b>		
3 Zimmer	31 %	381
4 Zimmer	11 %	39
> 4 Zimmer	2 %	1
Miet-EFH	3 %	6
ohne Angabe	77 %	226
<b>Gesamt</b>	<b>23 %</b>	<b>653</b>
<b>Bedarfsgemeinschaften mit 4 Personen</b>		
4 Zimmer	30 %	109
> 4 Zimmer	10 %	5
Miet-EFH	10 %	23
ohne Angabe	78 %	137
<b>Gesamt</b>	<b>23 %</b>	<b>274</b>
<b>Bedarfsgemeinschaften mit 5 Personen</b>		
4 Zimmer*	46 %	169
> 4 Zimmer	18 %	9
Miet-EFH	5 %	5
ohne Angabe	35 %	56
<b>Gesamt</b>	<b>22 %</b>	<b>239</b>

\* weniger als 1 Wohnraum je Person!

Eigene Berechnung auf Basis der empirica-Preisdatenbank/IDN Immodaten GmbH

### Struktur der Bedarfsgemeinschaften

SGB II und XII betrachten Personen, die in derselben Wohnung leben und gemeinsam wirtschaften als „Bedarfsgemeinschaft“ (BG) – das entspricht in etwa einem Haushalt. In den meisten Regionen steht ein hoher Anteil alleinstehender Leistungsbezieher einem kleinen Anteil kleiner Wohnungen gegenüber.

**Tab. 3: Struktur der Bedarfsgemeinschaften (BG)**

Personenzahl	Anteile im Vergleich	
	Kreis AC	NRW
Single/1 Pers.	45 %	50 %
2 Personen	23 %	21 %
3 Personen	15 %	14 %
>3 Personen	17 %	15 %
<b>SGB-II-Quote</b>	<b>11,7 %</b>	<b>11,6 %</b>

Statistik der Bundesagentur für Arbeit, März 2008

### Verhältnis von Angebot und Bedarf für die verschiedenen Haushaltsgrößen

Die Datenlage erlaubt keine echte Bilanzierung von Angebot und Bedarf („wie viele BG kommen auf eine angemessene Wohnung?“).

Allerdings lässt sich rechnerisch einschätzen, inwiefern die verschiedenen Haushaltsgrößen die gleichen Chancen haben, angemessenen Wohnraum zu finden. Vergleichsmaßstab ist dabei diejenige BG-Größe, der vor Ort das größte Angebot an angemessenen Wohnungen gegenübersteht.

Im Kreis Aachen sind das die 3-Personen-BG. Im Vergleich zu ihnen kommen auf eine – für die jeweilige Personenzahl – angemessene Wohnung

- **7 Mal so viele** Single-BG,
- **2 Mal so viele** 2-Personen-BG,
- **2 Mal so viele** BG mit > 3 Personen

Danach hätten es also Alleinstehende – zumindest rechnerisch – 7 Mal so schwer wie BG mit 3 Personen, eine angemessene Wohnung zu finden. Diese Benachteiligung lässt sich nur über eine selektive Anpassung der Richtwerte beheben.

## Das Angebot an angemessenen Mietwohnungen (gem. SGB II/XII) im Kreis Düren

### Wohnungsbestand und erfasste Internet-Angebote

Im Kreis Düren gibt es gemäß amtlicher Statistik 115.600 Wohnungen, darunter ca. 55.500 Mietwohnungen (Schätzung auf Basis des Mikrozensus).

3.312 Mietwohnungen wurden im Jahr 2007 im Internet angeboten und für die empirica-Preisdatenbank (IDN Immodaten GmbH) erfasst und ausgewertet. Unterstellt man, dass jährlich ca. 10 % der Mietwohnungen neu vermietet werden, ist die Marktabdeckung der Datenbank für den Kreis Düren als *gut* zu bezeichnen.

Tabelle 1 zeigt zunächst die Struktur des Mietwohnungsangebots nach Wohnungsgröße (Zimmerzahl). Der Vergleich mit dem gesamten Wohnungsbestand am Ort zeigt, welche Wohnungsgrößen häufiger oder seltener auf dem Markt angeboten werden.

Anschließend ist die Preisstruktur dargestellt. Die Einteilung in Preissegmente zeigt das Spektrum der örtlichen Wohnungsmieten (je Quadratmeter). Da für die Richtwerte die Produktmethode maßgeblich ist, sind für die einzelnen Wohnungsgrößen nur die mittleren Gesamtmieten dargestellt.

Tab. 1: Struktur des aktuellen Angebots

Zimmerzahl	Internet-Angebote	Gesamtbestand
1 Zim./App.	6 %	5 %
2 Zimmer	27 %	17 %
3 Zimmer	36 %	26 %
>3 Zimmer	14 %	
Miet-EFH	5 %	52 %
ohne Angabe	12 %	-
Gesamt	100 %	100 %

Miete je m <sup>2</sup> Wohnfläche (nettokalt)	
billige Wohnung* bis max.	4,09 €
unteres Preissegment** bis	4,57 €
Durchschnitt (Median)	5,07 €
teure Wohnung*** ab	6,50 €

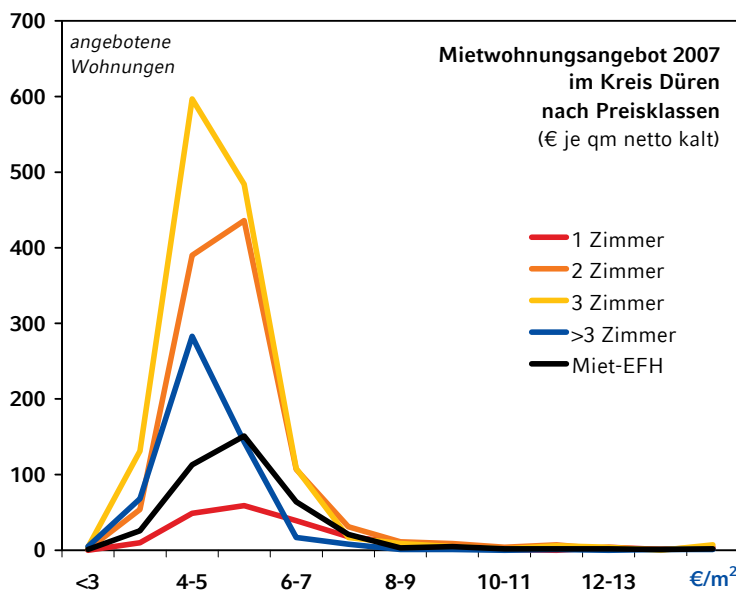
  

Durchschnittliche Gesamtmiete (Median)	
1-Zimmer-WE/Apartment	210 €
2-Zimmer-Wohnung	310 €
3 Zimmer-Wohnung	395 €
4 Zimmer und mehr	495 €
Miet-Einfamilienhäuser	680 €

Höchstwerte für die günstigsten 10 % (\*) bzw. 25 % (\*\*) sowie die teuersten 90 % (\*\*\*) des Angebots

empirica-Preisdatenbank/IDN Immodaten GmbH

Das folgende Diagramm zeigt, wie sich die Preisstruktur in den einzelnen Teilmärkten und diese sich untereinander unterscheiden (Quelle: s. Tab. 1).



### Angemessener Teil des Angebots

Zur Abschätzung, welcher Teil des aktuellen Wohnungsangebots i. S. v. SGB II/XII angemessen ist, wurden die Angebote den örtlichen Angemessenheitskriterien gegenübergestellt. Den Richtwerten für die verschiedenen Bedarfsgemeinschafts-Größen wurden dabei nur solche Wohnungen gegenübergestellt, in denen - gem. VV WoBindG - jede Person mindestens 1 Zimmer zur Verfügung hat.

**Tab. 2: Angemessene Wohnungen**

Wohnungsgröße für ...	Anteil	Anzahl
<b>Single-Bedarfsgemeinschaften</b>		
1 Zim./App.	80 %	154
2 Zimmer	19 %	165
3 Zimmer	3 %	38
ohne Angabe	16 %	102
<b>Gesamt</b>	<b>14 %</b>	<b>459</b>
<b>Bedarfsgemeinschaften mit 2 Personen</b>		
2 Zimmer	48 %	430
3 Zimmer	12 %	144
4 Zimmer	1 %	3
> 4 Zimmer	0 %	0
ohne Angabe	43 %	62
<b>Gesamt</b>	<b>24 %</b>	<b>639</b>
<b>Bedarfsgemeinschaften mit 3 Personen</b>		
3 Zimmer	32 %	382
4 Zimmer	8 %	32
> 4 Zimmer	0 %	0
Miet-EFH	2 %	9
ohne Angabe	79 %	195
<b>Gesamt</b>	<b>21 %</b>	<b>618</b>
<b>Bedarfsgemeinschaften mit 4 Personen</b>		
4 Zimmer	22 %	89
> 4 Zimmer	10 %	6
Miet-EFH	7 %	28
ohne Angabe	94 %	115
<b>Gesamt</b>	<b>16 %</b>	<b>238</b>
<b>Bedarfsgemeinschaften mit 5 Personen</b>		
4 Zimmer*	41 %	168
> 4 Zimmer	24 %	15
Miet-EFH	3 %	5
ohne Angabe	35 %	51
<b>Gesamt</b>	<b>18 %</b>	<b>239</b>

\* weniger als 1 Wohnraum je Person!

Eigene Berechnung auf Basis der empirica-Preisdatenbank/IDN Immodaten GmbH

### Struktur der Bedarfsgemeinschaften

SGB II und XII betrachteten Personen, die in derselben Wohnung leben und gemeinsam wirtschaften als „Bedarfsgemeinschaft“ (BG) – das entspricht in etwa einem Haushalt. In den meisten Regionen steht ein hoher Anteil alleinstehender Leistungsbezieher einem kleinen Anteil kleiner Wohnungen gegenüber.

**Tab. 3: Struktur der Bedarfsgemeinschaften (BG)**

Personenzahl	Anteile im Vergleich	
	DN	NRW
Single/1 Pers.	48 %	50 %
2 Personen	21 %	21 %
3 Personen	14 %	14 %
>3 Personen	17 %	15 %
<b>SGB-II-Quote</b>	<b>9,7 %</b>	<b>11,6 %</b>

Statistik der Bundesagentur für Arbeit, März 2008

### Verhältnis von Angebot und Bedarf für die verschiedenen Haushaltsgrößen

Die Datenlage erlaubt keine echte Bilanzierung von Angebot und Bedarf („wie viele BG kommen auf eine angemessene Wohnung?“).

Allerdings lässt sich rechnerisch einschätzen, inwiefern die verschiedenen Haushaltsgrößen die gleichen Chancen haben, angemessenen Wohnraum zu finden. Vergleichsmaßstab ist dabei diejenige BG-Größe, der vor Ort das größte Angebot an angemessenen Wohnungen gegenübersteht.

Im Kreis Düren sind das die 3-Personen-BG. Im Vergleich zu ihnen kommen auf eine – für die jeweilige Personenzahl – angemessene Wohnung

- **4 Mal so viele** Single-BG,
- **etwa gleich viele** 2-Personen-BG,
- **2 Mal so viele** BG mit > 3 Personen

Danach hätten es also Alleinstehende – zumindest rechnerisch – 4 Mal so schwer wie BG mit 3 Personen, eine angemessene Wohnung zu finden. Diese Benachteiligung lässt sich nur über eine selektive Anpassung der Richtwerte beheben.

## Das Angebot an angemessenen Mietwohnungen (gem. SGB II/XII) im Kreis Heinsberg

### Wohnungsbestand und erfasste Internet-Angebote

Im Kreis Heinsberg gibt es gemäß amtlicher Statistik 108.200 Wohnungen, darunter ca. 51.900 Mietwohnungen (Schätzung auf Basis des Mikrozensus).

4.109 Mietwohnungen wurden im Jahr 2007 im Internet angeboten und für die empirica-Preisdatenbank (IDN Immodaten GmbH) erfasst und ausgewertet. Unterstellt man, dass jährlich ca. 10 % der Mietwohnungen neu vermietet werden, ist die Marktabdeckung der Datenbank für den Kreis Heinsberg als *sehr gut* zu bezeichnen.

Tabelle 1 zeigt zunächst die Struktur des Mietwohnungsangebots nach Wohnungsgröße (Zimmerzahl). Der Vergleich mit dem gesamten Wohnungsbestand am Ort zeigt, welche Wohnungsgrößen häufiger oder seltener auf dem Markt angeboten werden.

Anschließend ist die Preisstruktur dargestellt. Die Einteilung in Preissegmente zeigt das Spektrum der örtlichen Wohnungsmieten (je Quadratmeter). Da für die Richtwerte die Produktmethode maßgeblich ist, sind für die einzelnen Wohnungsgrößen nur die mittleren Gesamtmieten dargestellt.

Tab. 1: Struktur des aktuellen Angebots

Zimmerzahl	Internet-Angebote	Gesamtbestand
1 Zim./App.	3 %	4 %
2 Zimmer	20 %	13 %
3 Zimmer	32 %	23 %
>3 Zimmer	13 %	
Miet-EFH	7 %	60 %
ohne Angabe	24 %	-
Gesamt	100 %	100 %

Miete je m <sup>2</sup> Wohnfläche (nettokalt)	
billige Wohnung* bis max.	4,30 €
unteres Preissegment** bis	4,79 €
Durchschnitt (Median)	5,36 €
teure Wohnung*** ab	6,70 €

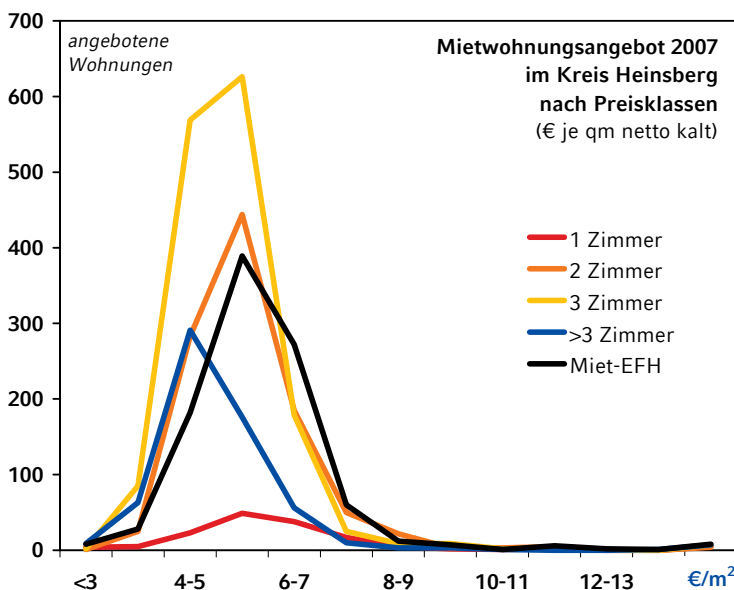
  

Durchschnittliche Gesamtmiete (Median)	
1-Zimmer-WE/Apartment	230 €
2-Zimmer-Wohnung	330 €
3 Zimmer-Wohnung	415 €
4 Zimmer und mehr	495 €
Miet-Einfamilienhäuser	700 €

Höchstwerte für die günstigsten 10 % (\*) bzw. 25 % (\*\*) sowie die teuersten 90 % (\*\*\*) des Angebots

empirica-Preisdatenbank/IDN Immodaten GmbH

Das folgende Diagramm zeigt, wie sich die Preisstruktur in den einzelnen Teilmärkten und diese sich untereinander unterscheiden (Quelle: s. Tab. 1).



### Angemessener Teil des Angebots

Zur Abschätzung, welcher Teil des aktuellen Wohnungsangebots i. S. v. SGB II/XII angemessen ist, wurden die Angebote den örtlichen Angemessenheitskriterien gegenübergestellt. Den Richtwerten für die verschiedenen Bedarfsgemeinschafts-Größen wurden dabei nur solche Wohnungen gegenübergestellt, in denen - gem. VV WoBindG - jede Person mindestens 1 Zimmer zur Verfügung hat.

**Tab. 2: Angemessene Wohnungen**

Wohnungsgröße für ...	Anteil angemessener Wohnungen	Anzahl
<b>Single-Bedarfsgemeinschaften</b>		
1 Zim./App.	26 %	36
2 Zimmer	2 %	17
3 Zimmer	<1 %	1
ohne Angabe	4 %	39
<b>Gesamt</b>	<b>3 %</b>	<b>93</b>
<b>Bedarfsgemeinschaften mit 2 Personen</b>		
2 Zimmer	13 %	111
3 Zimmer	2 %	23
4 Zimmer	1 %	4
> 4 Zimmer	0 %	1
ohne Angabe	16 %	45
<b>Gesamt</b>	<b>6 %</b>	<b>183</b>
<b>Bedarfsgemeinschaften mit 3 Personen</b>		
3 Zimmer	7 %	90
4 Zimmer	3 %	12
> 4 Zimmer	1 %	1
Miet-EFH	<1 %	1
ohne Angabe	38 %	90
<b>Gesamt</b>	<b>4 %</b>	<b>194</b>
<b>Bedarfsgemeinschaften mit 4 Personen</b>		
4 Zimmer	8 %	35
> 4 Zimmer	1 %	1
Miet-EFH	1 %	6
ohne Angabe	37 %	46
<b>Gesamt</b>	<b>3 %</b>	<b>88</b>
<b>Bedarfsgemeinschaften mit 5 Personen</b>		
4 Zimmer*	19 %	84
> 4 Zimmer	2 %	2
Miet-EFH	1 %	3
ohne Angabe	8 %	19
<b>Gesamt</b>	<b>3 %</b>	<b>108</b>

\* weniger als 1 Wohnraum je Person!

Eigene Berechnung auf Basis der empirica-Preisdatenbank/IDN Immodaten GmbH

### Struktur der Bedarfsgemeinschaften

SGB II und XII betrachten Personen, die in derselben Wohnung leben und gemeinsam wirtschaften als „Bedarfsgemeinschaft“ (BG) – das entspricht in etwa einem Haushalt. In den meisten Regionen steht ein hoher Anteil alleinstehender Leistungsbezieher einem kleinen Anteil kleiner Wohnungen gegenüber.

**Tab. 3: Struktur der Bedarfsgemeinschaften (BG)**

Personenzahl	Anteile im Vergleich	
	HS	NRW
Single/1 Pers.	43 %	50 %
2 Personen	23 %	21 %
3 Personen	16 %	14 %
>3 Personen	18 %	15 %
<b>SGB-II-Quote</b>	<b>9,5 %</b>	<b>11,6 %</b>

Statistik der Bundesagentur für Arbeit, März 2008

### Verhältnis von Angebot und Bedarf für die verschiedenen Haushaltsgrößen

Die Datenlage erlaubt keine echte Bilanzierung von Angebot und Bedarf („wie viele BG kommen auf eine angemessene Wohnung?“).

Allerdings lässt sich rechnerisch einschätzen, inwiefern die verschiedenen Haushaltsgrößen die gleichen Chancen haben, angemessenen Wohnraum zu finden. Vergleichsmaßstab ist dabei diejenige BG-Größe, der vor Ort das größte Angebot an angemessenen Wohnungen gegenübersteht.

Im Kreis Heinsberg sind das die 3-Personen-BG. Im Vergleich zu ihnen kommen auf eine – für die jeweilige Personenzahl – angemessene Wohnung

- **6 Mal so viele** Single-BG,
- **2 Mal so viele** 2-Personen-BG,
- **etwa gleich viele** BG mit > 3 Personen

Danach hätten es also Alleinstehende – zumindest rechnerisch – 6 Mal so schwer wie BG mit 3 Personen, eine angemessene Wohnung zu finden. Diese Benachteiligung lässt sich nur über eine selektive Anpassung der Richtwerte beheben.

# Das Angebot an angemessenen Mietwohnungen (gem. SGB II/XII) in der Stadt Münster

## Wohnungsbestand und erfasste Internet-Angebote

In der Stadt Münster gibt es gemäß amtlicher Statistik 139.100 Wohnungen, darunter ca. 78.300 Mietwohnungen (grobe Schätzung auf Basis des Mikrozensus).

2.649 Mietwohnungen wurden im Jahr 2007 im Internet angeboten und für die empirica-Preisdatenbank (IDN Immodaten GmbH) erfasst und ausgewertet. Unterstellt man, dass jährlich ca. 10 % der Mietwohnungen neu vermietet werden, ist die Marktabdeckung der Datenbank für die Stadt Münster als *durchschnittlich* zu bezeichnen.

Tabelle 1 zeigt zunächst die Struktur des Mietwohnungsangebots nach Wohnungsgröße (Zimmerzahl). Der Vergleich mit dem gesamten Wohnungsbestand am Ort zeigt, welche Wohnungsgrößen häufiger oder seltener auf dem Markt angeboten werden.

Anschließend ist die Preisstruktur dargestellt. Die Einteilung in Preissegmente zeigt das Spektrum der örtlichen Wohnungsmieten (je Quadratmeter). Da für die Richtwerte die Produktmethode maßgeblich ist, sind für die einzelnen Wohnungsgrößen nur die mittleren Gesamtmieten dargestellt.

Tab. 1: Struktur des aktuellen Angebots

Zimmerzahl	Internet-Angebote	Gesamtbestand
1 Zim./App.	17 %	16 %
2 Zimmer	28 %	22 %
3 Zimmer	29 %	27 %
>3 Zimmer	12 %	
Miet-EFH	5 %	36 %
ohne Angabe	8 %	-
Gesamt	100 %	100 %

Miete je m <sup>2</sup> Wohnfläche (nettokalt)	
billige Wohnung* bis max.	5,50 €
unteres Preissegment** bis	6,30 €
Durchschnitt (Median)	7,19 €
teure Wohnung*** ab	9,68 €

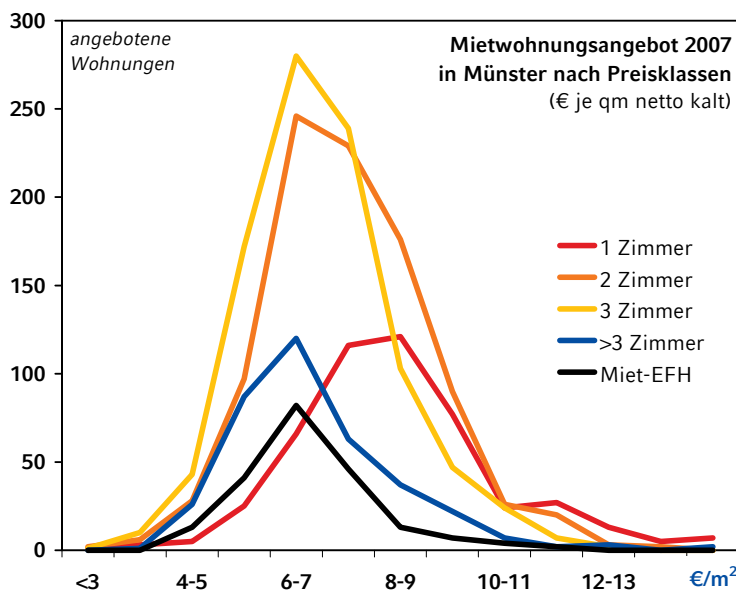
  

Durchschnittliche Gesamtmiete (Median)	
1-Zimmer-WE/Apartment	274 €
2-Zimmer-Wohnung	430 €
3 Zimmer-Wohnung	552 €
4 Zimmer und mehr	654 €
Miet-Einfamilienhäuser	865 €

Höchstwerte für die günstigsten 10 % (\*) bzw. 25 % (\*\*) sowie die teuersten 90 % (\*\*\*) des Angebots

empirica-Preisdatenbank/IDN Immodaten GmbH

Das folgende Diagramm zeigt, wie sich die Preisstruktur in den einzelnen Teilmärkten und diese sich untereinander unterscheiden (Quelle: s. Tab. 1).





### Angemessener Teil des Angebots

Zur Abschätzung, welcher Teil des aktuellen Wohnungsangebots i. S. v. SGB II/XII angemessen ist, wurden die Angebote den örtlichen Angemessenheitskriterien gegenübergestellt. Den Richtwerten für die verschiedenen Bedarfsgemeinschafts-Größen wurden dabei nur solche Wohnungen gegenübergestellt, in denen - gem. VV WoBindG - jede Person mindestens 1 Zimmer zur Verfügung hat.

**Tab. 2: Angemessene Wohnungen**

Wohnungsgröße für ...	Anteil angemessener Wohnungen	Anzahl
<b>Single-Bedarfsgemeinschaften</b>		
1 Zim./App.	76 %	347
2 Zimmer	14 %	103
3 Zimmer	3 %	20
ohne Angabe	28 %	164
<b>Gesamt</b>	<b>22 %</b>	<b>635</b>
<b>Bedarfsgemeinschaften mit 2 Personen</b>		
2 Zimmer	28 %	208
3 Zimmer	7 %	53
4 Zimmer	0 %	1
> 4 Zimmer	1 %	1
ohne Angabe	53 %	36
<b>Gesamt</b>	<b>16 %</b>	<b>299</b>
<b>Bedarfsgemeinschaften mit 3 Personen</b>		
3 Zimmer	15 %	118
4 Zimmer	1 %	3
> 4 Zimmer	2 %	1
Miet-EFH	1 %	3
ohne Angabe	67 %	101
<b>Gesamt</b>	<b>10 %</b>	<b>226</b>
<b>Bedarfsgemeinschaften mit 4 Personen</b>		
4 Zimmer	7 %	20
> 4 Zimmer	2 %	1
Miet-EFH	3 %	7
ohne Angabe	15 %	29
<b>Gesamt</b>	<b>15 %</b>	<b>57</b>
<b>Bedarfsgemeinschaften mit 5 Personen</b>		
4 Zimmer*	25 %	70
> 4 Zimmer	11 %	5
Miet-EFH	0 %	0
ohne Angabe	16 %	15
<b>Gesamt</b>	<b>8 %</b>	<b>90</b>

\* weniger als 1 Wohnraum je Person!

Eigene Berechnung auf Basis der empirica-Preisdatenbank/IDN Immodaten GmbH

### Struktur der Bedarfsgemeinschaften

SGB II und XII betrachten Personen, die in derselben Wohnung leben und gemeinsam wirtschaften als „Bedarfsgemeinschaft“ (BG) – das entspricht in etwa einem Haushalt. In den meisten Regionen steht ein hoher Anteil alleinstehender Leistungsbezieher einem kleinen Anteil kleiner Wohnungen gegenüber.

**Tab. 3: Struktur der Bedarfsgemeinschaften (BG)**

Personenzahl	Anteile im Vergleich	
	MS	NRW
Single/1 Pers.	52 %	50 %
2 Personen	19 %	21 %
3 Personen	13 %	14 %
>3 Personen	15 %	15 %
<b>SGB-II-Quote</b>	<b>9,3 %</b>	<b>11,6 %</b>

Statistik der Bundesagentur für Arbeit, März 2008

### Verhältnis von Angebot und Bedarf für die verschiedenen Haushaltsgrößen

Die Datenlage erlaubt keine echte Bilanzierung von Angebot und Bedarf („wie viele BG kommen auf eine angemessene Wohnung?“).

Allerdings lässt sich rechnerisch einschätzen, inwiefern die verschiedenen Haushaltsgrößen die gleichen Chancen haben, angemessenen Wohnraum zu finden. Vergleichsmaßstab ist dabei diejenige BG-Größe, der vor Ort das größte Angebot an angemessenen Wohnungen gegenübersteht.

In der Stadt Münster sind das die 3-Personen-BG. Im Vergleich zu ihnen kommen auf eine – für die jeweilige Personenzahl – angemessene Wohnung

- etwa gleich viele Single-BG,
- etwa gleich viele 2-Personen-BG,
- 3 Mal so viele BG mit > 3 Personen

Danach hätten es also Alleinstehende – zumindest rechnerisch – etwa gleich schwer wie BG mit 3 Personen, eine angemessene Wohnung zu finden. Diese Benachteiligung lässt sich nur über eine selektive Anpassung der Richtwerte beheben.

## Das Angebot an angemessenen Mietwohnungen (gem. SGB II/XII) im Kreis Borken

### Wohnungsbestand und erfasste Internet-Angebote

Im Kreis Borken gibt es gemäß amtlicher Statistik 142.700 Wohnungen, darunter ca. 58.700 Mietwohnungen (Schätzung auf Basis des Mikrozensus).

1.430 Mietwohnungen wurden im Jahr 2007 im Internet angeboten und für die empirica-Preisdatenbank (IDN Immodaten GmbH) erfasst und ausgewertet. Unterstellt man, dass jährlich ca. 10 % der Mietwohnungen neu vermietet werden, ist die Marktabdeckung der Datenbank für den Kreis Borken allerdings als *eher gering* zu bezeichnen.

Tabelle 1 zeigt zunächst die Struktur des Mietwohnungsangebots nach Wohnungsgröße (Zimmerzahl). Der Vergleich mit dem gesamten Wohnungsbestand am Ort zeigt, welche Wohnungsgrößen häufiger oder seltener auf dem Markt angeboten werden.

Anschließend ist die Preisstruktur dargestellt. Die Einteilung in Preissegmente zeigt das Spektrum der örtlichen Wohnungsmieten (je Quadratmeter). Da für die Richtwerte die Produktmethode maßgeblich ist, sind für die einzelnen Wohnungsgrößen nur die mittleren Gesamtmieten dargestellt.

Tab. 1: Struktur des aktuellen Angebots

Zimmerzahl	Internet-Angebote	Gesamtbestand
1 Zim./App.	3 %	4 %
2 Zimmer	19 %	13 %
3 Zimmer	33 %	21 %
>3 Zimmer	22 %	
Miet-EFH	2 %	62 %
ohne Angabe	21 %	-
Gesamt	100 %	100 %

Miete je m <sup>2</sup> Wohnfläche (nettokalt)	
billige Wohnung* bis max.	4,05 €
unteres Preissegment** bis	4,50 €
Durchschnitt (Median)	5,00 €
teure Wohnung*** ab	6,51 €

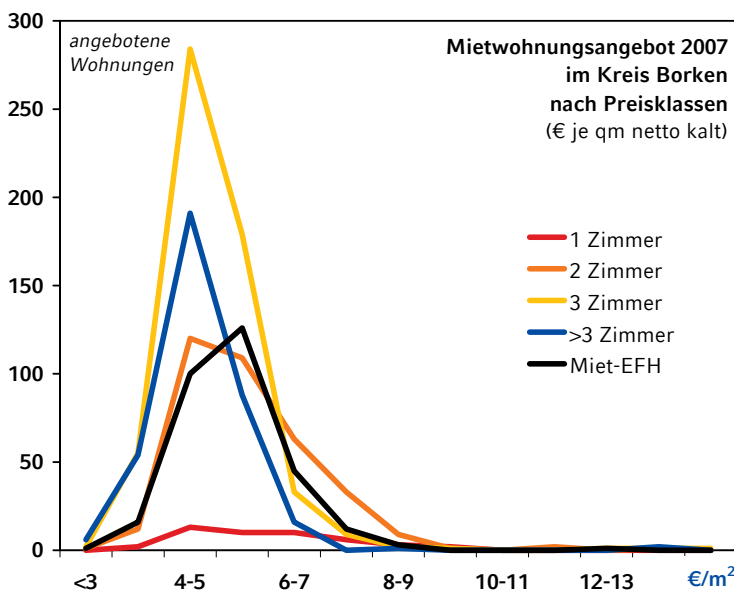
  

Durchschnittliche Gesamtmiete (Median)	
1-Zimmer-WE/Apartment	220 €
2-Zimmer-Wohnung	345 €
3 Zimmer-Wohnung	420 €
4 Zimmer und mehr	490 €
Miet-Einfamilienhäuser	693 €

Höchstwerte für die günstigsten 10 % (\*) bzw. 25 % (\*\*) sowie die teuersten 90 % (\*\*\*) des Angebots

empirica-Preisdatenbank/IDN Immodaten GmbH

Das folgende Diagramm zeigt, wie sich die Preisstruktur in den einzelnen Teilmärkten und diese sich untereinander unterscheiden (Quelle: s. Tab. 1).



**Angemessener Teil des Angebots**

Zur Abschätzung, welcher Teil des aktuellen Wohnungsangebots i. S. v. SGB II/XII angemessen ist, wurden die Angebote den örtlichen Angemessenheitskriterien gegenübergestellt. Den Richtwerten für die verschiedenen Bedarfsgemeinschafts-Größen wurden dabei nur solche Wohnungen gegenübergestellt, in denen - gem. VV WoBindG - jede Person mindestens 1 Zimmer zur Verfügung hat.

**Tab. 2: Angemessene Wohnungen**

Wohnungsgröße für ...	Anteil angemessener Wohnungen	Anzahl
<b>Single-Bedarfsgemeinschaften</b>		
1 Zim./App.	46 %	18
2 Zimmer	6 %	16
3 Zimmer	2 %	8
ohne Angabe	6 %	15
<b>Gesamt</b>	<b>5 %</b>	<b>58</b>
<b>Bedarfsgemeinschaften mit 2 Personen</b>		
2 Zimmer	21 %	55
3 Zimmer	9 %	36
4 Zimmer	3 %	7
> 4 Zimmer	0 %	2
ohne Angabe	7 %	2
<b>Gesamt</b>	<b>11 %</b>	<b>100</b>
<b>Bedarfsgemeinschaften mit 3 Personen</b>		
3 Zimmer	23 %	92
4 Zimmer	7 %	15
> 4 Zimmer	4 %	2
Miet-EFH	<1 %	1
ohne Angabe	29 %	57
<b>Gesamt</b>	<b>12 %</b>	<b>167</b>
<b>Bedarfsgemeinschaften mit 4 Personen</b>		
4 Zimmer	26 %	53
> 4 Zimmer	12 %	6
Miet-EFH	3 %	8
ohne Angabe	38 %	62
<b>Gesamt</b>	<b>13 %</b>	<b>129</b>
<b>Bedarfsgemeinschaften mit 5 Personen</b>		
4 Zimmer*	45 %	91
> 4 Zimmer	17 %	9
Miet-EFH	2 %	2
ohne Angabe	39 %	25
<b>Gesamt</b>	<b>14 %</b>	<b>127</b>

\* weniger als 1 Wohnraum je Person!

Eigene Berechnung auf Basis der empirica-Preisdatabank/IDN Immodaten GmbH

**Struktur der Bedarfsgemeinschaften**

SGB II und XII betrachten Personen, die in derselben Wohnung leben und gemeinsam wirtschaften als „Bedarfsgemeinschaft“ (BG) – das entspricht in etwa einem Haushalt. In den meisten Regionen steht ein hoher Anteil alleinstehender Leistungsbezieher einem kleinen Anteil kleiner Wohnungen gegenüber.

**Tab. 3: Struktur der Bedarfsgemeinschaften (BG)**

Personenzahl	Anteile im Vergleich	
	BOR	NRW
Single/1 Pers.	44 %	50 %
2 Personen	23 %	21 %
3 Personen	15 %	14 %
>3 Personen	18 %	15 %
<b>SGB-II-Quote</b>	<b>6,2 %</b>	<b>11,6 %</b>

Statistik der Bundesagentur für Arbeit, März 2008

**Verhältnis von Angebot und Bedarf für die verschiedenen Haushaltsgößen**

Die Datenlage erlaubt keine echte Bilanzierung von Angebot und Bedarf („wie viele BG kommen auf eine angemessene Wohnung?“).

Allerdings lässt sich rechnerisch einschätzen, inwiefern die verschiedenen Haushaltsgößen die gleichen Chancen haben, angemessenen Wohnraum zu finden. Vergleichsmaßstab ist dabei diejenige BG-Größe, der vor Ort das größte Angebot an angemessenen Wohnungen gegenübersteht.

Im Kreis Borken sind das BG mit über 3 Personen. Im Vergleich zu ihnen kommen auf eine – für die jeweilige Personenzahl – angemessene Wohnung

- **10 Mal so viele** Single-BG,
- **3 Mal so viele** 2-Personen-BG,
- **etwa gleich viele** 3-Personen-BG.

Danach hätten es also Alleinstehende – zumindest rechnerisch – 10 Mal so schwer wie BG mit 4 Personen, eine angemessene Wohnung zu finden. Diese Benachteiligung lässt sich nur über eine selektive Anpassung der Richtwerte beheben.

## Das Angebot an angemessenen Mietwohnungen (gem. SGB II/XII) im Kreis Coesfeld

### Wohnungsbestand und erfasste Internet-Angebote

Im Kreis Coesfeld gibt es gemäß amtlicher Statistik 82.100 Wohnungen, darunter ca. 46.200 Mietwohnungen (grobe Schätzung auf Basis des Mikrozensus).

1.630 Mietwohnungen wurden im Jahr 2007 im Internet angeboten und für die empirica-Preisdatenbank (IDN Immodaten GmbH) erfasst und ausgewertet. Unterstellt man, dass jährlich ca. 10 % der Mietwohnungen neu vermietet werden, ist die Marktabdeckung der Datenbank für den Kreis Coesfeld als *durchschnittlich* zu bezeichnen.

Tabelle 1 zeigt zunächst die Struktur des Mietwohnungsangebots nach Wohnungsgröße (Zimmerzahl). Der Vergleich mit dem gesamten Wohnungsbestand am Ort zeigt, welche Wohnungsgrößen häufiger oder seltener auf dem Markt angeboten werden.

Anschließend ist die Preisstruktur dargestellt. Die Einteilung in Preissegmente zeigt das Spektrum der örtlichen Wohnungsmieten (je Quadratmeter). Da für die Richtwerte die Produktmethode maßgeblich ist, sind für die einzelnen Wohnungsgrößen nur die mittleren Gesamtmieten dargestellt.

Tab. 1: Struktur des aktuellen Angebots

Zimmerzahl	Internet-Angebote	Gesamtbestand
1 Zim./App.	5 %	4 %
2 Zimmer	15 %	13 %
3 Zimmer	31 %	22 %
>3 Zimmer	18 %	
Miet-EFH	3 %	61 %
ohne Angabe	27 %	-
Gesamt	100 %	100 %

Miete je m <sup>2</sup> Wohnfläche (nettokalt)	
billige Wohnung* bis max.	4,33 €
unteres Preissegment** bis	4,81 €
Durchschnitt (Median)	5,38 €
teure Wohnung*** ab	7,04 €

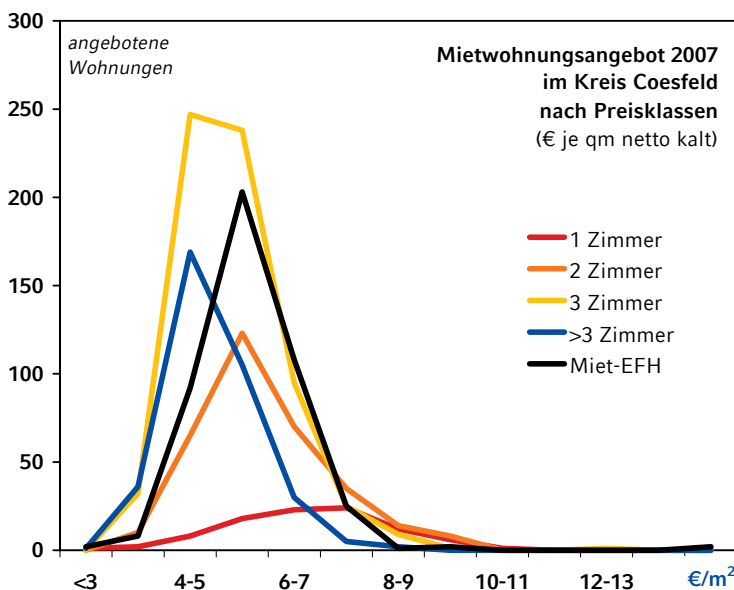
  

Durchschnittliche Gesamtmiete (Median)	
1-Zimmer-WE/Apartment	233 €
2-Zimmer-Wohnung	375 €
3 Zimmer-Wohnung	440 €
4 Zimmer und mehr	495 €
Miet-Einfamilienhäuser	750 €

Höchstwerte für die günstigsten 10 % (\*) bzw. 25 % (\*\*) sowie die teuersten 90 % (\*\*\*) des Angebots

empirica-Preisdatenbank/IDN Immodaten GmbH

Das folgende Diagramm zeigt, wie sich die Preisstruktur in den einzelnen Teilmärkten und diese sich untereinander unterscheiden (Quelle: s. Tab. 1).



### Angemessener Teil des Angebots

Zur Abschätzung, welcher Teil des aktuellen Wohnungsangebots i. S. v. SGB II/XII angemessen ist, wurden die Angebote den örtlichen Angemessenheitskriterien gegenübergestellt. Den Richtwerten für die verschiedenen Bedarfsgemeinschafts-Größen wurden dabei nur solche Wohnungen gegenübergestellt, in denen - gem. VV WoBindG - jede Person mindestens 1 Zimmer zur Verfügung hat.

**Tab. 2: Angemessene Wohnungen**

Wohnungsgröße für ...	Anteil angemessener Wohnungen	Anzahl
<b>Single-Bedarfsgemeinschaften</b>		
1 Zim./App.	55 %	47
2 Zimmer	9 %	22
3 Zimmer	<1 %	1
ohne Angabe	10 %	36
<b>Gesamt</b>	<b>7 %</b>	<b>106</b>
<b>Bedarfsgemeinschaften mit 2 Personen</b>		
2 Zimmer	31 %	74
3 Zimmer	9 %	45
4 Zimmer	3 %	7
> 4 Zimmer	0 %	5
ohne Angabe	50 %	21
<b>Gesamt</b>	<b>14 %</b>	<b>147</b>
<b>Bedarfsgemeinschaften mit 3 Personen</b>		
3 Zimmer	28 %	140
4 Zimmer	12 %	27
> 4 Zimmer	9 %	5
Miet-EFH	1 %	6
ohne Angabe	43 %	122
<b>Gesamt</b>	<b>15 %</b>	<b>300</b>
<b>Bedarfsgemeinschaften mit 4 Personen</b>		
4 Zimmer	39 %	88
> 4 Zimmer	36 %	20
Miet-EFH	2 %	9
ohne Angabe	57 %	123
<b>Gesamt</b>	<b>17 %</b>	<b>240</b>
<b>Bedarfsgemeinschaften mit 5 Personen</b>		
4 Zimmer*	59 %	133
> 4 Zimmer	49 %	27
Miet-EFH	2 %	4
ohne Angabe	66 %	64
<b>Gesamt</b>	<b>25 %</b>	<b>228</b>

\* weniger als 1 Wohnraum je Person!

Eigene Berechnung auf Basis der empirica-Preisdatenbank/IDN Immodaten GmbH

### Struktur der Bedarfsgemeinschaften

SGB II und XII betrachten Personen, die in derselben Wohnung leben und gemeinsam wirtschaften als „Bedarfsgemeinschaft“ (BG) – das entspricht in etwa einem Haushalt. In den meisten Regionen steht ein hoher Anteil alleinstehender Leistungsbezieher einem kleinen Anteil kleiner Wohnungen gegenüber.

**Tab. 3: Struktur der Bedarfsgemeinschaften (BG)**

Personenzahl	Anteile im Vergleich	
	COE	NRW
Single/1 Pers.	47 %	50 %
2 Personen	23 %	21 %
3 Personen	16 %	14 %
>3 Personen	15 %	15 %
<b>SGB-II-Quote</b>	<b>5,0 %</b>	<b>11,6 %</b>

Statistik der Bundesagentur für Arbeit, März 2008

### Verhältnis von Angebot und Bedarf für die verschiedenen Haushaltsgrößen

Die Datenlage erlaubt keine echte Bilanzierung von Angebot und Bedarf („wie viele BG kommen auf eine angemessene Wohnung?“).

Allerdings lässt sich rechnerisch einschätzen, inwiefern die verschiedenen Haushaltsgrößen die gleichen Chancen haben, angemessenen Wohnraum zu finden. Vergleichsmaßstab ist dabei diejenige BG-Größe, der vor Ort das größte Angebot an angemessenen Wohnungen gegenübersteht.

Im Kreis Coesfeld sind das die 3-Personen-BG. Im Vergleich zu ihnen kommen auf eine – für die jeweilige Personenzahl – angemessene Wohnung

- **12 Mal so viele** Single-BG,
- **4 Mal so viele** 2-Personen-BG,
- **etwa gleich viele** BG mit > 3 Personen

Danach hätten es also Alleinstehende – zumindest rechnerisch – 12 Mal so schwer wie BG mit 3 Personen, eine angemessene Wohnung zu finden. Diese Benachteiligung lässt sich nur über eine selektive Anpassung der Richtwerte beheben.

## Das Angebot an angemessenen Mietwohnungen (gem. SGB II/XII) im Kreis Steinfurt

### Wohnungsbestand und erfasste Internet-Angebote

Im Kreis Steinfurt gibt es gemäß amtlicher Statistik 177.600 Wohnungen, darunter ca. 73.100 Mietwohnungen (Schätzung auf Basis des Mikrozensus).

2.405 Mietwohnungen wurden im Jahr 2007 im Internet angeboten und für die empirica-Preisdatenbank (IDN Immodaten GmbH) erfasst und ausgewertet. Unterstellt man, dass jährlich ca. 10 % der Mietwohnungen neu vermietet werden, ist die Marktabdeckung der Datenbank für den Kreis Steinfurt als *durchschnittlich* zu bezeichnen.

Tabelle 1 zeigt zunächst die Struktur des Mietwohnungsangebots nach Wohnungsgröße (Zimmerzahl). Der Vergleich mit dem gesamten Wohnungsbestand am Ort zeigt, welche Wohnungsgrößen häufiger oder seltener auf dem Markt angeboten werden.

Anschließend ist die Preisstruktur dargestellt. Die Einteilung in Preissegmente zeigt das Spektrum der örtlichen Wohnungsmieten (je Quadratmeter). Da für die Richtwerte die Produktmethode maßgeblich ist, sind für die einzelnen Wohnungsgrößen nur die mittleren Gesamtmieten dargestellt.

Tab. 1: Struktur des aktuellen Angebots

Zimmerzahl	Internet-Angebote	Gesamtbestand
1 Zim./App.	3 %	4 %
2 Zimmer	21 %	13 %
3 Zimmer	33 %	21 %
>3 Zimmer	17 %	
Miet-EFH	5 %	62 %
ohne Angabe	21 %	-
Gesamt	100 %	100 %

Miete je m <sup>2</sup> Wohnfläche (nettokalt)	
billige Wohnung* bis max.	4,02 €
unteres Preissegment** bis	4,45 €
Durchschnitt (Median)	5,00 €
teure Wohnung*** ab	6,33 €

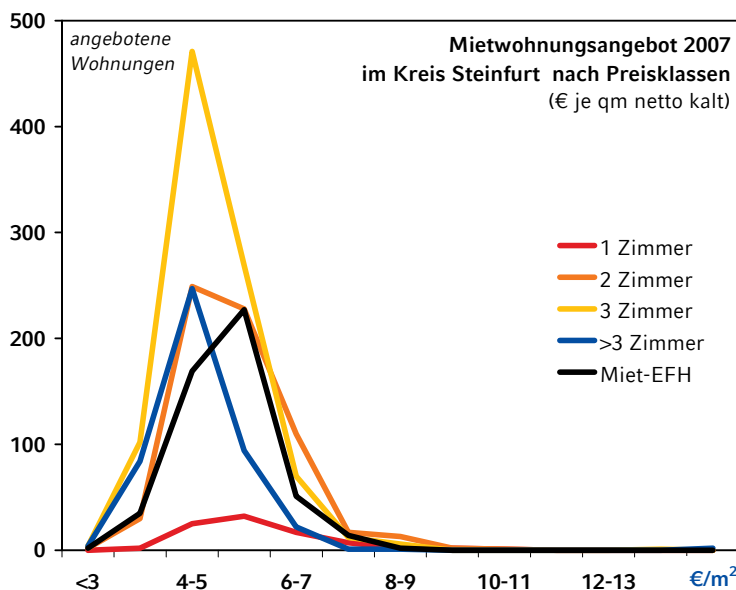
  

Durchschnittliche Gesamtmiete (Median)	
1-Zimmer-WE/Apartment	210 €
2-Zimmer-Wohnung	300 €
3 Zimmer-Wohnung	385 €
4 Zimmer und mehr	453 €
Miet-Einfamilienhäuser	650 €

Höchstwerte für die günstigsten 10 % (\*) bzw. 25 % (\*\*) sowie die teuersten 90 % (\*\*\*) des Angebots

empirica-Preisdatenbank/IDN Immodaten GmbH

Das folgende Diagramm zeigt, wie sich die Preisstruktur in den einzelnen Teilmärkten und diese sich untereinander unterscheiden (Quelle: s. Tab. 1).



### Angemessener Teil des Angebots

Zur Abschätzung, welcher Teil des aktuellen Wohnungsangebots i. S. v. SGB II/XII angemessen ist, wurden die Angebote den örtlichen Angemessenheitskriterien gegenübergestellt. Den Richtwerten für die verschiedenen Bedarfsgemeinschafts-Größen wurden dabei nur solche Wohnungen gegenübergestellt, in denen - gem. VV WoBindG - jede Person mindestens 1 Zimmer zur Verfügung hat.

**Tab. 2: Angemessene Wohnungen**

Wohnungsgröße für ...	Anteil angemessener Wohnungen	Anzahl
<b>Single-Bedarfsgemeinschaften</b>		
1 Zim./App.	50 %	39
2 Zimmer	8 %	40
3 Zimmer	1 %	10
ohne Angabe	7 %	33
<b>Gesamt</b>	<b>5 %</b>	<b>122</b>
<b>Bedarfsgemeinschaften mit 2 Personen</b>		
2 Zimmer	36 %	183
3 Zimmer	12 %	97
4 Zimmer	6 %	18
> 4 Zimmer	0 %	1
ohne Angabe	34 %	30
<b>Gesamt</b>	<b>18 %</b>	<b>328</b>
<b>Bedarfsgemeinschaften mit 3 Personen</b>		
3 Zimmer	31 %	246
4 Zimmer	17 %	57
> 4 Zimmer	1 %	1
Miet-EFH	<1 %	2
ohne Angabe	63 %	133
<b>Gesamt</b>	<b>18 %</b>	<b>439</b>
<b>Bedarfsgemeinschaften mit 4 Personen</b>		
4 Zimmer	40 %	130
> 4 Zimmer	12 %	9
Miet-EFH	2 %	11
ohne Angabe	73 %	110
<b>Gesamt</b>	<b>17 %</b>	<b>260</b>
<b>Bedarfsgemeinschaften mit 5 Personen</b>		
4 Zimmer*	59 %	193
> 4 Zimmer	29 %	23
Miet-EFH	1 %	3
ohne Angabe	50 %	48
<b>Gesamt</b>	<b>18 %</b>	<b>267</b>

\* weniger als 1 Wohnraum je Person!

Eigene Berechnung auf Basis der empirica-Preisdatenbank/IDN Immodaten GmbH

### Struktur der Bedarfsgemeinschaften

SGB II und XII betrachten Personen, die in derselben Wohnung leben und gemeinsam wirtschaften als „Bedarfsgemeinschaft“ (BG) – das entspricht in etwa einem Haushalt. In den meisten Regionen steht ein hoher Anteil alleinstehender Leistungsbezieher einem kleinen Anteil kleiner Wohnungen gegenüber.

**Tab. 3: Struktur der Bedarfsgemeinschaften (BG)**

Personenzahl	Anteile im Vergleich	
	ST	NRW
Single/1 Pers.	43 %	50 %
2 Personen	22 %	21 %
3 Personen	16 %	14 %
>3 Personen	19 %	15 %
<b>SGB-II-Quote</b>	<b>6,8 %</b>	<b>11,6 %</b>

Statistik der Bundesagentur für Arbeit, März 2008

### Verhältnis von Angebot und Bedarf für die verschiedenen Haushaltsgrößen

Die Datenlage erlaubt keine echte Bilanzierung von Angebot und Bedarf („wie viele BG kommen auf eine angemessene Wohnung?“).

Allerdings lässt sich rechnerisch einschätzen, inwiefern die verschiedenen Haushaltsgrößen die gleichen Chancen haben, angemessenen Wohnraum zu finden. Vergleichsmaßstab ist dabei diejenige BG-Größe, der vor Ort das größte Angebot an angemessenen Wohnungen gegenübersteht.

Im Kreis Steinfurt sind das die 3-Personen-BG. Im Vergleich zu ihnen kommen auf eine – für die jeweilige Personenzahl – angemessene Wohnung

- **10 Mal so viele** Single-BG,
- **2 Mal so viele** 2-Personen-BG,
- **etwa gleich viele** BG mit > 3 Personen

Danach hätten es also Alleinstehende – zumindest rechnerisch – 10 Mal so schwer wie BG mit 3 Personen, eine angemessene Wohnung zu finden. Diese Benachteiligung lässt sich nur über eine selektive Anpassung der Richtwerte beheben.

## Das Angebot an angemessenen Mietwohnungen (gem. SGB II/XII) im Kreis Warendorf

### Wohnungsbestand und erfasste Internet-Angebote

Im Kreis Warendorf gibt es gemäß amtlicher Statistik 117.100 Wohnungen, darunter ca. 65.900 Mietwohnungen (grobe Schätzung auf Basis des Mikrozensus).

1.381 Mietwohnungen wurden im Jahr 2007 im Internet angeboten und für die empirica-Preisdatenbank (IDN Immodaten GmbH) erfasst und ausgewertet. Unterstellt man, dass jährlich ca. 10 % der Mietwohnungen neu vermietet werden, ist die Marktabdeckung der Datenbank für den Kreis Warendorf allerdings als *eher gering* zu bezeichnen.

Tabelle 1 zeigt zunächst die Struktur des Mietwohnungsangebots nach Wohnungsgröße (Zimmerzahl). Der Vergleich mit dem gesamten Wohnungsbestand am Ort zeigt, welche Wohnungsgrößen häufiger oder seltener auf dem Markt angeboten werden.

Anschließend ist die Preisstruktur dargestellt. Die Einteilung in Preissegmente zeigt das Spektrum der örtlichen Wohnungsmieten (je Quadratmeter). Da für die Richtwerte die Produktmethode maßgeblich ist, sind für die einzelnen Wohnungsgrößen nur die mittleren Gesamtmieten dargestellt.

Tab. 1: Struktur des aktuellen Angebots

Zimmerzahl	Internet-Angebote	Gesamtbestand
1 Zim./App.	4 %	4 %
2 Zimmer	23 %	15 %
3 Zimmer	36 %	25 %
>3 Zimmer	18 %	
Miet-EFH	3 %	56 %
ohne Angabe	16 %	-
Gesamt	100 %	100 %

Miete je m <sup>2</sup> Wohnfläche (nettokalt)	
billige Wohnung* bis max.	4,02 €
unteres Preissegment** bis	4,48 €
Durchschnitt (Median)	5,00 €
teure Wohnung*** ab	6,38 €

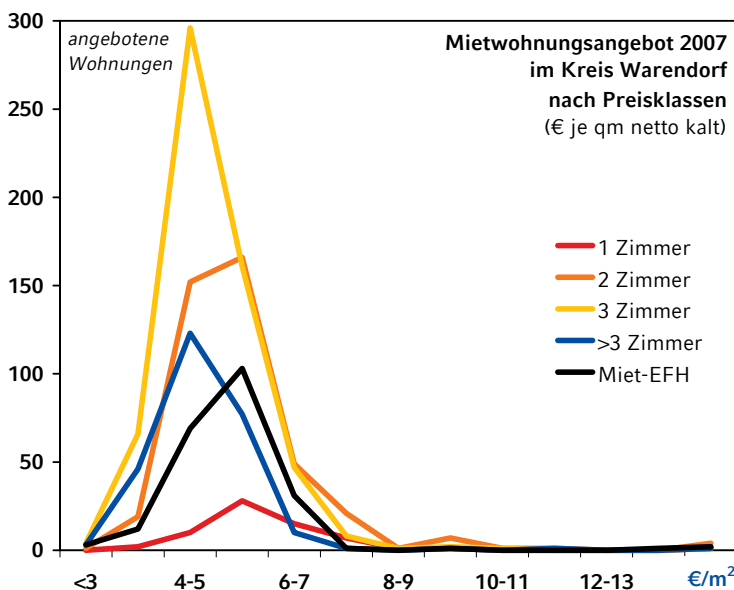
  

Durchschnittliche Gesamtmiete (Median)	
1-Zimmer-WE/Apartment	210 €
2-Zimmer-Wohnung	320 €
3 Zimmer-Wohnung	384 €
4 Zimmer und mehr	468 €
Miet-Einfamilienhäuser	692 €

Höchstwerte für die günstigsten 10 % (\*) bzw. 25 % (\*\*) sowie die teuersten 90 % (\*\*\*) des Angebots

empirica-Preisdatenbank/IDN Immodaten GmbH

Das folgende Diagramm zeigt, wie sich die Preisstruktur in den einzelnen Teilmärkten und diese sich untereinander unterscheiden (Quelle: s. Tab. 1).





### Angemessener Teil des Angebots

Zur Abschätzung, welcher Teil des aktuellen Wohnungsangebots i. S. v. SGB II/XII angemessen ist, wurden die Angebote den örtlichen Angemessenheitskriterien gegenübergestellt. Den Richtwerten für die verschiedenen Bedarfsgemeinschafts-Größen wurden dabei nur solche Wohnungen gegenübergestellt, in denen - gem. VV WoBindG - jede Person mindestens 1 Zimmer zur Verfügung hat.

**Tab. 2: Angemessene Wohnungen**

Wohnungsgröße für ...	Anteil angemessener Wohnungen	Anzahl
<b>Single-Bedarfsgemeinschaften</b>		
1 Zim./App.	63 %	35
2 Zimmer	9 %	28
3 Zimmer	1 %	4
ohne Angabe	8 %	22
<b>Gesamt</b>	<b>6 %</b>	<b>89</b>
<b>Bedarfsgemeinschaften mit 2 Personen</b>		
2 Zimmer	32 %	104
3 Zimmer	12 %	59
4 Zimmer	0 %	0
> 4 Zimmer	0 %	0
ohne Angabe	23 %	7
<b>Gesamt</b>	<b>16 %</b>	<b>170</b>
<b>Bedarfsgemeinschaften mit 3 Personen</b>		
3 Zimmer	32 %	161
4 Zimmer	10 %	19
> 4 Zimmer	0 %	0
Miet-EFH	2 %	4
ohne Angabe	40 %	85
<b>Gesamt</b>	<b>19 %</b>	<b>269</b>
<b>Bedarfsgemeinschaften mit 4 Personen</b>		
4 Zimmer	30 %	58
> 4 Zimmer	11 %	5
Miet-EFH	3 %	6
ohne Angabe	50 %	53
<b>Gesamt</b>	<b>15 %</b>	<b>122</b>
<b>Bedarfsgemeinschaften mit 5 Personen</b>		
4 Zimmer*	56 %	108
> 4 Zimmer	32 %	15
Miet-EFH	0 %	0
ohne Angabe	30 %	14
<b>Gesamt</b>	<b>14 %</b>	<b>137</b>

\* weniger als 1 Wohnraum je Person!

Eigene Berechnung auf Basis der empirica-Preisdatenbank/IDN Immodaten GmbH

### Struktur der Bedarfsgemeinschaften

SGB II und XII betrachten Personen, die in derselben Wohnung leben und gemeinsam wirtschaften als „Bedarfsgemeinschaft“ (BG) – das entspricht in etwa einem Haushalt. In den meisten Regionen steht ein hoher Anteil alleinstehender Leistungsbezieher einem kleinen Anteil kleiner Wohnungen gegenüber.

**Tab. 3: Struktur der Bedarfsgemeinschaften (BG)**

Personenzahl	Anteile im Vergleich	
	WAF	NRW
Single/1 Pers.	45 %	50 %
2 Personen	22 %	21 %
3 Personen	16 %	14 %
>3 Personen	18 %	15 %
<b>SGB-II-Quote</b>	<b>7,5 %</b>	<b>11,6 %</b>

Statistik der Bundesagentur für Arbeit, März 2008

### Verhältnis von Angebot und Bedarf für die verschiedenen Haushaltsgrößen

Die Datenlage erlaubt keine echte Bilanzierung von Angebot und Bedarf („wie viele BG kommen auf eine angemessene Wohnung?“).

Allerdings lässt sich rechnerisch einschätzen, inwiefern die verschiedenen Haushaltsgrößen die gleichen Chancen haben, angemessenen Wohnraum zu finden. Vergleichsmaßstab ist dabei diejenige BG-Größe, der vor Ort das größte Angebot an angemessenen Wohnungen gegenübersteht.

Im Kreis Warendorf sind das die 3-Personen-BG. Im Vergleich zu ihnen kommen auf eine – für die jeweilige Personenzahl – angemessene Wohnung

- **9 Mal so viele** Single-BG,
- **2 Mal so viele** 2-Personen-BG,
- **etwa gleich viele** BG mit > 3 Personen

Danach hätten es also Alleinstehende – zumindest rechnerisch – 9 Mal so schwer wie BG mit 3 Personen, eine angemessene Wohnung zu finden. Diese Benachteiligung lässt sich nur über eine selektive Anpassung der Richtwerte beheben.

## Das Angebot an angemessenen Mietwohnungen (gem. SGB II/XII) in der Stadt Bielefeld

### Wohnungsbestand und erfasste Internet-Angebote

In der Stadt Bielefeld gibt es gemäß amtlicher Statistik 155.000 Wohnungen, darunter ca. 108.100 Mietwohnungen (gem. Mikrozensus).

6.462 Mietwohnungen wurden im Jahr 2007 im Internet angeboten und für die empirica-Preisdatenbank (IDN Immodaten GmbH) erfasst und ausgewertet. Unterstellt man, dass jährlich ca. 10 % der Mietwohnungen neu vermietet werden, ist die Marktabdeckung der Datenbank für die Stadt Bielefeld als *gut* zu bezeichnen.

Tabelle 1 zeigt zunächst die Struktur des Mietwohnungsangebots nach Wohnungsgröße (Zimmerzahl). Der Vergleich mit dem gesamten Wohnungsbestand am Ort zeigt, welche Wohnungsgrößen häufiger oder seltener auf dem Markt angeboten werden.

Anschließend ist die Preisstruktur dargestellt. Die Einteilung in Preissegmente zeigt das Spektrum der örtlichen Wohnungsmieten (je Quadratmeter). Da für die Richtwerte die Produktmethode maßgeblich ist, sind für die einzelnen Wohnungsgrößen nur die mittleren Gesamtmieten dargestellt.

Tab. 1: Struktur des aktuellen Angebots

Zimmerzahl	Internet-Angebote	Gesamtbestand
1 Zim./App.	10 %	8 %
2 Zimmer	26 %	24 %
3 Zimmer	32 %	34 %
>3 Zimmer	14 %	
Miet-EFH	13 %	34 %
ohne Angabe	4 %	-
Gesamt	100 %	100 %

Miete je m <sup>2</sup> Wohnfläche (nettokalt)	
billige Wohnung* bis max.	4,47 €
unteres Preissegment** bis	5,00 €
Durchschnitt (Median)	5,71 €
teure Wohnung*** ab	7,85 €

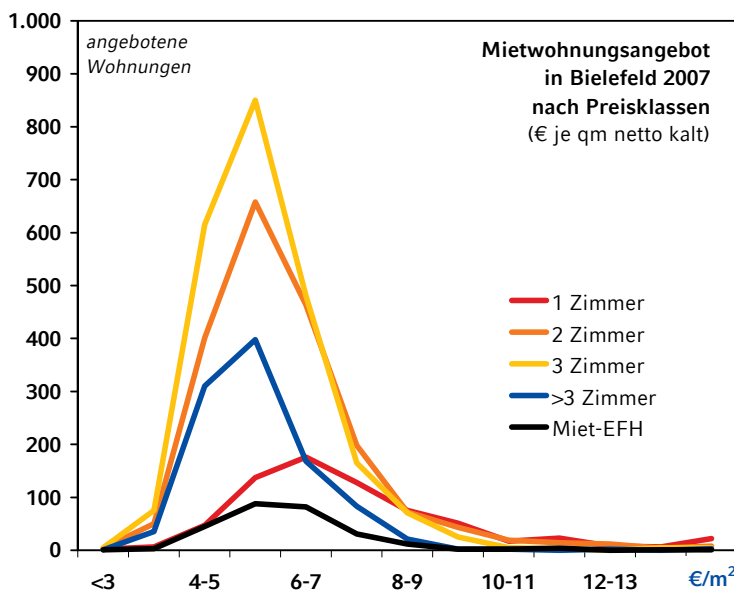
  

Durchschnittliche Gesamtmiete (Median)	
1-Zimmer-WE/Apartment	240 €
2-Zimmer-Wohnung	340 €
3 Zimmer-Wohnung	430 €
4 Zimmer und mehr	570 €
Miet-Einfamilienhäuser	757 €

Höchstwerte für die günstigsten 10 % (\*) bzw. 25 % (\*\*) sowie die teuersten 90 % (\*\*\*) des Angebots

empirica-Preisdatenbank/IDN Immodaten GmbH

Das folgende Diagramm zeigt, wie sich die Preisstruktur in den einzelnen Teilmärkten und diese sich untereinander unterscheiden (Quelle: s. Tab. 1).



### Angemessener Teil des Angebots

Zur Abschätzung, welcher Teil des aktuellen Wohnungsangebots i. S. v. SGB II/XII angemessen ist, wurden die Angebote den örtlichen Angemessenheitskriterien gegenübergestellt. Den Richtwerten für die verschiedenen Bedarfsgemeinschafts-Größen wurden dabei nur solche Wohnungen gegenübergestellt, in denen - gem. VV WoBindG - jede Person mindestens 1 Zimmer zur Verfügung hat.

**Tab. 2: Angemessene Wohnungen**

Wohnungsgröße für ...	Anteil angemessener Wohnungen	Anzahl
<b>Single-Bedarfsgemeinschaften</b>		
1 Zim./App.	59 %	377
2 Zimmer	16 %	274
3 Zimmer	3 %	61
ohne Angabe	17 %	278
<b>Gesamt</b>	<b>14 %</b>	<b>990</b>
<b>Bedarfsgemeinschaften mit 2 Personen</b>		
2 Zimmer	31 %	518
3 Zimmer	8 %	177
4 Zimmer	1 %	5
> 4 Zimmer	0 %	1
ohne Angabe	25 %	194
<b>Gesamt</b>	<b>16 %</b>	<b>894</b>
<b>Bedarfsgemeinschaften mit 3 Personen</b>		
3 Zimmer	30 %	628
4 Zimmer	6 %	48
> 4 Zimmer	1 %	1
Miet-EFH	3 %	7
ohne Angabe	97 %	379
<b>Gesamt</b>	<b>24 %</b>	<b>1.063</b>
<b>Bedarfsgemeinschaften mit 4 Personen</b>		
4 Zimmer	21 %	154
> 4 Zimmer	4 %	8
Miet-EFH	10 %	26
ohne Angabe	97 %	215
<b>Gesamt</b>	<b>22 %</b>	<b>403</b>
<b>Bedarfsgemeinschaften mit 5 Personen</b>		
4 Zimmer*	42 %	313
> 4 Zimmer	16 %	29
Miet-EFH	2 %	2
ohne Angabe	28 %	97
<b>Gesamt</b>	<b>20 %</b>	<b>441</b>

\* weniger als 1 Wohnraum je Person!

Eigene Berechnung auf Basis der empirica-Preisdatenbank/IDN Immodaten GmbH

### Struktur der Bedarfsgemeinschaften

SGB II und XII betrachten Personen, die in derselben Wohnung leben und gemeinsam wirtschaften als „Bedarfsgemeinschaft“ (BG) – das entspricht in etwa einem Haushalt. In den meisten Regionen steht ein hoher Anteil alleinstehender Leistungsbezieher einem kleinen Anteil kleiner Wohnungen gegenüber.

**Tab. 3: Struktur der Bedarfsgemeinschaften (BG)**

Personenzahl	Anteile im Vergleich	
	BI	NRW
Single/1 Pers.	52 %	50 %
2 Personen	19 %	21 %
3 Personen	13 %	14 %
>3 Personen	16 %	15 %
<b>SGB-II-Quote</b>	<b>14,6 %</b>	<b>11,6 %</b>

Statistik der Bundesagentur für Arbeit, März 2008

### Verhältnis von Angebot und Bedarf für die verschiedenen Haushaltsgrößen

Die Datenlage erlaubt keine echte Bilanzierung von Angebot und Bedarf („wie viele BG kommen auf eine angemessene Wohnung?“).

Allerdings lässt sich rechnerisch einschätzen, inwiefern die verschiedenen Haushaltsgrößen die gleichen Chancen haben, angemessenen Wohnraum zu finden. Vergleichsmaßstab ist dabei diejenige BG-Größe, der vor Ort das größte Angebot an angemessenen Wohnungen gegenübersteht.

In der Stadt Bielefeld sind das die 3-Personen-BG. Im Vergleich zu ihnen kommen auf eine – für die jeweilige Personenzahl – angemessene Wohnung

- **4 Mal so viele** Single-BG,
- **2 Mal so viele** 2-Personen-BG,
- **2 Mal so viele** BG mit > 3 Personen

Danach hätten es also Alleinstehende – zumindest rechnerisch – 4 Mal so schwer wie BG mit 3 Personen, eine angemessene Wohnung zu finden. Diese Benachteiligung lässt sich nur über eine selektive Anpassung der Richtwerte beheben.

## Das Angebot an angemessenen Mietwohnungen (gem. SGB II/XII) im Kreis Gütersloh

### Wohnungsbestand und erfasste Internet-Angebote

Im Kreis Gütersloh gibt es gemäß amtlicher Statistik 150.200 Wohnungen, darunter ca. 75.300 Mietwohnungen (Schätzung auf Basis des Mikrozensus).

4.293 Mietwohnungen wurden im Jahr 2007 im Internet angeboten und für die empirica-Preisdatenbank (IDN Immodaten GmbH) erfasst und ausgewertet. Unterstellt man, dass jährlich ca. 10 % der Mietwohnungen neu vermietet werden, ist die Marktabdeckung der Datenbank für den Kreis Gütersloh als *gut* zu bezeichnen.

Tabelle 1 zeigt zunächst die Struktur des Mietwohnungsangebots nach Wohnungsgröße (Zimmerzahl). Der Vergleich mit dem gesamten Wohnungsbestand am Ort zeigt, welche Wohnungsgrößen häufiger oder seltener auf dem Markt angeboten werden.

Anschließend ist die Preisstruktur dargestellt. Die Einteilung in Preissegmente zeigt das Spektrum der örtlichen Wohnungsmieten (je Quadratmeter). Da für die Richtwerte die Produktmethode maßgeblich ist, sind für die einzelnen Wohnungsgrößen nur die mittleren Gesamtmieten dargestellt.

Tab. 1: Struktur des aktuellen Angebots

Zimmerzahl	Internet-Angebote	Gesamtbestand
1 Zim./App.	6 %	5 %
2 Zimmer	25 %	16 %
3 Zimmer	34 %	26 %
>3 Zimmer	15 %	
Miet-EFH	8 %	54 %
ohne Angabe	12 %	-
Gesamt	100 %	100 %

Miete je m <sup>2</sup> Wohnfläche (nettokalt)	
billige Wohnung* bis max.	4,26 €
unteres Preissegment** bis	4,80 €
Durchschnitt (Median)	5,33 €
teure Wohnung*** ab	6,86 €

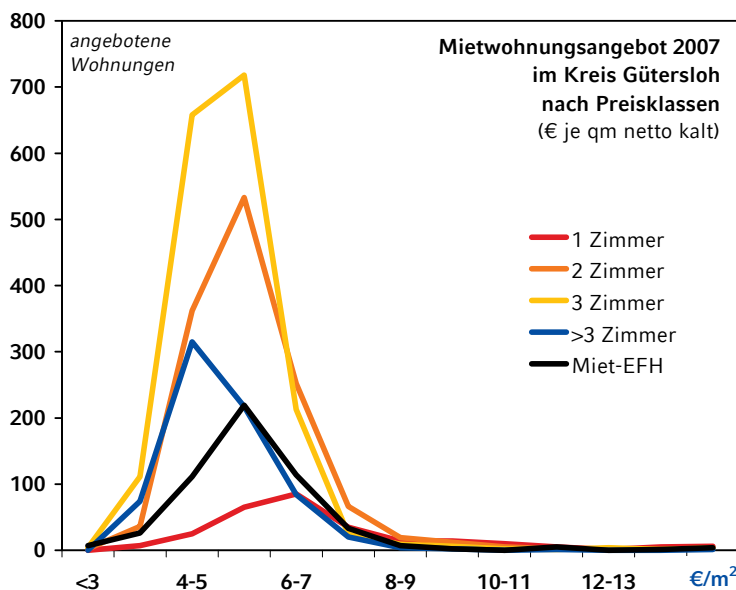
  

Durchschnittliche Gesamtmiete (Median)	
1-Zimmer-WE/Apartment	250 €
2-Zimmer-Wohnung	333 €
3 Zimmer-Wohnung	424 €
4 Zimmer und mehr	530 €
Miet-Einfamilienhäuser	725 €

Höchstwerte für die günstigsten 10 % (\*) bzw. 25 % (\*\*) sowie die teuersten 90 % (\*\*\*) des Angebots

empirica-Preisdatenbank/IDN Immodaten GmbH

Das folgende Diagramm zeigt, wie sich die Preisstruktur in den einzelnen Teilmärkten und diese sich untereinander unterscheiden (Quelle: s. Tab. 1).



### Angemessener Teil des Angebots

Zur Abschätzung, welcher Teil des aktuellen Wohnungsangebots i. S. v. SGB II/XII angemessen ist, wurden die Angebote den örtlichen Angemessenheitskriterien gegenübergestellt. Den Richtwerten für die verschiedenen Bedarfsgemeinschafts-Größen wurden dabei nur solche Wohnungen gegenübergestellt, in denen - gem. VV WoBindG - jede Person mindestens 1 Zimmer zur Verfügung hat.

**Tab. 2: Angemessene Wohnungen**

Wohnungsgröße für ...	Anteil	Anzahl
<b>Single-Bedarfsgemeinschaften</b>		
1 Zim./App.	25 %	60
2 Zimmer	3 %	29
3 Zimmer	1 %	10
ohne Angabe	4 %	45
<b>Gesamt</b>	<b>3 %</b>	<b>144</b>
<b>Bedarfsgemeinschaften mit 2 Personen</b>		
2 Zimmer	23 %	248
3 Zimmer	8 %	119
4 Zimmer	0 %	2
> 4 Zimmer	1 %	1
ohne Angabe	17 %	51
<b>Gesamt</b>	<b>12 %</b>	<b>421</b>
<b>Bedarfsgemeinschaften mit 3 Personen</b>		
3 Zimmer	25 %	366
4 Zimmer	7 %	38
> 4 Zimmer	1 %	1
Miet-EFH	2 %	10
ohne Angabe	93 %	282
<b>Gesamt</b>	<b>17 %</b>	<b>697</b>
<b>Bedarfsgemeinschaften mit 4 Personen</b>		
4 Zimmer	19 %	104
> 4 Zimmer	3 %	4
Miet-EFH	5 %	24
ohne Angabe	92 %	205
<b>Gesamt</b>	<b>14 %</b>	<b>337</b>
<b>Bedarfsgemeinschaften mit 5 Personen</b>		
4 Zimmer*	42 %	226
> 4 Zimmer	11 %	13
Miet-EFH	1 %	2
ohne Angabe	30 %	70
<b>Gesamt</b>	<b>16 %</b>	<b>311</b>

\* weniger als 1 Wohnraum je Person!

Eigene Berechnung auf Basis der empirica-Preisdatenbank/IDN Immodaten GmbH

### Struktur der Bedarfsgemeinschaften

SGB II und XII betrachten Personen, die in derselben Wohnung leben und gemeinsam wirtschaften als „Bedarfsgemeinschaft“ (BG) – das entspricht in etwa einem Haushalt. In den meisten Regionen steht ein hoher Anteil alleinstehender Leistungsbezieher einem kleinen Anteil kleiner Wohnungen gegenüber.

**Tab. 3: Struktur der Bedarfsgemeinschaften (BG)**

Personenzahl	Anteile im Vergleich	
	GT	NRW
Single/1 Pers.	44 %	50 %
2 Personen	22 %	21 %
3 Personen	15 %	14 %
>3 Personen	18 %	15 %
<b>SGB-II-Quote</b>	<b>6,9 %</b>	<b>11,6 %</b>

Statistik der Bundesagentur für Arbeit, März 2008

### Verhältnis von Angebot und Bedarf für die verschiedenen Haushaltsgrößen

Die Datenlage erlaubt keine echte Bilanzierung von Angebot und Bedarf („wie viele BG kommen auf eine angemessene Wohnung?“).

Allerdings lässt sich rechnerisch einschätzen, inwiefern die verschiedenen Haushaltsgrößen die gleichen Chancen haben, angemessenen Wohnraum zu finden. Vergleichsmaßstab ist dabei diejenige BG-Größe, der vor Ort das größte Angebot an angemessenen Wohnungen gegenübersteht.

Im Kreis Gütersloh sind das die 3-Personen-BG. Im Vergleich zu ihnen kommen auf eine – für die jeweilige Personenzahl – angemessene Wohnung

- **14 Mal so viele** Single-BG,
- **2 Mal so viele** 2-Personen-BG,
- **etwa gleich viele** BG mit > 3 Personen

Danach hätten es also Alleinstehende – zumindest rechnerisch – 14 Mal so schwer wie BG mit 3 Personen, eine angemessene Wohnung zu finden. Diese Benachteiligung lässt sich nur über eine selektive Anpassung der Richtwerte beheben.

## Das Angebot an angemessenen Mietwohnungen (gem. SGB II/XII) im Kreis Herford

### Wohnungsbestand und erfasste Internet-Angebote

Im Kreis Herford gibt es gemäß amtlicher Statistik 115.000 Wohnungen, darunter ca. 57.600 Mietwohnungen (Schätzung auf Basis des Mikrozensus).

3.888 Mietwohnungen wurden im Jahr 2007 im Internet angeboten und für die empirica-Preisdatenbank (IDN Immodaten GmbH) erfasst und ausgewertet. Unterstellt man, dass jährlich ca. 10 % der Mietwohnungen neu vermietet werden, ist die Marktabdeckung der Datenbank für den Kreis Herford als *sehr gut* zu bezeichnen.

Tabelle 1 zeigt zunächst die Struktur des Mietwohnungsangebots nach Wohnungsgröße (Zimmerzahl). Der Vergleich mit dem gesamten Wohnungsbestand am Ort zeigt, welche Wohnungsgrößen häufiger oder seltener auf dem Markt angeboten werden.

Anschließend ist die Preisstruktur dargestellt. Die Einteilung in Preissegmente zeigt das Spektrum der örtlichen Wohnungsmieten (je Quadratmeter). Da für die Richtwerte die Produktmethode maßgeblich ist, sind für die einzelnen Wohnungsgrößen nur die mittleren Gesamtmieten dargestellt.

Tab. 1: Struktur des aktuellen Angebots

Zimmerzahl	Internet-Angebote	Gesamtbestand
1 Zim./App.	4 %	5 %
2 Zimmer	22 %	17 %
3 Zimmer	35 %	29 %
>3 Zimmer	17 %	
Miet-EFH	10 %	50 %
ohne Angabe	12 %	-
Gesamt	100 %	100 %

Miete je m <sup>2</sup> Wohnfläche (nettokalt)	
billige Wohnung* bis max.	3,94 €
unteres Preissegment** bis	4,36 €
Durchschnitt (Median)	4,88 €
teure Wohnung*** ab	5,97 €

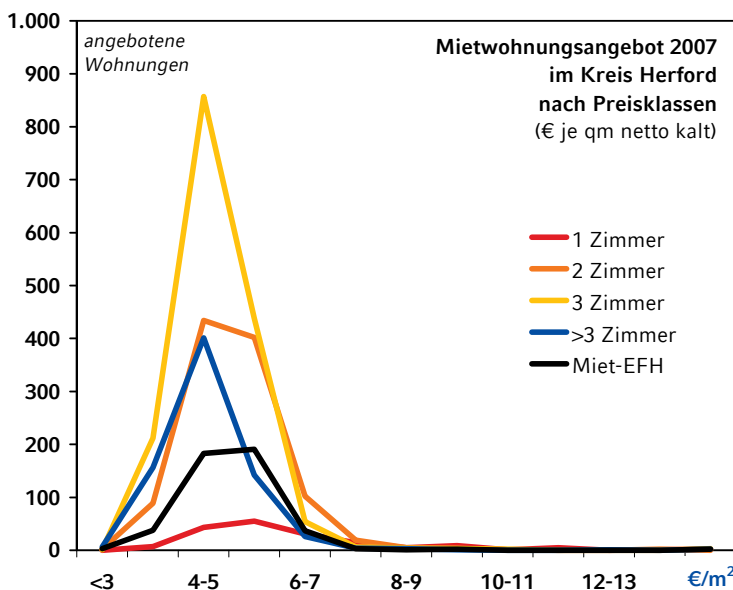
  

Durchschnittliche Gesamtmiete (Median)	
1-Zimmer-WE/Apartment	240 €
2-Zimmer-Wohnung	310 €
3 Zimmer-Wohnung	380 €
4 Zimmer und mehr	473 €
Miet-Einfamilienhäuser	620 €

Höchstwerte für die günstigsten 10 % (\*) bzw. 25 % (\*\*) sowie die teuersten 90 % (\*\*\*) des Angebots

empirica-Preisdatenbank/IDN Immodaten GmbH

Das folgende Diagramm zeigt, wie sich die Preisstruktur in den einzelnen Teilmärkten und diese sich untereinander unterscheiden (Quelle: s. Tab. 1).



### Angemessener Teil des Angebots

Zur Abschätzung, welcher Teil des aktuellen Wohnungsangebots i. S. v. SGB II/XII angemessen ist, wurden die Angebote den örtlichen Angemessenheitskriterien gegenübergestellt. Den Richtwerten für die verschiedenen Bedarfsgemeinschafts-Größen wurden dabei nur solche Wohnungen gegenübergestellt, in denen - gem. VV WoBindG - jede Person mindestens 1 Zimmer zur Verfügung hat.

**Tab. 2: Angemessene Wohnungen**

Wohnungsgröße für ...	Anteil angemessener Wohnungen	Anzahl
<b>Single-Bedarfsgemeinschaften</b>		
1 Zim./App.	45 %	64
2 Zimmer	11 %	96
3 Zimmer	2 %	22
ohne Angabe	11 %	113
Gesamt	7 %	295
<b>Bedarfsgemeinschaften mit 2 Personen</b>		
2 Zimmer	27 %	234
3 Zimmer	8 %	103
4 Zimmer	0 %	1
> 4 Zimmer	0 %	0
ohne Angabe	24 %	93
Gesamt	13 %	431
<b>Bedarfsgemeinschaften mit 3 Personen</b>		
3 Zimmer	31 %	419
4 Zimmer	6 %	34
> 4 Zimmer	0 %	0
Miet-EFH	2 %	11
ohne Angabe	94 %	300
Gesamt	21 %	764
<b>Bedarfsgemeinschaften mit 4 Personen</b>		
4 Zimmer	27 %	149
> 4 Zimmer	6 %	7
Miet-EFH	8 %	39
ohne Angabe	94 %	201
Gesamt	22 %	396
<b>Bedarfsgemeinschaften mit 5 Personen</b>		
4 Zimmer*	55 %	301
> 4 Zimmer	25 %	27
Miet-EFH	7 %	9
ohne Angabe	39 %	95
Gesamt	27 %	432

\* weniger als 1 Wohnraum je Person!

Eigene Berechnung auf Basis der empirica-Preisdatenbank/IDN Immodaten GmbH

### Struktur der Bedarfsgemeinschaften

SGB II und XII betrachten Personen, die in derselben Wohnung leben und gemeinsam wirtschaften als „Bedarfsgemeinschaft“ (BG) – das entspricht in etwa einem Haushalt. In den meisten Regionen steht ein hoher Anteil alleinstehender Leistungsbezieher einem kleinen Anteil kleiner Wohnungen gegenüber.

**Tab. 3: Struktur der Bedarfsgemeinschaften (BG)**

Personenzahl	Anteile im Vergleich	
	HF	NRW
Single/1 Pers.	47 %	50 %
2 Personen	22 %	21 %
3 Personen	14 %	14 %
>3 Personen	17 %	15 %
<b>SGB-II-Quote</b>	<b>9,3 %</b>	<b>11,6 %</b>

Statistik der Bundesagentur für Arbeit, März 2008

### Verhältnis von Angebot und Bedarf für die verschiedenen Haushaltsgößen

Die Datenlage erlaubt keine echte Bilanzierung von Angebot und Bedarf („wie viele BG kommen auf eine angemessene Wohnung?“).

Allerdings lässt sich rechnerisch einschätzen, inwiefern die verschiedenen Haushaltsgößen die gleichen Chancen haben, angemessenen Wohnraum zu finden. Vergleichsmaßstab ist dabei diejenige BG-Größe, der vor Ort das größte Angebot an angemessenen Wohnungen gegenübersteht.

Im Kreis Herford sind das die 3-Personen-BG. Im Vergleich zu ihnen kommen auf eine – für die jeweilige Personenzahl – angemessene Wohnung

- **8 Mal so viele** Single-BG,
- **3 Mal so viele** 2-Personen-BG,
- **etwa gleich viele** BG mit > 3 Personen

Danach hätten es also Alleinstehende – zumindest rechnerisch – 8 Mal so schwer wie BG mit 3 Personen, eine angemessene Wohnung zu finden. Diese Benachteiligung lässt sich nur über eine selektive Anpassung der Richtwerte beheben.

## Das Angebot an angemessenen Mietwohnungen (gem. SGB II/XII) im Kreis Lippe

### Wohnungsbestand und erfasste Internet-Angebote

Im Kreis Lippe gibt es gemäß amtlicher Statistik 161.400 Wohnungen, darunter ca. 83.300 Mietwohnungen (grobe Schätzung auf Basis des Mikrozensus).

5.266 Mietwohnungen wurden im Jahr 2007 im Internet angeboten und für die empirica-Preisdatenbank (IDN Immodaten GmbH) erfasst und ausgewertet. Unterstellt man, dass jährlich ca. 10 % der Mietwohnungen neu vermietet werden, ist die Marktabdeckung der Datenbank für den Kreis Lippe als *sehr gut* zu bezeichnen.

Tabelle 1 zeigt zunächst die Struktur des Mietwohnungsangebots nach Wohnungsgröße (Zimmerzahl). Der Vergleich mit dem gesamten Wohnungsbestand am Ort zeigt, welche Wohnungsgrößen häufiger oder seltener auf dem Markt angeboten werden.

Anschließend ist die Preisstruktur dargestellt. Die Einteilung in Preissegmente zeigt das Spektrum der örtlichen Wohnungsmieten (je Quadratmeter). Da für die Richtwerte die Produktmethode maßgeblich ist, sind für die einzelnen Wohnungsgrößen nur die mittleren Gesamtmieten dargestellt.

Tab. 1: Struktur des aktuellen Angebots

Zimmerzahl	Internet-Angebote	Gesamtbestand
1 Zim./App.	5 %	5 %
2 Zimmer	24 %	18 %
3 Zimmer	34 %	29 %
>3 Zimmer	13 %	
Miet-EFH	15 %	48 %
ohne Angabe	9 %	-
Gesamt	100 %	100 %

Miete je m <sup>2</sup> Wohnfläche (nettokalt)	
billige Wohnung* bis max.	3,95 €
unteres Preissegment** bis	4,40 €
Durchschnitt (Median)	5,00 €
teure Wohnung*** ab	6,42 €

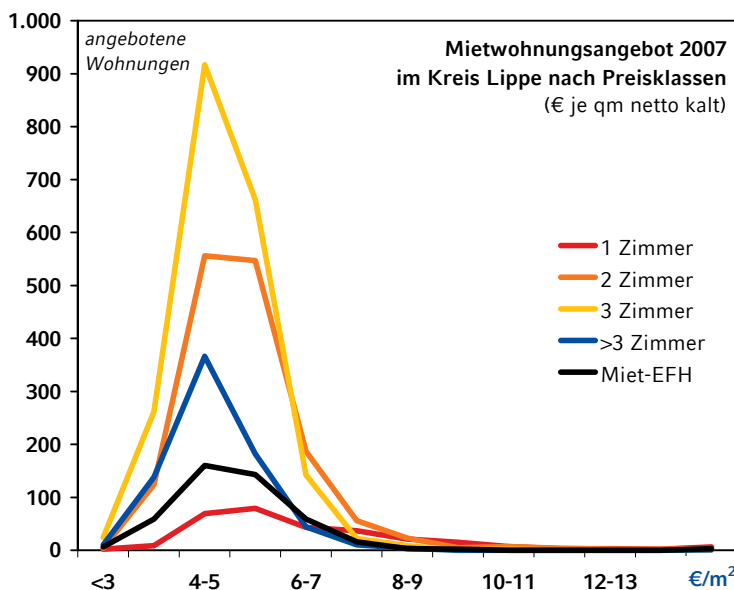
  

Durchschnittliche Gesamtmiete (Median)	
1-Zimmer-WE/Apartment	230 €
2-Zimmer-Wohnung	320 €
3 Zimmer-Wohnung	385 €
4 Zimmer und mehr	490 €
Miet-Einfamilienhäuser	650 €

Höchstwerte für die günstigsten 10 % (\*) bzw. 25 % (\*\*) sowie die teuersten 90 % (\*\*\*) des Angebots

empirica-Preisdatenbank/IDN Immodaten GmbH

Das folgende Diagramm zeigt, wie sich die Preisstruktur in den einzelnen Teilmärkten und diese sich untereinander unterscheiden (Quelle: s. Tab. 1).





### Angemessener Teil des Angebots

Zur Abschätzung, welcher Teil des aktuellen Wohnungsangebots i. S. v. SGB II/XII angemessen ist, wurden die Angebote den örtlichen Angemessenheitskriterien gegenübergestellt. Den Richtwerten für die verschiedenen Bedarfsgemeinschafts-Größen wurden dabei nur solche Wohnungen gegenübergestellt, in denen - gem. VV WoBindG - jede Person mindestens 1 Zimmer zur Verfügung hat.

**Tab. 2: Angemessene Wohnungen**

Wohnungsgröße für ...	Anteil angemessener Wohnungen	Anzahl
<b>Single-Bedarfsgemeinschaften</b>		
1 Zim./App.	48 %	130
2 Zimmer	8 %	99
3 Zimmer	2 %	38
ohne Angabe	11 %	164
<b>Gesamt</b>	<b>8 %</b>	<b>431</b>
<b>Bedarfsgemeinschaften mit 2 Personen</b>		
2 Zimmer	41 %	530
3 Zimmer	18 %	322
4 Zimmer	4 %	23
> 4 Zimmer	0 %	5
ohne Angabe	31 %	225
<b>Gesamt</b>	<b>24 %</b>	<b>1.100</b>
<b>Bedarfsgemeinschaften mit 3 Personen</b>		
3 Zimmer	47 %	848
4 Zimmer	17 %	91
> 4 Zimmer	4 %	5
Miet-EFH	4 %	20
ohne Angabe	98 %	639
<b>Gesamt</b>	<b>38 %</b>	<b>1.603</b>
<b>Bedarfsgemeinschaften mit 4 Personen</b>		
4 Zimmer	40 %	222
> 4 Zimmer	17 %	24
Miet-EFH	12 %	52
ohne Angabe	98 %	383
<b>Gesamt</b>	<b>36 %</b>	<b>681</b>
<b>Bedarfsgemeinschaften mit 5 Personen</b>		
4 Zimmer*	68 %	376
> 4 Zimmer	36 %	49
Miet-EFH	6 %	12
ohne Angabe	63 %	205
<b>Gesamt</b>	<b>41 %</b>	<b>642</b>

\* weniger als 1 Wohnraum je Person!

Eigene Berechnung auf Basis der empirica-Preisdatenbank/IDN Immodaten GmbH

### Struktur der Bedarfsgemeinschaften

SGB II und XII betrachten Personen, die in derselben Wohnung leben und gemeinsam wirtschaften als „Bedarfsgemeinschaft“ (BG) – das entspricht in etwa einem Haushalt. In den meisten Regionen steht ein hoher Anteil alleinstehender Leistungsbezieher einem kleinen Anteil kleiner Wohnungen gegenüber.

**Tab. 3: Struktur der Bedarfsgemeinschaften (BG)**

Personenzahl	Anteile im Vergleich	
	LIP	NRW
Single/1 Pers.	47 %	50 %
2 Personen	20 %	21 %
3 Personen	14 %	14 %
>3 Personen	18 %	15 %
<b>SGB-II-Quote</b>	<b>11,2 %</b>	<b>11,6 %</b>

Statistik der Bundesagentur für Arbeit, März 2008

### Verhältnis von Angebot und Bedarf für die verschiedenen Haushaltsgrößen

Die Datenlage erlaubt keine echte Bilanzierung von Angebot und Bedarf („wie viele BG kommen auf eine angemessene Wohnung?“).

Allerdings lässt sich rechnerisch einschätzen, inwiefern die verschiedenen Haushaltsgrößen die gleichen Chancen haben, angemessenen Wohnraum zu finden. Vergleichsmaßstab ist dabei diejenige BG-Größe, der vor Ort das größte Angebot an angemessenen Wohnungen gegenübersteht.

Im Kreis Lippe sind das die 3-Personen-BG. Im Vergleich zu ihnen kommen auf eine – für die jeweilige Personenzahl – angemessene Wohnung

- **12 Mal so viele** Single-BG,
- **2 Mal so viele** 2-Personen-BG,
- **2 Mal so viele** BG mit > 3 Personen

Danach hätten es also Alleinstehende – zumindest rechnerisch – 12 Mal so schwer wie BG mit 3 Personen, eine angemessene Wohnung zu finden. Diese Benachteiligung lässt sich nur über eine selektive Anpassung der Richtwerte beheben.

## Das Angebot an angemessenen Mietwohnungen (gem. SGB II/XII) im Kreis Minden-Lübbecke

### Wohnungsbestand und erfasste Internet-Angebote

Im Kreis Minden-Lübbecke gibt es gemäß amtlicher Statistik 133.900 Wohnungen, darunter ca. 69.100 Mietwohnungen (grobe Schätzung auf Basis des Mikrozensus).

4.549 Mietwohnungen wurden im Jahr 2007 im Internet angeboten und für die empirica-Preisdatenbank (IDN Immodaten GmbH) erfasst und ausgewertet. Unterstellt man, dass jährlich ca. 10 % der Mietwohnungen neu vermietet werden, ist die Marktabdeckung der Datenbank für den Kreis Minden-Lübbecke als *sehr gut* zu bezeichnen.

Tabelle 1 zeigt zunächst die Struktur des Mietwohnungsangebots nach Wohnungsgröße (Zimmerzahl). Der Vergleich mit dem gesamten Wohnungsbestand am Ort zeigt, welche Wohnungsgrößen häufiger oder seltener auf dem Markt angeboten werden.

Anschließend ist die Preisstruktur dargestellt. Die Einteilung in Preissegmente zeigt das Spektrum der örtlichen Wohnungsmieten (je Quadratmeter). Da für die Richtwerte die Produktmethode maßgeblich ist, sind für die einzelnen Wohnungsgrößen nur die mittleren Gesamtmieten dargestellt.

Tab. 1: Struktur des aktuellen Angebots

Zimmerzahl	Internet-Angebote	Gesamtbestand
1 Zim./App.	3 %	4 %
2 Zimmer	24 %	15 %
3 Zimmer	35 %	25 %
>3 Zimmer	18 %	
Miet-EFH	8 %	56 %
ohne Angabe	12 %	-
Gesamt	100 %	100 %

Miete je m <sup>2</sup> Wohnfläche (nettokalt)	
billige Wohnung* bis max.	3,92 €
unteres Preissegment** bis	4,32 €
Durchschnitt (Median)	4,80 €
teure Wohnung*** ab	6,14 €

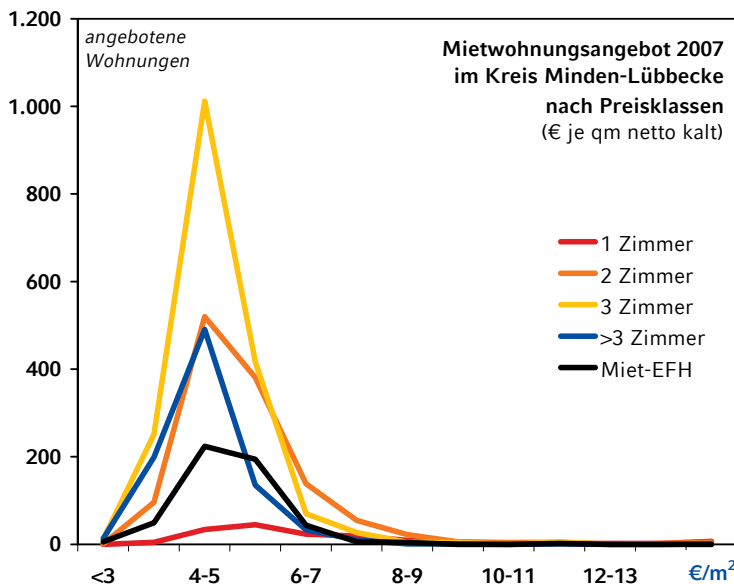
  

Durchschnittliche Gesamtmiete (Median)	
1-Zimmer-WE/Apartment	236 €
2-Zimmer-Wohnung	311 €
3 Zimmer-Wohnung	370 €
4 Zimmer und mehr	460 €
Miet-Einfamilienhäuser	650 €

Höchstwerte für die günstigsten 10 % (\*) bzw. 25 % (\*\*) sowie die teuersten 90 % (\*\*\*) des Angebots

empirica-Preisdatenbank/IDN Immodaten GmbH

Das folgende Diagramm zeigt, wie sich die Preisstruktur in den einzelnen Teilmärkten und diese sich untereinander unterscheiden (Quelle: s. Tab. 1).



### Angemessener Teil des Angebots

Zur Abschätzung, welcher Teil des aktuellen Wohnungsangebots i. S. v. SGB II/XII angemessen ist, wurden die Angebote den örtlichen Angemessenheitskriterien gegenübergestellt. Den Richtwerten für die verschiedenen Bedarfsgemeinschafts-Größen wurden dabei nur solche Wohnungen gegenübergestellt, in denen - gem. VV WoBindG - jede Person mindestens 1 Zimmer zur Verfügung hat.

**Tab. 2: Angemessene Wohnungen**

Wohnungsgröße für ...	Anteil angemessener Wohnungen	Anzahl
<b>Single-Bedarfsgemeinschaften</b>		
1 Zim./App.	66 %	94
2 Zimmer	20 %	218
3 Zimmer	5 %	84
ohne Angabe	16 %	143
<b>Gesamt</b>	<b>12 %</b>	<b>543</b>
<b>Bedarfsgemeinschaften mit 2 Personen</b>		
2 Zimmer	36 %	388
3 Zimmer	14 %	226
4 Zimmer	3 %	18
> 4 Zimmer	0 %	5
ohne Angabe	25 %	93
<b>Gesamt</b>	<b>19 %</b>	<b>725</b>
<b>Bedarfsgemeinschaften mit 3 Personen</b>		
3 Zimmer	38 %	611
4 Zimmer	15 %	95
> 4 Zimmer	3 %	5
Miet-EFH	1 %	7
ohne Angabe	97 %	261
<b>Gesamt</b>	<b>26 %</b>	<b>979</b>
<b>Bedarfsgemeinschaften mit 4 Personen</b>		
4 Zimmer	36 %	238
> 4 Zimmer	10 %	15
Miet-EFH	3 %	17
ohne Angabe	99 %	221
<b>Gesamt</b>	<b>24 %</b>	<b>491</b>
<b>Bedarfsgemeinschaften mit 5 Personen</b>		
4 Zimmer*	63 %	411
> 4 Zimmer	25 %	38
Miet-EFH	3 %	6
ohne Angabe	41 %	92
<b>Gesamt</b>	<b>23 %</b>	<b>547</b>

\* weniger als 1 Wohnraum je Person!

Eigene Berechnung auf Basis der empirica-Preisdatenbank/IDN Immodaten GmbH

### Struktur der Bedarfsgemeinschaften

SGB II und XII betrachten Personen, die in derselben Wohnung leben und gemeinsam wirtschaften als „Bedarfsgemeinschaft“ (BG) – das entspricht in etwa einem Haushalt. In den meisten Regionen steht ein hoher Anteil alleinstehender Leistungsbezieher einem kleinen Anteil kleiner Wohnungen gegenüber.

**Tab. 3: Struktur der Bedarfsgemeinschaften (BG)**

Personenzahl	Anteile im Vergleich	
	MI	NRW
Single/1 Pers.	47 %	50 %
2 Personen	21 %	21 %
3 Personen	14 %	14 %
>3 Personen	17 %	15 %
<b>SGB-II-Quote</b>	<b>9,5 %</b>	<b>11,6 %</b>

Statistik der Bundesagentur für Arbeit, März 2008

### Verhältnis von Angebot und Bedarf für die verschiedenen Haushaltsgrößen

Die Datenlage erlaubt keine echte Bilanzierung von Angebot und Bedarf („wie viele BG kommen auf eine angemessene Wohnung?“).

Allerdings lässt sich rechnerisch einschätzen, inwiefern die verschiedenen Haushaltsgrößen die gleichen Chancen haben, angemessenen Wohnraum zu finden. Vergleichsmaßstab ist dabei diejenige BG-Größe, der vor Ort das größte Angebot an angemessenen Wohnungen gegenübersteht.

Im Kreis Minden-Lübbecke sind das die 3-Personen-BG. Im Vergleich zu ihnen kommen auf eine – für die jeweilige Personenzahl – angemessene Wohnung

- **6 Mal so viele** Single-BG,
- **2 Mal so viele** 2-Personen-BG,
- **etwa gleich viele** BG mit > 3 Personen

Danach hätten es also Alleinstehende – zumindest rechnerisch – 6 Mal so schwer wie BG mit 3 Personen, eine angemessene Wohnung zu finden. Diese Benachteiligung lässt sich nur über eine selektive Anpassung der Richtwerte beheben.

## Das Angebot an angemessenen Mietwohnungen (gem. SGB II/XII) im Kreis Höxter

### Wohnungsbestand und erfasste Internet-Angebote

Im Kreis Höxter gibt es gemäß amtlicher Statistik 63.700 Wohnungen, darunter ca. 31.400 Mietwohnungen (grobe Schätzung auf Basis des Mikrozensus).

596 Mietwohnungen wurden im Jahr 2007 im Internet angeboten und für die empirica-Preisdatenbank (IDN Immodaten GmbH) erfasst und ausgewertet. Unterstellt man, dass jährlich ca. 10 % der Mietwohnungen neu vermietet werden, ist die Marktabdeckung der Datenbank für den Kreis Höxter allerdings als *eher gering* zu bezeichnen.

Tabelle 1 zeigt zunächst die Struktur des Mietwohnungsangebots nach Wohnungsgröße (Zimmerzahl). Der Vergleich mit dem gesamten Wohnungsbestand am Ort zeigt, welche Wohnungsgrößen häufiger oder seltener auf dem Markt angeboten werden.

Anschließend ist die Preisstruktur dargestellt. Die Einteilung in Preissegmente zeigt das Spektrum der örtlichen Wohnungsmieten (je Quadratmeter). Da für die Richtwerte die Produktmethode maßgeblich ist, sind für die einzelnen Wohnungsgrößen nur die mittleren Gesamtmieten dargestellt.

Tab. 1: Struktur des aktuellen Angebots

Zimmerzahl	Internet-Angebote	Gesamtbestand
1 Zim./App.	6 %	4 %
2 Zimmer	23 %	14 %
3 Zimmer	36 %	22 %
>3 Zimmer	20 %	
Miet-EFH	4 %	60 %
ohne Angabe	12 %	-
Gesamt	100 %	100 %

Miete je m <sup>2</sup> Wohnfläche (nettokalt)	
billige Wohnung* bis max.	3,32 €
unteres Preissegment** bis	3,73 €
Durchschnitt (Median)	4,11 €
teure Wohnung*** ab	5,56 €

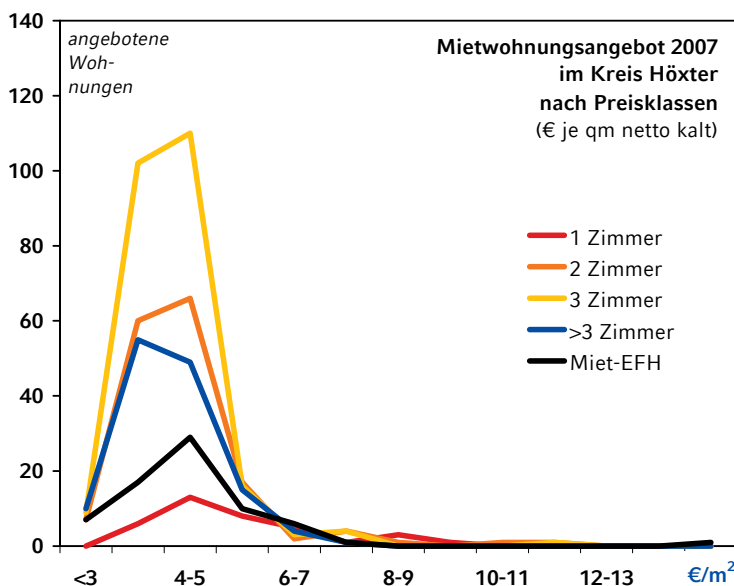
  

Durchschnittliche Gesamtmiete (Median)	
1-Zimmer-WE/Apartment	206 €
2-Zimmer-Wohnung	250 €
3 Zimmer-Wohnung	309 €
4 Zimmer und mehr	417 €
Miet-Einfamilienhäuser	590 €

Höchstwerte für die günstigsten 10 % (\*) bzw. 25 % (\*\*) sowie die teuersten 90 % (\*\*\*) des Angebots

empirica-Preisdatenbank/IDN Immodaten GmbH

Das folgende Diagramm zeigt, wie sich die Preisstruktur in den einzelnen Teilmärkten und diese sich untereinander unterscheiden (Quelle: s. Tab. 1).



### Angemessener Teil des Angebots

Zur Abschätzung, welcher Teil des aktuellen Wohnungsangebots i. S. v. SGB II/XII angemessen ist, wurden die Angebote den örtlichen Angemessenheitskriterien gegenübergestellt. Den Richtwerten für die verschiedenen Bedarfsgemeinschafts-Größen wurden dabei nur solche Wohnungen gegenübergestellt, in denen - gem. VV WoBindG - jede Person mindestens 1 Zimmer zur Verfügung hat.

**Tab. 2: Angemessene Wohnungen**

Wohnungsgröße für ...	Anteil angemessener Wohnungen	Anzahl
<b>Single-Bedarfsgemeinschaften</b>		
1 Zim./App.	44 %	15
2 Zimmer	14 %	20
3 Zimmer	1 %	2
ohne Angabe	5 %	5
<b>Gesamt</b>	<b>7 %</b>	<b>42</b>
<b>Bedarfsgemeinschaften mit 2 Personen</b>		
2 Zimmer	58 %	80
3 Zimmer	17 %	36
4 Zimmer	3 %	3
> 4 Zimmer	0 %	2
ohne Angabe	%	0
<b>Gesamt</b>	<b>24 %</b>	<b>119</b>
<b>Bedarfsgemeinschaften mit 3 Personen</b>		
3 Zimmer	50 %	105
4 Zimmer	11 %	10
> 4 Zimmer	8 %	2
Miet-EFH	6 %	4
ohne Angabe	100 %	38
<b>Gesamt</b>	<b>31 %</b>	<b>159</b>
<b>Bedarfsgemeinschaften mit 4 Personen</b>		
4 Zimmer	32 %	29
> 4 Zimmer	8 %	2
Miet-EFH	15 %	11
ohne Angabe	100 %	26
<b>Gesamt</b>	<b>26 %</b>	<b>68</b>
<b>Bedarfsgemeinschaften mit 5 Personen</b>		
4 Zimmer*	55 %	51
> 4 Zimmer	21 %	5
Miet-EFH	10 %	4
ohne Angabe	54 %	20
<b>Gesamt</b>	<b>28 %</b>	<b>80</b>

\* weniger als 1 Wohnraum je Person!

Eigene Berechnung auf Basis der empirica-Preisdatenbank/IDN Immodaten GmbH

### Struktur der Bedarfsgemeinschaften

SGB II und XII betrachten Personen, die in derselben Wohnung leben und gemeinsam wirtschaften als „Bedarfsgemeinschaft“ (BG) – das entspricht in etwa einem Haushalt. In den meisten Regionen steht ein hoher Anteil alleinstehender Leistungsbezieher einem kleinen Anteil kleiner Wohnungen gegenüber.

**Tab. 3: Struktur der Bedarfsgemeinschaften (BG)**

Personenzahl	Anteile im Vergleich	
	HX	NRW
Single/1 Pers.	46 %	50 %
2 Personen	22 %	21 %
3 Personen	15 %	14 %
>3 Personen	16 %	15 %
<b>SGB-II-Quote</b>	<b>7,4 %</b>	<b>11,6 %</b>

Statistik der Bundesagentur für Arbeit, März 2008

### Verhältnis von Angebot und Bedarf für die verschiedenen Haushaltsgrößen

Die Datenlage erlaubt keine echte Bilanzierung von Angebot und Bedarf („wie viele BG kommen auf eine angemessene Wohnung?“).

Allerdings lässt sich rechnerisch einschätzen, inwiefern die verschiedenen Haushaltsgrößen die gleichen Chancen haben, angemessenen Wohnraum zu finden. Vergleichsmaßstab ist dabei diejenige BG-Größe, der vor Ort das größte Angebot an angemessenen Wohnungen gegenübersteht.

Im Kreis Höxter sind das die 3-Personen-BG. Im Vergleich zu ihnen kommen auf eine – für die jeweilige Personenzahl – angemessene Wohnung

- **11 Mal so viele** Single-BG,
- **2 Mal so viele** 2-Personen-BG,
- **2 Mal so viele** BG mit > 3 Personen

Danach hätten es also Alleinstehende – zumindest rechnerisch – 11 Mal so schwer wie BG mit 3 Personen, eine angemessene Wohnung zu finden. Diese Benachteiligung lässt sich nur über eine selektive Anpassung der Richtwerte beheben.

## Das Angebot an angemessenen Mietwohnungen (gem. SGB II/XII) im Kreis Paderborn

### Wohnungsbestand und erfasste Internet-Angebote

Im Kreis Paderborn gibt es gemäß amtlicher Statistik 127.200 Wohnungen, darunter ca. 62.800 Mietwohnungen (grobe Schätzung auf Basis des Mikrozensus).

3.083 Mietwohnungen wurden im Jahr 2007 im Internet angeboten und für die empirica-Preisdatenbank (IDN Immodaten GmbH) erfasst und ausgewertet. Unterstellt man, dass jährlich ca. 10 % der Mietwohnungen neu vermietet werden, ist die Marktabdeckung der Datenbank für den Kreis Paderborn als *gut* zu bezeichnen.

Tabelle 1 zeigt zunächst die Struktur des Mietwohnungsangebots nach Wohnungsgröße (Zimmerzahl). Der Vergleich mit dem gesamten Wohnungsbestand am Ort zeigt, welche Wohnungsgrößen häufiger oder seltener auf dem Markt angeboten werden.

Anschließend ist die Preisstruktur dargestellt. Die Einteilung in Preissegmente zeigt das Spektrum der örtlichen Wohnungsmieten (je Quadratmeter). Da für die Richtwerte die Produktmethode maßgeblich ist, sind für die einzelnen Wohnungsgrößen nur die mittleren Gesamtmieten dargestellt.

Tab. 1: Struktur des aktuellen Angebots

Zimmerzahl	Internet-Angebote	Gesamtbestand
1 Zim./App.	11 %	8 %
2 Zimmer	26 %	15 %
3 Zimmer	34 %	24 %
>3 Zimmer	16 %	
Miet-EFH	1 %	53 %
ohne Angabe	11 %	-
Gesamt	100 %	100 %

Miete je m <sup>2</sup> Wohnfläche (nettokalt)	
billige Wohnung* bis max.	4,15 €
unteres Preissegment** bis	4,71 €
Durchschnitt (Median)	5,35 €
teure Wohnung*** ab	7,33 €

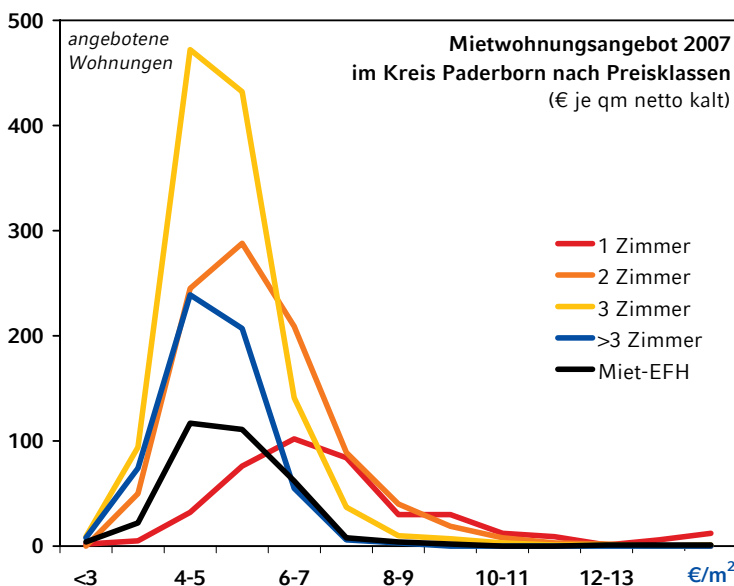
  

Durchschnittliche Gesamtmiete (Median)	
1-Zimmer-WE/Apartment	230 €
2-Zimmer-Wohnung	332 €
3 Zimmer-Wohnung	420 €
4 Zimmer und mehr	520 €
Miet-Einfamilienhäuser	690 €

Höchstwerte für die günstigsten 10 % (\*) bzw. 25 % (\*\*) sowie die teuersten 90 % (\*\*\*) des Angebots

empirica-Preisdatenbank/IDN Immodaten GmbH

Das folgende Diagramm zeigt, wie sich die Preisstruktur in den einzelnen Teilmärkten und diese sich untereinander unterscheiden (Quelle: s. Tab. 1).



### Angemessener Teil des Angebots

Zur Abschätzung, welcher Teil des aktuellen Wohnungsangebots i. S. v. SGB II/XII angemessen ist, wurden die Angebote den örtlichen Angemessenheitskriterien gegenübergestellt. Den Richtwerten für die verschiedenen Bedarfsgemeinschafts-Größen wurden dabei nur solche Wohnungen gegenübergestellt, in denen - gem. VV WoBindG - jede Person mindestens 1 Zimmer zur Verfügung hat.

**Tab. 2: Angemessene Wohnungen**

Wohnungsgröße für ...	Anteil angemessener Wohnungen	Anzahl
<b>Single-Bedarfsgemeinschaften</b>		
1 Zim./App.	57 %	199
2 Zimmer	7 %	56
3 Zimmer	<1 %	2
ohne Angabe	11 %	56
Gesamt	10 %	313
<b>Bedarfsgemeinschaften mit 2 Personen</b>		
2 Zimmer	33 %	270
3 Zimmer	5 %	57
4 Zimmer	0 %	0
> 4 Zimmer	0 %	1
ohne Angabe	28 %	11
Gesamt	14 %	338
<b>Bedarfsgemeinschaften mit 3 Personen</b>		
3 Zimmer	21 %	221
4 Zimmer	4 %	18
> 4 Zimmer	1 %	1
Miet-EFH	5 %	15
ohne Angabe	50 %	131
Gesamt	14 %	386
<b>Bedarfsgemeinschaften mit 4 Personen</b>		
4 Zimmer	15 %	61
> 4 Zimmer	4 %	4
Miet-EFH	11 %	35
ohne Angabe	80 %	101
Gesamt	12 %	201
<b>Bedarfsgemeinschaften mit 5 Personen</b>		
4 Zimmer*	37 %	150
> 4 Zimmer	9 %	9
Miet-EFH	1 %	2
ohne Angabe	30 %	41
Gesamt	13 %	202

\* weniger als 1 Wohnraum je Person!

Eigene Berechnung auf Basis der empirica-Preisdatenbank/IDN Immodaten GmbH

### Struktur der Bedarfsgemeinschaften

SGB II und XII betrachten Personen, die in derselben Wohnung leben und gemeinsam wirtschaften als „Bedarfsgemeinschaft“ (BG) – das entspricht in etwa einem Haushalt. In den meisten Regionen steht ein hoher Anteil alleinstehender Leistungsbezieher einem kleinen Anteil kleiner Wohnungen gegenüber.

**Tab. 3: Struktur der Bedarfsgemeinschaften (BG)**

Personenzahl	Anteile im Vergleich	
	PB	NRW
Single/1 Pers.	45 %	50 %
2 Personen	22 %	21 %
3 Personen	15 %	14 %
>3 Personen	18 %	15 %
<b>SGB-II-Quote</b>	<b>9,7 %</b>	<b>11,6 %</b>

Statistik der Bundesagentur für Arbeit, März 2008

### Verhältnis von Angebot und Bedarf für die verschiedenen Haushaltsgrößen

Die Datenlage erlaubt keine echte Bilanzierung von Angebot und Bedarf („wie viele BG kommen auf eine angemessene Wohnung?“).

Allerdings lässt sich rechnerisch einschätzen, inwiefern die verschiedenen Haushaltsgrößen die gleichen Chancen haben, angemessenen Wohnraum zu finden. Vergleichsmaßstab ist dabei diejenige BG-Größe, der vor Ort das größte Angebot an angemessenen Wohnungen gegenübersteht.

Im Kreis Paderborn sind das die 3-Personen-BG. Im Vergleich zu ihnen kommen auf eine – für die jeweilige Personenzahl – angemessene Wohnung

- **4 Mal so viele** Single-BG,
- **2 Mal so viele** 2-Personen-BG,
- **etwa gleich viele** BG mit > 3 Personen

Danach hätten es also Alleinstehende – zumindest rechnerisch – 4 Mal so schwer wie BG mit 3 Personen, eine angemessene Wohnung zu finden. Diese Benachteiligung lässt sich nur über eine selektive Anpassung der Richtwerte beheben.

## Das Angebot an angemessenen Mietwohnungen (gem. SGB II/XII) im Kreis Soest

### Wohnungsbestand und erfasste Internet-Angebote

Im Kreis Soest gibt es gemäß amtlicher Statistik 133.500 Wohnungen, darunter ca. 68.100 Mietwohnungen (grobe Schätzung auf Basis des Mikrozensus).

3.009 Mietwohnungen wurden im Jahr 2007 im Internet angeboten und für die empirica-Preisdatenbank (IDN Immodaten GmbH) erfasst und ausgewertet. Unterstellt man, dass jährlich ca. 10 % der Mietwohnungen neu vermietet werden, ist die Marktabdeckung der Datenbank für den Kreis Soest als *durchschnittlich* zu bezeichnen.

Tabelle 1 zeigt zunächst die Struktur des Mietwohnungsangebots nach Wohnungsgröße (Zimmerzahl). Der Vergleich mit dem gesamten Wohnungsbestand am Ort zeigt, welche Wohnungsgrößen häufiger oder seltener auf dem Markt angeboten werden.

Anschließend ist die Preisstruktur dargestellt. Die Einteilung in Preissegmente zeigt das Spektrum der örtlichen Wohnungsmieten (je Quadratmeter). Da für die Richtwerte die Produktmethode maßgeblich ist, sind für die einzelnen Wohnungsgrößen nur die mittleren Gesamtmieten dargestellt.

Tab. 1: Struktur des aktuellen Angebots

Zimmerzahl	Internet-Angebote	Gesamtbestand
1 Zim./App.	4 %	5 %
2 Zimmer	24 %	16 %
3 Zimmer	33 %	25 %
>3 Zimmer	19 %	
Miet-EFH	4 %	54 %
ohne Angabe	16 %	-
Gesamt	100 %	100 %

Miete je m <sup>2</sup> Wohnfläche (nettokalt)	
billige Wohnung* bis max.	3,90 €
unteres Preissegment** bis	4,37 €
Durchschnitt (Median)	5,00 €
teure Wohnung*** ab	6,64 €

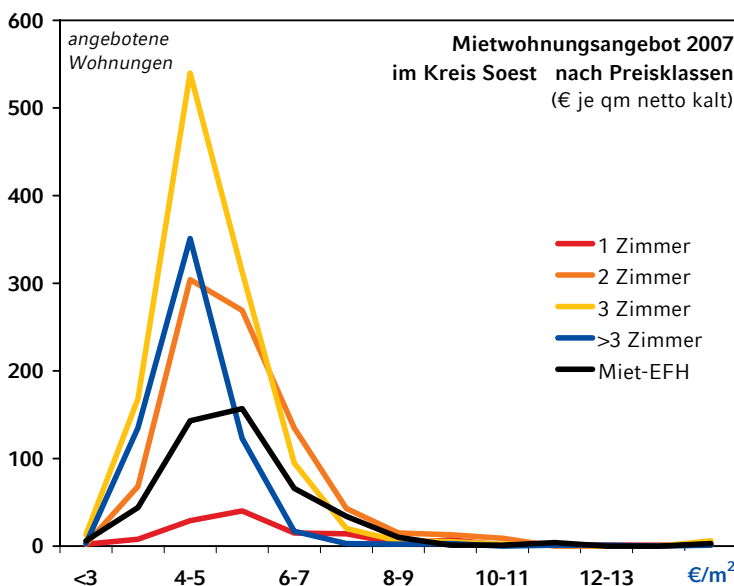
  

Durchschnittliche Gesamtmiete (Median)	
1-Zimmer-WE/Apartment	200 €
2-Zimmer-Wohnung	320 €
3 Zimmer-Wohnung	400 €
4 Zimmer und mehr	485 €
Miet-Einfamilienhäuser	680 €

Höchstwerte für die günstigsten 10 % (\*) bzw. 25 % (\*\*) sowie die teuersten 90 % (\*\*\*) des Angebots

empirica-Preisdatenbank/IDN Immodaten GmbH

Das folgende Diagramm zeigt, wie sich die Preisstruktur in den einzelnen Teilmärkten und diese sich untereinander unterscheiden (Quelle: s. Tab. 1).





### Angemessener Teil des Angebots

Zur Abschätzung, welcher Teil des aktuellen Wohnungsangebots i. S. v. SGB II/XII angemessen ist, wurden die Angebote den örtlichen Angemessenheitskriterien gegenübergestellt. Den Richtwerten für die verschiedenen Bedarfsgemeinschafts-Größen wurden dabei nur solche Wohnungen gegenübergestellt, in denen - gem. VV WoBindG - jede Person mindestens 1 Zimmer zur Verfügung hat.

**Tab. 2: Angemessene Wohnungen**

Wohnungsgröße für ...	Anteil angemessener Wohnungen	Anzahl
<b>Single-Bedarfsgemeinschaften</b>		
1 Zim./App.	63 %	68
2 Zimmer	8 %	60
3 Zimmer	1 %	12
ohne Angabe	10 %	59
Gesamt	7 %	200
<b>Bedarfsgemeinschaften mit 2 Personen</b>		
2 Zimmer	32 %	232
3 Zimmer	10 %	102
4 Zimmer	2 %	8
> 4 Zimmer	0 %	5
ohne Angabe	20 %	24
Gesamt	15 %	366
<b>Bedarfsgemeinschaften mit 3 Personen</b>		
3 Zimmer	34 %	341
4 Zimmer	11 %	50
> 4 Zimmer	4 %	5
Miet-EFH	2 %	9
ohne Angabe	75 %	192
Gesamt	21 %	597
<b>Bedarfsgemeinschaften mit 4 Personen</b>		
4 Zimmer	31 %	138
> 4 Zimmer	9 %	10
Miet-EFH	5 %	23
ohne Angabe	88 %	146
Gesamt	18 %	317
<b>Bedarfsgemeinschaften mit 5 Personen</b>		
4 Zimmer*	47 %	211
> 4 Zimmer	16 %	18
Miet-EFH	4 %	8
ohne Angabe	31 %	49
Gesamt	15 %	286

\* weniger als 1 Wohnraum je Person!

Eigene Berechnung auf Basis der empirica-Preisdatenbank/IDN Immodaten GmbH

### Struktur der Bedarfsgemeinschaften

SGB II und XII betrachten Personen, die in derselben Wohnung leben und gemeinsam wirtschaften als „Bedarfsgemeinschaft“ (BG) – das entspricht in etwa einem Haushalt. In den meisten Regionen steht ein hoher Anteil alleinstehender Leistungsbezieher einem kleinen Anteil kleiner Wohnungen gegenüber.

**Tab. 3: Struktur der Bedarfsgemeinschaften (BG)**

Personenzahl	Anteile im Vergleich	
	SO	NRW
Single/1 Pers.	47 %	50 %
2 Personen	23 %	21 %
3 Personen	15 %	14 %
>3 Personen	16 %	15 %
<b>SGB-II-Quote</b>	<b>9,0 %</b>	<b>11,6 %</b>

Statistik der Bundesagentur für Arbeit, März 2008

### Verhältnis von Angebot und Bedarf für die verschiedenen Haushaltsgrößen

Die Datenlage erlaubt keine echte Bilanzierung von Angebot und Bedarf („wie viele BG kommen auf eine angemessene Wohnung?“).

Allerdings lässt sich rechnerisch einschätzen, inwiefern die verschiedenen Haushaltsgrößen die gleichen Chancen haben, angemessenen Wohnraum zu finden. Vergleichsmaßstab ist dabei diejenige BG-Größe, der vor Ort das größte Angebot an angemessenen Wohnungen gegenübersteht.

Im Kreis Soest sind das die 3-Personen-BG. Im Vergleich zu ihnen kommen auf eine – für die jeweilige Personenzahl – angemessene Wohnung

- **10 Mal so viele** Single-BG,
- **3 Mal so viele** 2-Personen-BG,
- **etwa gleich viele** BG mit > 3 Personen

Danach hätten es also Alleinstehende – zumindest rechnerisch – 10 Mal so schwer wie BG mit 3 Personen, eine angemessene Wohnung zu finden. Diese Benachteiligung lässt sich nur über eine selektive Anpassung der Richtwerte beheben.

## Das Angebot an angemessenen Mietwohnungen (gem. SGB II/XII) im Hochsauerlandkreis

### Wohnungsbestand und erfasste Internet-Angebote

Im Hochsauerlandkreis gibt es gemäß amtlicher Statistik 124.900 Wohnungen, darunter ca. 63.700 Mietwohnungen (grobe Schätzung auf Basis des Mikrozensus).

1.481 Mietwohnungen wurden im Jahr 2007 im Internet angeboten und für die empirica-Preisdatenbank (IDN Immodaten GmbH) erfasst und ausgewertet. Unterstellt man, dass jährlich ca. 10 % der Mietwohnungen neu vermietet werden, ist die Marktabdeckung der Datenbank für den Hochsauerlandkreis allerdings als *eher gering* zu bezeichnen.

Tabelle 1 zeigt zunächst die Struktur des Mietwohnungsangebots nach Wohnungsgröße (Zimmerzahl). Der Vergleich mit dem gesamten Wohnungsbestand am Ort zeigt, welche Wohnungsgrößen häufiger oder seltener auf dem Markt angeboten werden.

Anschließend ist die Preisstruktur dargestellt. Die Einteilung in Preissegmente zeigt das Spektrum der örtlichen Wohnungsmieten (je Quadratmeter). Da für die Richtwerte die Produktmethode maßgeblich ist, sind für die einzelnen Wohnungsgrößen nur die mittleren Gesamtmieten dargestellt.

Tab. 1: Struktur des aktuellen Angebots

Zimmerzahl	Internet-Angebote	Gesamtbestand
1 Zim./App.	4 %	6 %
2 Zimmer	26 %	17 %
3 Zimmer	37 %	24 %
>3 Zimmer	17 %	
Miet-EFH	6 %	53 %
ohne Angabe	9 %	-
Gesamt	100 %	100 %

Miete je m <sup>2</sup> Wohnfläche (nettokalt)	
billige Wohnung* bis max.	3,81 €
unteres Preissegment** bis	4,14 €
Durchschnitt (Median)	4,60 €
teure Wohnung*** ab	6,06 €

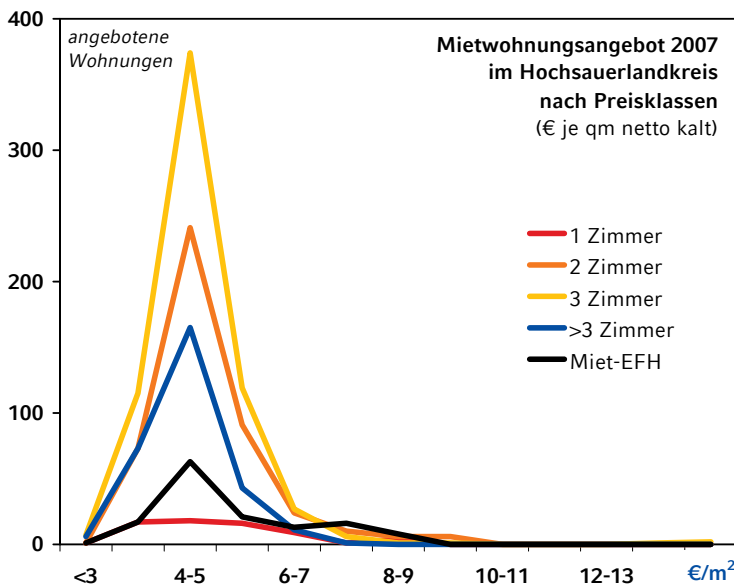
  

Durchschnittliche Gesamtmiete (Median)	
1-Zimmer-WE/Apartment	180,5 €
2-Zimmer-Wohnung	280 €
3 Zimmer-Wohnung	360 €
4 Zimmer und mehr	450 €
Miet-Einfamilienhäuser	650 €

Höchstwerte für die günstigsten 10 % (\*) bzw. 25 % (\*\*) sowie die teuersten 90 % (\*\*\*) des Angebots

empirica-Preisdatenbank/IDN Immodaten GmbH

Das folgende Diagramm zeigt, wie sich die Preisstruktur in den einzelnen Teilmärkten und diese sich untereinander unterscheiden (Quelle: s. Tab. 1).



### Angemessener Teil des Angebots

Zur Abschätzung, welcher Teil des aktuellen Wohnungsangebots i. S. v. SGB II/XII angemessen ist, wurden die Angebote den örtlichen Angemessenheitskriterien gegenübergestellt. Den Richtwerten für die verschiedenen Bedarfsgemeinschafts-Größen wurden dabei nur solche Wohnungen gegenübergestellt, in denen - gem. VV WoBindG - jede Person mindestens 1 Zimmer zur Verfügung hat.

**Tab. 2: Angemessene Wohnungen**

Wohnungsgröße für ...	Anteil angemessener Wohnungen	Anzahl
<b>Single-Bedarfsgemeinschaften</b>		
1 Zim./App.	77 %	46
2 Zimmer	15 %	58
3 Zimmer	3 %	14
ohne Angabe	12 %	43
<b>Gesamt</b>	<b>10 %</b>	<b>162</b>
<b>Bedarfsgemeinschaften mit 2 Personen</b>		
2 Zimmer	55 %	210
3 Zimmer	20 %	111
4 Zimmer	6 %	12
> 4 Zimmer	0 %	1
ohne Angabe	36 %	31
<b>Gesamt</b>	<b>29 %</b>	<b>364</b>
<b>Bedarfsgemeinschaften mit 3 Personen</b>		
3 Zimmer	51 %	282
4 Zimmer	25 %	50
> 4 Zimmer	2 %	1
Miet-EFH	4 %	6
ohne Angabe	91 %	148
<b>Gesamt</b>	<b>37 %</b>	<b>487</b>
<b>Bedarfsgemeinschaften mit 4 Personen</b>		
4 Zimmer	51 %	100
> 4 Zimmer	20 %	12
Miet-EFH	12 %	17
ohne Angabe	95 %	112
<b>Gesamt</b>	<b>35 %</b>	<b>241</b>
<b>Bedarfsgemeinschaften mit 5 Personen</b>		
4 Zimmer*	75 %	148
> 4 Zimmer	58 %	35
Miet-EFH	16 %	11
ohne Angabe	78 %	61
<b>Gesamt</b>	<b>51 %</b>	<b>255</b>

\* weniger als 1 Wohnraum je Person!

Eigene Berechnung auf Basis der empirica-Preisdatenbank/IDN Immodaten GmbH

### Struktur der Bedarfsgemeinschaften

SGB II und XII betrachten Personen, die in derselben Wohnung leben und gemeinsam wirtschaften als „Bedarfsgemeinschaft“ (BG) – das entspricht in etwa einem Haushalt. In den meisten Regionen steht ein hoher Anteil alleinstehender Leistungsbezieher einem kleinen Anteil kleiner Wohnungen gegenüber.

**Tab. 3: Struktur der Bedarfsgemeinschaften (BG)**

Personenzahl	Anteile im Vergleich	
	HSK	NRW
Single/1 Pers.	50 %	50 %
2 Personen	23 %	21 %
3 Personen	14 %	14 %
>3 Personen	14 %	15 %
<b>SGB-II-Quote</b>	<b>7,4 %</b>	<b>11,6 %</b>

Statistik der Bundesagentur für Arbeit, März 2008

### Verhältnis von Angebot und Bedarf für die verschiedenen Haushaltsgrößen

Die Datenlage erlaubt keine echte Bilanzierung von Angebot und Bedarf („wie viele BG kommen auf eine angemessene Wohnung?“).

Allerdings lässt sich rechnerisch einschätzen, inwiefern die verschiedenen Haushaltsgrößen die gleichen Chancen haben, angemessenen Wohnraum zu finden. Vergleichsmaßstab ist dabei diejenige BG-Größe, der vor Ort das größte Angebot an angemessenen Wohnungen gegenübersteht.

Im Hochsauerlandkreis sind das die 3-Personen-BG. Im Vergleich zu ihnen kommen auf eine – für die jeweilige Personenzahl – angemessene Wohnung

- **11 Mal so viele** Single-BG,
- **2 Mal so viele** 2-Personen-BG,
- **etwa gleich viele** BG mit > 3 Personen

Danach hätten es also Alleinstehende – zumindest rechnerisch – 11 Mal so schwer wie BG mit 3 Personen, eine angemessene Wohnung zu finden. Diese Benachteiligung lässt sich nur über eine selektive Anpassung der Richtwerte beheben.

## Das Angebot an angemessenen Mietwohnungen (gem. SGB II/XII) im Märkischen Kreis

### Wohnungsbestand und erfasste Internet-Angebote

Im Märkischen Kreis gibt es gemäß amtlicher Statistik 204.900 Wohnungen, darunter ca. 122.900 Mietwohnungen (gem. Mikrozensus).

3.671 Mietwohnungen wurden im Jahr 2007 im Internet angeboten und für die empirica-Preisdatenbank (IDN Immodaten GmbH) erfasst und ausgewertet. Unterstellt man, dass jährlich ca. 10 % der Mietwohnungen neu vermietet werden, ist die Marktabdeckung der Datenbank für den Märkischer Kreis allerdings als *eher gering* zu bezeichnen.

Tabelle 1 zeigt zunächst die Struktur des Mietwohnungsangebots nach Wohnungsgröße (Zimmerzahl). Der Vergleich mit dem gesamten Wohnungsbestand am Ort zeigt, welche Wohnungsgrößen häufiger oder seltener auf dem Markt angeboten werden.

Anschließend ist die Preisstruktur dargestellt. Die Einteilung in Preissegmente zeigt das Spektrum der örtlichen Wohnungsmieten (je Quadratmeter). Da für die Richtwerte die Produktmethode maßgeblich ist, sind für die einzelnen Wohnungsgrößen nur die mittleren Gesamtmieten dargestellt.

Tab. 1: Struktur des aktuellen Angebots

Zimmerzahl	Internet-Angebote	Gesamtbestand
1 Zim./App.	5 %	7 %
2 Zimmer	28 %	23 %
3 Zimmer	38 %	32 %
>3 Zimmer	15 %	
Miet-EFH	6 %	39 %
ohne Angabe	9 %	-
Gesamt	100 %	100 %

Miete je m <sup>2</sup> Wohnfläche (nettokalt)	
billige Wohnung* bis max.	4,02 €
unteres Preissegment** bis	4,49 €
Durchschnitt (Median)	5,00 €
teure Wohnung*** ab	6,45 €

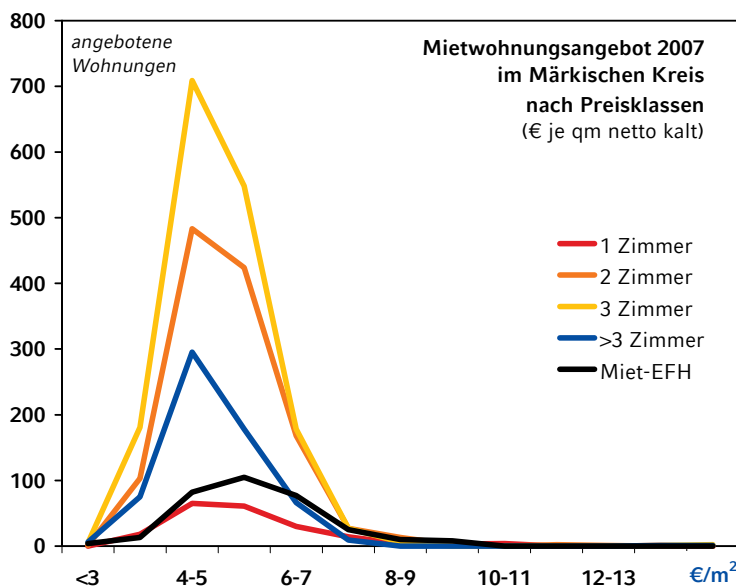
  

Durchschnittliche Gesamtmiete (Median)	
1-Zimmer-WE/Apartment	200 €
2-Zimmer-Wohnung	300 €
3 Zimmer-Wohnung	390 €
4 Zimmer und mehr	510 €
Miet-Einfamilienhäuser	750 €

Höchstwerte für die günstigsten 10 % (\*) bzw. 25 % (\*\*) sowie die teuersten 90 % (\*\*\*) des Angebots

empirica-Preisdatenbank/IDN Immodaten GmbH

Das folgende Diagramm zeigt, wie sich die Preisstruktur in den einzelnen Teilmärkten und diese sich untereinander unterscheiden (Quelle: s. Tab. 1).



### Angemessener Teil des Angebots

Zur Abschätzung, welcher Teil des aktuellen Wohnungsangebots i. S. v. SGB II/XII angemessen ist, wurden die Angebote den örtlichen Angemessenheitskriterien gegenübergestellt. Den Richtwerten für die verschiedenen Bedarfsgemeinschafts-Größen wurden dabei nur solche Wohnungen gegenübergestellt, in denen - gem. VV WoBindG - jede Person mindestens 1 Zimmer zur Verfügung hat.

**Tab. 2: Angemessene Wohnungen**

Wohnungsgröße für ...	Anteil	Anzahl
<b>Single-Bedarfsgemeinschaften</b>		
1 Zim./App.	72 %	125
2 Zimmer	17 %	176
3 Zimmer	4 %	53
ohne Angabe	19 %	166
<b>Gesamt</b>	<b>13 %</b>	<b>524</b>
<b>Bedarfsgemeinschaften mit 2 Personen</b>		
2 Zimmer	56 %	562
3 Zimmer	23 %	318
4 Zimmer	7 %	32
> 4 Zimmer	7 %	12
ohne Angabe	49 %	96
<b>Gesamt</b>	<b>32 %</b>	<b>1.015</b>
<b>Bedarfsgemeinschaften mit 3 Personen</b>		
3 Zimmer	50 %	696
4 Zimmer	19 %	82
> 4 Zimmer	12 %	12
Miet-EFH	6 %	20
ohne Angabe	80 %	322
<b>Gesamt</b>	<b>37 %</b>	<b>1.132</b>
<b>Bedarfsgemeinschaften mit 4 Personen</b>		
4 Zimmer	39 %	171
> 4 Zimmer	21 %	22
Miet-EFH	11 %	36
ohne Angabe	74 %	217
<b>Gesamt</b>	<b>28 %</b>	<b>446</b>
<b>Bedarfsgemeinschaften mit 5 Personen</b>		
4 Zimmer*	63 %	278
> 4 Zimmer	40 %	41
Miet-EFH	5 %	9
ohne Angabe	54 %	100
<b>Gesamt</b>	<b>32 %</b>	<b>428</b>

\* weniger als 1 Wohnraum je Person!

Eigene Berechnung auf Basis der empirica-Preisdatenbank/IDN Immodaten GmbH

### Struktur der Bedarfsgemeinschaften

SGB II und XII betrachten Personen, die in derselben Wohnung leben und gemeinsam wirtschaften als „Bedarfsgemeinschaft“ (BG) – das entspricht in etwa einem Haushalt. In den meisten Regionen steht ein hoher Anteil alleinstehender Leistungsbezieher einem kleinen Anteil kleiner Wohnungen gegenüber.

**Tab. 3: Struktur der Bedarfsgemeinschaften (BG)**

Personenzahl	Anteile im Vergleich	
	MK	NRW
Single/1 Pers.	48 %	50 %
2 Personen	22 %	21 %
3 Personen	15 %	14 %
>3 Personen	15 %	15 %
<b>SGB-II-Quote</b>	<b>9,6 %</b>	<b>11,6 %</b>

Statistik der Bundesagentur für Arbeit, März 2008

### Verhältnis von Angebot und Bedarf für die verschiedenen Haushaltsgrößen

Die Datenlage erlaubt keine echte Bilanzierung von Angebot und Bedarf („wie viele BG kommen auf eine angemessene Wohnung?“).

Allerdings lässt sich rechnerisch einschätzen, inwiefern die verschiedenen Haushaltsgrößen die gleichen Chancen haben, angemessenen Wohnraum zu finden. Vergleichsmaßstab ist dabei diejenige BG-Größe, der vor Ort das größte Angebot an angemessenen Wohnungen gegenübersteht.

Im Märkischen Kreis sind das die 3-Personen-BG. Im Vergleich zu ihnen kommen auf eine – für die jeweilige Personenzahl – angemessene Wohnung

- **7 Mal so viele** Single-BG,
- **2 Mal so viele** 2-Personen-BG,
- **2 Mal so viele** BG mit > 3 Personen

Danach hätten es also Alleinstehende – zumindest rechnerisch – 7 Mal so schwer wie BG mit 3 Personen, eine angemessene Wohnung zu finden. Diese Benachteiligung lässt sich nur über eine selektive Anpassung der Richtwerte beheben.

## Das Angebot an angemessenen Mietwohnungen (gem. SGB II/XII) im Kreis Olpe

### Wohnungsbestand und erfasste Internet-Angebote

Im Kreis Olpe gibt es gemäß amtlicher Statistik 58.200 Wohnungen, darunter ca. 28.800 Mietwohnungen (Schätzung auf Basis des Mikrozensus).

235 Mietwohnungen wurden im Jahr 2007 im Internet angeboten und für die empirica-Preisdatenbank (IDN Immodaten GmbH) erfasst und ausgewertet. Unterstellt man, dass jährlich ca. 10 % der Mietwohnungen neu vermietet werden, ist die Marktabdeckung der Datenbank für den Kreis Olpe allerdings als *gering* zu bezeichnen.

Tabelle 1 zeigt zunächst die Struktur des Mietwohnungsangebots nach Wohnungsgröße (Zimmerzahl). Der Vergleich mit dem gesamten Wohnungsbestand am Ort zeigt, welche Wohnungsgrößen häufiger oder seltener auf dem Markt angeboten werden.

Anschließend ist die Preisstruktur dargestellt. Die Einteilung in Preissegmente zeigt das Spektrum der örtlichen Wohnungsmieten (je Quadratmeter). Da für die Richtwerte die Produktmethode maßgeblich ist, sind für die einzelnen Wohnungsgrößen nur die mittleren Gesamtmieten dargestellt.

Tab. 1: Struktur des aktuellen Angebots

Zimmerzahl	Internet-Angebote	Gesamtbestand
1 Zim./App.	2 %	4 %
2 Zimmer	21 %	15 %
3 Zimmer	37 %	22 %
>3 Zimmer	23 %	
Miet-EFH	1 %	58 %
ohne Angabe	15 %	-
Gesamt	100 %	100 %

Miete je m <sup>2</sup> Wohnfläche (nettokalt)	
billige Wohnung* bis max.	4,17 €
unteres Preissegment** bis	4,61 €
Durchschnitt (Median)	5,38 €
teure Wohnung*** ab	7,37 €

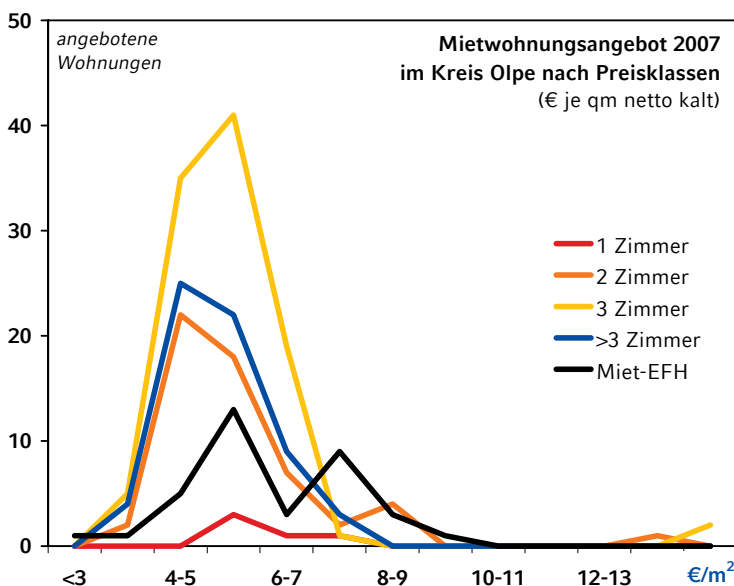
  

Durchschnittliche Gesamtmiete (Median)	
1-Zimmer-WE/Apartment	240 €
2-Zimmer-Wohnung	350 €
3 Zimmer-Wohnung	440 €
4 Zimmer und mehr	550 €
Miet-Einfamilienhäuser	700 €

Höchstwerte für die günstigsten 10 % (\*) bzw. 25 % (\*\*) sowie die teuersten 90 % (\*\*\*) des Angebots

empirica-Preisdatenbank/IDN Immodaten GmbH

Das folgende Diagramm zeigt, wie sich die Preisstruktur in den einzelnen Teilmärkten und diese sich untereinander unterscheiden (Quelle: s. Tab. 1).



### Angemessener Teil des Angebots

Zur Abschätzung, welcher Teil des aktuellen Wohnungsangebots i. S. v. SGB II/XII angemessen ist, wurden die Angebote den örtlichen Angemessenheitskriterien gegenübergestellt. Den Richtwerten für die verschiedenen Bedarfsgemeinschafts-Größen wurden dabei nur solche Wohnungen gegenübergestellt, in denen - gem. VV WoBindG - jede Person mindestens 1 Zimmer zur Verfügung hat.

**Tab. 2: Angemessene Wohnungen**

Wohnungsgröße für ...	Anteil angemessener Wohnungen	Anzahl
<b>Single-Bedarfsgemeinschaften</b>		
1 Zim./App.	40 %	2
2 Zimmer	10 %	5
3 Zimmer	2 %	2
ohne Angabe	6 %	2
<b>Gesamt</b>	<b>5 %</b>	<b>11</b>
<b>Bedarfsgemeinschaften mit 2 Personen</b>		
2 Zimmer	28 %	14
3 Zimmer	8 %	7
4 Zimmer	%	0
> 4 Zimmer	0 %	0
ohne Angabe	%	0
<b>Gesamt</b>	<b>11 %</b>	<b>21</b>
<b>Bedarfsgemeinschaften mit 3 Personen</b>		
3 Zimmer	17 %	15
4 Zimmer	3 %	1
> 4 Zimmer	0 %	0
Miet-EFH	0 %	0
ohne Angabe	<1 %	11
<b>Gesamt</b>	<b>9 %</b>	<b>27</b>
<b>Bedarfsgemeinschaften mit 4 Personen</b>		
4 Zimmer	21 %	8
> 4 Zimmer	31 %	4
Miet-EFH	6 %	2
ohne Angabe	67 %	11
<b>Gesamt</b>	<b>18 %</b>	<b>25</b>
<b>Bedarfsgemeinschaften mit 5 Personen</b>		
4 Zimmer*	41 %	16
> 4 Zimmer	54 %	7
Miet-EFH	0 %	0
ohne Angabe	55 %	8
<b>Gesamt</b>	<b>30 %</b>	<b>31</b>

\* weniger als 1 Wohnraum je Person!

Eigene Berechnung auf Basis der empirica-Preisdatenbank/IDN Immodaten GmbH

### Struktur der Bedarfsgemeinschaften

SGB II und XII betrachten Personen, die in derselben Wohnung leben und gemeinsam wirtschaften als „Bedarfsgemeinschaft“ (BG) – das entspricht in etwa einem Haushalt. In den meisten Regionen steht ein hoher Anteil alleinstehender Leistungsbezieher einem kleinen Anteil kleiner Wohnungen gegenüber.

**Tab. 3: Struktur der Bedarfsgemeinschaften (BG)**

Personenzahl	Anteile im Vergleich	
	OE	NRW
Single/1 Pers.	47 %	50 %
2 Personen	24 %	21 %
3 Personen	15 %	14 %
>3 Personen	15 %	15 %
<b>SGB-II-Quote</b>	<b>5,3 %</b>	<b>11,6 %</b>

Statistik der Bundesagentur für Arbeit, März 2008

### Verhältnis von Angebot und Bedarf für die verschiedenen Haushaltsgrößen

Die Datenlage erlaubt keine echte Bilanzierung von Angebot und Bedarf („wie viele BG kommen auf eine angemessene Wohnung?“).

Allerdings lässt sich rechnerisch einschätzen, inwiefern die verschiedenen Haushaltsgrößen die gleichen Chancen haben, angemessenen Wohnraum zu finden. Vergleichsmaßstab ist dabei diejenige BG-Größe, der vor Ort das größte Angebot an angemessenen Wohnungen gegenübersteht.

Im Kreis Olpe sind das BG mit über 3 Personen. Im Vergleich zu ihnen kommen auf eine – für die jeweilige Personenzahl – angemessene Wohnung

- **12 Mal so viele** Single-BG,
- **3 Mal so viele** 2-Personen-BG,
- **etwa gleich viele** 3-Personen-BG.

Danach hätten es also Alleinstehende – zumindest rechnerisch – 12 Mal so schwer wie BG mit 4 Personen, eine angemessene Wohnung zu finden. Diese Benachteiligung lässt sich nur über eine selektive Anpassung der Richtwerte beheben.

## Das Angebot an angemessenen Mietwohnungen (gem. SGB II/XII) im Kreis Siegen-Wittgenstein

### Wohnungsbestand und erfasste Internet-Angebote

Im Kreis Siegen-Wittgenstein gibt es gemäß amtlicher Statistik 130.000 Wohnungen, darunter ca. 64.400 Mietwohnungen (Schätzung auf Basis des Mikrozensus).

1.667 Mietwohnungen wurden im Jahr 2007 im Internet angeboten und für die empirica-Preisdatenbank (IDN Immodaten GmbH) erfasst und ausgewertet. Unterstellt man, dass jährlich ca. 10 % der Mietwohnungen neu vermietet werden, ist die Marktabdeckung der Datenbank für den Kreis Siegen-Wittgenstein allerdings als *eher gering* zu bezeichnen.

Tabelle 1 zeigt zunächst die Struktur des Mietwohnungsangebots nach Wohnungsgröße (Zimmerzahl). Der Vergleich mit dem gesamten Wohnungsbestand am Ort zeigt, welche Wohnungsgrößen häufiger oder seltener auf dem Markt angeboten werden.

Anschließend ist die Preisstruktur dargestellt. Die Einteilung in Preissegmente zeigt das Spektrum der örtlichen Wohnungsmieten (je Quadratmeter). Da für die Richtwerte die Produktmethode maßgeblich ist, sind für die einzelnen Wohnungsgrößen nur die mittleren Gesamtmieten dargestellt.

Tab. 1: Struktur des aktuellen Angebots

Zimmerzahl	Internet-Angebote	Gesamtbestand
1 Zim./App.	13 %	7 %
2 Zimmer	27 %	18 %
3 Zimmer	34 %	25 %
>3 Zimmer	17 %	
Miet-EFH	2 %	51 %
ohne Angabe	7 %	-
Gesamt	100 %	100 %

Miete je m <sup>2</sup> Wohnfläche (nettokalt)	
billige Wohnung* bis max.	4,33 €
unteres Preissegment** bis	4,87 €
Durchschnitt (Median)	5,45 €
teure Wohnung*** ab	7,50 €

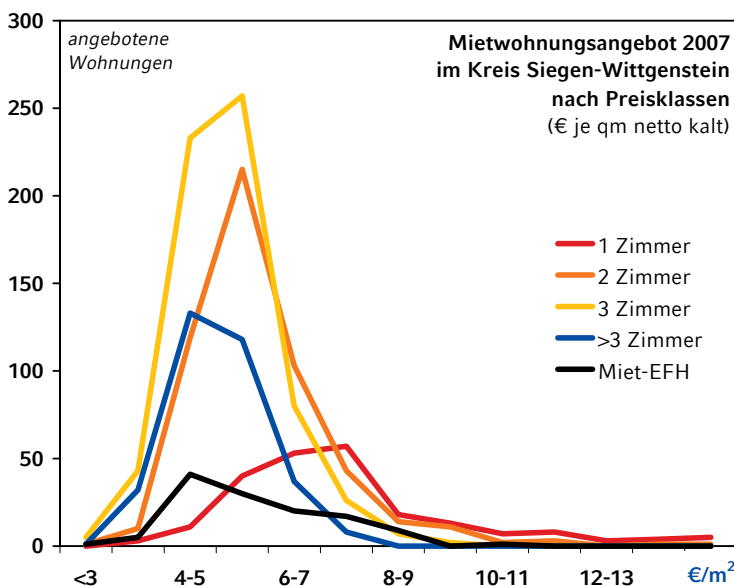
  

Durchschnittliche Gesamtmiete (Median)	
1-Zimmer-WE/Apartment	240 €
2-Zimmer-Wohnung	350 €
3 Zimmer-Wohnung	420 €
4 Zimmer und mehr	544 €
Miet-Einfamilienhäuser	761 €

Höchstwerte für die günstigsten 10 % (\*) bzw. 25 % (\*\*) sowie die teuersten 90 % (\*\*\*) des Angebots

empirica-Preisdatenbank/IDN Immodaten GmbH

Das folgende Diagramm zeigt, wie sich die Preisstruktur in den einzelnen Teilmärkten und diese sich untereinander unterscheiden (Quelle: s. Tab. 1).





### Angemessener Teil des Angebots

Zur Abschätzung, welcher Teil des aktuellen Wohnungsangebots i. S. v. SGB II/XII angemessen ist, wurden die Angebote den örtlichen Angemessenheitskriterien gegenübergestellt. Den Richtwerten für die verschiedenen Bedarfsgemeinschafts-Größen wurden dabei nur solche Wohnungen gegenübergestellt, in denen - gem. VV WoBindG - jede Person mindestens 1 Zimmer zur Verfügung hat.

**Tab. 2: Angemessene Wohnungen**

Wohnungsgröße für ...	Anteil	Anzahl
<b>Single-Bedarfsgemeinschaften</b>		
1 Zim./App.	50 %	104
2 Zimmer	6 %	27
3 Zimmer	1 %	8
ohne Angabe	6 %	16
<b>Gesamt</b>	<b>9 %</b>	<b>155</b>
<b>Bedarfsgemeinschaften mit 2 Personen</b>		
2 Zimmer	31 %	143
3 Zimmer	13 %	71
4 Zimmer	1 %	3
> 4 Zimmer	0 %	4
ohne Angabe	20 %	6
<b>Gesamt</b>	<b>17 %</b>	<b>223</b>
<b>Bedarfsgemeinschaften mit 3 Personen</b>		
3 Zimmer	39 %	221
4 Zimmer	11 %	23
> 4 Zimmer	6 %	4
Miet-EFH	5 %	6
ohne Angabe	85 %	88
<b>Gesamt</b>	<b>27 %</b>	<b>342</b>
<b>Bedarfsgemeinschaften mit 4 Personen</b>		
4 Zimmer	33 %	68
> 4 Zimmer	16 %	11
Miet-EFH	10 %	12
ohne Angabe	82 %	60
<b>Gesamt</b>	<b>24 %</b>	<b>151</b>
<b>Bedarfsgemeinschaften mit 5 Personen</b>		
4 Zimmer*	55 %	114
> 4 Zimmer	28 %	19
Miet-EFH	5 %	4
ohne Angabe	36 %	31
<b>Gesamt</b>	<b>23 %</b>	<b>168</b>

\* weniger als 1 Wohnraum je Person!

Eigene Berechnung auf Basis der empirica-Preisdatenbank/IDN Immodaten GmbH

### Struktur der Bedarfsgemeinschaften

SGB II und XII betrachten Personen, die in derselben Wohnung leben und gemeinsam wirtschaften als „Bedarfsgemeinschaft“ (BG) – das entspricht in etwa einem Haushalt. In den meisten Regionen steht ein hoher Anteil alleinstehender Leistungsbezieher einem kleinen Anteil kleiner Wohnungen gegenüber.

**Tab. 3: Struktur der Bedarfsgemeinschaften (BG)**

Personenzahl	Anteile im Vergleich	
	SI	NRW
Single/1 Pers.	51 %	50 %
2 Personen	22 %	21 %
3 Personen	13 %	14 %
>3 Personen	13 %	15 %
<b>SGB-II-Quote</b>	<b>7,6 %</b>	<b>11,6 %</b>

Statistik der Bundesagentur für Arbeit, März 2008

### Verhältnis von Angebot und Bedarf für die verschiedenen Haushaltsgrößen

Die Datenlage erlaubt keine echte Bilanzierung von Angebot und Bedarf („wie viele BG kommen auf eine angemessene Wohnung?“).

Allerdings lässt sich rechnerisch einschätzen, inwiefern die verschiedenen Haushaltsgrößen die gleichen Chancen haben, angemessenen Wohnraum zu finden. Vergleichsmaßstab ist dabei diejenige BG-Größe, der vor Ort das größte Angebot an angemessenen Wohnungen gegenübersteht.

Im Kreis Siegen-Wittgenstein sind das die 3-Personen-BG. Im Vergleich zu ihnen kommen auf eine – für die jeweilige Personenzahl – angemessene Wohnung

- **9 Mal so viele** Single-BG,
- **3 Mal so viele** 2-Personen-BG,
- **etwa gleich viele** BG mit > 3 Personen

Danach hätten es also Alleinstehende – zumindest rechnerisch – 9 Mal so schwer wie BG mit 3 Personen, eine angemessene Wohnung zu finden. Diese Benachteiligung lässt sich nur über eine selektive Anpassung der Richtwerte beheben.

# Veröffentlichungen der Wfa aus Wohnungsmarktbeobachtung und Wohnraumförderung

Sämtliche Veröffentlichungen sind kostenlos und können entweder online oder per E-Mail, Telefon oder Telefax bestellt werden. Vergriffene Veröffentlichungen können Sie im Internet als PDF-Datei herunterladen. Den aktuellen Stand finden Sie auf unserer Homepage [www.wfa-nrw.de](http://www.wfa-nrw.de).

## **Gesamtergebnisse der Wohnungsmarktbeobachtung NRW**

**Info –Wohnungsmarktbericht NRW**  
seit 1994 – aktuell: 2008

### **Tabellenband**

Daten und Zeitreihen zum Info bis 2005 (anschl. eingestellt, Daten weiterhin auf Anfrage)

## **Detailergebnisse und Sonderthemen**

### **Der Wohnungsmarkt und Hartz IV**

Analysen zum Angebot angemessener Mietwohnungen in Düsseldorf, Duisburg und Essen, 2006/2007

### **Wohnungsmarktbarometer**

jährliche Expertenbefragung seit 1997 – aktuell 2007

### **Wohnungsmarkt NRW aktuell**

Quartalsbericht zu den Entwicklungen in den Bereichen Wohnungsbau, Wohnungswesen und Wohnungspolitik

### **Tagungsdokumentationen**

„Zukunft der kommunalen Wohnungspolitik“ auf dem NRW.BANK-Ideenschiff am 1. Juni 2006

„Wohnen in und um Bielefeld“ im Rahmen der NRW.BANK-Wochen am 23. August 2007

„Wohnen in der Stadtregion Aachen“ im Rahmen der NRW.BANK-Wochen am 5. September 2007 in Aachen

### **Wohnungsmärkte in NRW regional analysiert**

Befragungsergebnisse 2005

Mieterbefragung

Jahrgänge 1997, 1999, 2001 – zuletzt als Wohnen zur Miete

### **Städte zu Dörfern – Dörfer zu Städten**

Positionspapier der Wfa 2001

## **Regionale und kommunale Wohnungsmarktbeobachtung (RegioWoB, KomWoB)**

**Regionale Wohnungsmarktbeobachtung östliches Ruhrgebiet** – Endbericht zum Modellversuch 2005

**Dokumentation der Startertagung und Endbericht** zum Modellversuch KomWoB

Auf der Website des Initiativkreises kommunale Wohnungsmarktbeobachtung ([www.komwob.de](http://www.komwob.de)) finden Sie:

**Wohnungsmarktberichte der Städte**  
Übersicht und Links

**Dokumentationen der Arbeitsgruppentreffen** sowie weitere Materialien

## **Soziale Wohnraumförderung in Nordrhein-Westfalen**

### **Preisgebundener Wohnungsbestand**

jährlicher Bericht zur Entwicklung der geförderten Wohnungsbestände seit 1996 – aktuell: 2008 (als PDF verfügbar)

### **Soziale Wohnraumförderung**

(ehemals Geförderter Wohnungsbau)  
Förderstatistik des Wohnraum- und Modernisierungsprogramms NRW  
jährlich seit 1996 – aktuell: 2008



## **Wfa**

Wohnungsbauförderungsanstalt  
Nordrhein-Westfalen (Wfa)  
Anstalt der NRW.BANK

verantwortlich:  
Karl Hofmann

Bearbeitung:  
Ulrich Kraus

### **Sitz Düsseldorf**

Kavalleriestr. 22  
40213 Düsseldorf

Rückfragen:  
Telefon (0211) 91741-1154  
Telefax (0211) 91741-1566  
[wfa-infocenter@nrwbank.de](mailto:wfa-infocenter@nrwbank.de)

Telefon (0211) 91741-0  
Telefax (0211) 91741-1800

### **Sitz Münster**

Johanniterstr. 3  
48145 Münster

Telefon (0251) 91741-0  
Telefax (0251) 91741-2863

### **Düsseldorf, Februar 2009**

*Nachdruck und auszugsweise Veröffentlichung sind nach Rücksprache möglich. Bei Bedarf können einzelne Abbildungen zur Verfügung gestellt werden.*

[www.wfa-nrw.de](http://www.wfa-nrw.de)  
[www.nrwbank.de](http://www.nrwbank.de)  
[wfa@nrwbank.de](mailto:wfa@nrwbank.de)

