



**Stadt Dortmund  
Kommunaler Träger nach § 6 Abs. 1 Nr. 2 SGB II  
Amt für Wohnungswesen**

**Konzeption der Stadt Dortmund als kommunaler Träger nach § 6  
Abs. 1 Nr. 2 SGB II zur Angemessenheit der Kosten der Unterkunft  
nach § 22 SGB II  
Auswertungsjahr 2012**

Die Stadt Dortmund hat in Zusammenarbeit mit der Wohnungswirtschaft und der Kommunalpolitik Kriterien zur Bestimmung der Angemessenheit von Unterkunftskosten festgelegt. Hierbei wurden Höchstgrenzen für die monatliche Nettokaltmiete bestimmt. Diese betragen 5,24 €/m<sup>2</sup> für Wohnungen bis 50 m<sup>2</sup> und 4,86 €/m<sup>2</sup> für Wohnungen über 50 m<sup>2</sup>. Die angemessene Wohnfläche - bezogen auf die Haushaltsgröße - orientiert sich an den Vorgaben für den sozialen Wohnungsbau (max. 50 m<sup>2</sup> für einen Ein-Personen-Haushalt zuzüglich 15 m<sup>2</sup> für jede weitere Person). Darauf aufbauend wird die Angemessenheit der Unterkunftskosten nach der sog. Produkt- oder Volumenmethode bestimmt.

Mit Hilfe des Dortmunder Wohnungsmarktbeobachtungssystems wird regelmäßig überprüft, ob die festgelegten Angemessenheitskriterien noch der Marktsituation im niedrigen Preissegment auf dem Dortmunder Wohnungsmarkt entsprechen.

Das Amt für Wohnungswesen der Stadt Dortmund führt seit Anfang der 1990er Jahre eine kontinuierliche stadtweite Wohnungsmarktbeobachtung durch. Die wichtigsten Ergebnisse und Trends werden jährlich in einem Wohnungsmarktbericht veröffentlicht. Zur Beurteilung der Wohnungsmarktsituation werden verschiedene Indikatoren (Angebot, Nachfrage, Preise) betrachtet und deren Entwicklung analysiert.

Die Situation auf dem Dortmunder Wohnungsmarkt stellt sich insgesamt als ausgeglichen mit vereinzelt Anspannungstendenzen dar. Diese Einschätzung zur Wohnungsmarktsituation wird von verschiedenen Wohnungsmarktakteuren bestätigt, die im Rahmen eines ebenfalls jährlich durchgeführten „Kommunalen Stimmungsbarometers“ befragt werden.

**Angebot**

Im Dortmunder Stadtgebiet gibt es rund 312.000 Wohnungen. Den größten Anteil machen die ca. 223.000 Mietwohnungen im Geschosswohnungsbau aus. Davon galten am 31.12.2012 ca. 28.000 als gefördert (mit Mietpreis- und Belegungsbindungen).



Die gesamtstädtische Wohnungsleerstandsquote (Leerstand länger als drei Monate) belief sich zum Stichtag 31.12.2012 auf rund 2 %.

## **Preise**

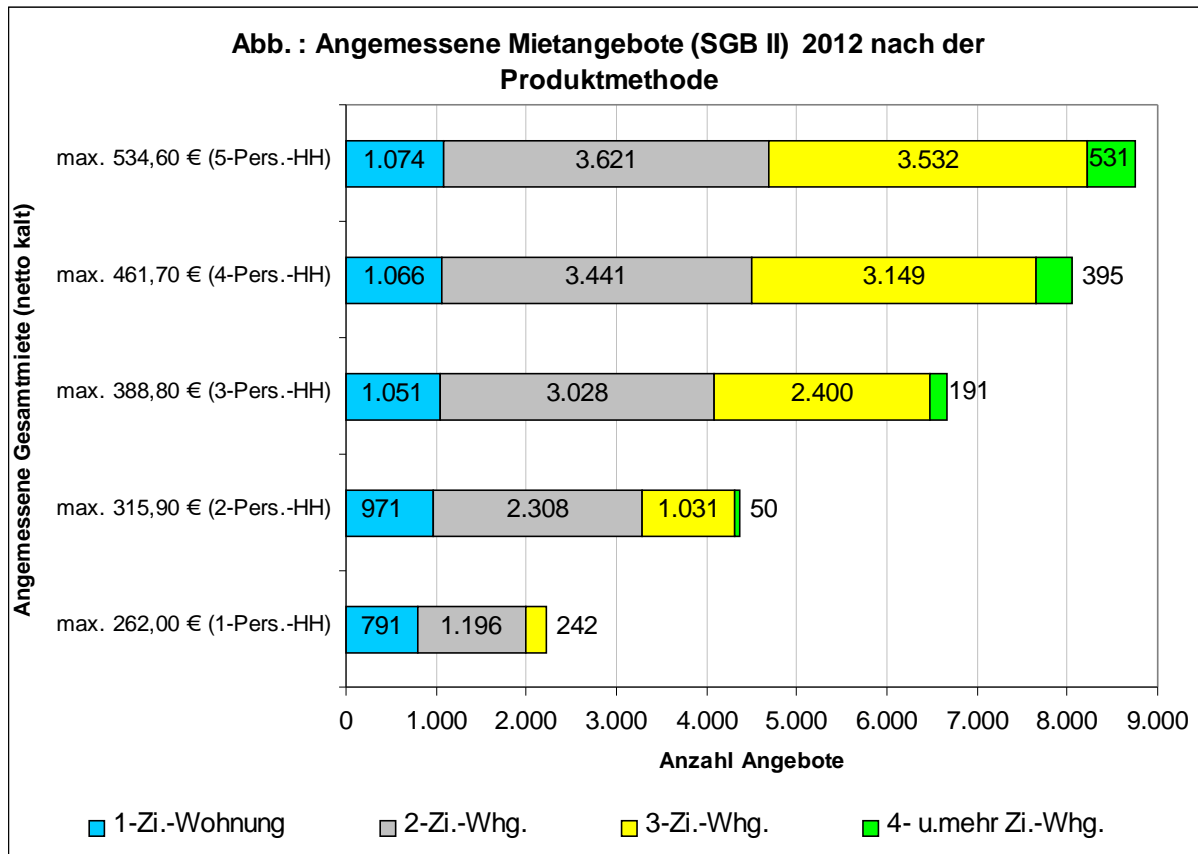
### **Angebotsmieten**

Ein wesentlicher Indikator für die Situation auf den Wohnungsmärkten ist die Mietentwicklung. Zur genaueren Beurteilung der Mietentwicklung in Dortmund wird auf Daten aus der **empirica-Preisdatenbank (empirica-systeme GmbH)** zurückgegriffen. Dort werden Mietwohnungsinserate, sowohl für frei finanzierte als auch für geförderte Wohnungen, für das gesamte Dortmunder Stadtgebiet aus diversen Internetplattformen erfasst und nach unterschiedlichen Gesichtspunkten (z. B. Preisentwicklung nach Größe, nach Neubau/Bestand oder nach Stadtbezirken) ausgewertet. Es handelt sich hierbei um Angebotspreise für die Nettokaltmieten.

Im Jahr 2012 wurden rund 10.000 Angebote ausgewertet. Davon lag der Mietpreis in knapp 2.800 Inseraten unter 5 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche monatlich. Insgesamt ist das Niveau der Angebotsmieten für den Wohnungsbestand in Dortmund leicht gestiegen.

Die Angebote aus der empirica-Preisdatenbank werden nach Erfüllung der Angemessenheitskriterien der Kosten der Unterkunft für die Leistungen nach dem SGB II ausgewertet. Von den 2012 über 10.000 analysierten Angeboten entsprachen ca. 3.000 Angebote (rund 30 %) den eingangs beschriebenen Angemessenheitskriterien der Stadt Dortmund.

Seit 2010 wird die Angemessenheit der Angebote nach den Kriterien der sog. **Produktmethode oder Volumentheorie** ausgewertet. Demnach darf die Miethöhe das mathematische Produkt aus angemessener Wohnungsgröße und angemessenem Quadratmeterpreis nicht überschreiten. Damit wird den Leistungsempfängern die Möglichkeit eröffnet, größere Wohnungen anzumieten, wenn gleichzeitig der Quadratmeterpreis niedriger ist und umgekehrt. Die Grafik stellt dar, wie viele Wohnungen (unterteilt nach Raumzahl) zu dem für die jeweilige Haushaltsgröße maximal angemessenen Mietpreis im Jahr 2012 angeboten wurden.



Quelle: empirica-Preisdatenbank (empirica-Systeme GmbH)

Es wird deutlich, dass sich das Spektrum der angemessenen Mietangebote quantitativ erweitert. Insbesondere für Zwei- und Dreizimmerwohnungen (i. d. R. für Zwei- und Drei-Personen-Haushalte angemessen) gibt es eine große Zahl an angemessenen Angeboten..

Das durchschnittliche Mietniveau variiert innerhalb des Dortmunder Stadtgebietes. Tendenziell sind die Mietpreise in den nördlichen Stadtbezirken niedriger als im Süden Dortmunds. Für eine genauere Betrachtung wurde das Stadtgebiet in vier Bereiche aufgeteilt. Die Vermietungsanzeigen wurden den vier Raumeinheiten zugeordnet, sofern die Lagebeschreibung im Anzeigentext eindeutig war. In allen Bereichen wurden Wohnungen angeboten, die den Angemessenheitskriterien nach der Produktmethode entsprachen:

Die kompletten Auswertungsergebnisse nach der Produktmethode für die vier Raumeinheiten sind als Anlage beigefügt.

### Bestandsmieten

Durchschnittl. Bestandsmieten ausgewählter Wohnungsunternehmen (Stichtag 31.12.2012)

Unternehmen	Gesamtwohnungsbes	Durchschnittliche
-------------	-------------------	-------------------



	tand in Dortmund	monatl. Nettokaltmiete
DOGEWO21 (kommunales Wohnungsunternehmen)	Ca. 16.000 Wohnungen	4,83 €/m <sup>2</sup>
Deutsche Annington	Ca. 18.000 Wohnungen	4,69 €/m <sup>2</sup>
Gws wohnen Dortmund-Süd eG	Ca. 3.800 Wohnungen	4,53 €/m <sup>2</sup>

Über die Mietzinsspannen der Bestands- und Neuvermietungsmieten in verschiedenen Baualters- und Ausstattungsklassen im freifinanzierten Wohnungsbau gibt der **Dortmunder Mietspiegel** Auskunft (s. Ausschnitt Mietspiegeltabelle 2013, Seite 4).



**Mietspiegeltabelle 2013** (Datengrundlage aus Nacherhebung 2012)

Spalte	1	2	3	4	5	6	7	8
<b>Baualters- u. Modernisierungsklasse</b>	bis 1929	Bis 1929 modernisiert 15 und mehr Punkte	1930 bis 1969	1930 bis 1969 modernisiert 15 und mehr Punkte	1970 bis 1977	1970 bis 1977 modernisiert 15 und mehr Punkte	1978 bis 1994	1995 bis 2007
<b>Ausstattungs-klasse 1</b> 30 und mehr Punkte		4,64 - 6,56 5,45	4,07 - 5,77 5,56	4,78 - 6,73 5,81	5,27 - 6,20 5,67	5,11 - 7,36 5,88	5,16 - 7,17 5,94	6,23 - 7,46 6,98
<b>Ausstattungs-klasse 2</b> 1 bis 29 Punkte	3,86 - 5,10 4,61	4,25 - 5,73 4,98	4,04 - 5,29 4,56	4,15 - 5,69 4,91	4,17 - 5,70 4,91	4,73 - 5,31 4,82	5,06 - 6,71 5,87	5,90 - 7,51 6,48
<b>Ausstattungs-klasse 3</b> bis 0 Punkte	3,47 - 4,90 4,25	3,99 - 5,17 4,69	4,14 - 4,90 4,58	4,12 - 5,19 4,62	4,17 - 5,15 4,18	4,71 - 5,62 4,88	4,56 - 6,23 5,23	6,02 - 7,25 6,23
<b>Ausstattungs-klasse 4</b> Einzelöfen, WC und Bad	<b>bis 1969</b>							
	2,83 - 4,93 3,98							
	<b>bis 1950</b>							



<b>Ausstattungs- klasse 5</b> Einzelöfen, WC oder Bad	1,93 - 2,61* 2,21
---	----------------------



## **Nachfrage**

Die Zahl der Bedarfsgemeinschaften (SGB II) betrug 2012 rd. 42.300. Bei einer gesamtstädtischen Fluktuationsquote von 8 % kann angenommen werden, dass jährlich rund 3.400 Bedarfsgemeinschaften umziehen. Die Anzahl der ausgewerteten angemessenen Angebote nach der „begrenzten“ Methode beläuft sich im Jahr 2012 auf ca. 3.000. Nach der Produktmethode sind es weitaus mehr angemessene Angebote. Im Sinne einer gesamtstädtischen Marktbeobachtung ist festzustellen, dass grundsätzlich eine ausreichende Zahl an angemessenen Wohnungen allein auf Immobilienplattformen im Internet angeboten wird. Auch wenn dabei einerseits zu berücksichtigen ist, dass eine Konkurrenz von anderen Nachfragegruppen nach preiswertem Wohnraum besteht (z. B. Studenten), werden andererseits auch Mietangebote außerhalb von Immobilienplattformen im Internet inseriert bzw. bekannt gegeben, die nicht in die empirica-Preisdatenbank einfließen.

## **Wohnungssuchende im geförderten Mietwohnungsbau**

Zum 31.12.2012 waren beim Amt für Wohnungswesen ca. 1.300 Haushalte als wohnungssuchend vorgemerkt. Davon war knapp die Hälfte Empfänger von Transferleistungen. Insgesamt haben im vergangenen Jahr rund 2.700 Haushalte mit der Unterstützung des Amtes für Wohnungswesen eine geförderte Wohnung beziehen können.

## **Fazit:**

- Die Auswertung unterschiedlicher Indikatoren aus dem Wohnungsmarktbeobachtungssystem der Stadt Dortmund zeigt, dass gesamtstädtisch betrachtet eine ausreichende Anzahl von Wohnungen im niedrigen Preissegment auf Immobilienplattformen im Internet angeboten wird.
- Im Jahr 2012 entsprachen 30 % der Mietwohnungsangebote den Angemessenheitsgrenzen für die Kosten der Unterkunft nach § 22 SGB II. Die Anwendung der Produktmethode bzw. Volumentheorie ergibt ein breiteres quantitatives Spektrum.
- Es ist davon auszugehen, dass die Wohnraumversorgung von Personen mit geringem Einkommen momentan gesichert ist..
- Die festgelegten Mietobergrenzen sind grundsätzlich geeignet, damit Wohnungssuchende, die Leistungen nach dem SGB II beziehen, nicht allein auf das relativ begrenzte Angebot an öffentlich gefördertem Wohnraum zurückgreifen müssen, sondern auch die Möglichkeit besteht, sich auf dem frei finanzierten Wohnungsmarkt zu versorgen.



Stadt Dortmund im Mai 2013