



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 2013

Die Stadt Dortmund hat in Zusammenarbeit mit der Wohnungswirtschaft, den örtlichen Mietervereinen und der Kommunalpolitik Kriterien zur Bestimmung der Angemessenheit von Unterkunftskosten festgelegt. Hierbei wurden Höchstgrenzen für die monatliche Nettokaltmiete bestimmt. Diese betragen 5,24 €/m² für Wohnungen bis 50 m² und 4,86 €/m² für Wohnungen über 50 m² (jeweils Nettokaltmiete). Die angemessene Wohnfläche - bezogen auf die Haushaltsgröße - orientiert sich an den Vorgaben für den sozialen Wohnungsbau (max. 50 m² für einen Ein-Personen-Haushalt zuzüglich 15 m² für jede weitere Person). Darauf aufbauend wird die Angemessenheit der Unterkunftskosten nach der sogenannten 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 stellte sich 2013 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 316.000 Wohnungen. Den größten Anteil machen die circa 217.000 Mietwohnungen im Geschosswohnungsbau aus. Davon galten am 31.12.2013 circa 26.500 als gefördert (= mit Mietpreis- und Belegungsbindungen).

Die gesamtstädtische Wohnungsleerstandsquote (Leerstand länger als drei Monate) belief sich im Jahre 2013 auf rund 2 %.

Preise

Angebotsmieten

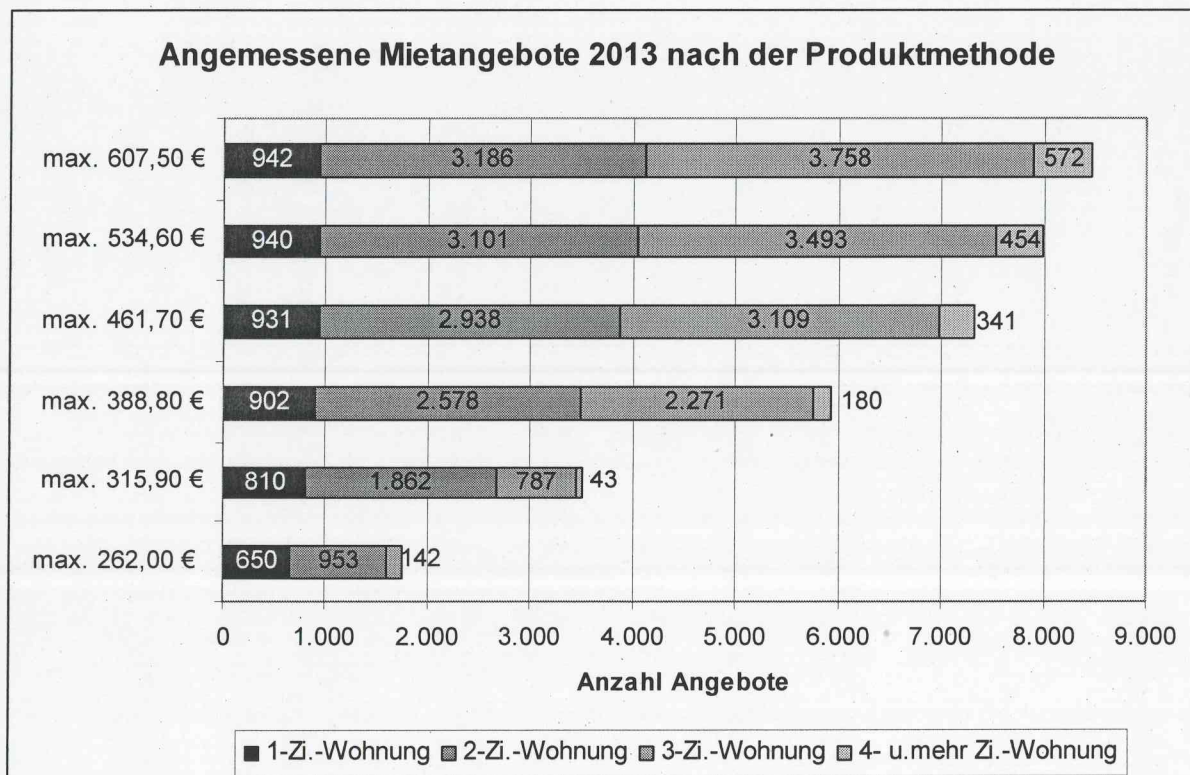
Ein wesentlicher Indikator für die Situation auf den Wohnungsmärkten ist die Mietpreisentwicklung. Zur genaueren Beurteilung der Mietenentwicklung in Dortmund wird auf Daten aus der **empirica-Preisdatenbank (empirica-systeme GmbH)** zurückgegriffen. Dort werden laufend alle Mietwohnungsinserate, sowohl für frei finanzierte als auch für geförderte Woh-



nungen, für das gesamte Dortmunder Stadtgebiet aus gängigen Internetplattformen erfasst und ausgewertet. Nach einer Dopplerbereinigung und Plausibilitätsprüfung der Inserate, erfolgt eine jährliche Auswertung der verbliebenen Angebote nach Miethöhe (Nettokaltmiete), Wohnungsgröße (Wohnfläche, Zimmerzahl), räumliche Lage im Stadtgebiet. Durch die Analyse der Angebote werden Mietpreise und eine (Mindest-)Anzahl der tatsächlich verfügbaren Wohnungen transparent und bieten einen guten Überblick über die aktuelle Marktsituation.

Für das Jahr 2013 (01.01. – 31.12.) flossen über 9.000 Angebote in die Auswertung ein. 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 2013 über 9.000 analysierten Angeboten entsprachen circa 2.500 Angebote (rund 27 %) den Angemessenheitskriterien der Stadt Dortmund in der begrenzten Betrachtungsweise (keine Überschreitung der maximal angemessenen Quadratmetermiete und der maximal angemessenen Quadratmeterzahl).

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 2013 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 gibt es eine große Zahl an angemessenen Angeboten. Beispielsweise wurden allein 2.271 Drei-Zimmer-Wohnungen angeboten, deren Nettokaltmiete für einen Drei-Personen-Haushalt angemessen ist.

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:

- Innenstadt (Stadtbezirke Innenstadt-West, -Ost, -Nord),
- Süd (Stadtbezirke Aplerbeck, Hörde, Hombruch),
- Nord-Ost (Stadtbezirke Brackel, Scharnhorst, Eving),
- Nord-West (Stadtbezirke Mengede, Huckarde, Lütgendortmund)

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

Durchschnittliche Bestandsmieten ausgewählter Wohnungsunternehmen (Geschäftsjahr 2013)

Unternehmen	Gesamtwohnungsbestand in Dortmund	Durchschnittliche monatl. Nettokaltmiete
DOGEWO21 (kommunales Wohnungsunternehmen)	Ca. 16.300 Wohnungen	4,88 €/m ²
Spar- und Bauverein Dortmund eG	Ca. 11.500 Wohnungen	4,30 €/m ²
Gws wohnen Dortmund-Süd eG	Ca. 3.700 Wohnungen	4,55 €/m ²

Quellen: Geschäftsberichte der Wohnungsunternehmen

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



Mietspiegeltabelle (gültig bis 31.12.2014)

Spalte	1	2	3	4	5	6	7	8
Baualters- u. Modernisierungs- klasse	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
Ausstattungs- klasse 1 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
Ausstattungs- klasse 2 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
Ausstattungs- klasse 3 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

Ausstattungs- klasse 4 Einzelöfen, WC und Bad	bis 1969	
	2,83	- 4,93 3,98
Ausstattungs- klasse 5 Einzelöfen, WC oder Bad	bis 1950	
	1,93	- 2,61* 2,21



Nachfrage

Die Zahl der Bedarfsgemeinschaften (SGB II) betrug im Jahr 2013 rund 43.000. Die innerstädtische Fluktuationsquote betrug 7,8 %. Nach der Produktmethode wurden für Ein-Personen-Haushalte im Jahre 2013 rund 1.750 angemessene Wohnungen angeboten. Unterstellt, dass von den circa 22.800 Single-Bedarfsgemeinschaften entsprechend der innerstädtischen Fluktuationsquote von 7,8 % rund 1.800 jährlich innerhalb Dortmunds umziehen, ist rein rechnerisch ein ausreichendes Angebot vorhanden. Für Zwei- und Drei-Personen-Haushalte ist das Angebotsspektrum verhältnismäßig groß, so dass hier eine vergleichsweise entspannte Nachfragesituation abgeleitet werden kann. Wohnungssuchende Familien mit zwei oder drei Kindern finden im Internet weniger angemessene Angebote. Da aber der Anteil größerer Haushalte (vier und mehr Personen) mit rund 10 % relativ gering ist, kann auf Grundlage einer überschlägigen Berechnung nach dem oben genannten Muster das Angebot ebenfalls noch als ausreichend bezeichnet werden.

Zu berücksichtigen ist, dass es sowohl weitere Angebotsquellen gibt, die nicht in die empirica-Preisdatenbank einfließen (z. B. Angebote von Wohnungsgenossenschaften, kostenlose Wochenzeitungen, Aushänge), als auch eine Nachfrage nach preiswerten Wohnungen durch weitere Personengruppen mit geringem Einkommen gibt, wie zum Beispiel Studierende, Rentnerinnen und Rentner sowie andere Haushalte.

Wohnungssuchende im geförderten Mietwohnungsbau

Zum Stichtag 31.12.2013 waren beim Amt für Wohnungswesen circa 1.400 Haushalte als wohnungssuchend vorgemerkt. Insgesamt haben im vergangenen Jahr rund 2.500 Haushalte mit der Unterstützung des Amtes für Wohnungswesen eine geförderte Wohnung beziehen können. Davon war knapp die Hälfte der Haushaltsvorstände Empfängerin oder Empfänger von Transferleistungen.

Bei der Wohnraumvermittlung im geförderten Mietwohnungsbau spiegelt sich die allgemeine Wohnungsmarktsituation wider: Für Ein-Personen-Haushalte sind Angebot und Nachfrage in etwa ausgeglichen. Für Zwei- und Drei-Personen-Haushalte stellt sich die Nachfragesituation relativ entspannt dar. Familien mit zwei und mehr Kindern müssen durchschnittlich länger auf die Vermittlung einer geeigneten geförderten Wohnung warten als andere Haushaltstypen.

Fazit:

- Die Auswertung unterschiedlicher Indikatoren aus dem Wohnungsmarktbeobachtungssystem der Stadt Dortmund zeigt, dass gesamtstädtisch betrachtet eine ausreichende Anzahl von Wohnungen im unteren Preissegment auf Immobilienplattformen im Internet angeboten wird.
- Im Jahr 2013 entsprachen 27 % der Mietwohnungsangebote den abstrakten Angemessenheitsgrenzen für die Kosten der Unterkunft nach § 22 SGB II. Die Anwendung der Produktmethode bzw. Volumentheorie ergibt ein noch breiteres quantitatives Spektrum für die einzelnen Haushaltstypen.
- Unter Berücksichtigung der insgesamt ausgeglichenen Wohnungsmarktsituation 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 mit Wohnraum im niedrigen Preissegment zu versorgen.

Stadt Dortmund im Mai 2014

Produktmethode: Berücksichtigung allein des Gesamtmietpreises!

Preisspanne in € (0 bis Grenzwert)	Objektart	Anzahl WE	Anteil an allen WE je Objektart	Preisspanne in € (Spanne zwischen 2 Grenzwerten)	Objektart	Anzahl WE	Anteil an allen WE je Objektart
0 - 262,0	Whg 1 Zi	650	68,7%	0 - 262,0	Whg 1 Zi	650	68,7%
	Whg 2 Zi	953	29,0%		Whg 2 Zi	953	29,0%
	Whg 3 Zi	142	3,4%		Whg 3 Zi	142	3,4%
	Whg 4 u. mehr Zi	10	1,1%		Whg 4 u. mehr Zi	10	1,1%
	Whg o.A.	9	29,0%		Whg o.A.	9	29,0%
	insg.	1.764	18,9%		insg.	1.764	18,9%
0 - 315,9	Whg 1 Zi	810	85,6%	262,0 - 315,9	Whg 1 Zi	160	16,9%
	Whg 2 Zi	1.862	56,7%		Whg 2 Zi	909	27,7%
	Whg 3 Zi	787	18,9%		Whg 3 Zi	645	15,5%
	Whg 4 u. mehr Zi	43	4,6%		Whg 4 u. mehr Zi	33	3,5%
	Whg o.A.	11	35,5%		Whg o.A.	2	6,5%
	insg.	3.513	37,5%		insg.	1.749	18,7%
0 - 388,8	Whg 1 Zi	902	95,3%	315,9 - 388,8	Whg 1 Zi	92	9,7%
	Whg 2 Zi	2.578	78,5%		Whg 2 Zi	716	21,8%
	Whg 3 Zi	2.271	54,6%		Whg 3 Zi	1.484	35,7%
	Whg 4 u. mehr Zi	180	19,2%		Whg 4 u. mehr Zi	137	14,6%
	Whg o.A.	13	41,9%		Whg o.A.	2	6,5%
	insg.	5.944	63,5%		insg.	2.431	26,0%
0 - 461,7	Whg 1 Zi	931	98,4%	388,8 - 461,7	Whg 1 Zi	29	3,1%
	Whg 2 Zi	2.938	89,5%		Whg 2 Zi	360	11,0%
	Whg 3 Zi	3.109	74,7%		Whg 3 Zi	838	20,1%
	Whg 4 u. mehr Zi	341	36,4%		Whg 4 u. mehr Zi	161	17,2%
	Whg o.A.	14	45,2%		Whg o.A.	1	3,2%
	insg.	7.333	78,4%		insg.	1.389	14,8%
0 - 534,6	Whg 1 Zi	940	99,4%	461,7 - 534,6	Whg 1 Zi	9	1,0%
	Whg 2 Zi	3.101	94,5%		Whg 2 Zi	163	5,0%
	Whg 3 Zi	3.493	83,9%		Whg 3 Zi	384	9,2%
	Whg 4 u. mehr Zi	454	48,4%		Whg 4 u. mehr Zi	113	12,0%
	Whg o.A.	18	58,1%		Whg o.A.	4	12,9%
	insg.	8.006	85,6%		insg.	673	7,2%
0 - 607,5	Whg 1 Zi	942	99,6%	534,6 - 607,5	Whg 1 Zi	2	0,2%
	Whg 2 Zi	3.186	97,1%		Whg 2 Zi	85	2,6%
	Whg 3 Zi	3.758	90,3%		Whg 3 Zi	265	6,4%
	Whg 4 u. mehr Zi	572	61,0%		Whg 4 u. mehr Zi	118	12,6%
	Whg o.A.	20	64,5%		Whg o.A.	2	6,5%
	insg.	8.478	90,6%		insg.	472	5,0%
0 - 680,4	Whg 1 Zi	944	99,8%	607,5 - 680,4	Whg 1 Zi	2	0,2%
	Whg 2 Zi	3.222	98,2%		Whg 2 Zi	36	1,1%
	Whg 3 Zi	3.891	93,5%		Whg 3 Zi	133	3,2%
	Whg 4 u. mehr Zi	655	69,8%		Whg 4 u. mehr Zi	83	8,8%
	Whg o.A.	20	64,5%		Whg o.A.	-	0,0%
	insg.	8.732	93,3%		insg.	254	2,7%

Zimmerzahl insgesamt
(Dachwohnungen auf
Zimmerzahl aufgeteilt)

Objektart	Anzahl insgesamt
1-Zi	946
2-Zi	3.282
3-Zi	4.161
4-Zi	938
Whg ohne Zi	31
Insgesamt	9.358

Produktmethode: Berücksichtigung allein des Gesamtmietpreises

Zimmerzahl insgesamt

Preisspanne in € (0 bis Grenzwert)	Objektart	Anzahl WE	Anteil an allen WE je Objektart	Preisspanne in € (Spanne zwischen 2 Grenzwerten)	Objektart	Anzahl WE	Anteil an allen WE je Objektart
0 - 262,0	Whg 1 Zi	267	69,5%	0 - 262,0	Whg 1 Zi	267	69,5%
	Whg 2 Zi	213	20,5%		Whg 2 Zi	213	20,5%
	Whg 3 Zi	26	3,1%		Whg 3 Zi	26	3,1%
	Whg 4 u. mehr Zi	4	1,9%		Whg 4 u. mehr Zi	4	1,9%
	Whg o.A.	3	50,0%		Whg o.A.	3	50,0%
	insg.	513	20,8%		insg.	513	20,8%
0 - 315,9	Whg 1 Zi	348	90,6%	262,0 - 315,9	Whg 1 Zi	81	21,1%
	Whg 2 Zi	524	50,5%		Whg 2 Zi	311	30,0%
	Whg 3 Zi	104	12,5%		Whg 3 Zi	78	9,4%
	Whg 4 u. mehr Zi	10	4,8%		Whg 4 u. mehr Zi	6	2,9%
	Whg o.A.	3	50,0%		Whg o.A.	-	0,0%
	insg.	989	40,1%		insg.	476	19,3%
0 - 388,8	Whg 1 Zi	374	97,4%	315,9 - 388,8	Whg 1 Zi	26	6,8%
	Whg 2 Zi	780	75,2%		Whg 2 Zi	256	24,7%
	Whg 3 Zi	344	41,4%		Whg 3 Zi	240	28,9%
	Whg 4 u. mehr Zi	28	13,4%		Whg 4 u. mehr Zi	18	8,6%
	Whg o.A.	5	83,3%		Whg o.A.	2	33,3%
	insg.	1.531	62,1%		insg.	542	22,0%
0 - 461,7	Whg 1 Zi	380	99,0%	388,8 - 461,7	Whg 1 Zi	6	1,6%
	Whg 2 Zi	914	88,1%		Whg 2 Zi	134	12,9%
	Whg 3 Zi	530	63,8%		Whg 3 Zi	186	22,4%
	Whg 4 u. mehr Zi	60	28,7%		Whg 4 u. mehr Zi	32	15,3%
	Whg o.A.	5	83,3%		Whg o.A.	-	0,0%
	insg.	1.889	76,6%		insg.	358	14,5%
0 - 534,6	Whg 1 Zi	381	99,2%	461,7 - 534,6	Whg 1 Zi	1	0,3%
	Whg 2 Zi	971	93,6%		Whg 2 Zi	57	5,5%
	Whg 3 Zi	648	78,0%		Whg 3 Zi	118	14,2%
	Whg 4 u. mehr Zi	86	41,1%		Whg 4 u. mehr Zi	26	12,4%
	Whg o.A.	5	83,3%		Whg o.A.	-	0,0%
	insg.	2.091	84,8%		insg.	202	8,2%
0 - 607,5	Whg 1 Zi	382	99,5%	534,6 - 607,5	Whg 1 Zi	1	0,3%
	Whg 2 Zi	1.005	96,9%		Whg 2 Zi	34	3,3%
	Whg 3 Zi	714	85,9%		Whg 3 Zi	66	7,9%
	Whg 4 u. mehr Zi	107	51,2%		Whg 4 u. mehr Zi	21	10,0%
	Whg o.A.	6	100,0%		Whg o.A.	1	16,7%
	insg.	2.214	89,7%		insg.	123	5,0%
0 - 680,4	Whg 1 Zi	383	99,7%	607,5 - 680,4	Whg 1 Zi	1	0,3%
	Whg 2 Zi	1.015	97,9%		Whg 2 Zi	10	1,0%
	Whg 3 Zi	760	91,5%		Whg 3 Zi	46	5,5%
	Whg 4 u. mehr Zi	124	59,3%		Whg 4 u. mehr Zi	17	8,1%
	Whg o.A.	6	100,0%		Whg o.A.	-	0,0%
	insg.	2.288	92,7%		insg.	74	3,0%

Objektart	Anzahl insgesamt
1-Zi-Whg	384
2-Zi-Whg	1.037
3-Zi-Whg	831
4-Zi und mehr	209
Whg o.Zi.-Anz	6
Insgesamt	2.467

Produktmethode: Berücksichtigung allein des Gesamtmietpreises

Zimmerzahl insgesamt

Preisspanne in € (0 bis Grenzwert)	Objektart	Anzahl WE	Anteil an allen WE je Objektart	Preisspanne in € (Spanne zwischen 2 Grenzwerten)	Objektart	Anzahl WE	Anteil an allen WE je Objektart
0 - 262,0	Whg 1 Zi	93	59,6%	0 - 262,0	Whg 1 Zi	93	59,6%
	Whg 2 Zi	261	39,8%		Whg 2 Zi	261	39,8%
	Whg 3 Zi	50	4,8%		Whg 3 Zi	50	4,8%
	Whg 4 u.mehr Zi	5	2,0%		Whg 4 u.mehr Zi	5	2,0%
	Whg o.A.	-	0,0%		Whg o.A.	-	0,0%
	insg.	409	19,4%		insg.	409	19,4%
0 - 315,9	Whg 1 Zi	119	76,3%	262,0 - 315,9	Whg 1 Zi	26	16,7%
	Whg 2 Zi	459	70,1%		Whg 2 Zi	198	30,2%
	Whg 3 Zi	242	23,1%		Whg 3 Zi	192	18,3%
	Whg 4 u.mehr Zi	17	6,9%		Whg 4 u.mehr Zi	12	4,9%
	Whg o.A.	-	0,0%		Whg o.A.	-	0,0%
	insg.	837	39,6%		insg.	428	20,3%
0 - 388,8	Whg 1 Zi	146	93,6%	315,9 - 388,8	Whg 1 Zi	27	17,3%
	Whg 2 Zi	571	87,2%		Whg 2 Zi	112	17,1%
	Whg 3 Zi	702	67,0%		Whg 3 Zi	460	43,9%
	Whg 4 u.mehr Zi	75	30,6%		Whg 4 u.mehr Zi	58	23,7%
	Whg o.A.	-	0,0%		Whg o.A.	-	0,0%
	insg.	1.494	70,7%		insg.	657	31,1%
0 - 461,7	Whg 1 Zi	153	98,1%	388,8 - 461,7	Whg 1 Zi	7	4,5%
	Whg 2 Zi	634	96,8%		Whg 2 Zi	63	9,6%
	Whg 3 Zi	892	85,1%		Whg 3 Zi	190	18,1%
	Whg 4 u.mehr Zi	119	48,6%		Whg 4 u.mehr Zi	44	18,0%
	Whg o.A.	-	0,0%		Whg o.A.	-	0,0%
	insg.	1.798	85,1%		insg.	304	14,4%
0 - 534,6	Whg 1 Zi	156	100,0%	461,7 - 534,6	Whg 1 Zi	3	1,9%
	Whg 2 Zi	644	98,3%		Whg 2 Zi	10	1,5%
	Whg 3 Zi	975	93,0%		Whg 3 Zi	83	7,9%
	Whg 4 u.mehr Zi	148	60,4%		Whg 4 u.mehr Zi	29	11,8%
	Whg o.A.	-	0,0%		Whg o.A.	-	0,0%
	insg.	1.923	91,0%		insg.	125	5,9%
0 - 607,5	Whg 1 Zi	156	100,0%	534,6 - 607,5	Whg 1 Zi	-	0,0%
	Whg 2 Zi	649	99,1%		Whg 2 Zi	5	0,8%
	Whg 3 Zi	1.011	96,5%		Whg 3 Zi	36	3,4%
	Whg 4 u.mehr Zi	174	71,0%		Whg 4 u.mehr Zi	26	10,6%
	Whg o.A.	-	0,0%		Whg o.A.	-	0,0%
	insg.	1.990	94,2%		insg.	67	3,2%
0 - 680,4	Whg 1 Zi	156	100,0%	607,5 - 680,4	Whg 1 Zi	-	0,0%
	Whg 2 Zi	650	99,2%		Whg 2 Zi	1	0,2%
	Whg 3 Zi	1.025	97,8%		Whg 3 Zi	14	1,3%
	Whg 4 u.mehr Zi	197	80,4%		Whg 4 u.mehr Zi	23	9,4%
	Whg o.A.	-	0,0%		Whg o.A.	-	0,0%
	insg.	2.028	96,0%		insg.	38	1,8%

Objektart	Anzahl insgesamt
1-Zi-Whg	156
2-Zi-Whg	655
3-Zi-Whg	1.048
4-Zi und mehr	245
Whg o.Zi.-Anz	9
Insgesamt	2.113

Produktmethode: Berücksichtigung allein des Gesamtmietpreises

Preisspanne in € (0 bis Grenzwert)	Objektart	Anzahl WE	Anteil an allen WE je Objektart	Preisspanne in € (Spanne zwischen 2 Grenzwerten)	Objektart	Anzahl WE	Anteil an allen WE je Objektart
0 - 262,0	Whg 1 Zi	136	66,0%	0 - 262,0	Whg 1 Zi	136	66,0%
	Whg 2 Zi	116	15,5%		Whg 2 Zi	116	15,5%
	Whg 3 Zi	9	0,8%		Whg 3 Zi	9	0,8%
	Whg 4 u. mehr Zi	-	0,0%		Whg 4 u. mehr Zi	-	0,0%
	Whg o.A.	3	30,0%		Whg o.A.	3	30,0%
	insg.	264	11,6%		insg.	264	11,6%
0 - 315,9	Whg 1 Zi	169	82,0%	262,0 - 315,9	Whg 1 Zi	33	16,0%
	Whg 2 Zi	295	39,5%		Whg 2 Zi	179	24,0%
	Whg 3 Zi	129	12,1%		Whg 3 Zi	120	11,3%
	Whg 4 u. mehr Zi	5	2,0%		Whg 4 u. mehr Zi	5	2,0%
	Whg o.A.	5	50,0%		Whg o.A.	2	20,0%
	insg.	603	26,5%		insg.	339	14,9%
0 - 388,8	Whg 1 Zi	193	93,7%	315,9 - 388,8	Whg 1 Zi	24	11,7%
	Whg 2 Zi	493	68,0%		Whg 2 Zi	198	26,5%
	Whg 3 Zi	409	38,5%		Whg 3 Zi	280	26,3%
	Whg 4 u. mehr Zi	21	8,4%		Whg 4 u. mehr Zi	16	6,4%
	Whg o.A.	5	50,0%		Whg o.A.	-	0,0%
	insg.	1.121	49,3%		insg.	518	22,8%
0 - 461,7	Whg 1 Zi	204	99,0%	388,8 - 461,7	Whg 1 Zi	11	5,3%
	Whg 2 Zi	599	80,2%		Whg 2 Zi	106	14,2%
	Whg 3 Zi	640	60,2%		Whg 3 Zi	231	21,7%
	Whg 4 u. mehr Zi	45	18,0%		Whg 4 u. mehr Zi	24	9,6%
	Whg o.A.	6	60,0%		Whg o.A.	1	10,0%
	insg.	1.494	65,6%		insg.	373	16,4%
0 - 534,6	Whg 1 Zi	206	100,0%	461,7 - 534,6	Whg 1 Zi	2	1,0%
	Whg 2 Zi	672	90,0%		Whg 2 Zi	73	9,8%
	Whg 3 Zi	745	70,1%		Whg 3 Zi	105	9,9%
	Whg 4 u. mehr Zi	67	26,8%		Whg 4 u. mehr Zi	22	8,8%
	Whg o.A.	9	90,0%		Whg o.A.	3	30,0%
	insg.	1.699	74,6%		insg.	205	9,0%
0 - 607,5	Whg 1 Zi	206	100,0%	534,6 - 607,5	Whg 1 Zi	-	0,0%
	Whg 2 Zi	707	94,6%		Whg 2 Zi	35	4,7%
	Whg 3 Zi	856	80,5%		Whg 3 Zi	111	10,4%
	Whg 4 u. mehr Zi	108	43,2%		Whg 4 u. mehr Zi	41	16,4%
	Whg o.A.	10	100,0%		Whg o.A.	1	10,0%
	insg.	1.887	82,9%		insg.	188	8,3%
0 - 680,4	Whg 1 Zi	206	100,0%	607,5 - 680,4	Whg 1 Zi	-	0,0%
	Whg 2 Zi	726	97,2%		Whg 2 Zi	19	2,5%
	Whg 3 Zi	914	86,0%		Whg 3 Zi	58	5,5%
	Whg 4 u. mehr Zi	130	52,0%		Whg 4 u. mehr Zi	22	8,8%
	Whg o.A.	10	100,0%		Whg o.A.	-	0,0%
	insg.	1.986	87,3%		insg.	99	4,3%

Zimmerzahl insgesamt

Objektart	Anzahl insgesamt
1-Zi-Whg	206
2-Zi-Whg	747
3-Zi-Whg	1.063
4-Zi und mehr	250
Whg o.Zi.-An	10
Insgesamt	2.276

Produktmethode: Berücksichtigung allein des Gesamtmietpreises

Preisspanne in € (0 bis Grenzwert)	Objektart	Anzahl WE	Anteil an allen WE je Objektart	Preisspanne in € (Spanne zwischen 2 Grenzwerten)	Objektart	Anzahl WE	Anteil an allen WE je Objektart
0 - 262,0	Whg 1 Zi	110	88,0%	0 - 262,0	Whg 1 Zi	110	88,0%
	Whg 2 Zi	335	49,0%		Whg 2 Zi	335	49,0%
	Whg 3 Zi	52	4,8%		Whg 3 Zi	52	4,8%
	Whg 4 u. mehr Zi	1	0,5%		Whg 4 u. mehr Zi	1	0,5%
	Whg o.A.	-	0,0%		Whg o.A.	-	0,0%
	insg.	498	23,7%		insg.	498	23,7%
0 - 315,9	Whg 1 Zi	116	92,8%	262,0 - 315,9	Whg 1 Zi	6	4,8%
	Whg 2 Zi	518	75,8%		Whg 2 Zi	183	26,8%
	Whg 3 Zi	300	27,4%		Whg 3 Zi	248	22,7%
	Whg 4 u. mehr Zi	11	5,5%		Whg 4 u. mehr Zi	10	5,0%
	Whg o.A.	-	0,0%		Whg o.A.	-	0,0%
	insg.	945	44,9%		insg.	447	21,2%
0 - 388,8	Whg 1 Zi	120	96,0%	315,9 - 388,8	Whg 1 Zi	4	3,2%
	Whg 2 Zi	622	91,1%		Whg 2 Zi	104	15,2%
	Whg 3 Zi	781	71,4%		Whg 3 Zi	481	44,0%
	Whg 4 u. mehr Zi	56	28,0%		Whg 4 u. mehr Zi	45	22,5%
	Whg o.A.	-	0,0%		Whg o.A.	-	0,0%
	insg.	1.579	75,0%		insg.	634	30,1%
0 - 461,7	Whg 1 Zi	121	96,8%	388,8 - 461,7	Whg 1 Zi	1	0,8%
	Whg 2 Zi	659	96,5%		Whg 2 Zi	37	5,4%
	Whg 3 Zi	978	89,4%		Whg 3 Zi	197	18,0%
	Whg 4 u. mehr Zi	113	56,5%		Whg 4 u. mehr Zi	57	28,5%
	Whg o.A.	-	0,0%		Whg o.A.	-	0,0%
	insg.	1.871	88,9%		insg.	292	13,9%
0 - 534,6	Whg 1 Zi	123	98,4%	461,7 - 534,6	Whg 1 Zi	2	1,6%
	Whg 2 Zi	671	98,2%		Whg 2 Zi	12	1,8%
	Whg 3 Zi	1.039	95,0%		Whg 3 Zi	61	5,6%
	Whg 4 u. mehr Zi	144	72,0%		Whg 4 u. mehr Zi	31	15,5%
	Whg o.A.	1	50,0%		Whg o.A.	1	50,0%
	insg.	1.978	94,0%		insg.	107	5,1%
0 - 607,5	Whg 1 Zi	124	99,2%	534,6 - 607,5	Whg 1 Zi	1	0,8%
	Whg 2 Zi	672	98,4%		Whg 2 Zi	1	0,1%
	Whg 3 Zi	1.074	98,2%		Whg 3 Zi	35	3,2%
	Whg 4 u. mehr Zi	165	82,5%		Whg 4 u. mehr Zi	21	10,5%
	Whg o.A.	1	50,0%		Whg o.A.	-	0,0%
	insg.	2.036	96,8%		insg.	58	2,8%
0 - 680,4	Whg 1 Zi	125	100,0%	607,5 - 680,4	Whg 1 Zi	1	0,8%
	Whg 2 Zi	675	98,8%		Whg 2 Zi	3	0,4%
	Whg 3 Zi	1.079	98,6%		Whg 3 Zi	5	0,5%
	Whg 4 u. mehr Zi	182	91,0%		Whg 4 u. mehr Zi	17	8,5%
	Whg o.A.	1	50,0%		Whg o.A.	-	0,0%
	insg.	2.062	98,0%		insg.	26	1,2%

Zimmerzahl insgesamt

Objektart	Anzahl insgesamt
1-Zi-Whg	125
2-Zi-Whg	683
3-Zi-Whg	1.094
4-Zi und mehr	200
Whg o.Zi.-Ant	2
Insgesamt	2.104

Allgemeine Hinweise zur 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

Die Stadt Dortmund hat im Jahre 2005 in einen kooperativen Prozess gemeinsam mit Vertretern der örtlichen Mietervereine, der Wohnungswirtschaft und der Kommunalpolitik die Kriterien für die Angemessenheit der Kosten der Unterkunft nach § 22 SGB II festgelegt. Zwischenzeitlich erfolgten auf Grundlage der Rechtsprechung und Arbeitshinweisen des zuständigen Landesministeriums einige Anpassungen bezogen auf die angemessene Wohnungsgröße und der Anwendung der Produktmethode. Außerdem gibt es Sonderregelungen für Wohnungen, die besondere energetische Standards erfüllen.

Die 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 beinhaltet nicht die Ermittlung von Spannoberwerten oder angemessenen Miethöhen, sondern die laufende Überprüfung, ob die in der Vergangenheit festgelegten Angemessenheitskriterien und daraus abgeleiteten Mietobergrenzen nach der Produktmethode weiterhin geeignet sind, damit Wohnungssuchende, die Leistungen nach dem SGB II beziehen, sich auf dem Dortmunder Mietwohnungsmarkt mit Wohnraum im unteren Preissegment versorgen können.

Die Überprüfung wird von der Stadt Dortmund (Amt für Wohnungswesen) auf Grundlage einer Marktanalyse vorgenommen, die sich aus einer Betrachtung von Angebot, Nachfrage und Preisen zusammensetzt und jährlich aktualisiert wird. Eine Anpassung bzw. Neufestsetzung wäre nur erforderlich, wenn die Analyse ergäbe, dass sich die Wohnungsmarktsituation dahingehend geändert hätte, dass die Wohnraumversorgung des fraglichen Personenkreises gefährdet wäre.

Hier bedient sich die Stadt Dortmund der seit vielen Jahren kontinuierlich durchgeführten kommunalen Wohnungsmarktbeobachtung.

Das vordergründige Element im vorliegenden Kontext ist die Analyse der Angebotsmieten, die – im Gegensatz zu den Bestandsmieten – das Preisniveau der tatsächlich verfügbaren Mietwohnungen abbilden. Die Mietangebote spiegeln die aktuelle Marktstimmung wider und geben einen Überblick über die Miethöhen und das Mengengerüst der angebotenen Wohnungen.

Zur Beurteilung der Mietenentwicklung in Dortmund greift die Stadt Dortmund seit dem Jahre 2008 (Auswertungsjahr 2007) auf Daten aus der empirica-Preisdatenbank (empirica-systeme GmbH) zurück. In der Datenbank werden laufend alle Mietwohnungsinserate, sowohl frei finanzierte als auch geförderte Wohnungen, für das gesamte Dortmunder Stadtgebiet aus gängigen Internetplattformen des Immobilienmarktes erfasst. Nach einer Dopplerbereinigung und Plausibilitätsprüfung der Inserate, wertet das Institut empirica jährlich (Betrachtungszeitraum jeweils 01.01. – 31.12.) die verbleibenden Angebote nach verschiedenen Kriterien aus und stellt die aufbereiteten Datensätze der Stadt Dortmund zur Verfügung. Die Kriterien sind:

- Miethöhe (Nettokaltmiete),
- Wohnungsgröße (Wohnfläche, Zimmerzahl),
- räumliche Lage im Stadtgebiet,
- Unterteilung nach „Neubau“ und „Bestand“

Eine Betrachtung nach Ausstattungsstandard, verschiedenen Baualtersklassen und Modernisierungszustand erfolgt nicht. In der Regel fließen jährlich rund 9.000 - 10.000 gültige Mietinserate für das Dortmunder Stadtgebiet in die Auswertung ein.

Die Angebote aus der empirica-Preisdatenbank werden nach Erfüllung der von der Stadt Dortmund festgelegten Angemessenheitskriterien der Kosten der Unterkunft für die Leistungen nach dem SGB II analysiert.

Dazu stellt empirica der Stadt Dortmund eine Auswertung zur Verfügung, aus der hervorgeht, wie viele Angebote den Angemessenheitskriterien in der abstrakten bzw. begrenzten Betrachtungsweise (nur Angebote, die die maximal angemessene Quadratmetermiete und die maximal angemessene Quadratmeterzahl nicht überschreiten) entsprechen. Dabei erfolgt eine Differenzierung nach Haushaltsgrößen.

Seit 2010 wertet empirica die Angemessenheit der Angebote zusätzlich auf Grundlage der sogenannten Produktmethode oder Volumentheorie aus. Demnach darf die Miethöhe das mathematische Produkt aus der für die jeweilige Haushaltsgröße angemessenen Wohnungsgröße und angemessenen Quadratmeterpreis nicht überschreiten. Die Ergebnisse werden auf der räumlichen Ebene der Gesamtstadt und unterteilt nach vier weiteren Raumeinheiten zur Verfügung gestellt:

- Innenstadt (Stadtbezirke Innenstadt-West, -Ost, -Nord),
- Süd (Stadtbezirke Aplerbeck, Hörde, Hombruch),
- Nord-Ost (Stadtbezirke Brackel, Scharnhorst, Eving),
- Nord-West (Stadtbezirke Mengede, Huckarde, Lütgendortmund).

Die Stadt Dortmund überprüft jährlich auf Grundlage der von empirica zur Verfügung gestellten Daten, wie viele Mietwohnungen im unteren Preissegment angeboten werden. Als unteres Preissegment wird allgemein das untere Viertel bis untere Drittel des Gesamtmarktes bezeichnet (in Abgrenzung zum mittleren, oberen und ggf. Luxuspreissegment). Daraus wird abgeleitet, ob die festgelegten Mietobergrenzen bzw. Angemessenheitsgrenzen weiterhin geeignet sind, damit Wohnungssuchende, die Leistungen nach dem SGB II beziehen, sich auf dem Dortmunder Mietwohnungsmarkt mit Wohnraum im unteren Preissegment versorgen können.

Zusätzlich zieht die Stadt Dortmund weitere für die Beurteilung der Geeignetheit der Angemessenheitsgrenzen relevante Angebots- und Nachfrageindikatoren sowie Informationen aus verschiedenen Quellen heran, um die Schlussfolgerungen aus den Analyseergebnissen der empirica-Preisdatenbank auf eine breitere Basis zu stellen. Dies sind zum Beispiel der qualifizierte Mietspiegel, die durchschnittlichen Bestandsmieten von großen Dortmunder Wohnungsgesellschaften/-genossenschaften, Wohnungsleerstandsdaten und Zahlen der Wohnungssuchenden im geförderten Wohnungsbau.

Die wichtigsten Daten, Analyseergebnisse und die daraus zu ziehenden Schlüsse bezogen auf die Wohnungsmarktsituation sowie die Geeignetheit der Angemessenheitsgrenzen werden von der Stadt Dortmund in dem Konzept zusammengefasst. Durch die kontinuierliche Fortschreibung dient das Konzept gleichzeitig als Frühwarnsystem für eine notwendige Anpassung der Angemessenheitskriterien.