

# Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft in Dortmund

Aktualisierung 2022

28. Oktober 2022  
Hubertus von Meien

# Inhalt

1. Das empirica-Konzept (5 Arbeitsschritte)
2. Ergebnisse für die Stadt Dortmund

# empirica-Konzept

- Schlüssiges Konzept mit fünf Arbeitsschritten:
  - 1) Definition einer physischen, qualitativen und räumlichen Angemessenheit (in Absprache mit dem Auftraggeber):  
**Was ist eine angemessene Wohnung?**
  - 2) Lokalspezifische Aufbereitung der empirica-Preisdatenbank (in Absprache mit dem Auftraggeber)
  - 3) Analyse des aktuellen lokalen Wohnungsmarktes (S-Kurve), Verdichtung zu einem Richtwert (monetäre Angemessenheit).
  - 4) Plausibilitäts- und Qualitätsprüfung
  - 5) Erstellung einer Richtwerttabelle: Obergrenze einer angemessenen Netto-Monatskaltmiete (je nach Haushaltsgröße; für jede Gemeinde):  
**Was kostet eine angemessene Wohnung?**

# Inhalt

1. Das empirica-Konzept (5 Arbeitsschritte)
2. Ergebnisse für die Stadt Dortmund

# Schritt 1: Definition von Angemessenheit

Festlegungen in Absprache mit dem Auftraggeber: **Was ist angemessen?**

- **Physische Angemessenheit (Größe)**

- Angemessene Wohnungsgrößen:

➤ 1-Pers-HH: 50 m<sup>2</sup> + 15 m<sup>2</sup> für jede weitere Person

- **Qualitative Angemessenheit (Qualität)**

- Angemessenes Marktsegment:

➤ Unteres Drittel

- **Räumliche Angemessenheit (Lage)**

➤ 1 Vergleichsraum

## Schritt 2: Lokalspezifische Aufbereitung der Datenbasis

### ■ Datengrundlage: Mieten inserierter Wohnungen

- öffentliche inserierte Mieten (empirica-Preisdatenbank)

### ■ Filtersetzung und Fallzahl

- **Räumlicher Filter:** Stadt Dortmund
- **Zeitlicher Filter:** Januar 2021 bis Dezember 2021 (vier Quartale)
- **Ergebnis:** 14.660 Mietwohnungsangebote (Fallzahl in der Datenbank)

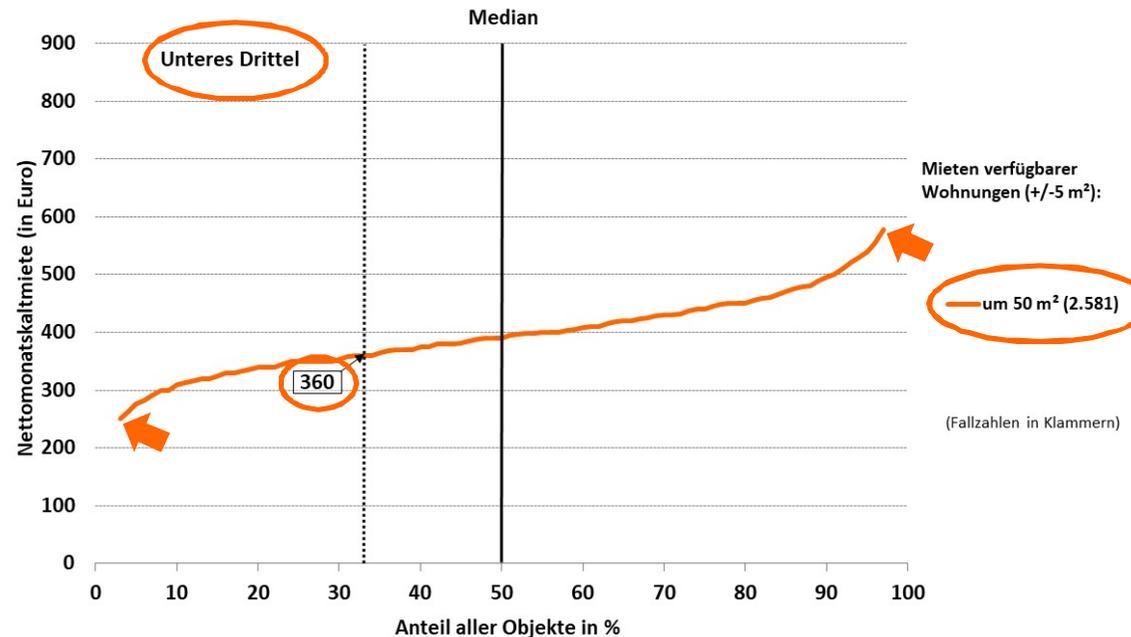
	Fälle: Mietwohnungen nach Wohnungsgrößen**						insgesamt***
	um 50 m <sup>2</sup>	um 65 m <sup>2</sup>	um 80 m <sup>2</sup>	um 95 m <sup>2</sup>	um 110 m <sup>2</sup>	um 125 m <sup>2</sup>	
<b>Dortmund</b>	2.581	3.080	1.608	611	285	191	14.660

➤ Darstellung des Mietspektrums aller Wohnungen in der jeweils angemessenen Größe

6 | \* Auswertungszeitraum: Quartale I/2021 bis IV/2021 \*\* Wohnungsgrößenklasse: +/- 5 m<sup>2</sup> \*\*\* Entspricht nicht der Zeilensumme.  
Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten). Vgl. Abb. 5 (Bericht vom 23.05.2022).

# Schritt 3: Analyse des aktuellen lokalen Wohnungsmarkts

Dortmund: Nettokaltmieten für ca. 50 m<sup>2</sup>-Wohnungen

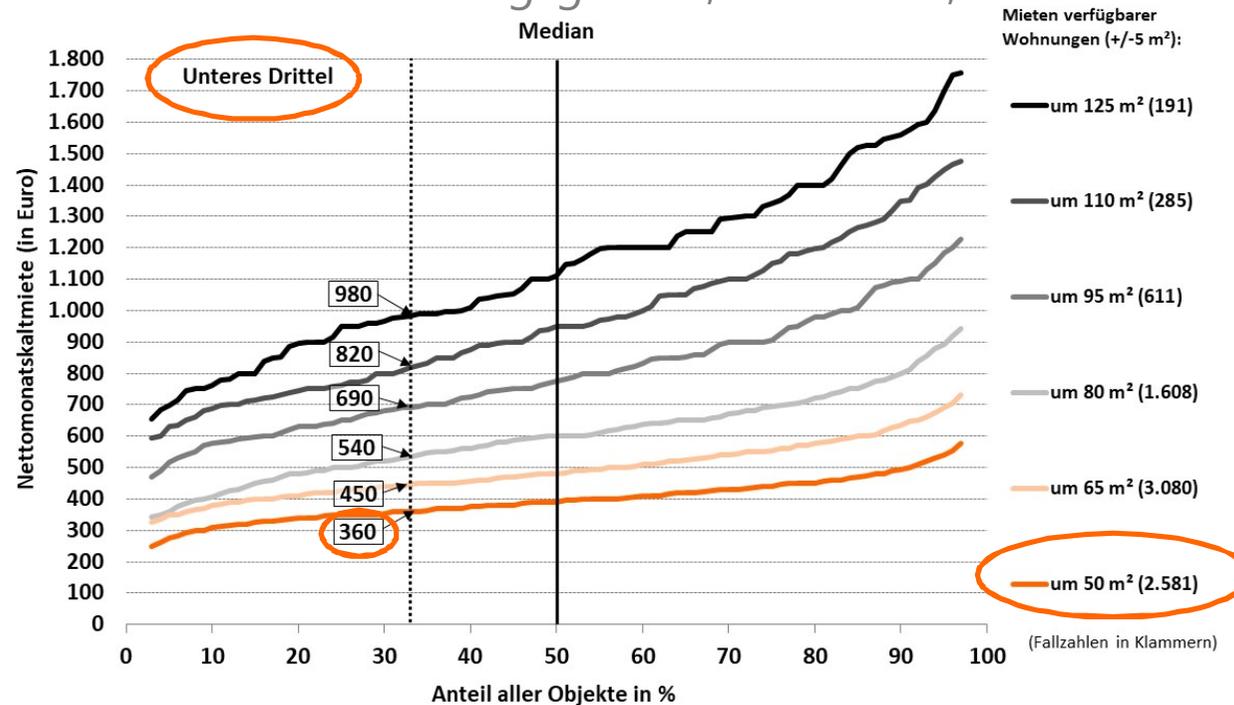


➤ Ein Drittel der ca. 50 m<sup>2</sup> großen Wohnungen kann man für bis zu 360 Euro anmieten.

7 | \*Auswertungszeitraum: Quartale I/2021 bis IV/2021.  
Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten). Vgl. Abb. 6 (Bericht vom 23.05.2022).

# Schritt 3: Analyse des aktuellen lokalen Wohnungsmarkts

Mietspektrum aller relevanten Wohnungsgrößen, Dortmund, 2022\*



➤ Abgrenzung für alle Haushaltsgößen gleich. ➔ Alle Richtwerte ablesbar!

# Schritt 5: Richtwerte für angemessene Nettokaltmieten

Dortmund (Stand 2022)

- Richtwerte werden in die Richtwerttabelle übernommen:

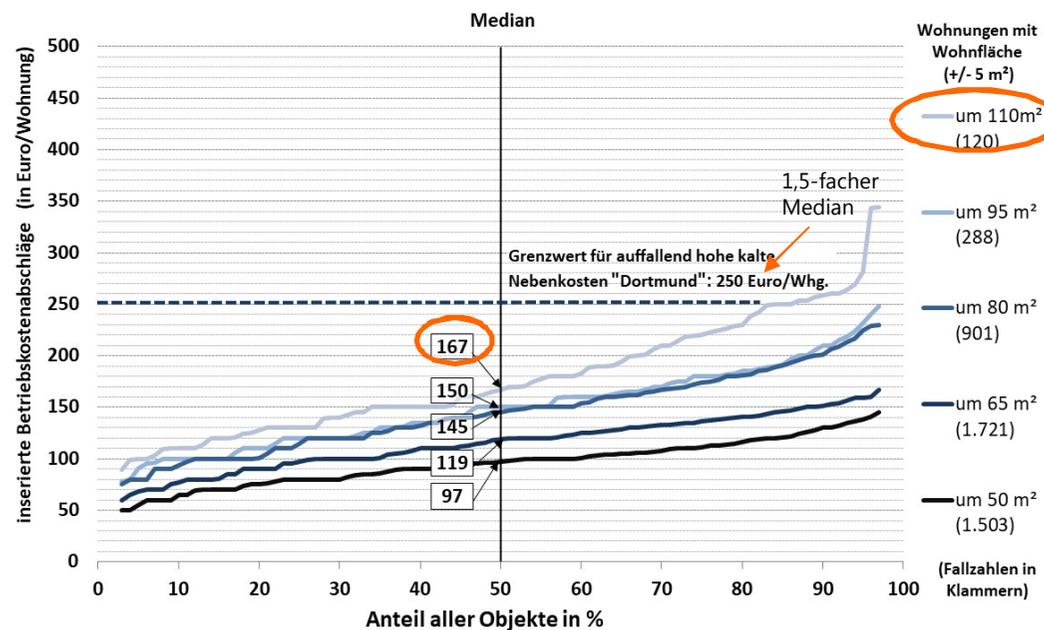
	Angemessene Nettokaltmieten (Euro/Wohnung)					
	1-Personen-Haushalt	2-Personen-Haushalt	3-Personen-Haushalt	4-Personen-Haushalt	5-Personen-Haushalt	6-Personen-Haushalt
Dortmund	360	450	540	690	820	980

➤ **FERTIG !**

➤ Die Wohnbedarfe werden gedeckt und unangemessene Wohnungen ausgeschlossen!

# Nebenkosten: Monatsabschläge für kalte Nebenkosten

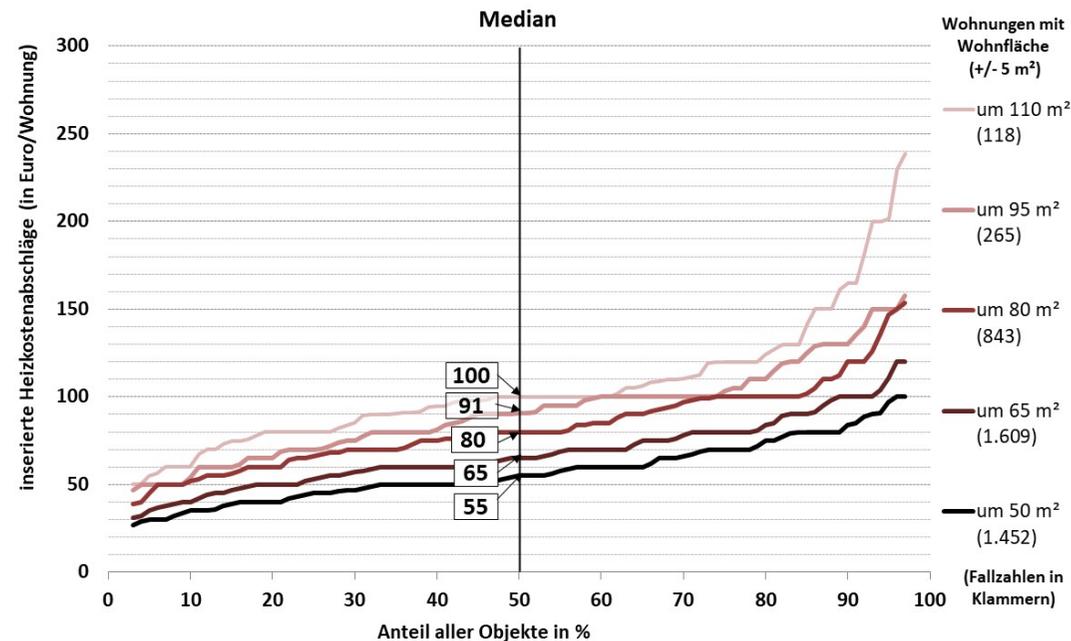
für inserierte Wohnungen\*, Dortmund, 2022\*\*



➤ Größere Wohnungen haben höhere kalte Nebenkosten, aber überall große Streuung!

# Nebenkosten: Monatsabschläge für warme Nebenkosten

für inserierte Wohnungen\*, Dortmund, 2022\*\*



## ➤ Heizkosten ebenso

11

\* in Mietwohnungsinseraten genannte Monatsabschläge für warme Nebenkosten; \*\* Auswertungszeitraum: Quartale I/2021 bis IV/2021  
Quelle: empirica-Auswertung (Basis: VALUE Marktdatenbank). Vgl. Abb. 18 (Berichtsentwurf vom 23.05.2022).

empirica

# Ergebnistabellen: Stadt Dortmund (Stand 2022)

➤ **Analyse der Mieten und Kosten endet hier! (empirica)**  
= Beschreibung des aktuellen lokalen Wohnungsmarkts

➤ „Angemessenheit“ ist eine **sozialpolitische Bewertung (Stadt Dortmund)**  
→ Prüfschema: **weit gefasste Bruttokaltmiete**

(a) Richtwerte für angemessene Nettokaltmieten

	Angemessene Nettokaltmieten (Euro/Wohnung)					
	1-Personen-Haushalt	2-Personen-Haushalt	3-Personen-Haushalt	4-Personen-Haushalt	5-Personen-Haushalt	6-Personen-Haushalt
Dortmund	360	450	540	690	820	980

(b) Mittlere Nebenkosten (Median)

	mittlere kalte Nebenkosten: Median (Euro/Wohnung)						mittlere warme Nebenkosten: Median (Euro/Wohnung)					
	um 50 m²	um 65 m²	um 80 m²	um 95 m²	um 110 m²	um 125 m²	um 50 m²	um 65 m²	um 80 m²	um 95 m²	um 110 m²	um 125 m²
Dortmund	100	120	150	150	170	170	60	70	80	90	100	120

(c) Grenzwerte für auffallend hohe Nebenkosten

	Grenzwert für auffallend hohe kalte Nebenkosten (Euro/Wohnung)						Grenzwert für auffallend hohe warme Nebenkosten (Euro/Wohnung)					
	um 50 m²	um 65 m²	um 80 m²	um 95 m²	um 110 m²	um 125 m²	um 50 m²	um 65 m²	um 80 m²	um 95 m²	um 110 m²	um 125 m²
Dortmund	150	180	220	230	250	260	80	100	120	140	150	180

(d) Grenzwerte für auffallend niedrige Nebenkosten

	Grenzwert für auffallend niedrige kalte Nebenkosten (Euro/Wohnung)						Grenzwert für auffallend niedrige warme Nebenkosten (Euro/Wohnung)					
	um 50 m²	um 65 m²	um 80 m²	um 95 m²	um 110 m²	um 125 m²	um 50 m²	um 65 m²	um 80 m²	um 95 m²	um 110 m²	um 125 m²
Dortmund	50	60	70	80	80	90	30	30	40	50	50	60

Vergleichsraum	Angemessene Bruttomonatskaltmieten (Euro/Wohnung)					
	1-Personen-Haushalt	2-Personen-Haushalt	3-Personen-Haushalt	4-Personen-Haushalt	5-Personen-Haushalt	6-Personen-Haushalt
Dortmund	510	630	760	920	1.070	1.240

12 | (a) Grundsicherungsrelevanter Mietspiegel (empirica), Quartale I/2021 bis IV/2021, unteres Drittel. (b) Median der NK von inserierten Mietwohnungen, Quartale I/2021-IV/2021. (c) Hier: 1,5-facher Median. (d) Halber Median. - Alle Werte auf 10 Euro gerundet.  
Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten). Vgl. Abb. 22 (Bericht vom 23.05.2022).

# Angemessene Bedarfe für Unterkunft und Heizung – Sonderauswertung Barrierefreiheit\*

(1) Mietpreise aller Wohnungen ggü. „barrierefreien bzw. rollstuhl- oder behindertengerechten“:

	Fallzahl	Median in Euro/m <sup>2</sup>
Mietwohnungen	14.660	8,00
davon Mietwohnungen mit Angabe "barrierefrei bzw. rollstuhl- oder behindertengerecht"	771	9,22

(2) Stadt Dortmund:

Personen	Angemessenheitsgrenze <b>barrierefreie</b> Nettokaltmiete	Angemessenheitsgrenze Betriebskosten	Angemessenheitsgrenze <b>barrierefreie</b> Bruttokaltmiete
1	461,00 €	150,00 €	611,00 €
2	600,00 €	180,00 €	780,00 €
3	738,00 €	220,00 €	958,00 €
4	876,00 €	230,00 €	1.106,00 €
5	1.014,00 €	250,00 €	1.264,00 €
6	1.153,00 €	260,00 €	1.413,00 €

➤ **Höhere Richtwerte für Haushalte, die barrierefreie Wohnungen benötigen**

# Angemessene Bedarfe für Unterkunft und Heizung – Klimabonus

(1) Idee: Auch energetisch sanierte Wohnungen (mit entsprechend höherer Miete) sollen angemessen sein

(2) Daher: Klimabonus für Haushalte mit auffallend niedrigen Heizkosten

→ Höhere Richtwerte für angemessene Nettokaltmieten

Richtwerte für angemessene Nettokaltmieten

Vergleichsraum	Angemessene Netto-Monatskaltmieten (Euro)					
	1-Personen-Haushalt	2-Personen-Haushalt	3-Personen-Haushalt	4-Personen-Haushalt	5-Personen-Haushalt	6-Personen-Haushalt
Dortmund	360	450	540	690	820	980

Richtwerte für angemessene Nettokaltmieten inkl. Klimabonus\*\*:

Vergleichsraum	Angemessene Nettokaltmiete mit Klimabonus (Euro/Wohnung)					
	1-Personen-Haushalt	2-Personen-Haushalt	3-Personen-Haushalt	4-Personen-Haushalt	5-Personen-Haushalt	6-Personen-Haushalt
Dortmund	410	520	620	780	920	1.100

Nichtprüfungsgrenze für kalte und warme Nebenkosten:

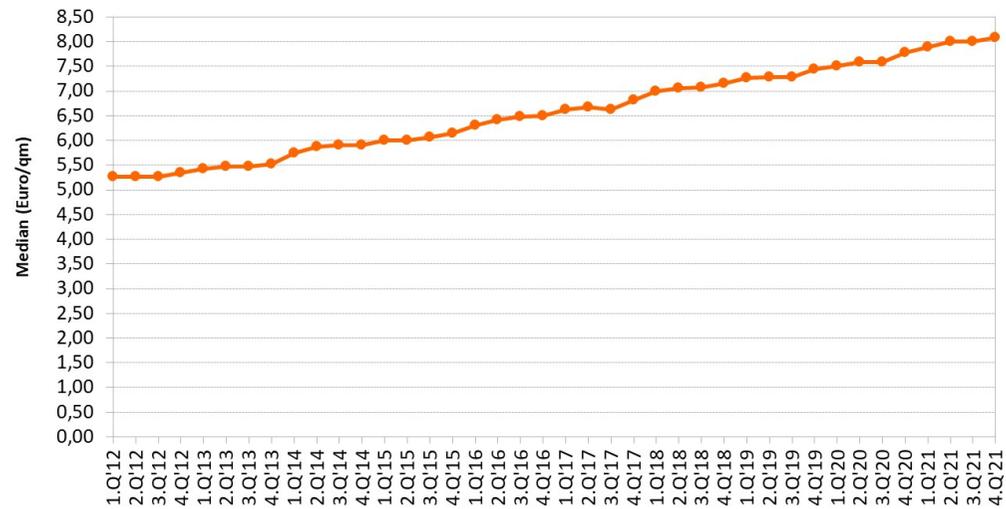
Vergleichsraum	Grenzwert für auffallend hohe kalte Nebenkosten (Euro/Wohnung)						Grenzwert für auffallend hohe warme Nebenkosten (Euro/Wohnung)					
	1-Personen-Haushalt	2-Personen-Haushalt	3-Personen-Haushalt	4-Personen-Haushalt	5-Personen-Haushalt	6-Personen-Haushalt	1-Personen-Haushalt	2-Personen-Haushalt	3-Personen-Haushalt	4-Personen-Haushalt	5-Personen-Haushalt	6-Personen-Haushalt
	Dortmund	150	180	220	230	250	260	80	100	120	140	150

\*\*Bedingung für Klimabonus:

Grenzwert für auffallend niedrige warme Nebenkosten (Euro/Wohnung)						
1-Personen-Haushalt	2-Personen-Haushalt	3-Personen-Haushalt	4-Personen-Haushalt	5-Personen-Haushalt	6-Personen-Haushalt	
30	30	40	50	50	60	

# Ausblick: Mietniveauentwicklung\*

in Dortmund seit 2012



➤ Mieten ändern sich! Um Bedarf **auch zukünftig** zu decken, Richtwerte regelmäßig anpassen!

## Wir unterstützen Sie ...

empirica ag  
Forschung und Beratung  
Kurfürstendamm 234, D-10719 Berlin  
Tel.: 030 884795-0  
Fax: 030 884795-17  
berlin@empirica-institut.de

Zweigniederlassung  
Kaiserstr. 29, D-53113 Bonn  
Tel.: 0228 91489-0  
Fax: 0228 217410  
bonn@empirica-institut.de

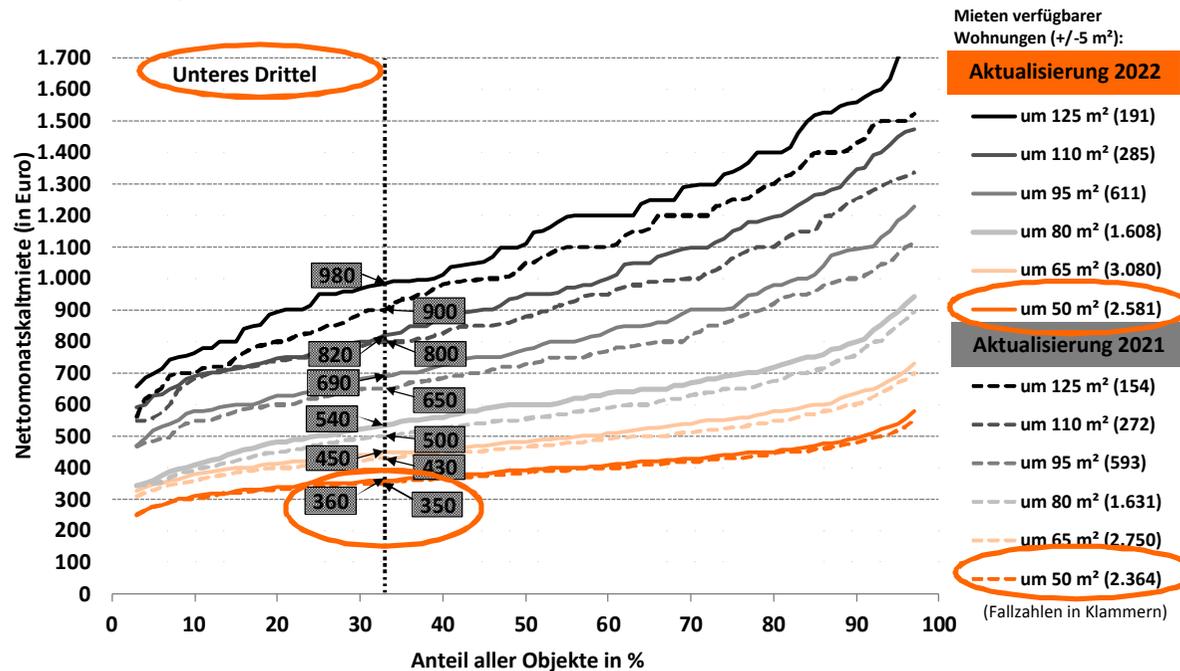
Büro Leipzig  
Schreberstr. 1, D-04109 Leipzig  
Tel.: 0341 96008-20  
Fax: 0341 96008-30  
leipzig@empirica-institut.de

[www.empirica-institut.de](http://www.empirica-institut.de)

# Anhang

# Schritt 4: Plausibilitäts- und Qualitätsprüfung

Veränderung des Mietspektrums, Dortmund, 2021\* vs. 2022\*\*



➤ Richtwerte für alle Wohnungsgrößen gestiegen ggü. letzter Aktualisierung. Plausibel!

# Schritt 4: Plausibilitäts- und Qualitätsprüfung

Qualitätsbeschreibung angemessener Mietwohnungen, Dortmund, 2022\*

Bsp.: 2-Personen-Haushalte  
(ca. 65 m<sup>2</sup> Wohnfläche)

Fallzahlen verfügbarer Wohnungen nach Ausstattungsmerkmalen (alle Wohnungen vs. Wohnungen im unteren Marktsegment)					
Wohnungen mit ca. 65 m <sup>2</sup> Wohnfläche in Dortmund					
Wohnungsmerkmale	alle verfügbaren Wohnungen		davon bis max. 450 Euro (=angemessen für 2PHH)		Differenz des Anteils (%-Punkte)
	Anzahl	Anteil	Anzahl	Anteil	
<b>ausgewertete Wohnungen</b>	<b>3.080</b>		<b>1.197</b>		
Größenklasse					
60 bis unter 65 m <sup>2</sup>	1.742	57%	776	65%	8%
65 bis unter 70 m <sup>2</sup>	1.338	43%	421	35%	-8%
	<b>3.080</b>	<b>100%</b>	<b>1.197</b>	<b>100%</b>	
Anzahl Zimmer					
1	48	2%	17	1%	0%
2	1.506	49%	648	54%	5%
3	1.432	46%	477	40%	-7%
4	91	3%	53	4%	1%
5 und mehr	/	0%	/	0%	0%
k.A.	/	0%	/	0%	0%
	<b>3.080</b>	<b>100%</b>	<b>1.197</b>	<b>100%</b>	
Befuerung der Heizung					
Gas	1.681	55%	655	55%	0%
Öl	75	2%	34	3%	0%
Alternativ	29	1%	/	0%	-1%
Elektro	85	3%	38	3%	0%
Kohle	0	0%	0	0%	0%
k.A.	1.210	39%	469	39%	0%
	<b>3.080</b>	<b>100%</b>	<b>1.197</b>	<b>100%</b>	
Heizungssystem					
Zentral	1.364	44%	484	40%	-4%
Etage	538	17%	256	21%	4%
Zimmer	26	1%	20	2%	1%
k.A.	1.152	37%	437	37%	-1%
	<b>3.080</b>	<b>100%</b>	<b>1.197</b>	<b>100%</b>	
Stadtbezirk					
Aplerbeck	154	5%	45	4%	-1%
Brackel	295	10%	161	13%	4%
Eving	170	6%	49	4%	-1%
Hombbruch	226	7%	68	6%	-2%
Hörde	273	9%	79	7%	-2%
Huckarde	191	6%	62	5%	-1%
Innenstadt-Nord	289	9%	146	12%	3%
Innenstadt-Ost	405	13%	106	9%	-4%
Innenstadt-West	421	14%	144	12%	-2%
Lütgendortmund	285	9%	162	14%	4%
Mengede	177	6%	78	7%	1%
Scharnhorst	147	5%	85	7%	2%
keine Angabe	47	2%	12	1%	-1%
	<b>3.080</b>	<b>100%</b>	<b>1.197</b>	<b>100%</b>	

➤ In allen Stadtteilen Dortmunds sind angemessene Wohnungen vorhanden.

# Schritt 4: Plausibilitäts- und Qualitätsprüfung

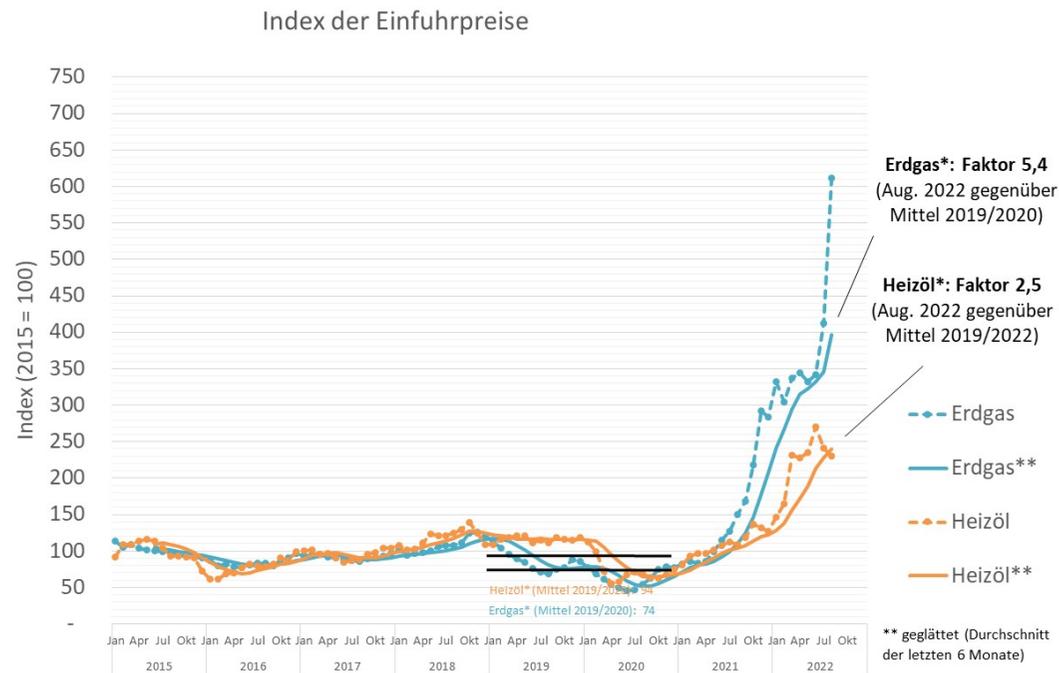
Qualitätsbeschreibung angemessener Mietwohnungen, Dortmund, 2022\*

Bsp.: 2-Personen-Haushalte  
(ca. 65 m<sup>2</sup> Wohnfläche)

Fallzahlen verfügbarer Wohnungen nach Ausstattungsmerkmalen (alle Wohnungen vs. Wohnungen im unteren Marktsegment)					
Wohnungen mit ca. 65 m <sup>2</sup> Wohnfläche in Dortmund					
Wohnungsmerkmale	alle verfügbaren Wohnungen		davon bis max. 450 Euro (=angemessen für 2PHH)		Differenz des Anteils
	Anzahl	Anteil	Anzahl	Anteil	
<b>ausgewertete Wohnungen</b>	<b>3.080</b>	<b>100%</b>	<b>1.197</b>	<b>100%</b>	
Gäste-WC	92	3%	15	1%	-2%
Bad mit Fenster	992	32%	407	34%	2%
Bad mit Wanne	1.473	48%	655	55%	7%
Balkon/Terrasse	2.034	66%	702	59%	-7%
Garten/-anteil/-nutzung	465	15%	172	14%	-1%
Aufzug	407	13%	116	10%	-4%
barrierefrei	155	5%	20	2%	-3%
Fliesenboden	747	24%	258	22%	-3%
Laminatboden	992	32%	345	29%	-3%
Parkettboden	183	6%	36	3%	-3%
Teppichboden	20	1%	/	0%	0%
Einbauküche inklusive	686	22%	198	17%	-6%
Dachgeschoss	791	26%	367	31%	5%
Neubau	85	3%	/	0%	-3%
gepflegt	872	28%	370	31%	3%
neuwertig	80	3%	7	1%	-2%
renoviert	672	22%	218	18%	-4%
saniert	738	24%	270	23%	-1%
Parkmöglichkeit	767	25%	312	26%	1%

➤ Allzu gehobener Standard wird ausgeschlossen

# Energiepreisindex\*, Deutschland, 2015 bis 2022



21

\* Index der Einfuhrpreise, vgl. Destatis: „Die monatlich ermittelten Einfuhrpreisindizes messen die Preisentwicklung von nach Deutschland eingeführten Waren. Deutschland bezieht den überwiegenden Teil der Primärenergieträger (insbesondere Steinkohle, Erdöl und Erdgas) aus dem Ausland.“  
Quelle: Statistisches Bundesamt (Destatis), Daten zur Energiepreisentwicklung, erschienen am 10.10.2022; eigene Auswertung

empirica