

empirica

Berlin | Bonn | Leipzig



Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft in Dortmund nach einem schlüssigen Konzept

Ergebnispräsentation

Petra Heising

Dortmund, 11. Juli 2017

Inhalt

- I Methodischer Hintergrund

- II Das empirica-Konzept
(5 Arbeitsschritte)

- III Ergebnisse für die Stadt Dortmund

Inhalt

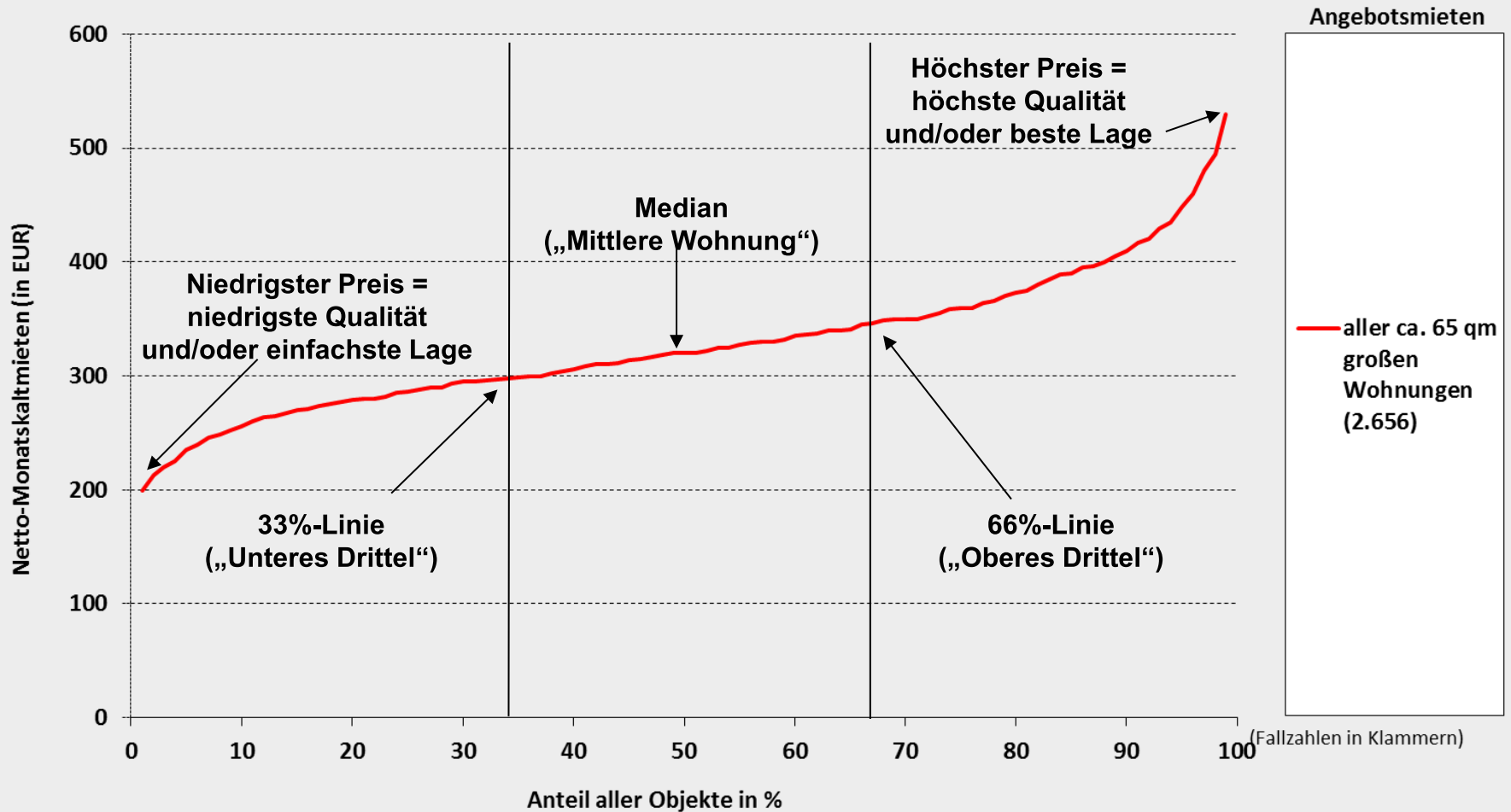
- I Methodischer Hintergrund

- II Das empirica-Konzept
 (5 Arbeitsschritte)

- III Ergebnisse für die Stadt Dortmund

Kern der Analyse: Angebotsmieten der Höhe nach sortiert

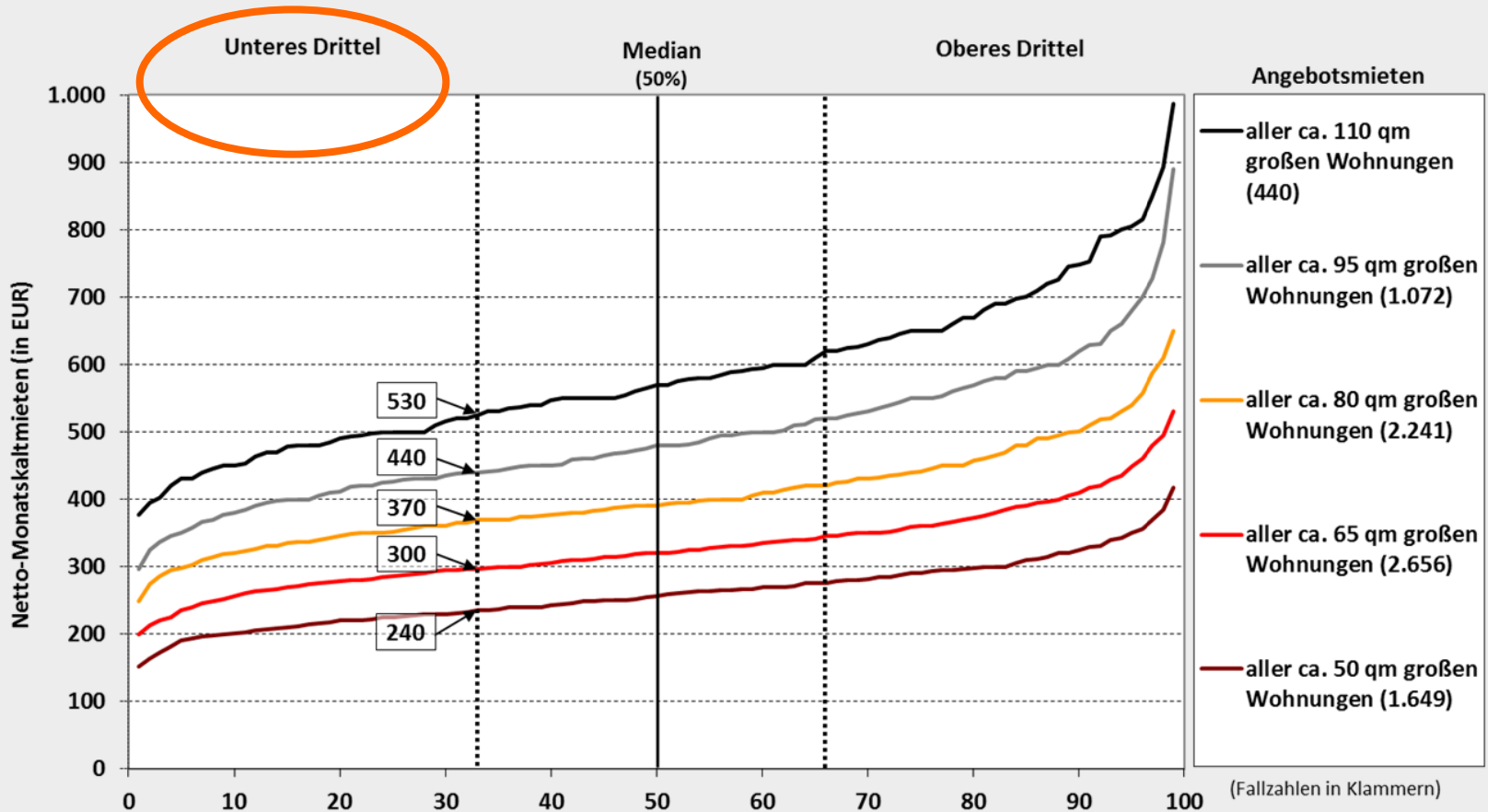
=> Mietspektrum verfügbarer Wohnungen (gleicher Größe am gleichen Ort)



→ Mietspektrum = Qualitätsspektrum

Mietobergrenze festlegen = Qualität festlegen, die angemietet werden darf

Ergebnisdarstellung: Mietspektrum verfügbarer Wohnungen für jede Haushaltsgröße in einem Vergleichsraum



→ Konzept: Gleiche Abgrenzung für alle (z.B. unteres Viertel oder Drittel)
Vorteil: Gleicher Wohnstandard für alle - und Verfügbarkeit per se gegeben!

Auswertungszeitraum: die letzten vier oder acht Quartale

Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: empirica-systeme), ggf. erweitert um Daten von Wohnungsunternehmen

Inhalt

- I Methodischer Hintergrund

- II Das empirica-Konzept
(5 Arbeitsschritte)

- III Ergebnisse für die Stadt Dortmund

Arbeitsschritte des empirica-Konzepts: Herleitung der Angemessenheit aus Angebotsmieten

- Schlüssiges Konzept in 5 Schritten:
 - 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

- I Methodischer Hintergrund

- II Das empirica-Konzept
(5 Arbeitsschritte)

- III Ergebnisse für die Stadt Dortmund

Schritt 1: Definition von Angemessenheit

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

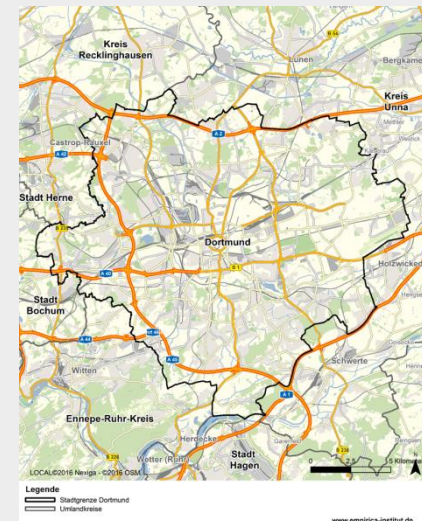
- **Physische Angemessenheit (Größe)**
 - Angemessene Wohnungsgrößen:
- **Qualitative Angemessenheit (Qualität)**
 - Angemessenes Marktsegment:
- **Räumliche Angemessenheit (Lage)**
 - „Mietgebirge“: Karte mit Mietniveaus verfügbarer Wohnungen je Gemeinde
 - Angemessene Vergleichsräume (VR) :
 - **3 Grundsätze:**
 - (1) mind. 500 Mietwohnungsangebote je VR
 - (2) ggf. Zs.fassung benachbarter Gemeinden (sozialräumlicher Zusammenhang)
 - (3) dabei max.1 €/qm Mietgefälle je VR

Dortmund:

1-Pers-HH: 50 qm, 2-Pers-HH: 65 qm,
3-Pers-HH: 80 qm, 4-Pers-HH: 95 qm
5-Pers-HH: 110 qm

Unteres Drittel

Stadtgebiet
(1 Vergleichsraum)



Schritt 2: Lokalspezifische Aufbereitung der Datenbasis

- **Filtersetzung und Fallzahl**
 - **Räumlicher Filter:** Stadt Dortmund
 - **Zeitlicher Filter:** Januar 2016 bis Dezember 2016 (vier Quartale)
 - **Ergebnis:** 11.562 Mietwohnungsangebote

	Fälle: Mietwohnungen nach Wohnungsgrößen**					insgesamt***
	um 50 qm	um 65 qm	um 80 qm	um 95 qm	um 110 qm	
Dortmund	1.914	2.265	1.400	571	302	11.562

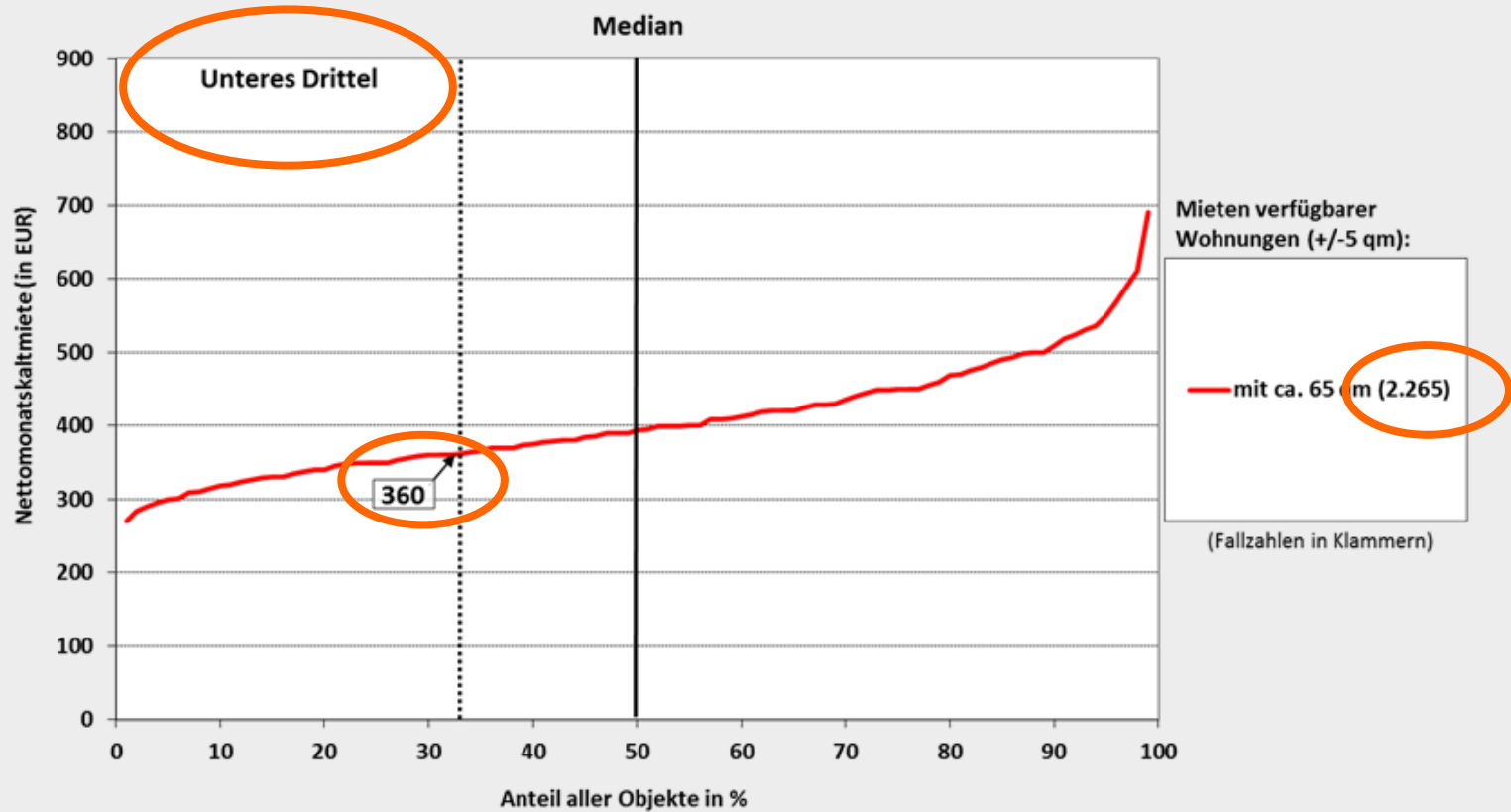
→ Diese 2.265 Mieten werden der Höhe nach sortiert ...

* Auswertungszeitraum: Quartale I/2016 bis IV/2016. ** Wohnungsgrößenklasse: +/- 5 qm („um 50 qm“ heißt genauer „45 qm bis unter 55 qm“). *** Entspricht nicht der Zeilensumme.

Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: empirica-systeme). Vgl. Abb. 4 im Bericht vom 16.6.2017.

Schritt 3: Spektrum der Nettokaltmieten verfügbarer Wohnungen

Stadt Dortmund, 2016* - hier: nur 65 qm-Wohnungen (+/-5 qm)



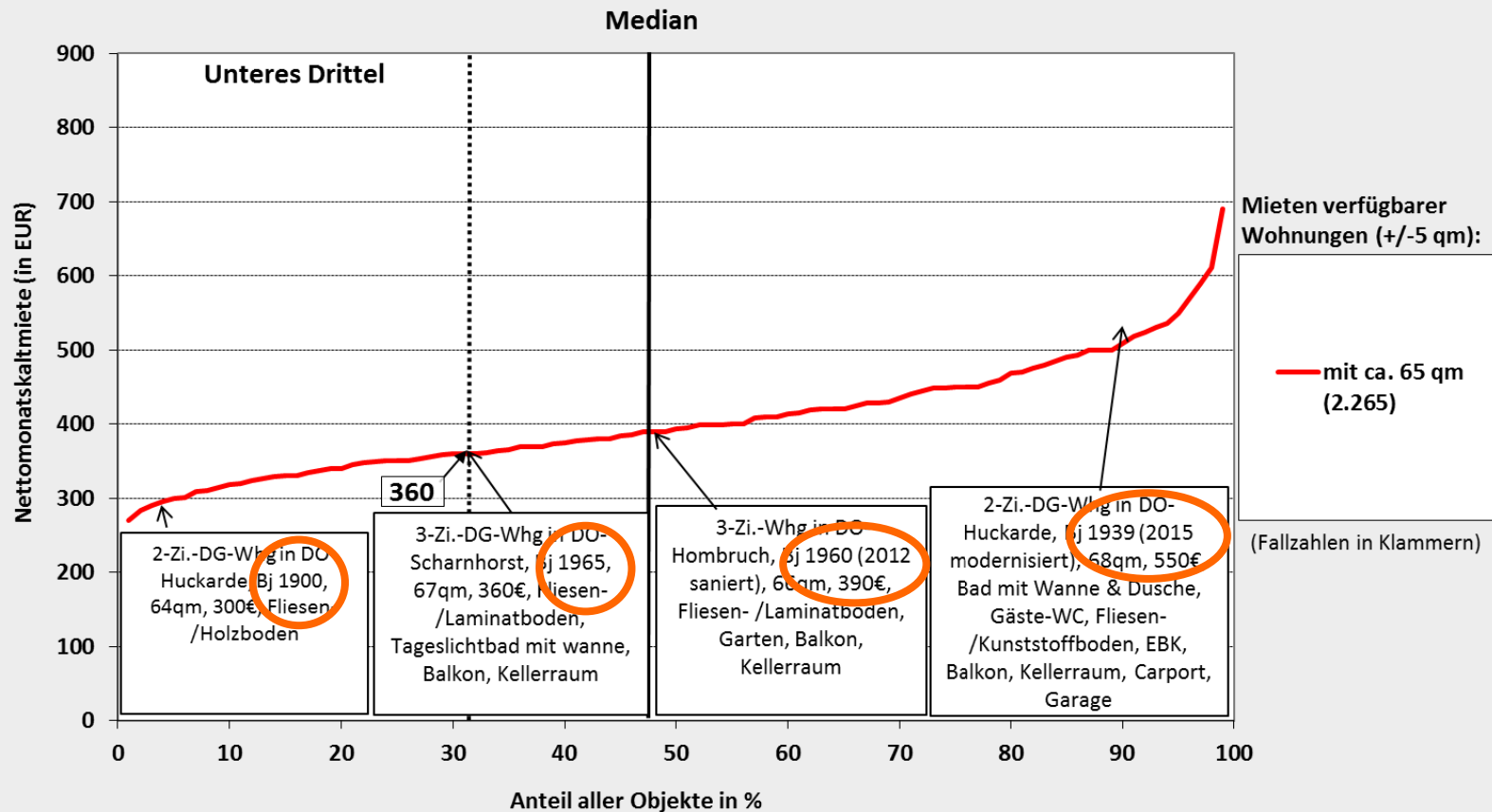
→ = Mietspektrum der verfügbaren 65 qm-Wohnungen in Dortmund

* Auswertungszeitraum: Quartale I/2016 bis IV/2016.

Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: empirica-systeme). Vgl. Abb. 5 im Bericht vom 16.6.2017.

Schritt 3: Spektrum der Nettokaltmieten verfügbarer Wohnungen

Stadt Dortmund, 2016* - hier: nur 65 qm-Wohnungen (+/-5 qm) – Qualitäten?



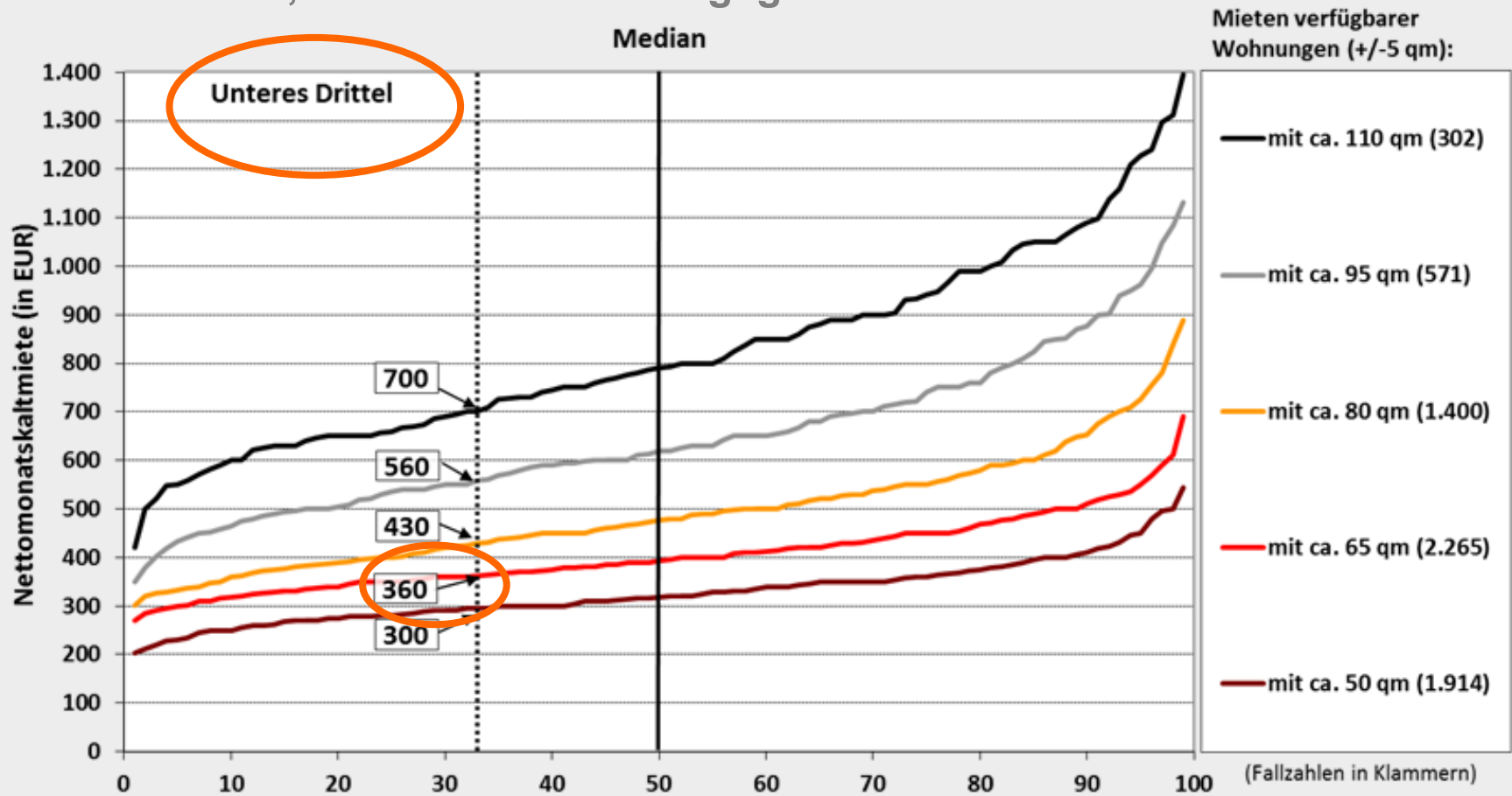
→ Wenn Abgrenzung bei unterem Drittel (33%), ist die 1965-Wohnung angemessen.
Je großzügiger die Abgrenzung, desto besser die Wohnung.

* Auswertungszeitraum: Quartale I/2016 bis IV/2016.

Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: empirica-systeme). Vgl. Abb. 6 im Bericht vom 16.6.2017.

Schritt 3: Spektrum der Nettokaltmieten verfügbarer Wohnungen

Stadt Dortmund, 2016* - alle Wohnungsgrößenklassen



→ Abgrenzung für alle Haushaltsgrößen gleich:
Richtwerte lassen sich einfach ablesen.

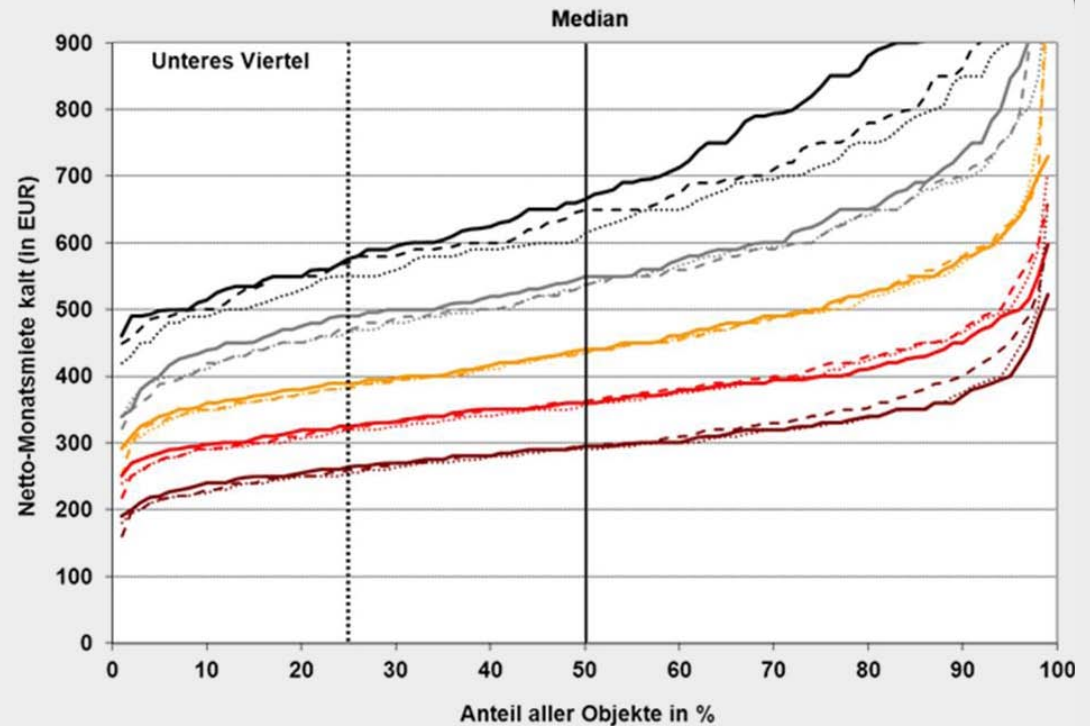
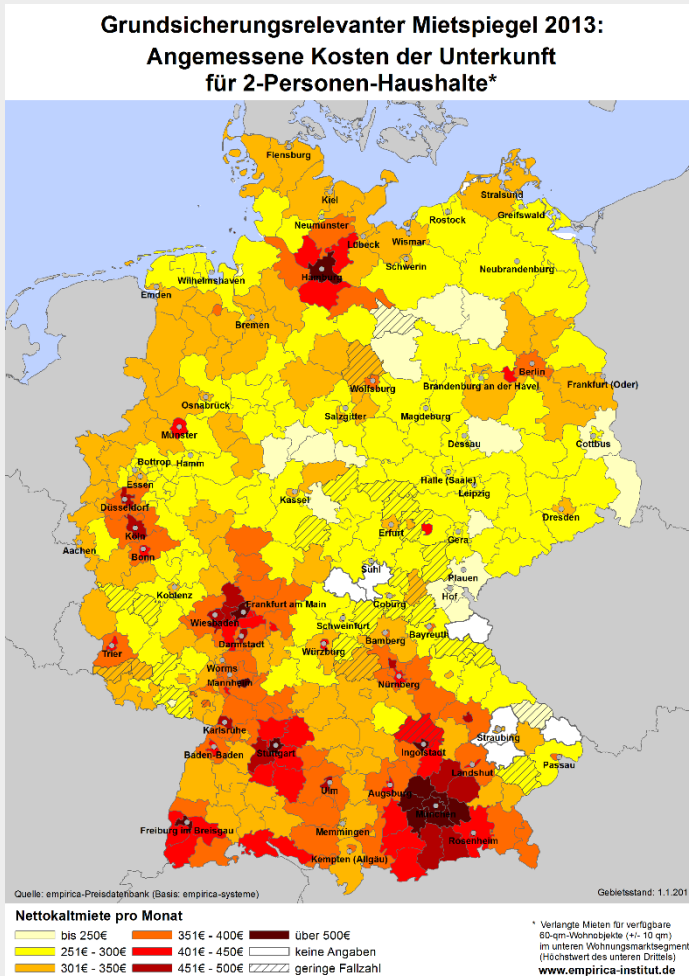
* Auswertungszeitraum: Quartale I/2016 bis IV/2016.

Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: empirica-systeme). Vgl. Abb. 7 im Bericht vom 16.6.2017.

4. Schritt: Plausibilitäts- und Qualitätskontrolle

- Räumlich plausibel?

- Bei Aktualisierung: zeitlich plausibel?



4. Schritt: Plausibilitäts- und Qualitätskontrolle

Stadt Dortmund, 2016* (unteres Drittel) – 65 qm Wohnungen

Fallzahlen verfügbarer Wohnungen nach Ausstattungsmerkmalen (alle Wohnungen vs. Wohnungen im unteren Marktsegment)					
Wohnungen mit ca. 65 qm Wohnfläche in Dortmund					
Wohnungsmerkmale	alle verfügbaren Wohnungen		davon bis max.360 Euro (=angemessen für 2PHH)		Differenz des Anteils (%-Punkte)
	Anzahl	Anteil	Anzahl	Anteil	
ausgewertete Wohnungen	2265		745		
Größenklasse 55 bis unter 60 qm	1.231	54%	495	66%	12%
60 bis unter 65 qm	1.034	46%	250	34%	-12%
	2.265	100%	745	100%	
Baujahresklasse vor 1950	235	10%	111	15%	5%
1950er-Jahre	327	14%	85	11%	-3%
1960er-Jahre	576	25%	178	24%	-2%
1970er-Jahre	136	6%	53	7%	1%
1980er-Jahre	62	3%	29	4%	1%
1990er-Jahre	91	4%	36	5%	1%
2000er-Jahre	38	2%	7	1%	-1%
2010er-Jahre	36	2%	/	0%	-1%
keine Angabe	764	34%	244	33%	-1%
	2.265	100%	745	100%	
Stadtbezirk Aplerbeck	181	8%	39	5%	-3%
Brackel	197	9%	77	10%	2%
Eving	124	5%	38	5%	0%
Hornbruch	159	7%	29	4%	-3%
Hörde	246	11%	68	9%	-2%
Huckarde	210	9%	74	10%	1%
Innenstadt-Nord	167	7%	75	10%	3%
Innenstadt-Ost	207	9%	44	6%	-3%
Innenstadt-West	272	12%	66	9%	-3%
Lütgendortmund	178	8%	96	13%	5%
Mengede	107	5%	43	6%	1%
Scharnhorst	145	6%	80	11%	4%
keine Angabe	72	3%	16	2%	-1%
	2.265	100%	745	100%	

Fallzahlen verfügbarer Wohnungen nach Ausstattungsmerkmalen (alle Wohnungen vs. Wohnungen im unteren Marktsegment)					
Wohnungen mit ca. 65 qm Wohnfläche in Dortmund					
Ausstattungsmerkmale	alle verfügbaren Wohnungen		davon bis max. 360Euro (=angemessen für 2PHH)		Differenz des Anteils (%-Punkte)
	Anzahl	Anteil	Anzahl	Anteil	
ausgewertete Wohnungen	2265		745		
Dachgeschoss	532	23%	205	28%	4%
Gäste-WC	47	2%	6	1%	-1%
Bad mit Fenster	517	23%	196	26%	3%
Bad mit Wanne	934	41%	317	43%	1%
Balkon/Terrasse	1.433	63%	408	55%	-9%
Garten/-anteil/-nutzung	323	14%	101	14%	-1%
Aufzug	256	11%	79	11%	-1%
barrierefrei	130	6%	16	2%	-4%

Richtwerte sind

- hoch genug, um Wohnbedarf zu decken: In jedem Stadtbezirk gibt es angemessene Wohnungen. 32% der angemessenen Wohnungen haben Laminatboden, 11% EBK
- niedrig genug, um gehobenen Standard auszuschließen: Sie haben seltener einen Balkon als teurere Wohnungen.

4. Schritt: Plausibilitäts- und Qualitätskontrolle

Stadt Dortmund, 2016* (unteres Drittel)

- Verfügbarkeit auch zu beliebigem späteren Zeitpunkt gegeben?
 - Stichtagsabfrage im Internet: angemessene Wohnungen konkret verfügbar?
 - Mindeststandard erfüllt? Kein gehobener Wohnstandard?

Wohnungen, die für zwei Personen angemessen groß sind (ca. 65 qm)								
Vergleichsraum	Stadtteil	Richtwert	Kaltmiete	Wohnfläche	Baujahr	Zimmerzahl	Ausstattung / Beschreibung	Gefunden am 20.02.2017
Dortmund	Innenstadt	360	350	72	k.A.	3	Zimmer sind hell und günstig geschnitten; Rauchmelder vorhanden. Wohn- und Schlafzimmern verfügen über Laminatboden, Küche und Flur sind mit PVC ausgestattet und das Bad ist gefliest; Küchenzeile mit Kühlschrank, Herd, Ofen, Spüle und Hängeschränken. Tageslichtbad, Duschwanne mit Duschvorhang, Spiegelhängeschrank, Waschbecken mit Unterschrank, ein freistehendes Regal; Möbel können gegen einen Aufpreis von 800 VB übernommen werden.	www.immoscout.de
Dortmund	Derne	360	350	70	1968	3,5	komplett Raufaser weiß tapeziert und gestrichen, Tageslichtbad mit Wanne, vorhandener Fahrstuhl bis zur 4. Etage Oberböden müssen vom Mieter selbst eingebracht werden; Gepflegte Wohnanlage im Grünen mit Ruhezone, Aufzüge vorhanden bis zur 4. Etage, Alle Wohnungen verfügen über Balkon und Kellerraum	www.immoscout.de

- Weitere Beispiele durch Auftraggeber bzw. Richter im Internet zu finden (inkl. Fotos)

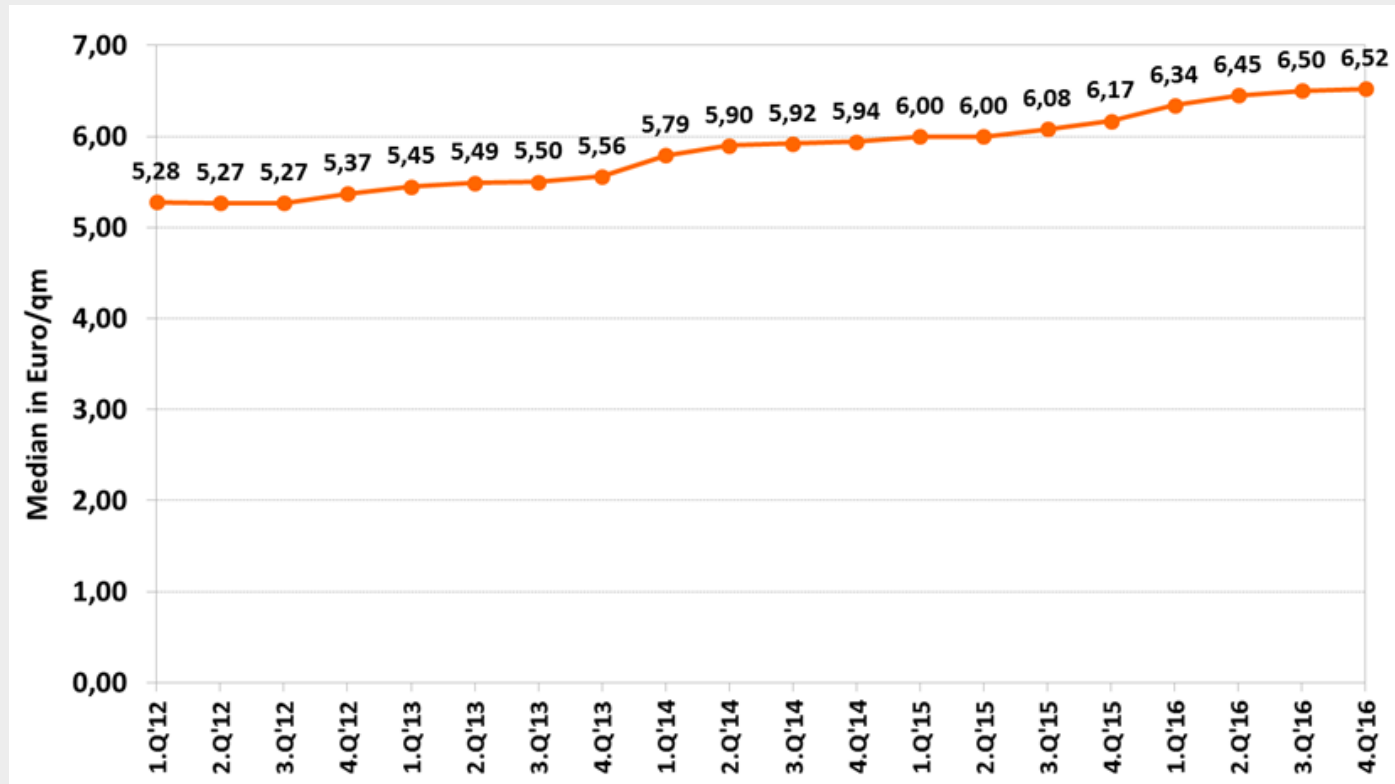
Schritt 5: Richtwerttabelle für angemessene Nettokaltmieten

Stadt Dortmund, Stand 2016*:

	Angemessene Nettomonatskaltmieten (Euro)				
	1- Personen- Haushalt	2- Personen- Haushalt	3- Personen- Haushalt	4- Personen- Haushalt	5- Personen- Haushalt
Stadt Dortmund	300	360	430	560	700

- Die Miethöhen sind also plausibel, die anmietbare Wohnqualität ist ok.
- Die Richtwerte werden daher einfach in die Richtwerttabelle übernommen.
- **FERTIG !**

Ausblick: Mietniveauentwicklung* in der Stadt Dortmund seit 2012



**→ Wohnungsmärkte sind dynamisch.
Damit Verfügbarkeit *immer* gegeben: Richtwerte regelmäßig anpassen!**

*hier: Monatliche Nettokaltmiete öffentlich inserierter Mietwohnungsangebote (Median in Euro/qm);
Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: empirica-systeme), Vgl. Abb. 10 im Bericht vom 16.6.2017.

Wir unterstützen Sie gerne!

**Ihre Ansprechpartnerin:
Petra Heising (Bonn)**

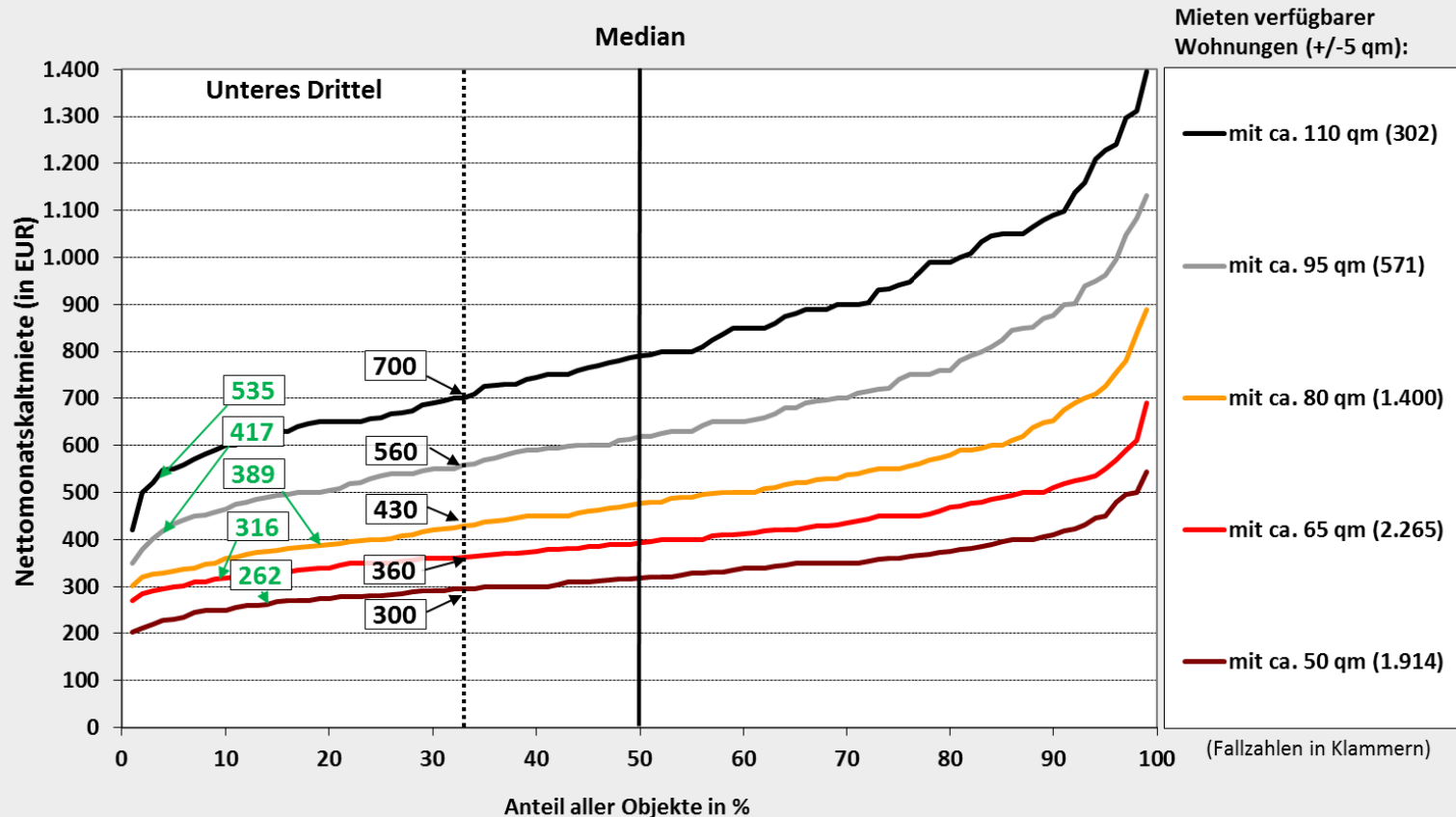
empirica ag
Forschung und Beratung AG
Kurfürstendamm 234, D-10719 Berlin
Fon: 030 / 884 795-0
Fax: 030 / 884 795 17
Mail: berlin@empirica-institut.de
USt.-ID: DE 177 317 244
St.Nr.: 27/473/3029

empirica ag
Zweigniederlassung Bonn
Kaiserstr. 29, D-53113 Bonn
Fon: 0228 / 914 89-0
Fax: 0228 / 217 410
Mail: bonn@empirica-institut.de
USt.-ID: DE 122 113 967
St.Nr.: 205/5715/0047

komet-empirica gmbh
**Regionalentwicklung,
Stadtentwicklung,
Immobilienforschung GmbH**
Schreberstr. 1, D-04109 Leipzig
Fon: 0341 / 96008-20
Fax: 0341 / 96008-30
Mail: leipzig@empirica-institut.de
USt.-ID: DE 122 656 478
St.Nr.: 231/1120/7720

Schritt 3: Spektrum der Nettokaltmieten verfügbarer Wohnungen

Stadt Dortmund, 2016* - alle Wohnungsgrößenklassen (grün: bisherige Werte in DO)



→ Derzeit können 3-Personen-Haushalte 20% der verfügbaren Wohnungen anmieten.
4- und 5-Personen-Haushalte nur 5%!

* Auswertungszeitraum: Quartale I/2016 bis IV/2016.

Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: empirica-systeme). Vgl. Abb. 7 im Bericht vom 16.6.2017.

4. Schritt: Plausibilitäts- und Qualitätskontrolle (kleine WE)

Stadt Dortmund, 2016*, unteres Drittel: 50qm Wohnungen

Wohnungen mit ca. 50 qm Wohnfläche in Dortmund						
Wohnungsmerkmale	alle verfügbaren Wohnungen		davon bis max.300 Euro (=angemessen für 1PHH)		Differenz des Anteils (%-Punkte)	
	Anzahl	Anteil	Anzahl	Anteil		
ausgewertete Wohnungen	1914		791			
Größenklasse	45 bis unter 50 qm	887	46%	460	58%	12%
	50 bis unter 55 qm	1.027	54%	331	42%	-12%
		1.914	100%	791	100%	
Anzahl Zimmer	1	161	8%	81	10%	-2%
	2	1.441	75%	621	79%	3%
	3	308	16%	87	11%	-5%
	4	5	0%	/	0%	0%
	keine Angabe	/	0%	0	0%	0%
		1.914	100%	791	100%	
Baujahresklasse	vor 1950	233	12%	130	16%	4%
	1950er-Jahre	604	32%	214	27%	-5%
	1960er-Jahre	189	10%	67	8%	-1%
	1970er-Jahre	97	5%	41	5%	0%
	1980er-Jahre	64	3%	41	5%	2%
	1990er-Jahre	53	3%	24	3%	0%
	2000er-Jahre	22	1%	/	0%	-1%
	2010er-Jahre	15	1%	/	0%	-1%
	keine Angabe	637	33%	271	34%	1%

Wohnungen mit ca. 50 qm Wohnfläche in Dortmund					
Ausstattungsmerkmale	alle verfügbaren Wohnungen		davon bis max. 300Euro (=angemessen für 1PHH)		Differenz des Anteils (%-Punkte)
	Anzahl	Anteil	Anzahl	Anteil	
ausgewertete Wohnungen	1914		791		
Dachgeschoss	426	22%	186	24%	1%
Gäste-WC	12	1%	/	0%	0%
Bad mit Fenster	433	23%	211	27%	4%
Bad mit Wanne	606	32%	250	32%	0%
Balkon/Terrasse	828	43%	260	33%	-10%
Garten/-anteil/-nutzung	231	12%	103	13%	1%
Aufzug	188	10%	64	8%	-2%
barrierefrei	102	5%	23	3%	-2%

Richtwerte sind hoch genug, um Wohnbedarf kleiner Haushalte zu decken:
 angemessene Wohnungen für 1 Pers. HH unterscheiden sich qualitativ kaum von anderen Wohnungen

aber auch niedrig genug, um gehobenen Standard auszuschließen:
 angemessene Wohnungen sind tendenziell etwas kleiner und haben seltener Balkon

*Auswertungszeitraum: Quartale I/2016 bis IV/2016, Höhe des Richtwerts: 360 Euro

Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: empirica-systeme); Vgl. Abb. 18 und 19 im Bericht vom 16.6.2017.

4. Schritt: Plausibilitäts- und Qualitätskontrolle (große WE)

Stadt Dortmund, 2016*, unteres Drittel: 110qm Wohnungen

Wohnungen mit ca. 110 qm Wohnfläche in Dortmund					
Wohnungsmerkmale	alle verfügbaren Wohnungen		davon bis max. 700 Euro (=angemessen für 5PHH)		Differenz des Anteils (%-Punkte)
	Anzahl	Anteil	Anzahl	Anteil	
ausgewertete Wohnungen	302		102		
Größenklasse 105 bis unter 110 qm	189	58%	84	63%	7%
110 bis unter 115 qm	133	44%	38	37%	-7%
	302	100%	102	100%	
Anzahl Zimmer					
1	/	1%	/	1%	0%
2	18	5%	/	1%	-4%
3	132	44%	37	36%	-7%
4	128	42%	51	50%	8%
5	23	8%	11	11%	3%
6	/	1%	0	0%	-1%
7	/	0%	/	1%	1%
keine Angabe	0	0%	0	0%	0%
	302	100%	102	100%	
Baujahresklasse					
vor 1950	28	9%	13	13%	3%
1950er-Jahre	27	9%	7	7%	-2%
1960er-Jahre	19	6%	9	9%	3%
1970er-Jahre	18	5%	9	9%	4%
1980er-Jahre	15	5%	/	4%	-1%
1990er-Jahre	14	5%	8	8%	1%
2000er-Jahre	23	8%	6	6%	-2%
2010er-Jahre	54	18%	/	1%	-17%
keine Angabe	108	35%	47	46%	11%

Wohnungen mit ca. 110 qm Wohnfläche in Dortmund					
Ausstattungsmerkmale	alle verfügbaren Wohnungen		davon bis max. 700 Euro (=angemessen für 5PHH)		Differenz des Anteils (%-Punkte)
	Anzahl	Anteil	Anzahl	Anteil	
ausgewertete Wohnungen	302		102		
Dachgeschoss	90	30%	34	33%	4%
Gäste-WC	171	57%	41	40%	-16%
Bad mit Fenster	84	21%	18	18%	-4%
Bad mit Wanne	147	49%	46	45%	-4%
Balkon/Terrasse	234	77%	60	59%	-19%
Garten/-anteil/-nutzung	98	32%	19	19%	-14%
Aufzug	71	24%	9	9%	-15%
barrierefrei	11	4%	/	2%	-2%
Fliesenboden	122	40%	39	38%	-2%
Holz-/Dielenboden	20	7%	/	3%	-4%
Kunststoffboden	7	2%	0	0%	-2%
Laminatboden	79	26%	28	27%	1%
Linoleumboden	0	0%	0	0%	0%
Marmorboden	/	1%	/	1%	0%
Parkettboden	85	28%	13	13%	-15%
Steinboden	11	4%	0	0%	-4%
Teppichboden	11	4%	/	3%	-1%
Einbauküche inklusive	73	24%	25	25%	0%
möbliert	12	4%	7	7%	3%
Neubau	48	15%	/	1%	-14%

Richtwerte sind hoch genug, um Wohnbedarf großer Haushalte zu decken:

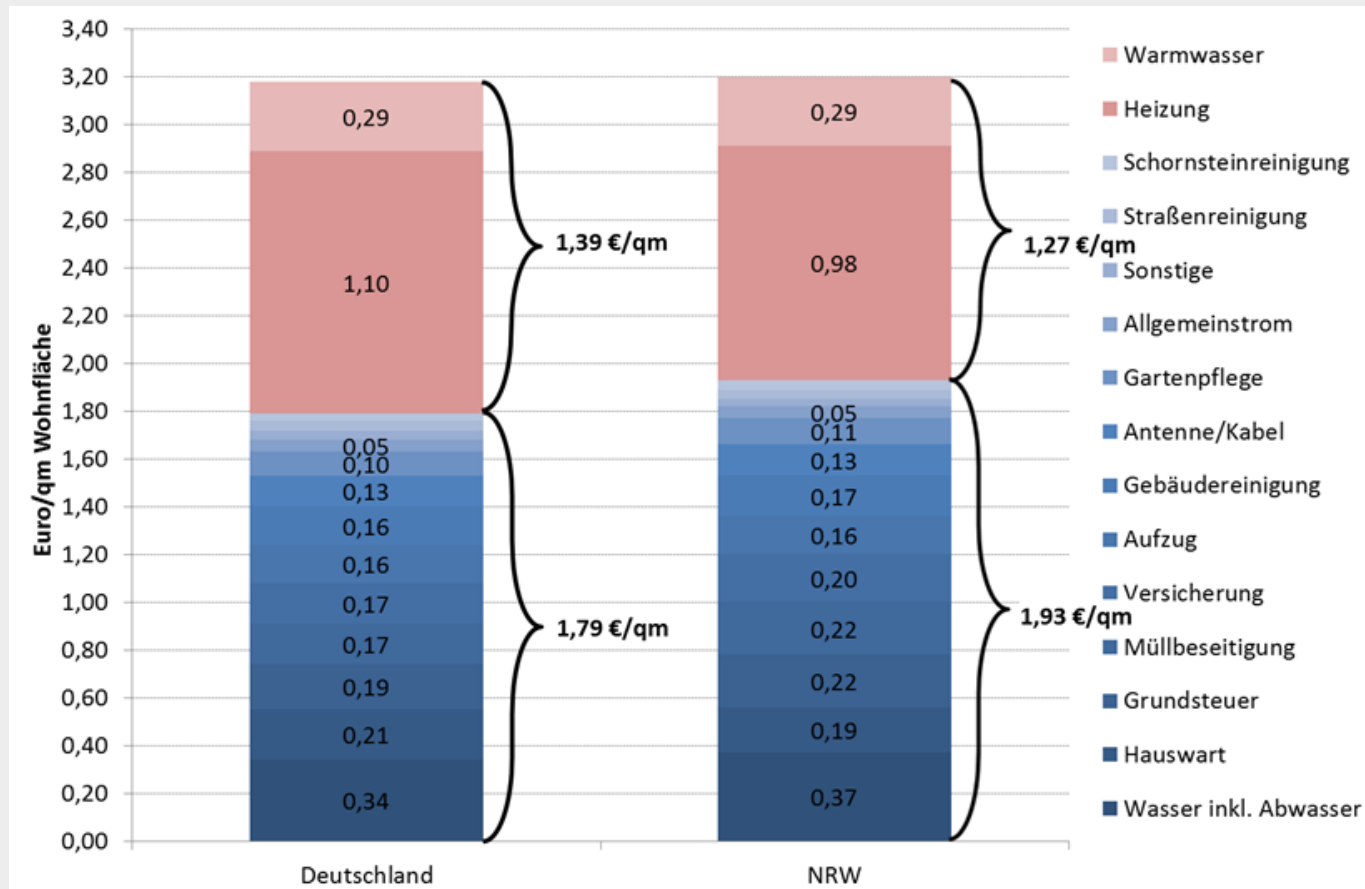
angemessene Wohnungen haben mehr Zimmer als unangemessene (Neubau-)Wohnungen dieser Größe

aber auch niedrig genug, um gehobenen Standard auszuschließen:

angemessene Wohnungen haben seltener Gäste-WC, Balkon, Garten, Aufzug, Parkett, Neubau

Betriebskostenspiegel

des Dt. Mieterbunds für Deutschland und NRW, 2015/2016*



* Datenerfassung 2015/2016; Daten 2014.

Quelle: Deutscher Mieterbund; eigene Darstellung.