

Bezahlbarkeitsanalyse für die Stadt Dortmund 2023

Methoden und Ergebnisse



empirica

Auftraggeber

Amt für Wohnen der Stadt Dortmund

Auftragnehmer

empirica ag
Büro: Bonn
Kaiserstraße 29, 53113 Bonn
Telefon 0228 914 89-0
bonn@empirica-institut.de
www.empirica-institut.de

Bearbeitung

Timo Heyn und Marco Schmandt

Projektnummer

2022092

Berlin/Bonn, 19. September 2023

INHALTSVERZEICHNIS

1.	Hintergrund	4
2.	Datengrundlagen.....	6
2.1	Immobilienpreise.....	6
2.2	Einkommen.....	6
3.	Bezahlbarkeitsanalyse von Mietwohnungen	7
3.1	Methodischer Hintergrund.....	8
3.1.1	Definition der Wohnungsgrößenklassen.....	8
3.1.2	Definition der Einkommensschwellenwerte.....	8
3.1.3	Definition der Wohnkaufkraft.....	9
3.2	Differenzierte Bezahlbarkeitsanalyse.....	11
3.3	Auswirkungen der Wohngeldreform und steigender Heizkosten	13
4.	Bezahlbarkeitsanalyse von Eigentumswohnungen	14
5.	Zusammenfassung.....	15
6.	Anhang.....	17

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

ABBILDUNG 1:	PREIS- UND EINKOMMENSENTWICKLUNG IN DORTMUND IM VERGLEICH	4
ABBILDUNG 2:	MIETBELASTUNGSQUOTEN (BRUTTOKALT) DORTMUND UND UMLAND	17
ABBILDUNG 3:	VERGLEICH DER EINKOMMENS DATEN DORTMUND UND UMLANDKREISE	17
ABBILDUNG 4:	MIETENTWICKLUNG JE NACH SEGMENT IN DORTMUND	18
ABBILDUNG 5:	MIETENTWICKLUNG (MEDIAN) JE NACH SEGMENT IN DORTMUND UND DEN UMLANDKREISEN	19
ABBILDUNG 6:	ANTEIL BEZAHLBARER WOHNUNGEN IN DORTMUND NACH 30% STANDARD FÜR HAUSHALTSGRÖßEN 2012-2022	20
ABBILDUNG 7:	ANTEIL BEZAHLBARER WOHNUNGEN IN DORTMUND NACH 40% STANDARD IM VERGLEICH ZUR BRUTTOWARMMIETE FÜR HAUSHALTSGRÖßEN 2012-2022	21
ABBILDUNG 8:	ANTEIL BEZAHLBARER WOHNUNGEN IN DORTMUND NACH 30% STANDARD FÜR HAUSHALTSTYPEN 2012-2022	22
ABBILDUNG 9:	ANTEIL BEZAHLBARER WOHNUNGEN IN DORTMUND NACH 40% STANDARD IM VERGLEICH ZUR BRUTTOWARMMIETE FÜR HAUSHALTSTYPEN 2012-2022	23
ABBILDUNG 10:	ANTEIL BEZAHLBARER WOHNUNGEN IN DORTMUND NACH RESIDUALEINKOMMENSSTANDARD FÜR HAUSHALTSGRÖßEN 2012-2022	24
ABBILDUNG 11:	HEIZKOSTENENTWICKLUNG (MEDIAN) IN DORTMUND	24
ABBILDUNG 12:	WOHNKOSTENBELASTUNG NACH WOHNELDREFORM 2023 FÜR 1 PERSON	25
ABBILDUNG 13:	ANNUITÄT FÜR DURCHSCHNITTLICHE EIGENTUMSWOHNUNGEN (ETW) UND EIN- UND ZWEIFAMILIENHÄUSER (EZFH) IN DORTMUND.	26
ABBILDUNG 14:	ANTEILIGE BEZAHLBARKEIT FÜR DURCHSCHNITTLICHE EIGENTUMSWOHNUNGEN (ETW) UND EIN- UND ZWEIFAMILIENHÄUSER (EZFH) IN DORTMUND.	27

TABELLENVERZEICHNIS

TABELLE 1:	ENTWICKLUNG DER MIETBELASTUNGSQUOTE IN DORTMUND	5
TABELLE 2:	HAUSHALTSTYPEN-/GRÖßEN UND ZUGEORDNETE WOHNUNGSGRÖßEN	8
TABELLE 3:	EINKOMMENSCHWELLEN DORTMUND (2022)	9
TABELLE 4:	WOHNKAUFKRAFT JE NACH DEFINITION IN DORTMUND (2022)	11
TABELLE 5:	FALLZAHLEN JE SEGMENT UND JAHR	18
TABELLE 6:	EFFEKT GESTIEGENER HEIZKOSTEN AUF DIE VERFÜGBARKEIT VON MIETWOHNUNGEN	25
TABELLE 7:	EFFEKT DER WOHNGELDREFORM 2023 AUF DIE BEZAHLBARKEIT (BASIS: EINKOMMEN UND MIETEN DES JAHRES 2022)	26

1. Hintergrund

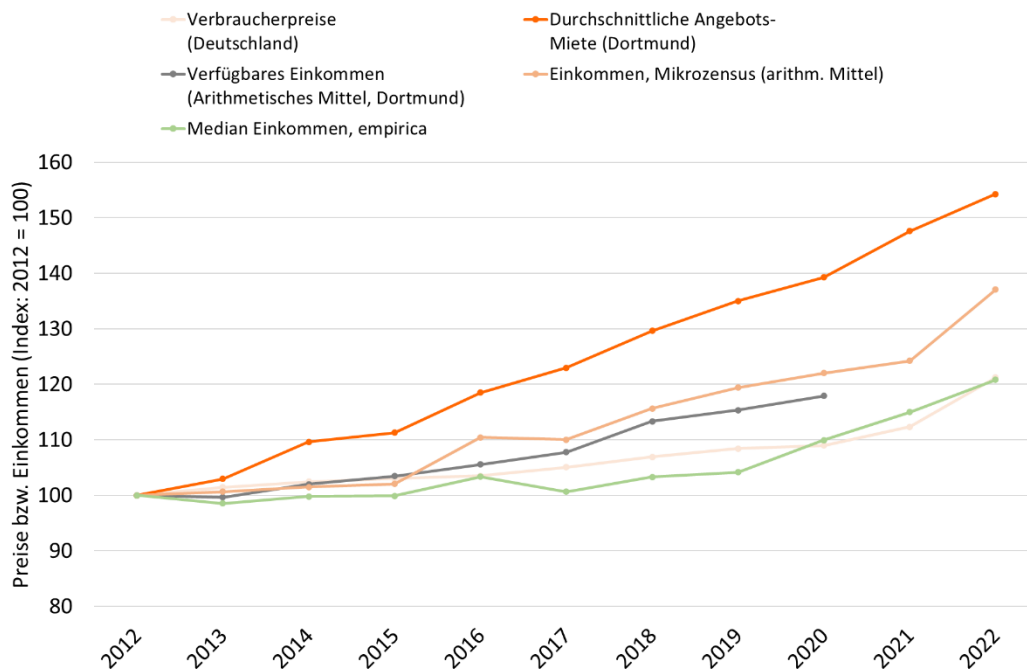
Die Wohnungsmarktbeobachtung der Stadt Dortmund soll künftig um eine Bezahlbarkeitsanalyse erweitert werden, mit der die Erschwinglichkeit von Wohnraum für unterschiedliche Haushalts- und Einkommensgruppen untersucht wird. Der vorliegende Methodenbericht beschreibt die verwendeten Methoden für die erstmalige Analyse der Bezahlbarkeit im Zusammenspiel der Immobilienpreis- und Einkommensentwicklung in Dortmund. Es werden zudem zentrale Ergebnisse der Bezahlbarkeitsanalyse vorgestellt.

Die Bezahlbarkeitsanalyse besteht aus zwei Hauptteilen. Im ersten Teil wird die Bezahlbarkeit von Mietwohnungen für Haushaltstypen, Haushalte unterschiedlicher Größe gesamtstädtisch und für einzelne Stadtbezirke von 2012 bis 2022 analysiert. Zudem erfolgen gesonderte, modellhafte Betrachtungen der Auswirkungen der Wohngeldreform zum 1. Januar 2023 auf die Bezahlbarkeit von Wohnraum in der Stadt Dortmund sowie die Auswirkungen der gestiegenen Heizkosten(-abschläge) auf die Bezahlbarkeit. In einem zweiten Teil wird die Bezahlbarkeit von Wohneigentum analysiert.

Wohnungspreise und Einkommen in Dortmund entwickeln sich auseinander

Die Notwendigkeit einer Bezahlbarkeitsanalyse ergibt sich vor dem Hintergrund der starken Steigerungen der Preise für Miet- und Eigentumswohnungen und Ein- und Zweifamilienhäuser. Die Entwicklung der Preise und Einkommen fällt in den letzten Jahren zusehends auseinander (vgl. Abbildung 1). So stiegen die Angebotsmieten im Median zwischen 2012 und 2022 um über 50 % und die Angebotspreise für Eigentumswohnungen sogar um über 210 % (in der Abbildung nicht dargestellt). Die Miet- und Kaufpreise hatten damit eine deutlich größere Dynamik als die Verbraucherpreise in diesem Zeitraum, die deutschlandweit um rd. 20% gestiegen sind.

Abbildung 1: Preis- und Einkommensentwicklung in Dortmund im Vergleich



Quellen: empirica regio, Statistisches Bundesamt, Mikrozensus, eigene Berechnungen

empirica

Die Einkommen stiegen zwar auch sehr deutlich, im Mittel jedoch weniger stark als die Miet- oder Kaufpreise. Je nach Datenquelle liegt der Anstieg dabei für das arithmetische Mittel zwischen rd. 20 %

und knapp 40%. Laut empirica-Einkommensmodell stiegen die Einkommen um rd. 20 % im Median.¹ Dieses Auseinanderfallen der Miet- und Einkommensdynamik ist ein Hinweis darauf, dass sich im Resultat die Bezahlbarkeit von Wohnraum für jeweils umziehende Haushalte verschlechtert haben könnte und motiviert eine gesonderte Betrachtung der Bezahlbarkeit.

Die Wohnkostenbelastung in Dortmund ist in den letzten Jahren angestiegen

Ob sich die auseinanderlaufende (Angebots-)preis- und Einkommensentwicklung (Wohnraumer-schwinglichkeit) auch in einer steigenden Belastung der Haushalte (gemessen am Verhältnis tatsächlicher Mieten und Einkommen) niederschlägt, wird nachfolgend empirisch untersucht. Die gemessene Mietbelastungsquote der Haushalte wird dabei nicht nur von der Preis- und Einkommensentwicklung beeinflusst, sondern hängt auch von der Zahlungsbereitschaft der Haushalte und ein durch die Preisanstiege mögliches Ausweichverhalten in kleinere Wohnflächen/schlechtere Lagen ab (was die Mietbelastung ggf. trotz steigender Preise senken kann). Außerdem könnten gestiegene Mieten die Haushalte dazu zwingen, nicht, oder erst später ihren Wohnkonsum anzupassen (z.B. bei Familien oder im Alter). Da die Erhöhung von Bestandsmieten in Deutschland und in Dortmund gedeckelt sind (Kappungsgrenze), muss die tatsächliche Mietkostenbelastung nicht notwendigerweise mit der Preisentwicklung Schritt halten.²

Ergebnisse des Mikrozensus zeigen, dass in Dortmund die durchschnittliche Mietbelastungsquote über alle Haushalte jedoch tatsächlich (leicht) angestiegen ist. Die Quote stieg zwischen 2010 und 2022 von 27,5 % auf 29,5 % an (bruttokalt, vgl. Tabelle 1). Die Mietbelastungsquote der Nettokalt- und Bruttowarmmiete liegt lediglich für die Jahre 2018 und 2022 vor. Die Mietbelastung der Nettokaltmiete ist im letzten Vierjahreszeitraum um gut einen Prozentpunkt auf 24,6 % angestiegen, die Mietbelastung der Bruttowarmmiete ist stagniert. Die Mietpreisanstiege der Angebotsmieten machen sich also tatsächlich in steigenden Mietbelastungen der Haushalte bemerkbar. Die Stagnation der mittleren bruttowarmen Mietbelastungsquote ist insbesondere vor dem Hintergrund der stark gestiegenen Energiekosten im Jahr 2022 überraschend. Hierbei könnten die oben erwähnten Effekte eine Rolle spielen und bspw. eine Konsumreduktion der Haushalte, eine erst zeitverzögerte Umlage oder staatliche Zuschüsse für die Stagnation (mit-)verantwortlich sein.

Tabelle 1: Entwicklung der Mietbelastungsquote in Dortmund

Durchschnittliche Mietbelastung	2010	2014	2018	2022
nettokalt			23,4	24,6
bruttokalt	27,5	27,3	28,4	29,5
bruttowarm			33,3	33,1

Quellen: Mikrozensus

empirica

Dortmund hat im Vergleich zu den Umlandstädten und Kreisen die höchste Mietbelastungsquote. Die Höhe der Mietbelastungsquote hängt jedoch stark von der demographischen Zusammensetzung ab (Einpersonenhaushalte haben gegenüber Mehrpersonenhaushalten grundsätzlich höhere Mietbelastungen). Es ist wichtig anzumerken, dass die Dynamik in Dortmund im Vergleich zum Umland am größten ist. Während in den Umlandkreisen die durchschnittliche Mietbelastung teilweise zurückgegangen

¹ Die Werte für 2021 und 2022 sind auf Basis der vorangegangenen Entwicklung fortgeschrieben. Sie können daher keine in den beiden Jahren eingeführten Sonderzahlungen berücksichtigen.

² Vgl. für eine ausführlichere Darstellung dieser Argumente: Marco Schmandt (2021). Zur Bezahlbarkeit von Wohnraum in Berlin. Zeitschrift für amtliche Statistik Berlin Brandenburg, 2021 (3-4), 66-73, online abrufbar: <https://download.statistik-berlin-brandenburg.de/57b417e159ff1b0a/a7ecffb03f2/Schmandt-Bezahlbarkeit-Wohnraum-3-4-2021.pdf>

oder nur leicht angestiegen ist, ist sie in Dortmund am stärksten gestiegen (vgl. Anhang, Abbildung 2). Dieser Anstieg ist dabei v.a. auf die Einpersonenhaushalte zurückzuführen (30,0 % auf 34,5 %). Bei den größeren Haushalten sind die durchschnittlichen Belastungsquoten im Gesamtzeitraum gefallen, bei den 3-, 4- und Mehrpersonenhaushalten zwischen 2018 und 2022 jedoch wieder angestiegen.

Die in Tabelle 1 und Abbildung 2 dargestellten Ergebnisse auf Basis des Mikrozensus lassen sich lediglich alle vier Jahre erheben, da die Wohnkosten ausschließlich im Rahmen der Zusatzerhebungen "Wohnen" des Mikrozensus alle vier Jahre erfasst werden. Zudem sind hochdifferenzierte Ergebnisse mit einer großen Unsicherheit behaftet, da bei kleinen Fallzahlen stichprobenbedingte Schwankungen und Fehler zunehmen.

Im Folgenden wird daher eine differenzierte Methodik und Betrachtung der Bezahlbarkeitssituation beschrieben, die immer zeitlich aktuell die Marktsituation mit der Einkommenssituation der Haushalte zusammenbringt und die dadurch eine differenziertere Darstellung der Bezahlbarkeitssituation erlaubt. Dazu werden zunächst in Kapitel 2 die verwendeten Datengrundlagen für die Immobilienpreis- und Einkommensentwicklung eingeführt. In Kapitel 3 und 4 wird die Methodik der differenzierten Bezahlbarkeitsanalyse von Miet- und Eigentumswohnungen beschrieben und ausgewählte Ergebnisse vorgestellt.

2. Datengrundlagen

Für die Bezahlbarkeitsanalyse sind zwei Datensätze notwendig. Einerseits sind das Daten zur Wohnungsmarktsituation, andererseits zur Einkommenssituation. Die Daten werden dann über eine modellhafte Betrachtung miteinander kombiniert, um Aussagen über die Bezahlbarkeit treffen zu können.

2.1 Immobilienpreise

Datengrundlage für die Entwicklung der Angebotsseite ist die empirica Preisdatenbank³. Die empirica-Preisdatenbank reicht zurück bis ins Jahr 2004 und ist die mit Abstand größte Sammlung von Immobilieninseraten für Deutschland. Seit 2012 stützen wir unsere Analysen daher auf die VALUE Marktdatenbank (bis 2021 empirica-systeme Marktdatenbank). Diese Datenbank bietet eine stichtagsunabhängige Zufallsstichprobe mit professioneller Dopplerbereinigung (im Quer- und Längsschnitt) und expertengestützter Plausibilitätsprüfung. Die empirica-Preisdatenbank stützt sich auf einen ausgewogenen Mix an Datenquellen verschiedenster Vertriebskanäle. Neben den großen Immobilienmarktplätzen fließen auch spezialisierte Internetquellen und Printmedien ein.

2.2 Einkommen

empirica Einkommensmodell

Das empirica Einkommensmodell basiert auf der Einkommenssteuerstatistik auf Ebene der Landkreise und kreisfreien Städte und dem Sozio-ökonomischen Panel (SOEP). Für jeden der 400 Landkreise und kreisfreien Städte wird auf Basis der Einkommenssteuerstatistik in einem ersten Schritt die Einkommensverteilung der Steuerpflichtigen berechnet. Die Struktur der Einkommensverteilungen aus dem SOEP wird dann verwendet, um die regionalen Einkommenswerte für Haushaltstypen (4 Typen: Alleinerziehende, Einpersonenhaushalte, Paarhaushalte mit Kindern, Paarhaushalte ohne Kinder),

³ Siehe für eine ausführliche Datensatzbeschreibung:
<https://www.empirica-institut.de/fileadmin/Redaktion/Publikationen/Referenzen/PDFs/empirica-Preisdatenbank.pdf>

Haushaltsgrößen (1, 2, 3, 4 und mehr Personen) und Altersklassen (bis 30, 30 bis 65, über 65) für jeden der 400 Landkreise und kreisfreien Städte zu bestimmen.

Mikrozensus

Der Mikrozensus erfasst 1 % der Haushalte in Deutschland und erlaubt daher auch tief regionalisierte Auswertungen, z.B. auf der Ebene der sogenannten Anpassungsschichten, wobei die Stadt Dortmund eine eigene Anpassungsschicht bildet. Im Mikrozensus werden Einkommen klassiert erfasst (24 Klassen). Der Mikrozensus konnte daher nicht direkt als Datenquelle für die Einkommen herangezogen werden, da im Zeitverlauf lediglich das arithmetische Mittel als spitzer Wert vorliegt. Für den Median konnte allein die Einkommensklasse, in der das Median Einkommen liegt, ausgegeben werden. Die Auswertung des Mikrozensus erfolgte als Sonderauswertung durch IT.NRW.

Plausibilisierung der Einkommensdaten

Wir vergleichen die beiden Datenquellen, insbesondere um zu begründen, dass die modellierten Einkommensdaten eine verlässliche Datengrundlage für die Bezahlbarkeitsanalyse sind.

Im Ergebnis zeigt sich, dass die Einkommensdaten der Modellierung sehr gut mit den Einkommensdaten des Mikrozensus zusammenpassen. Sowohl das Niveau als auch die Entwicklung stimmen für die Stadt Dortmund und die Umlandkreise für alle Haushaltsgrößen und - bis auf die Alleinerziehenden - auch für alle Haushaltstypen zwischen den beiden Datenquellen überein (vgl. Anhang, Abbildung 3). Im Weiteren nutzen wir daher die spitzen Einkommensmediane des empirica Einkommensmodells für die Bezahlbarkeitsanalyse.

3. Bezahlbarkeitsanalyse von Mietwohnungen

Die Bezahlbarkeitsanalyse der Mietwohnungen wird differenziert nach Haushaltsgrößen und -typen durchgeführt. Zudem erfolgen gesonderte Betrachtungen des Einflusses der Wohngeldreform und eine rückblickende Projektion der Auswirkungen gestiegener Heizkosten auf die Bezahlbarkeit von Mietwohnungen.

Das Ziel der Bezahlbarkeitsanalyse ist es, das aktuelle Marktgeschehen am Wohnungsmarkt mit der Einkommensdynamik zusammenzubringen und dadurch die Bezahlbarkeitsdynamik am Mietwohnungsmarkt abzubilden. Dazu wird als **„Maß“ der Bezahlbarkeit immer der Anteil „bezahlbarer“ Wohnungen an allen Wohnungen in einem bestimmten Wohnungsmarktsegment für einen bestimmten Haushaltstypen** definiert. Das Maß für die Bezahlbarkeit ist also immer eine prozentuale Quote, bezogen auf alle am Markt angebotenen Wohnungen in einem Wohnungsmarktsegment.

Diese Definition ist insofern „hypothetisch“, als dass durch die prinzipielle „Bezahlbarkeit“ einer Wohnung natürlich noch nicht sichergestellt ist, dass ein Haushalt diese Wohnung in der Realität auch wirklich anmieten kann. Es kann sein, dass eine im Prinzip bezahlbare Wohnung auch von anderen Haushalten nachgefragt und an diese vergeben wird. Zudem können weitere spezifische Diskriminierungsformen dafür sorgen, dass bestimmte Haushalte im Prinzip „bezahlbare“ Wohnungen nicht anmieten können.

Der gewählte Maßstab der Bezahlbarkeitssituation ist somit eine relative Aussage darüber, ob eine Situation zu einem gegebenen Zeitpunkt insgesamt angespannter ist als zu einem anderen Zeitpunkt, bzw. gegenüber einer anderen Zielgruppe bzw. einem anderen Marktsegment. Ob die jeweils individuelle Lage als angespannt eingestuft wird, liegt im subjektiven Ermessen der Betrachterin. In jedem Fall informativ ist daher die zeitliche Entwicklung – geht der Anteil bezahlbarer Mietwohnungen zurück, so hat sich die Situation in jedem Fall im zeitlichen Vergleich relativ verschlechtert.

3.1 Methodischer Hintergrund

Mehrere methodische Probleme bzw. Entscheidungen müssen für die Analyse gelöst bzw. getroffen werden. Die drei zentralen methodischen Fragen sind dabei, welche Wohnungen welchen Haushalten „gegenübergestellt“ werden (1) welche Einkommensbereiche für die Bezahlbarkeitsanalyse betrachtet werden (2) und wie genau für die so berechneten Einkommenswerte die Wohnkaufkraft definiert wird (3).

3.1.1 Definition der Wohnungsgrößenklassen

Die Bezahlbarkeitsanalyse erfolgt differenziert für Haushaltsgrößen und Haushaltstypen. Die differenzierte Betrachtung ist aufgrund möglicher heterogener Anstiege der Einkommen für die einzelnen Haushaltsformen einerseits, und möglicherweise ungleicher Anstiege der Mieten in den spezifisch nachgefragten Segmenten andererseits, notwendig.

Die Auswertungen erfolgen daher immer differenziert nach unterschiedlichen Haushaltsgrößen (1-Personen-HH, 2-Personen-HH, 3-Personen-HH, 4+ Personen-HH) und Haushaltstypen nach Lebensform (Alleinlebende, Paar-HH ohne Kinder, Paar-HH mit Kindern, Alleinerziehende). Die Wohnungsgrößenklassen als Bezugsgrößen für die Haushaltsgröße werden für die gesamte Bezahlbarkeitsanalyse einheitlich gewählt und orientieren sich an den angemessenen Wohnflächen der Wohnraumförderung der Landes Nordrhein-Westfalen in einer +/- 5m²-Spanne (Tabelle 2).

Tabelle 2: Haushaltstypen-/größen und zugeordnete Wohnungsgrößen

Haushaltsgröße-/typ	Wohnungsgröße
1 Person/Single	45-55
2 Personen	60-70
3 Personen	75-85
4 und mehr Personen	90-100
Paar ohne Kind	60-70
Alleinerziehende	75-85
Paare mit Kind(ern)	90-100

Quellen: Eigene Darstellung

empirica

In der folgenden Bezahlbarkeitsanalyse von Mietwohnungen werden immer lediglich Wohnungen in der zugehörigen Größenklasse angesetzt. Die Datengrundlage der empirica-Preisdatenbank für die Stadt Dortmund umfasst zwischen 484 und 2.732 beobachtete Mieteinheiten je Segment und Jahr (vgl. Anhang Tabelle 5).

Die Angebotsmietpreise sind in der letzten Dekade segmentübergreifend in Dortmund deutlich angestiegen (vgl. Anhang, Abbildung 4). Im Median betrug der Anstieg in allen Segmenten rd. 40 %. Der Mietpreisanstieg war für vergleichsweise günstige Wohnungen (1. Dezil) etwas geringer und für vergleichsweise teure Wohnungen (9. Dezil) etwas größer. Im Vergleich zu den Umlandkreisen war die Entwicklung in Dortmund am dynamischsten (vgl. Abbildung 5).

3.1.2 Definition der Einkommensschwellenwerte

Für Haushalt im Transferbezug gelten die Kriterien der Bezahlbarkeit des schlüssigen Konzepts der Stadt Dortmund. Für Haushalte, deren Wohnausgaben über die dort ermittelten Kosten der Unterkunft

(KdU) übernommen werden, lässt sich die Bezahlbarkeit direkt ableiten. Gesetzlich muss der KdU-Satz so ermittelt sein, dass eine ausreichende Wohnraumversorgung sichergestellt ist.

Für Haushalte außerhalb des staatlichen Grundsicherungssystems gelten die KdU nicht. Bis Januar 2023 gab es lediglich eher geringe Wohnkostenzuschüsse durch das Wohngeld. Daher ist eine gesonderte Betrachtung der Haushalte außerhalb der KdU notwendig, da sie ihre Wohnkosten fast vollständig aus ihrem Einkommen bestreiten müssen. Für die Bezahlbarkeitsanalyse zentral ist nun, welche Haushalte genau betrachtet werden sollen.

Es liegt dabei auf der Hand, die in der Sozialberichterstattung weit verbreitete Definition über die sogenannte Armutsgefährdungsschwelle zugrunde zu legen, um einen vergleichsweise einkommensschwachen Haushalt außerhalb des staatlichen Transfersystems abzugrenzen. Die Armutsgefährdungsschwelle liegt per Definition bei 60 % des Medianeinkommens. Über eine einzelne Schwelle lässt sich jedoch die Heterogenität im Bereich niedriger Einkommen nicht vollständig abbilden. Daher betrachten wir auch einen etwas einkommensschwächeren Haushalt (50 % des Medianeinkommens) und einen etwas einkommensstärkeren Haushalt (70 % des Medianeinkommens) im Vergleich.

Die Betrachtung erfolgt differenziert nach Haushaltsgrößen und Haushaltstypen. Eine Besonderheit ist, dass jeweils das Haushaltstypen (/ -größen) spezifische Medianeinkommen zugrunde gelegt wird und davon 50 %/60 %/70 % genommen werden, um die Vergleichseinkommen zu berechnen. Es wird also immer ein im Vergleich zu allen Haushalten des jeweiligen Typs armutsgefährdeter Haushalt betrachtet und nicht wie oft üblich, die Armutsgefährdung über ein äquivalenzgewichtetes Einkommen berechnet. Die resultierenden Einkommensschwellenwerte sind in Tabelle 3 für das Jahr 2022 exemplarisch dargestellt.

Tabelle 3: Einkommensschwellen Dortmund (2022)

Haushaltsgröße/ Haushaltstyp	Einkommensschwelle (in €/Monat)		
	50% des Medians	60% des Medians	70% des Medians
1 Person	821,2	985,4	1.149,6
2 Personen	1.489,1	1.786,9	2.084,8
3 Personen	1.795,6	2.154,7	2.513,8
4 und mehr Personen	1.953,4	2.344,1	2.734,8
Alleinerziehende	1.095,9	1.315,1	1.534,3
Paare ohne Kinder	1.937,9	2.325,4	2.713,0
Paare mit Kindern	1.561,6	1.874,0	2.186,3

Quellen: empirica-Einkommensmodell, eigene Berechnungen

empirica

3.1.3 Definition der Wohnkaufkraft

Ebenso wie der zugrunde gelegte Einkommensbereich, kann auch die Wohnkaufkraft auf unterschiedliche Arten definiert werden. Wir betrachten drei unterschiedliche Definitionen der Wohnkaufkraft.

Die „klassische“ Definition definiert die Wohnkaufkraft als 30 % des Einkommens. Jeder Haushalt kann demnach – unabhängig von seiner Größe und Position auf der Einkommensverteilung – 30 % seines

Einkommens für Wohnen ausgeben. Gibt ein Haushalt mehr als 30 % des Einkommens aus, so gilt er als überbelastet.⁴

Analog kann für die hier genutzte hypothetische Betrachtung unterstellt werden, dass ein Haushalt maximal 30 % seines Einkommens für Wohnen ausgeben sollte. Entsprechend müssten die oben festgelegten Einkommensschwellen mit 0,3 multipliziert werden, um die Wohnkaufkraft der Haushalte in den Einkommensbereichen zu berechnen. Wir setzen bei einer 30 % Belastungsschwelle die Nettokaltmiete als „Vergleichsmiete“ an.

Eine erste Alternative zu dieser Definition ist die EU-Definition der Bezahlbarkeit, die abweichend anstatt von der Nettokaltmiete von der Bruttowarmmiete ausgeht. Anstatt 30 % werden dafür 40 % des Haushaltsnettoeinkommens als Belastungsschwelle angesetzt. Insbesondere vor dem Hintergrund der starken Heizkostensteigerungen könnte diese Definition zu anderen Ergebnissen führen als die Betrachtung unter Berücksichtigung der Nettokaltmieten. Wir verwenden daher, um die starken Heizkostensteigerungen implizit mit zu berücksichtigen auch diese alternative Definition in einer Zusatzbetrachtung.

Eine zweite alternative Definition ist es, nicht pauschal 30 % des Einkommens als „leistbar“ für alle Mieterhaushalte anzusetzen, sondern den unterschiedlichen sonstigen Konsumbedarfen Rechnung zu tragen, indem ein sog. Residualeinkommensansatz verwendet wird. Dabei wird von den Einkommensschwellen in Tabelle 3 je nach Haushaltsgröße ein Mindestbedarf abgezogen und der Rest (das Residuum) ist die Wohnkaufkraft. Die Unterstellung ist dabei, dass dem Haushalt nach Ausgaben für den Wohnkonsum noch genug finanzielle Mittel für andere Konsumausgaben (Nahrung, Kleidung etc.) zur Verfügung stehen müssen, damit er sein Leben bestreiten kann. Einen Orientierungswert kann dabei die Düsseldorfer Tabelle liefern, die einen Selbstbehalt (nach Unterhaltszahlungen) für Unterhaltspflichtige definiert.⁵ Für die vorliegende Analyse wurde der Selbstbehalt der Düsseldorfer Tabelle für eine unterhaltspflichtige Person zugrunde gelegt und je nach Haushaltsgröße mit einem Äquivalenzgewicht multipliziert.⁶ Diese zweite Definition trägt den spezifischen Konsumbedarfen von Haushalten mit unterschiedlichen Einkommen und Personenzahlen besser Rechnung als es ein pauschaler prozentualer Wert kann.⁷

Je nach Definition ergeben sich unterschiedliche resultierende Werte für die Wohnkaufkraft. In Tabelle 4 sind die resultierenden Werte der Wohnkaufkraft je nach Definition wieder exemplarisch für das Jahr 2022 dargestellt. Insbesondere im untersten Einkommensbereich (50 % des Medians) und für Haushaltsformen mit geringen Einkommen (insb. Alleinerziehende) sinkt die Wohnkaufkraft bei der Definition über das Residualeinkommen ins Negative ab. Das ist der Fall, da einige Haushalte außerhalb des Transferleistungsbezugs im Vergleich sehr niedrige Einkommen haben. Die Konsummöglichkeiten dieser Haushalte liegen (weit) unterhalb des Selbsthalts der Düsseldorfer Tabelle.

⁴ Die zugrunde gelegten Schwellenwerte sind normative Setzungen und haben sich im Lauf des 20. Jahrhunderts erst von 20 % auf 25 % und dann auf 30 % erhöht, vgl. Hulchanski, J. D. (1995). The concept of housing affordability: Six contemporary uses of the housing expenditure-to-income ratio. *Housing studies*, 10(4), 471-491.

⁵ Timo Heyn und Marco Schmandt (2020), „Die Bezahlbarkeit von Wohnraum – was sich Niedrigeinkommensbezieher (nicht) leisten können“, empirica paper Nr. 258: <https://www.empirica-institut.de/fileadmin/Redaktion/Publikationen/Referenzen/PDFs/empi258thmaso.pdf>

⁶ Für 1 Personenhaushalte (1,0), 2 Personenhaushalte/Paare ohne Kinder (1,5), 3 Personenhaushalte/ Alleinerziehende (1,8), 4 und mehr Personenhaushalte / Paare mit Kindern (2,1).

⁷ Vgl. für eine ausführliche Diskussion der Argumente: Michael E. Stone (2006). What is housing affordability? The case for the residual income approach. *Housing policy debate*, 17(1), 151-184.

Tabelle 4: Wohnkaufkraft je nach Definition in Dortmund (2022)

Haushaltsgröße / Haushaltstyp	Einkommensschwelle (in €/Monat)					
	50% des Medians		60% des Medians		70% des Medians	
	Residual	30%	Residual	30%	Residual	30%
1 Person	71,2	246,4	235,4	295,6	399,6	344,9
2 Personen	364,1	446,7	661,9	536,1	959,8	625,4
3 Personen	445,6	538,7	804,7	646,4	1.163,8	754,2
4 und mehr Personen	378,4	586,0	769,1	703,2	1.159,8	820,4
Alleinerziehende	- 254,1	328,8	- 34,9	394,5	184,3	460,3
Paare ohne Kinder	362,9	581,4	750,4	697,6	1.138,0	813,9
Paare mit Kindern	436,6	468,5	749,0	562,2	1.061,3	655,9

Quellen: empirica-Einkommensmodell, eigene Berechnungen

empirica

Auffällig ist, dass das Residualeinkommen bereits ab einem etwas höheren (z.B. 70 % des Medianeinkommens) Einkommensbereich vergleichsweise hohe Werte für die Wohnkaufkraft ansetzt. Das liegt daran, dass bei dieser Definition in einem gewissen Sinne „jeder“ Euro in die Wohnkaufkraft geht, der über dem definierten Mindeststandard liegt.

3.2 Differenzierte Bezahlbarkeitsanalyse

Im Ergebnis lässt sich für beide Definitionen der Wohnkaufkraft eine Entwicklung der Bezahlbarkeit darstellen. Die Interpretation der Ergebnisse unterscheidet sich jedoch.

Veränderung der Bezahlbarkeit nach 30 % Standard

Legt man den 30 % Standard als Definition der Wohnkaufkraft zugrunde, so fällt im Zeitverlauf die Verfügbarkeit von Mietwohnungen für alle Haushaltstypen. Da die Wohnungspreise für alle Haushalte (wenn auch nur leicht) stärker gestiegen sind als die Einkommen, ist das nicht überraschend, da bei dieser Definition ein konstanter Anteil des gestiegenen Einkommens für Wohnkonsum zur Verfügung steht, der Anstieg der Einkommen aber etwas schwächer war als der der Mieten.

Die Ergebnisse für den 30 % Standard differenziert nach Haushaltsgrößen sind in Abbildung 6 dargestellt. Neben dem deutlichen zeitlichen Trend ist auffällig, dass sich in der Zwischenzeit ein gewisser Anteil der Haushalte außerhalb der Transferleistungen lediglich noch einen geringeren Anteil angemessener (bezogen auf die Größe) Mietwohnungen leisten kann, als selbst die Mindestsicherung der KdU vorsieht. Die Differenzierung nach Haushaltstypen zeigt zudem, dass sich insbesondere Alleinerziehende und Singles im unteren Einkommensbereich kaum am Wohnungsmarkt versorgen können (vgl. Abbildung 8).

Veränderung der Bezahlbarkeit unter Berücksichtigung der Bruttowarmmiete

Insbesondere vor dem Hintergrund der kürzlich stark gestiegenen Heizkosten ist es denkbar, dass eine Betrachtung unter Berücksichtigung der Heizkosten zu abweichenden Ergebnissen kommt. Dann muss allerdings auch die Referenzschwelle höher angesetzt werden. Wir betrachten die Entwicklung daher auch mit der gesamten Bruttowarmmiete und setzen für die einzelnen Einkommensbereiche 40 % des Haushaltsnettoeinkommens an.

Die zugrundeliegenden Einkommenswerte verändern sich nicht, allerdings können nun weniger Mietinsätze verwendet werden, da nicht für alle Mietinsätze die Bruttowarmmiete vorliegt. Wir imputieren die warmen Nebenkosten für alle Mietinsätze für die Informationen zum Baujahr vorliegen, die restlichen Mietinsätze können jedoch nicht verwendet werden.

Die Entwicklungen und Niveaus der Bezahlbarkeit sind mit denen der vorangegangenen Betrachtung vergleichbar (vgl. Abbildung 7). Allerdings ist der Rückgang der Bezahlbarkeit insbesondere bei den 4 und mehr Personenhaushalten mit niedrigem Einkommen vor ca. 2018 weniger dramatisch, dafür aber in den letzten 3 Jahren umso größer.

Die Änderungen der Bezahlbarkeit für Haushaltstypen sind in Abbildung 8 dargestellt. Alleinerziehende mit niedrigem Einkommen haben im gesamten Betrachtungszeitraum immer eine Verfügbarkeit nahe Null. Für Paarhaushalte mit Kindern ist die Verfügbarkeit im unteren Einkommensbereich deutlich abgesunken.

Veränderung der Bezahlbarkeit nach Residualeinkommensstandard

Obwohl theoretisch besser begründet, ist die Entwicklung der Bezahlbarkeit unter Annahme des Residualeinkommensstandard im Vergleich schwerer zu interpretieren.

Zum Verständnis der zeitlichen Entwicklung muss man sich vor Augen führen, dass jeder zusätzliche Euro, der im Zeitverlauf über den Mindeststandard hinaus an Einkommenszuwächsen verbucht wird, zu 100 % in die Wohnkaufkraft geht. D.h. bei einer dynamischen Einkommenssituation, nicht zu stark steigenden Mindeststandards und einem gleichzeitig niedrigen Ausgangsniveau der Einkommen, steigt die Wohnkaufkraft gemessen am Mindeststandard im Zeitverlauf sehr stark an.

Genau die beschriebene Konstellation lag im Betrachtungszeitraum in Dortmund vor. Zum Ausgangszeitpunkt lag die Bezahlbarkeit nach Mindeststandard sehr niedrig. Insbesondere bei den großen Haushalten (3 Personen, 4 und mehr Personen) macht die Definition einen Unterschied – sie hatten gemessen am Residualeinkommensstandard im Jahr 2012 eine deutlich schlechtere Bezahlbarkeitssituation als gemessen am 30% Standard (vgl. Anhang, Abbildung 10).

Durch die dynamische Einkommenssituation konnten jedoch u.a. auch diese Haushalte profitieren. Im Ergebnis haben heute auch die armutsgefährdeten großen Haushalte eine etwas bessere Verfügbarkeit, auch wenn der Mindeststandard nach Residualeinkommen zugrunde gelegt wird.

Interpretationsansatz

Die beiden Ansätze, die die Nettokaltmiete als Vergleichsmiete analysieren (30 % bzw. Residualeinkommens-Standard) führen insbesondere beim zeitlichen Vergleich zu unterschiedlichen Interpretationen. Es erscheint angemessen, einen spezifischen Zustand eher anhand des Mindeststandard zu messen, d.h. der Mindeststandard kann den Status quo zu einem gegebenen Zeitpunkt besser abbilden, sofern der Mindeststandard plausibel abgeleitet wurde und daher für einen gegebenen Zeitpunkt als angemessen akzeptiert werden kann.

Die Dynamik ist aufgrund der spezifischen Konstellation, die oben beschrieben wurde, mit diesem Indikator jedoch weniger gut abbildbar. Für die zeitliche Dynamik erscheint daher die Definition der Wohnkaufkraft über den relativen Wohnkostenanteil (30 % des Einkommens) plausibler.

Unsere inhaltliche Interpretation ist, dass die positive Einkommensentwicklung dazu beiträgt, dass sich "absolute" Armut am Wohnungsmarkt tatsächlich eher reduziert hat: gemessen am Residualeinkommensstandard können mehr Haushalte einen größeren Anteil des Wohnungsangebots finanzieren. Gleichzeitig steigt aber die "relative" Armut am Wohnungsmarkt an: ärmere Haushalte müssen zunehmend „an die Schmerzgrenze gehen“ und anteilig tatsächlich 30% des Einkommens allein für die Nettokaltmiete aufwenden, um sich noch einen substantziellen Anteil der angebotenen Wohnungen leisten zu können. Dieses Problem trifft insbesondere Familienhaushalte, wobei Alleinerziehende am schlechtesten dastehen.

Zudem haben vor allem Einpersonenhaushalte im unteren Einkommensbereich sehr niedrige Verfügbarkeiten. Ein gewisser Anteil dieser Gruppe sind jedoch Studierende, für die es spezifische Wohnangebote (Studierendenwohnheime) gibt, die in der vorliegenden Analyse nicht berücksichtigt werden können. Zudem fragen Studierende auch teilweise spezifische Wohnformen mit höheren Gesamtkosten nach (als Wohngemeinschaften), die in dem ihnen zugeordneten Angebot nicht berücksichtigt werden können.

3.3 Auswirkungen der Wohngeldreform und steigender Heizkosten

Am 1. Januar 2023 ist die größte Wohngeldreform in der Geschichte Deutschlands in Kraft getreten. Damit können rund zwei Millionen Haushalte das neue „Wohngeld Plus“ bekommen. Bis zur Reform haben rund 600.000 Haushalte Wohngeld erhalten.⁸ Die Wohngeldreform hat neben der Anzahl des Adressat*innenkreis auch Auswirkungen auf die Höhe des zu beziehenden Wohngelds. So steigt der durchschnittliche Wohngeldbetrag von rd. 190 Euro um rd. 180 Euro auf rd. 370 Euro pro Monat. Diese Reform könnte sich auch deutlich auf die Erschwinglichkeit von Wohnraum auswirken.

Während mit dem Wohngeld eine neue sozialpolitische Maßnahme zur Unterstützung von Mieterhaushalten eingeführt worden ist, haben die seit Mitte 2022 steigenden Heizkosten einen gegenteiligen Effekt. Die steigenden Heizkosten belasten das Gesamtbudget der Haushalte und haben damit einen negativen Einfluss auf die Bezahlbarkeit.

Wir modellieren die Effekte der Reform und der gestiegenen Heizkosten auf die Erschwinglichkeit. Dazu nutzen wir die Preis-/Einkommensverteilungen des Jahres 2022 als Basis.

Effekt steigender Heizkosten

Die gestiegenen Heizkosten sind in den Angebotsdaten anhand der in den Inseraten geforderten Abschläge sichtbar. So stiegen in Dortmund die geforderten Abschläge für die Heizkosten um rd. 50ct/qm seit Anfang 2022 über alle Wohnungsgrößenklassen (vgl. Abbildung 11).

Die Modellierung des Effekts der gestiegenen Heizkosten ist nun vergleichsweise einfach. Wir unterstellen, dass durch die gestiegenen Heizkosten die Miete **erhöht** wird. Andersherum, die Wohnkaufkraft reduziert sich um den vollen Betrag der Heizkostenerhöhung, der nun zusätzlich für die Miete aufgewendet werden muss. Für unser Szenario unterstellen wir, gegeben der Empirie (vgl. Abbildung 11), dass die zusätzlichen Heizkosten für alle Wohnungen um 50ct/qm steigen würden, d.h. für eine 45-55qm Wohnung um 25 Euro, für eine 60-70qm Wohnung um 32,50 Euro, für eine 75-85qm

⁸ <https://www.bundesregierung.de/breg-de/schwerpunkte/entlastung-fuer-deutschland/wohngeldreform-2125018>

Wohnung um 40 Euro und für eine 90-100qm Wohnung um 45 Euro. Diese Beträge addieren wir pauschal zu jedem Wohnungsangebot hinzu und berechnen auf Basis der so adjustierten Verteilung nochmals die prozentuale Verfügbarkeit.

Die Ergebnisse der Analyse sind in Tabelle 6 differenziert nach Haushaltsgrößen und Definitionen der Wohnkaufkraft dargestellt. Die Ergebnisse zeigen, dass insbesondere für „Schwellenhaushalte“ mit einer gerade noch akzeptablen Wohnraumverfügbarkeit vor den Kostensteigerungen die Effekte besonders gravierend sind.

Wohngeldreform verbessert Erschwinglichkeit für Niedrigeinkommensbezieher massiv

Die Modellierung des Effekts der Wohngeldreform ist deutlich komplexer. Der Hintergrund ist die komplexe Berechnungsweise des Wohngelds. Die Berechnung erfolgt in Abhängigkeit von der Miethöhe und dem Einkommen, ist also eine zweidimensionale Formel, die sich aus der Kombination von Miete und Einkommen ergibt. Das verkompliziert die Modellierung, da nicht einfach pauschal ein Betrag auf die Miete addiert werden kann – wie bei den Heizkosten. Vielmehr muss für jede mögliche Kombination aus Miete und Einkommen das gezahlte Wohngeld berechnet werden, der errechnete Betrag von der Miete abgezogen (bzw. auf die Wohnkaufkraft addiert werden) und auf Basis dieser Neuberechneten Werte dann für jede Kombination aus Wohnung und Einkommen individuell bestimmt werden, ob nach der Wohngeldreform die Wohnung nun erschwinglich ist.

Die Effekte der Wohngeldreform auf die Verfügbarkeit von Mietwohnungen für die Niedrigeinkommensbezieher ist massiv. Zur Illustration, dass dieses Ergebnis plausibel ist, sei auf Abbildung 12 hingewiesen. Dortmund liegt 2023/24 in der Mietenstufe 3.⁹ Über die Wohngeldformel lassen sich die Wohngeldzahlungen je Miethöhe und Einkommen bestimmen. Die Differenz aus Miete und Wohngeld ist dann die „tatsächliche Miete“ die ein Haushalt noch zu zahlen hat. Für diese Differenz lässt sich in Abhängigkeit von Miete und Einkommen eine relative Mietkostenbelastung berechnen. Exemplarisch ist das Ergebnis dieser Berechnung in Abbildung 12 dargestellt. Aus der Mietenstufe 3 ergibt sich die maximal zu zahlende Miete. In der Abbildung sichtbar ist, dass nach der Reform selbst ein Haushalt mit 700 Euro Nettoeinkommen eine Miete von über 500 Euro finanzieren kann und dabei noch immer unter 30 % Mietkostenbelastung bleibt. Sofern der 30 % Standard zugrunde gelegt wird, müssen die Effekte also extrem groß sein – der gleiche Haushalt hatte vorher eine Wohnkaufkraft von lediglich 210 Euro.

Die sehr großen Auswirkungen der Wohngeldreform sind in Tabelle 7 dargestellt. Die Wohngeldreform erhöht die Verfügbarkeit massiv, insbesondere, wenn der 30 %-Standard zugrunde gelegt wird. Aber auch falls der Residualeinkommens-Standard zugrunde gelegt wird, erhöht sich die Verfügbarkeit sehr deutlich. Die Wohngeldreform hat besonders positive Auswirkungen am untersten Ende der Einkommensverteilung je Haushaltstyp. Besonders kleine und große Haushalt profitieren von der Reform.

4. Bezahlbarkeitsanalyse von Eigentumswohnungen

Wir untersuchen die Bezahlbarkeit von Eigentumswohnungen in zwei Segmenten: Eigentumswohnungen und Ein- und Zweifamilienhäusern.

Methodik

Die Grundlage für die Bezahlbarkeitsbetrachtung bilden hypothetische Annuitäten (zu dem Zinsniveau des jeweiligen Zeitpunkts), die für eine typische Wohnung (Eigentumswohnung bzw. in Ein- und

⁹ https://www.smart-rechner.de/wohngeld/ratgeber/mietstufen_nordrhein_westfalen.php

Zweifamilienhäusern) in Dortmund bezahlt werden muss. Dazu werden mittels eines hedonischen Verfahrens die typischen (durchschnittlichen) Preise in den beiden Segmenten ermittelt. Die typische betrachtete Eigentumswohnung hat dabei eine Größe von 80m², das typische betrachtete Ein- und Zweifamilienhaus 125m². Die berechneten Annuitäten haben jeweils eine Laufzeit von 30 Jahren, es wird ein Eigenkapitalanteil von 20 % und Kaufnebenkosten von 15 % angenommen.

Die Annuitäten werden jeweils der Einkommensverteilung aller 3 Personenhaushalte (Eigentumswohnungen) bzw. vier und mehr Personenhaushalte (Ein- und Zweifamilienhäuser) gegenübergestellt. Es wird jeweils der Anteil Haushalte berechnet, der sich theoretisch die monatliche Annuität mit 30 % seines Einkommens leisten kann. Wichtig ist anzumerken, dass die tatsächliche Leistbarkeit durch diese Methodik deutlich überschätzt wird. Eine zentrale Hürde beim Erwerb von Wohneigentum ist der Eigenkapitalanteil. Es liegen jedoch keine Daten zu Vermögen für Dortmund vor.

Ergebnisse

Die Annuitäten für die typische Eigentumswohnung in beiden Segmenten sind in Abbildung 13 dargestellt. Die Annuitäten waren lange konstant, bzw. sind Mitte der 10er Jahre sogar zurückgegangen. In den letzten Jahren seit ca. 2017 für EZFH und seit ca. 2020 für ETW sind die Annuitäten jedoch sehr stark angestiegen und haben sich jeweils mehr als verdoppelt.

Der Anstieg der Annuitäten spiegelt sich in einem Rückgang des Anteils an Haushalten, der die jeweiligen Annuitäten finanzieren kann. Das durchschnittliche Ein- und Zweifamilienhaus kann (ohne Berücksichtigung des Eigenkapitals) nur noch von weniger als 20 % der 4 und mehr Personenhaushalt bezahlt werden.

5. Zusammenfassung

In Dortmund haben sich die Preise für Miet- und Eigentumswohnungen in den letzten Jahren dynamisch entwickelt. Gleichzeitig sind jedoch auch – unabhängig von der zugrunde gelegten Datenquelle – die Einkommen deutlich angestiegen.

Der Anstieg der Einkommen konnte mit dem Anstieg der Wohnkosten – insbesondere in den letzten 5 Jahren jedoch nicht mehr Schritt halten. Folglich ist die durchschnittliche Mietbelastung im Bestand gestiegen, während die Bezahlbarkeit von Angebotsmieten insbesondere im unteren Einkommensbereich außerhalb der KdU rückläufig war. Steigende Preise und Zinsen für Eigentumsimmobilien haben insbesondere Ein- und Zweifamilienhäuser für einen großen Teil der Haushalte nicht mehr finanzierbar gemacht.

In einem im vorliegenden Methodenbericht nicht dargestellten zusätzlichen Analyseschritt wurde die Bezahlbarkeit zusätzlich auch auf Ebene der Stadtbezirke analysiert. Die Analyse der Stadtbezirke erlaubt dabei eine differenzierte räumliche Betrachtung der Veränderung der Bezahlbarkeit und Rückschlüsse auf mögliche aktuelle und zukünftige Segregationstendenzen auf dem Dortmunder Wohnungsmarkt und ist noch weiter zu analysieren.

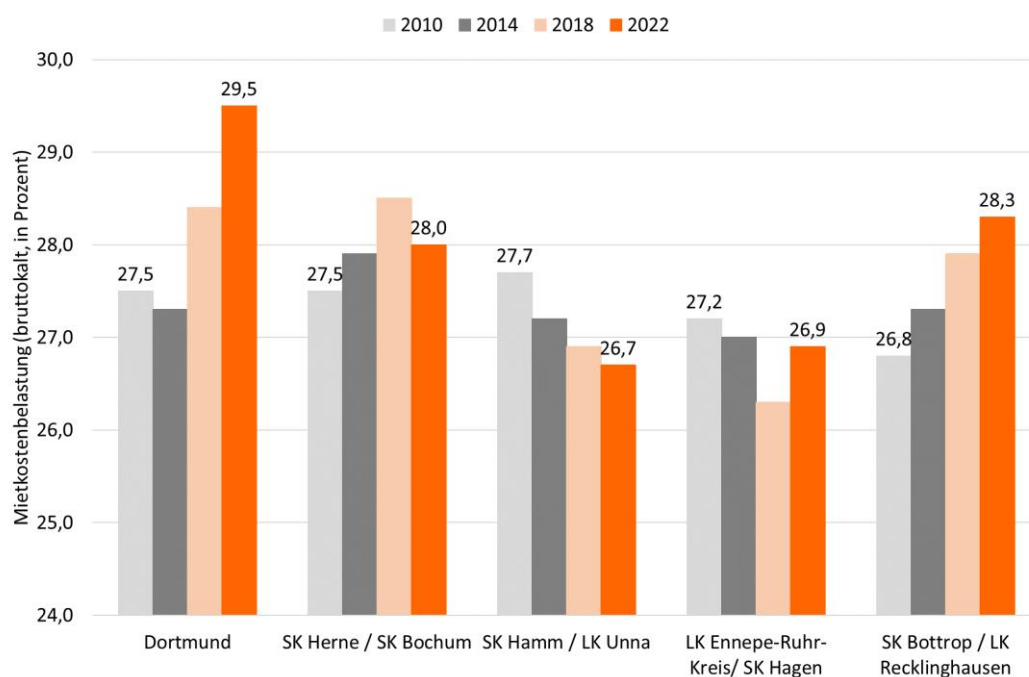
Die Analysen unterliegen einigen unvermeidbaren Einschränkungen: Haushalte unterschiedlicher Größe und mit unterschiedlichen Einkommen konkurrieren um dieselben Wohnungen. Daher kann es sein, dass trotz einer rechnerischen Verfügbarkeit Haushalte de facto keinen oder einen noch eingeschränkteren Marktzugang haben, als in den vorliegenden Modellrechnungen berechnet. Dieses Konkurrenzproblem wurde unserer Kenntnis nach bisher von keiner Bezahlbarkeitsanalyse gelöst.

Die vorliegenden Analysen zeigen, dass mittels einer modellbasierten Analyse die Bezahlbarkeitssituation in Dortmund zeitaktuell analysiert und beobachtet werden kann. Dazu kann die

Einkommensentwicklung mit dem aktuellen Wohnungsmarktgeschehen gemessen anhand von Angebotsmieten und Angebotskaufpreisen abgeglichen werden.

6. Anhang

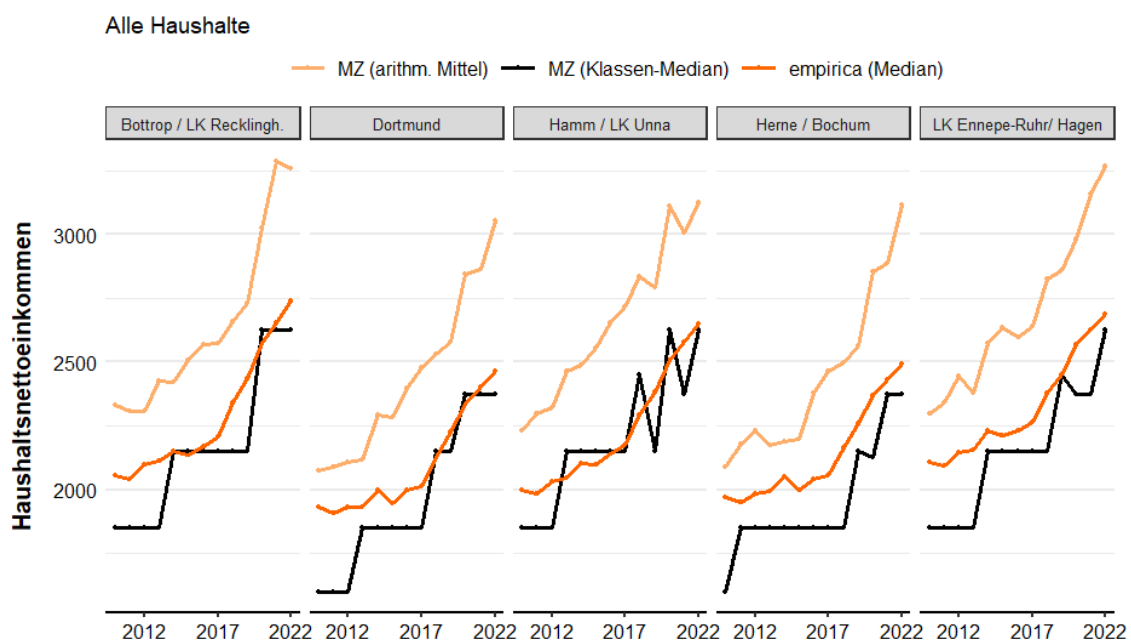
Abbildung 2: Mietbelastungsquoten (bruttokalt) Dortmund und Umland



Quellen: Mikrozensus, eigene Darstellung

empirica

Abbildung 3: Vergleich der Einkommensdaten Dortmund und Umlandkreise



Quellen: empirica-Einkommensmodell, Mikrozensus, eigene Berechnungen

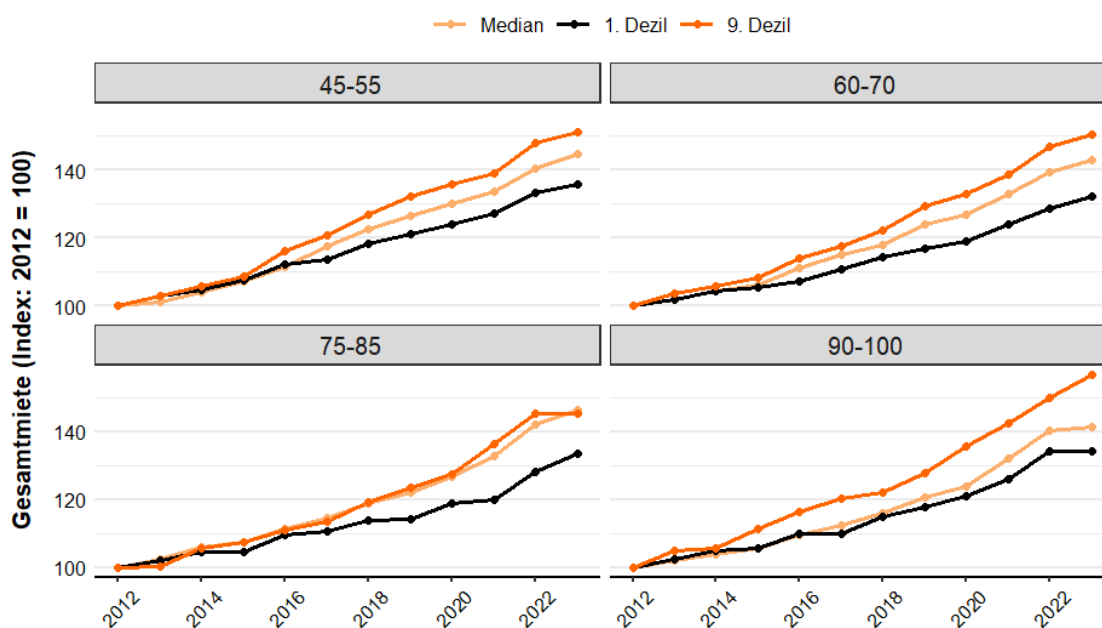
empirica

Tabelle 5: Fallzahlen je Segment und Jahr

Jahr	45-55	60-70	75-85	90-100
2012	1.547	1.889	1.339	484
2013	1.218	1.645	989	415
2014	1.710	2.133	1.381	594
2015	1.581	1.964	1.272	499
2016	1.646	1.869	1.112	451
2017	1.848	2.087	1.306	531
2018	1.994	2.374	1.391	568
2019	2.154	2.483	1.518	546
2020	2.037	2.300	1.350	513
2021	2.301	2.732	1.414	542
2022	1.880	2.262	1.320	526

Quellen: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten), eigene Berechnungen

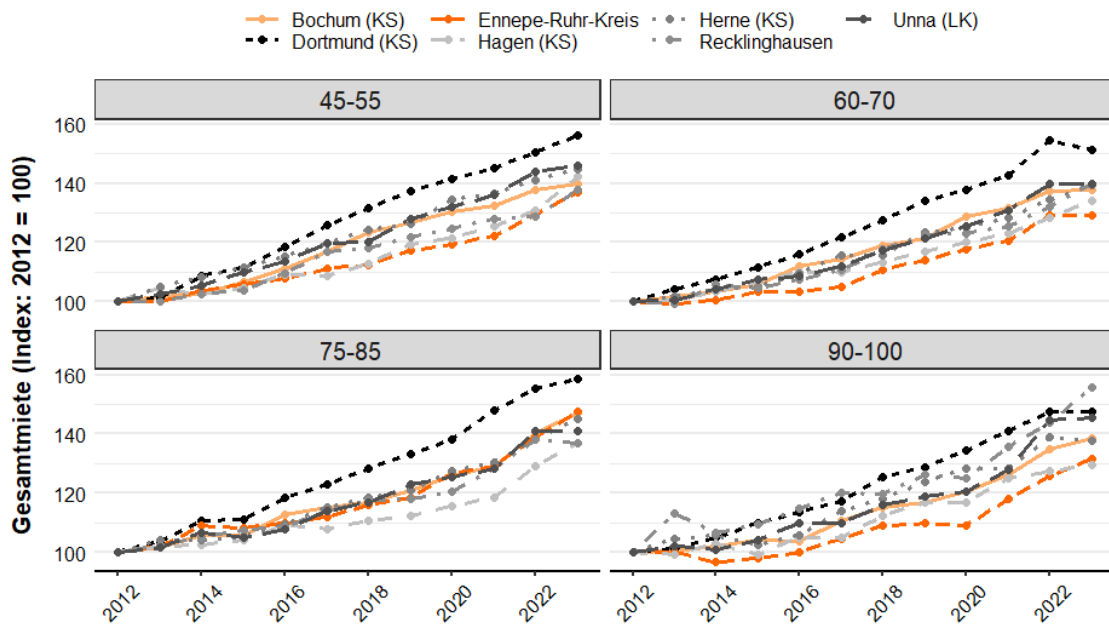
empirica

Abbildung 4: Mietentwicklung je nach Segment in Dortmund

Quellen: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten), eigene Berechnungen

empirica

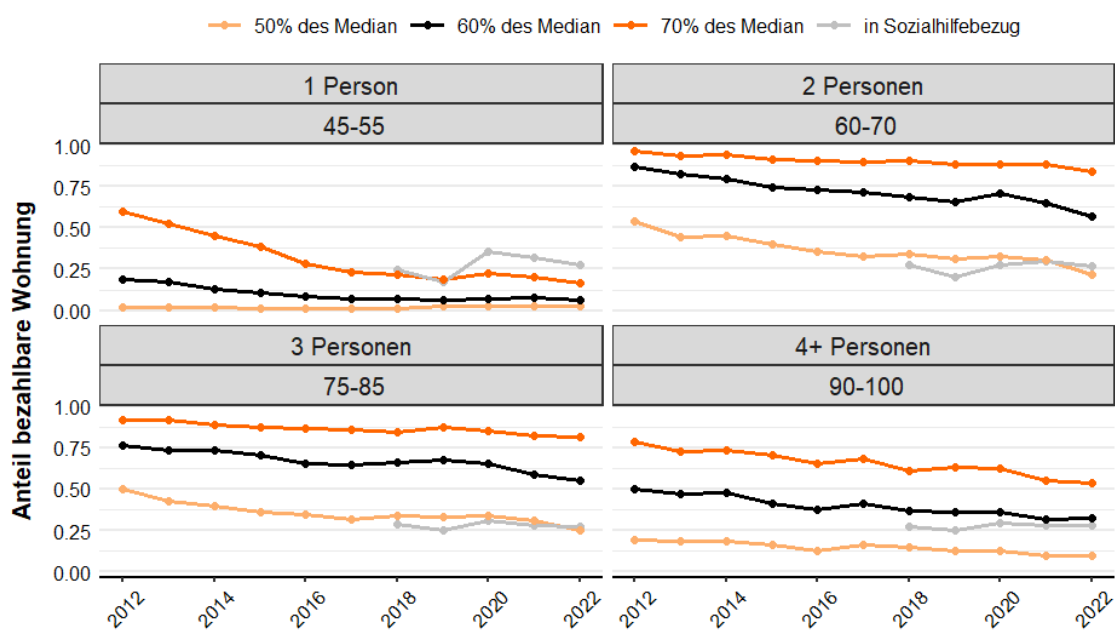
Abbildung 5: Mietentwicklung (Median) je nach Segment in Dortmund und den Umlandkreisen



Quellen: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten), eigene Berechnungen

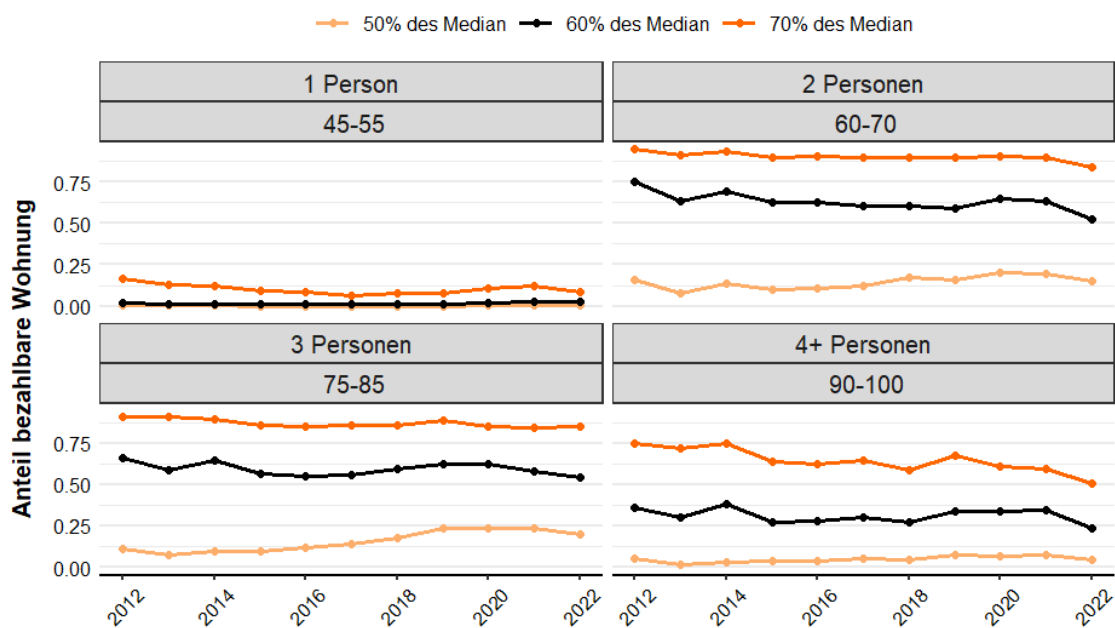
empirica

Abbildung 6: Anteil bezahlbarer Wohnungen in Dortmund nach 30% Standard für Haushaltsgrößen 2012-2022



Quellen: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten), empirica-Einkommensmodell, eigene Berechnungen **empirica**

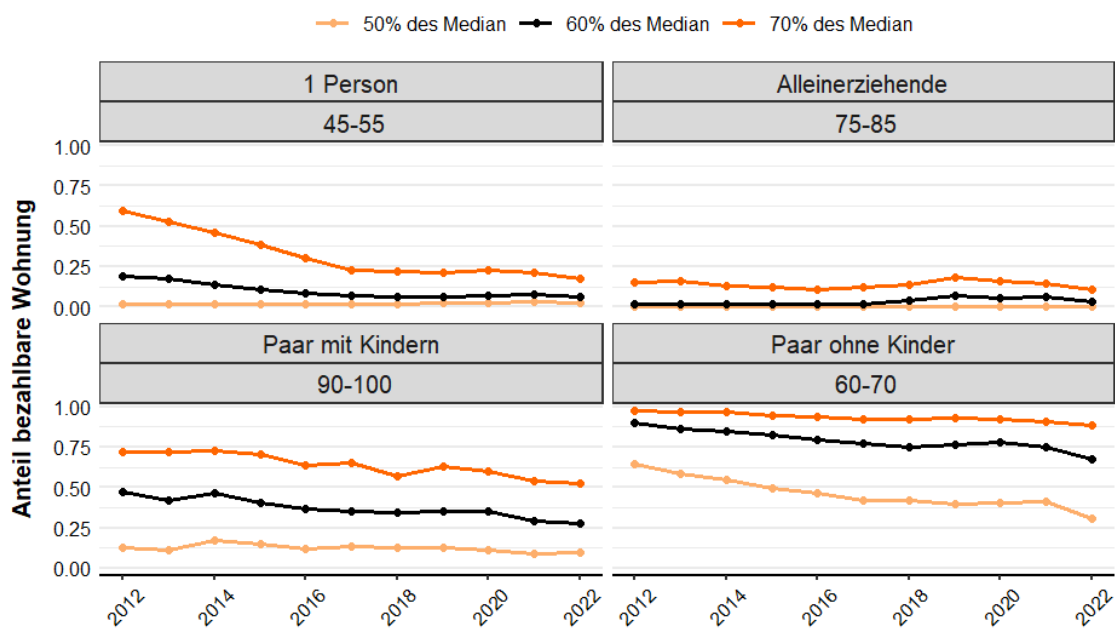
Abbildung 7: Anteil bezahlbarer Wohnungen in Dortmund nach 40% Standard im Vergleich zur Bruttowarmmiete für Haushaltsgrößen 2012-2022



Quellen: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten), empirica-Einkommensmodell, eigene Berechnungen

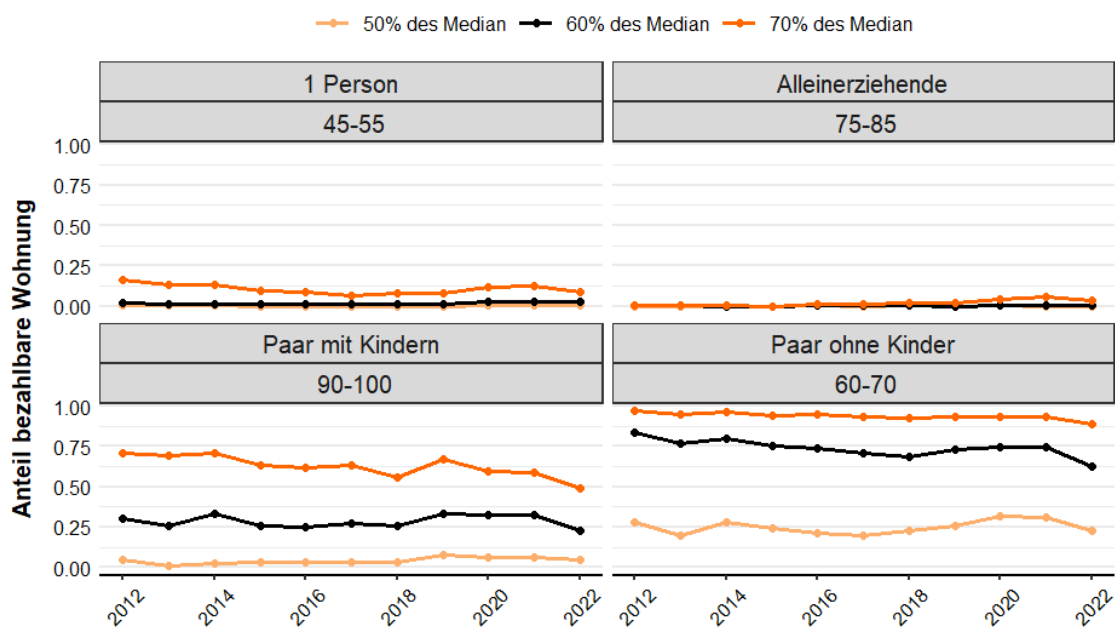
empirica

Abbildung 8: Anteil bezahlbarer Wohnungen in Dortmund nach 30% Standard für Haushaltstypen 2012-2022



Quellen: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten), empirica-Einkommensmodell, eigene Berechnungen
empirica

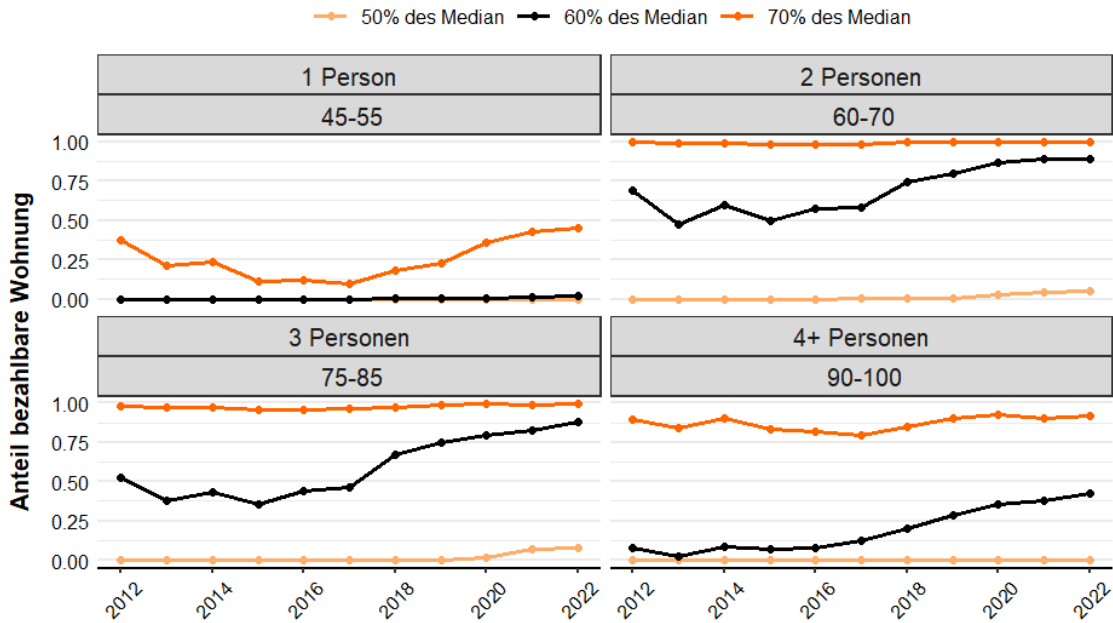
Abbildung 9: Anteil bezahlbarer Wohnungen in Dortmund nach 40% Standard im Vergleich zur Bruttowarmmiete für Haushaltstypen 2012-2022



Quellen: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten), empirica-Einkommensmodell, eigene Berechnungen

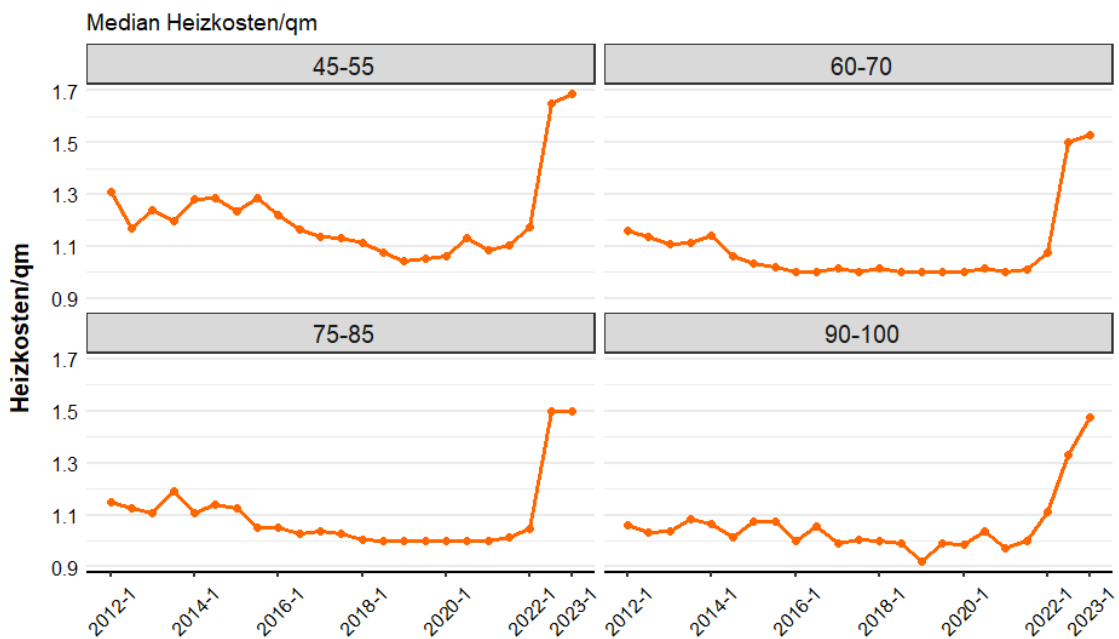
empirica

Abbildung 10: Anteil bezahlbarer Wohnungen in Dortmund nach Residualeinkommens-Standard für Haushaltsgrößen 2012-2022



Quellen: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten), empirica-Einkommensmodell, eigene Berechnungen **empirica**

Abbildung 11: Heizkostenentwicklung (Median) in Dortmund



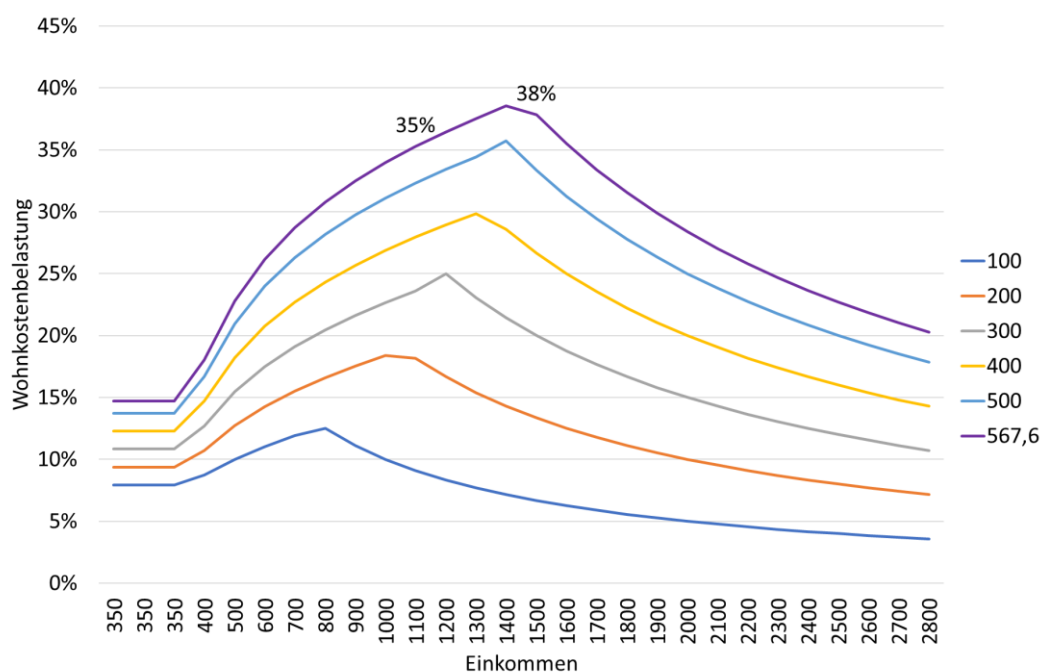
Quellen: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten), eigene Berechnungen

empirica

Tabelle 6: Effekt gesteigerter Heizkosten auf die Verfügbarkeit von Mietwohnungen

Einkommens- klasse	Definition Wohnkaufkraft	Jahr/Effekt	Haushaltsgröße			
			1 Person	2 Personen	3 Personen	4+ Personen
50% des Medians	Residualeinkommen	2022	0,0%	5,0%	8,0%	0,5%
		2022 zzgl. Heizkosteneffekt	0,0%	3,0%	4,0%	0,0%
		Veränderung	0,0%	-2,0%	-4,0%	-0,5%
60% des Medians		2022	2,0%	89,1%	87,6%	42,8%
		2022 zzgl. Heizkosteneffekt	1,0%	84,1%	81,6%	34,8%
		Veränderung	-1,0%	-5,0%	-6,0%	-8,0%
70% des Medians		2022	45,3%	99,5%	99,5%	92,0%
		2022 zzgl. Heizkosteneffekt	33,3%	99,5%	99,0%	89,1%
		Veränderung	-11,9%	0,0%	-0,5%	-3,0%
50% des Medians	30%-Standard	2022	2,5%	21,4%	25,4%	10,0%
		2022 zzgl. Heizkosteneffekt	1,0%	13,4%	15,4%	7,5%
		Veränderung	-1,5%	-8,0%	-10,0%	-2,5%
60% des Medians		2022	6,5%	56,7%	54,7%	32,3%
		2022 zzgl. Heizkosteneffekt	4,0%	47,3%	45,8%	21,4%
		Veränderung	-2,5%	-9,5%	-9,0%	-10,9%
70% des Medians		2022	16,4%	84,1%	81,1%	53,2%
		2022 zzgl. Heizkosteneffekt	11,4%	75,1%	72,6%	43,8%
		Veränderung	-5,0%	-9,0%	-8,5%	-9,5%

Quellen: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten), empirica-Einkommensmodell, eigene Berechnungen
empirica

Abbildung 12: Wohnkostenbelastung nach Wohngeldreform 2023 für 1 Person


Quellen: eigene Berechnungen

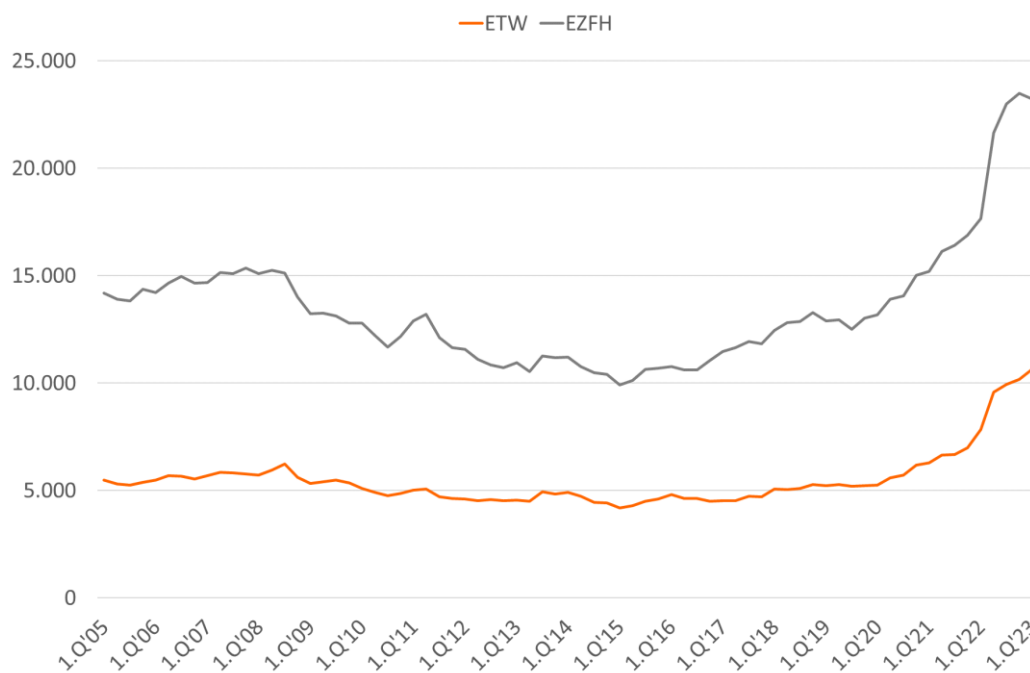
empirica

Tabelle 7: Effekt der Wohngeldreform 2023 auf die Bezahlbarkeit (Basis: Einkommen und Mieten des Jahres 2022)

Einkommens- klasse	Definition Wohnkaufkraft	Jahr/Effekt	Haushaltsgröße			
			1 Person	2 Personen	3 Personen	4+ Personen
50% des Medians	Residual- einkommen	2022	0,0%	5,0%	8,0%	0,5%
		2022 zzgl. Wohngeld	0,0%	28,9%	50,7%	40,8%
		Veränderung	0,0%	23,9%	42,8%	40,3%
60% des Medians		2022	2,0%	89,1%	87,6%	42,8%
		2022 zzgl. Wohngeld	13,9%	92,0%	89,6%	79,1%
		Veränderung	11,9%	3,0%	2,0%	36,3%
70% des Medians		2022	45,3%	99,5%	99,5%	92,0%
		2022 zzgl. Wohngeld	92,5%	99,5%	99,5%	92,0%
		Veränderung	47,3%	0,0%	0,0%	0,0%
50% des Medians	30%-Standard	2022	2,5%	21,4%	25,4%	10,0%
		2022 zzgl. Wohngeld	92,0%	85,1%	89,1%	79,1%
		Veränderung	89,6%	63,7%	63,7%	69,2%
60% des Medians		2022	6,5%	56,7%	54,7%	32,3%
		2022 zzgl. Wohngeld	79,1%	68,2%	78,1%	79,1%
		Veränderung	72,6%	11,4%	23,4%	46,8%
70% des Medians		2022	16,4%	84,1%	81,1%	53,2%
		2022 zzgl. Wohngeld	64,2%	84,1%	81,1%	79,1%
		Veränderung	47,8%	0,0%	0,0%	25,9%

Quellen: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten), empirica-Einkommensmodell, eigene Berechnungen empirica

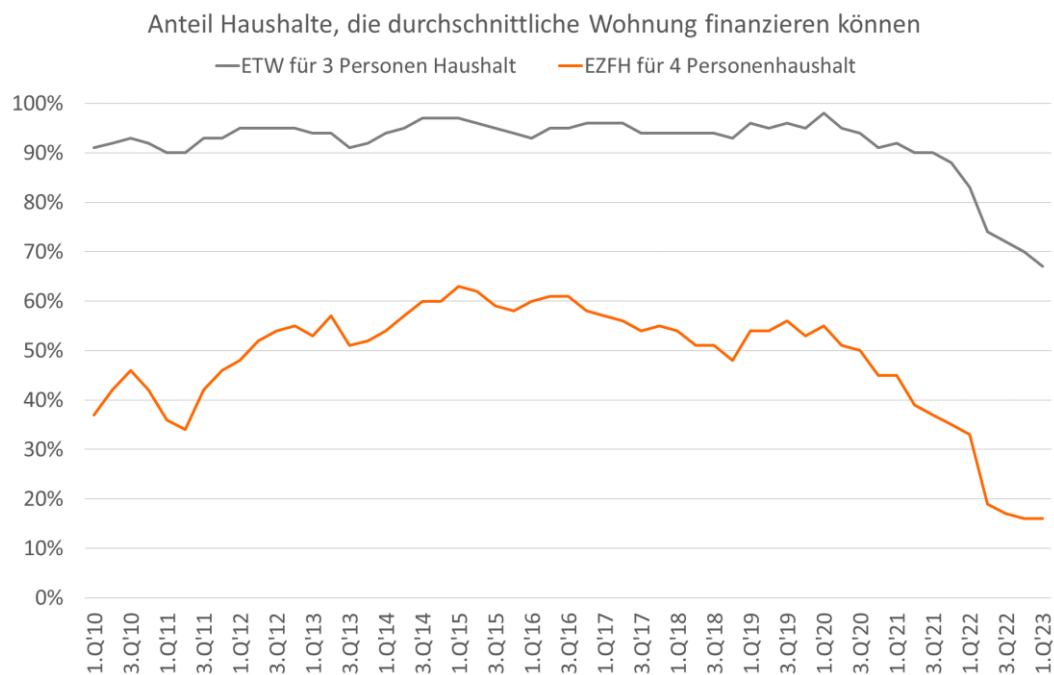
Abbildung 13: Annuität für durchschnittliche Eigentumswohnungen (ETW) und Ein- und Zweifamilienhäuser (EZFH) in Dortmund.



Quelle: empirica regio, eigene Darstellung

empirica

Abbildung 14: Anteilige Bezahlbarkeit für durchschnittliche Eigentumswohnungen (ETW) und Ein- und Zweifamilienhäuser (EZFH) in Dortmund.



Quelle: empirica regio, empirica-Einkommensmodell, eigene Berechnungen

empirica