

Mieterverein Dortmund und Umgebung e.V.

Kampstr. 4 – 44137 Dortmund 0231 / 55 76 56-0 Fax 55 76 56-16

www.mieterverein-dortmund.de – info@mieterverein-dortmund.de

Dortmund, den 11.06.2021

Ihre Ansprechpartner für Rückfragen:

Markus Roeser: 0231/ 557656-36

Martin Grebe: 0231-557656-84

Kosten der Unterkunft

Neue Angemessenheitsgrenzen / Energiebonus fehlt weiter

Wichtige Nachrichten für Bezieherinnen und Bezieher von Transferleistungen wie Arbeitslosengeld II, Grundsicherung oder Sozialgeld. Rückwirkend zum 01.04.2021 gelten in Dortmund neue Angemessenheitsgrenzen für die Kosten der Unterkunft. Die Veröffentlichung erfolgt über die Sitzung des städtischen Sozialausschusses am 15.06.2021. Die Tabelle unten zeigt die neuen Angemessenheitsgrenzen für Dortmund im Überblick. Die Anpassungen fallen je nach Personenzahl im Haushalt unterschiedlich aus.

Aktualisierung

Vorausgegangen war eine von der Stadt Dortmund in Auftrag gegebene neue Auswertung beim Forschungsinstitut empirica, um das dahinterstehende so genannte „Schlüssige Konzept“ zu aktualisieren. Darin wurde untersucht, zu welchen Mietpreisen Wohnungen in Dortmund im Jahr 2020 angeboten wurden. Aus diesen Ergebnissen wurden die neuen Angemessenheitsgrenzen abgeleitet. Dabei wurde von einem, von der Personenzahl im Haushalt abhängigen Flächenwert ausgegangen und das untere Drittel der angebotenen Wohnungen berücksichtigt. Außerdem wurden die Werte des Betriebskostenspiegels NRW berücksichtigt.

„Angesichts der steigenden Mieten auf dem Dortmunder Wohnungsmarkt ist eine jährliche Untersuchung der aktuellen Angebotsmieten und Anpassung der Angemessenheitsgrenzen dringend erforderlich.“, stellt Rechtsanwalt Martin Grebe vom Mieterverein Dortmund fest.

Klima-/Energiebonus

Aus Sicht des Mietervereins Dortmund fehlt weiterhin ein sogenannter Klima- oder Energiebonus, in Form eines Aufschlages für Wohnungen mit niedrigerem Heizwärmebedarf. Der Mieterverein Dortmund wertete aktuelle Inserate für energetisch modernisierte Wohnungen aus. Diese liegen über die Dortmunder Stadtbezirke verteilt über den neuen Angemessenheitsgrenzen und können daher nicht angemietet werden.

In den Nachbarkreisen Unna und Recklinghausen gibt es entsprechende Regelungen. Die Regelungen der Vestischen Arbeit im Kreis Recklinghausen ermöglichen bei der Anmietung von Wohnungen mit geringerem Heizwärmebedarf höhere Preise.

„Bezieher von Sozialleistungen dürfen bei der Anmietung energetisch modernisierter Wohnungen nicht ausgeschlossen werden.“, stellt Markus Roeser, Wohnungspolitischer Sprecher des Mietervereins Dortmund fest.

Puffer bei Kostensenkungsaufforderung fehlt

Bei Mieterhöhungen nach Mietspiegel oder Modernisierungen drohen Kostensenkungsaufforderungen, da die neuen Mieten nicht den Angemessenheitsgrenzen entsprechen. In früheren Jahren enthielten die fachlichen Weisungen der Stadt eine pauschale Toleranzregelung. Erst ab einer Überschreitung von 50€ wurde eine Kostensenkungsaufforderung ausgesprochen. Aktuell fehlen solche Regelungen und basieren auf individuellen Prüfungen. **„In den Sozialberatungsstellen wird wahrgenommen, dass dadurch schneller Kostensenkungsaufforderungen ausgesprochen werden. In jedem Fall fehlt eine rechtsichere Regelung, die den Betroffenen früh Klarheit gibt, ob sie bei Mieterhöhungen in der Wohnung bleiben können.“**, sagt Martin Grebe.

Große Wohnungen problematisch

Laut Gutachten des empirica Institut ist die Anzahl der in Dortmund angebotenen Wohnungen im letzten Jahr zurückgegangen. Gerade bei großen Wohnungen, für 5 und 6 Personenhaushalte fließen gerade einmal knapp 400 Wohnungen in die Untersuchung ein. **„Bei so wenig verfügbaren Wohnungen, ist es wichtig, dass es ebenso Einzelfallentscheidungen gibt. Denn die Wahrscheinlichkeit zu den Angemessenheitswerten eine Wohnung zu finden wird deutlich schwieriger“**, stellt Markus Roeser klar.

Bruttokaltmiete

Für die Anmietung einer Wohnung oder im Fall einer Mieterhöhung ist für Amt bzw. Jobcenter immer die Gesamtmiete ohne Heizkosten entscheidend, die sogenannte Brutto-Kaltmiete für die gesamte Wohnung.

Personen	Angemessene BRUTTOKALTMIETE in € ALT	Angemessene BRUTTOKALTMIETE in € NEU	Änderung + / -
1	454,50 €	463,00 €	8,50 €
2	545,85 €	576,90 €	31,05 €
3	657,20 €	680,80 €	23,60 €
4	838,55 €	864,70 €	26,15 €
5	999,90 €	1.048,60 €	48,70 €
6	1.141,25 €	1.182,50 €	41,25 €
Ab 7	Einzelfallentscheidung		

Kostenfreier Ratgeber Unterkunftskosten

Weitere Informationen und Hinweise gibt der kostenfreie Ratgeber Unterkunftskosten, der unter mvdo.de/ratgeber.html und an der Mietervereins-Geschäftsstelle in der Kampstr. 4 erhältlich ist.