



Wohnungsmarktbericht 2020

Ergebnisse des Wohnungsmarktbeobachtungssystems 2019

DORTMUND
ÜBERRASCHT.
DICH.

Stadt Dortmund
Amt für Wohnen

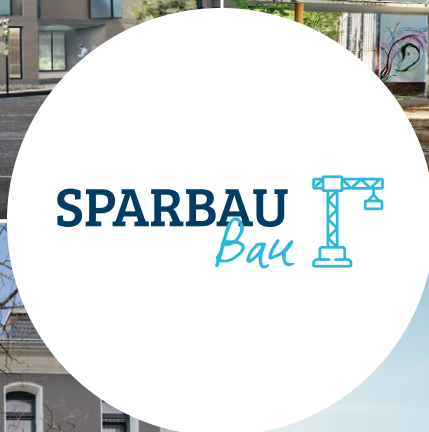




Baubeginn Königswall 2019



Wohnen im Klassenzimmer –
Adlerstraße 2019/20



Modernisierung Paulinenstraße 2019



Richtfest Am Teigelbrand 2019

GENOSSENSCHAFT

*wir bauen, modernisieren
und schaffen Wohnraum!*

Unser Ziel: Die Versorgung der Genossenschaftsmitglieder mit gutem Wohnraum zu fairen Mieten (2019 beträgt die durchschnittliche Sparbau Sollmiete 4,79 €/qm/mtl.).

Ein modernes und lebenswertes Dortmund gestalten wir gerne mit. Auch in 2019 hat die Genossenschaft mehr als 50 Millionen € in den Neubau und Modernisierungen inves-

tiert. Auf spannende Projekte wie „Wohnen in der Schule“ freuen wir uns – etwa 20 Wohnungen entstehen in einer alten Schule.

Fast 30.000 Bewohner*Innen in den Sparbau Wohnungen können sich auf ihre Genossenschaft verlassen: sozial und solide, auch in der Krise.

Faires Wohnen mit Sparbau.
In der Genossenschaft zu Hause.



Spar- und Bauverein eG
Dortmund seit 1893

Inhalt

Seite

Vorwort	7
Für eilige Leser*innen	9
Wohnungsmarkt Dortmund auf einen Blick	12
1. Grundstücks- und Immobilienmarkt	13
1.1 Bodenumsätze und Baulandpreise	13
1.1.1 Bodenumsätze und Baulandpreise in Dortmund	13
1.1.2 Bodenumsätze und Baulandpreise in der Region	14
1.2 Immobilienpreisentwicklung	17
1.2.1 Preisentwicklung Ein- und Zweifamilienhäuser in Dortmund	17
1.2.2 Preisentwicklung Ein- und Zweifamilienhäuser in der Region	19
1.2.3 Preisentwicklung Eigentumswohnungen in Dortmund	20
1.2.4 Preisentwicklung Eigentumswohnungen in der Region	23
1.3 Städtisches Baulandmanagement	25
1.3.1 Wohnbauflächenpotenziale	25
1.3.2 Wohnbauflächenentwicklung in Dortmund	26
2. Wohnungsangebot	29
2.1 Wohnungsneubau in Deutschland und Nordrhein-Westfalen	29
2.2 Wohnungsneubau in Dortmund	31
2.3 Wohnungsbestand	36
2.3.1 Ein- und Zweifamilienhäuser	36
2.3.2 Geschosswohnungsbestand	37
2.3.2.1 Mietwohnungen im Geschosswohnungsbestand	37
2.3.2.2 Eigentumswohnungen	37
2.4 Wohnungsleerstand	38
2.5 Finanzinvestor*innen auf dem Wohnungsmarkt	41
2.6 Öffentlich geförderter Wohnungsbau	42
2.6.1 Wohnraumförderung	42
2.6.2 Öffentlich geförderter Wohnungsbestand	43
3. Wohnungsnachfrage	45
3.1 Demografische Entwicklung	45
3.1.1 Bevölkerungsentwicklung in Dortmund	45
3.1.2 Haushaltsentwicklung in Dortmund	47
3.2 Wanderungsbewegungen	49
3.2.1 Außenwanderung	49
3.2.2 Stadtumlandwanderung	49
3.2.3 Innerstädtische Wanderungsbewegungen	54
Exkurs: Wohnen in Dortmund und der Region – eine Wanderungsmotivuntersuchung	56
3.3 Nachfrage nach preiswertem Wohnraum	61
3.3.1 Sozialleistungsempfänger*innen	61
3.3.2 Asylbewerber*innen und Flüchtlinge	63
3.3.3 Studentisches Wohnen	63
3.3.4 Wohnungssuchende im öffentlich geförderten Wohnungsbau	65

Willkommen Zuhause!



Als starker und verlässlicher Partner für unsere Mieter, die Unternehmen, mit denen wir zusammen arbeiten und die Stadt Dortmund, investieren wir laufend in unseren Wohnungsbestand und entwickeln unsere Quartiere ständig weiter. Immer mit dem Ziel vor Augen unseren Mietern ein schönes Zuhause zu bieten.

Inhalt

Seite

4.	Mietenentwicklung	67
4.1	Mietenentwicklung in Deutschland	67
4.2	Mietenentwicklung in Dortmund	70
4.2.1	Mietniveau in Dortmund – kleinräumige Betrachtung	70
4.2.2	Mietniveau in Dortmund – Kosten der Unterkunft nach dem Sozialgesetzbuch, Zweites Buch, Zwölftes Buch und Asylbewerberleistungsgesetz (SGB II, SGB XII und AsylbLG)	72
5.	Kommunales Stimmungsbarometer	74
	Anlagen	83
	Dortmunder Mietspiegel 2019	83
	Liste der Statistischen Unterbezirke	88
	Verzeichnis der Abbildungen, Tabellen und Karten	89
	Abbildungen	89
	Tabellen	90
	Karten	90

Vorwort



Ludger Wilde

Liebe Leser*innen,

wir freuen uns, Ihnen auch in diesem Jahr – trotz der coronabedingten Einschränkungen – einen Bericht mit einer Vielzahl von Daten, Fakten und Analysen der Dortmunder Wohnungsmarktsituation des Jahres 2019 vorlegen zu können. Die Corona-Pandemie und die in diesem Zusammenhang vorgenommenen Eindämmungsmaßnahmen wirken sich auf nahezu alle Lebensbereiche aus und treffen natürlich auch Mieter*innen, Eigentümer*innen sowie die Wohnungswirtschaft. Die möglichen und tatsächlichen Folgen für den Wohnungsmarkt lassen sich auf Grund der Komplexität und mangelnden Vorhersehbarkeit der weiteren Entwicklungen derzeit nicht seriös bestimmen und werden in den nächsten Wohnungsmarktberichten aufzuarbeiten sein.



Thomas Böhm

Abseits von Corona gab es zuletzt natürlich noch weitere Themen, die den Dortmunder Wohnungsmarkt betreffen – wie die Entscheidung des Landes Nordrhein-Westfalen, Dortmund und weitere nordrhein-westfälische Großstädte nicht in den Geltungsbereich der zum 01.07.2020 in Kraft getretenen Mieterschutzverordnung NRW aufzunehmen. Grundlage dafür ist ein Gutachten, in dem ermittelt wurde, dass in Dortmund die angemessene Wohnraumversorgung angeblich nicht (mehr) gefährdet ist und keine angespannte Wohnungsmarktsituation vorliegt. Weder die Methodik noch das Ergebnis des Gutachtens sind aus Sicht der kommunalen Wohnungsmarktbeobachtung der Stadt Dortmund plausibel. Denn die Erkenntnisse aus dem Dortmunder Wohnungsmarktbeobachtungssystem zeigen keine Entspannung, sondern in Teilen eine Verschärfung gegenüber dem Vorjahr.

Ein Indiz für die andauernde Anspannung ist u. a. die weiter negativ verlaufende Wanderungsbilanz zwischen Dortmund und dem Umland. Der Zusammenhang mit dem Mangel an ausreichenden Wohnungsangeboten wurde in der Wanderungsmotivuntersuchung Dortmund herausgearbeitet. Diese und weitere Ergebnisse der Wanderungsmotivuntersuchung haben wir für Sie in diesem Bericht in einem Exkurs zusammengefasst.

Wir wünschen Ihnen nun eine interessante Lektüre des Wohnungsmarktberichtes Dortmund 2020.

Ludger Wilde
Dezernent für Umwelt,
Planen und Wohnen

Thomas Böhm
Leiter des Amtes für Wohnen

LEG
gewohnt gut.

NRW WOHNT LEG

Mietwohnungen finden
leg-wohnen.de
02 11 / 740 740-0

 **WirtschaftsWoche**

**HÖCHSTES
Kunden-
vertrauen**

2019

LEG Immobilien AG

Im Vergleich:
22 Wohnungsunternehmen
Partner: ServiceValue GmbH
Ausgabe 40/2019

Für eilige Leser*innen

Immobilienpreisspirale dreht sich kontinuierlich nach oben

Die zunehmende Anspannung auf dem Dortmunder Eigentumsmarkt, die sich in den steigenden Immobilienpreisen widerspiegelt, setzte sich im Jahr 2019 unvermindert fort. Neu gebaute Einfamilienhäuser wurden für rund 480.000 € und somit 20 % über dem Vorjahresmedian angeboten. Der Anstieg der Angebotspreise bei Bestandseinfamilienhäusern fällt mit einem Plus von 5 % geringer aus. Die Angebotspreise für Doppelhäushälften erhöhten sich für den Neubau wie auch für Bestandsimmobilien um 11 bzw. 10 %.

Im Segment der Eigentumswohnungen stiegen die Angebotspreise im Vergleich zum Vorjahr um 10 % an. In dem preislich viele Jahre stabilen Segment der Bestandseigentumswohnungen zeigte sich in den letzten zwei Jahren eine deutliche Erhöhung der Angebotspreise.

Wohnungsneubaugeschehen in Dortmund weiter auf gutem Kurs

Die Investor*innen waren im Jahr 2019 auf dem Dortmunder Wohnungsmarkt sehr aktiv und die Bautätigkeit dementsprechend erfreulich hoch. Insbesondere die Entwicklung der Genehmigungszahlen um +14,6 % auf 1.881 im Jahr 2019 ist sehr positiv zu bewerten. Es ist der bislang höchste Wert der letzten fünf Jahre und lässt eine weiterhin rege Bautätigkeit in den nächsten Jahren erwarten.

Die Zahl der Baufertigstellungen beträgt im Jahr 2019 insgesamt 1.378 und ist im Vergleich zum Vorjahr mit -14,6 % geringer. Es werden damit zwar nicht die hohen Fertigstellungszahlen der beiden Vorjahre erreicht; das Niveau liegt trotzdem deutlich über dem der Jahre 2015 und 2016.

Mittel- bis langfristig keine Flächenengpässe zu erwarten

Ende 2019 standen rund 179 Hektar Wohnbauflächen in rechtsverbindlichen und in Aufstellung befindlichen Bebauungsplänen zur Verfügung. Dort können rund 9.400 Wohnungen entstehen – 7.300 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern und 2.100 Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern. Für die Wohnbauflächenentwicklung in Dortmund werden überwiegend Brach- bzw. ehemalige Gewerbeflächen umgenutzt.

Quotenregelung sorgt für bessere Förderergebnisse

Im Jahre 2019 konnten in Dortmund zur Schaffung und Sicherung von bezahlbarem Wohnraum Fördermittel des Landes NRW i. H. v. insgesamt 29,3 Mio. € für Neubau- und Modernisierungsprojekte mit 238 Wohnungen bewilligt werden – darunter allein 157 Neubaumietwohnungen, die auf Grundlage der 25 %-Quote gefördert wurden. Seit dem Ratsbeschluss im Jahre 2014 zur Anpassung der Quotenregelung zugunsten des öffentlich geförderten Mietwohnungsneubaus wurden bereits mehr als 400 Wohnungen mit Mietpreis- und Belegungsbindungen auf neu entwickelten Wohnbauflächen im gesamten Stadtgebiet gefördert – auch in bevorzugten Lagen.

Wohnungseerstandsquote weiterhin auf niedrigem Niveau

Die mittels der Stromzählermethode erhobene strukturelle Leerstandsquote beträgt zum Stichtag 31.12.2019 in Dortmund 2,1 %¹. Damit standen am Jahresende rund 6.750 Wohnungen länger als sechs Monate leer.

¹ Bezogen auf den Wohnungsbestand 2018.

Darunter befanden sich ca. 3.500 Wohnungen, die aus unterschiedlichen Gründen bereits längerfristig – mehr als zwei Jahre – leer stehen und nicht oder nur sehr schwer für den Wohnungsmarkt aktivierbar sind. Insgesamt ist der Wohnungsleerstand immer noch zu niedrig und schränkt die Wahlmöglichkeiten der Wohnungssuchenden stark ein.

Bevölkerungswachstum und Anstieg der Privathaushalte setzen sich fort

Die Stadt Dortmund befindet sich hinsichtlich der Bevölkerungsentwicklung weiterhin auf dem Wachstumspfad. Die Zahl der Einwohner*innen stieg binnen eines Jahres um über 1.000 Personen auf 603.609 an. Damit erhöhte sich auch die Zahl der Privathaushalte um rund 550 auf nun 317.849. Wie bereits in der Vergangenheit waren die Wanderungsgewinne verantwortlich für diese positive Entwicklung.

Neben dem weiteren Zuwachs an Ein-Personen-Haushalten ist der Anstieg der großen Haushalte mit fünf und mehr Personen auffällig. Auch wenn sie prozentual gesehen zwar nach wie vor die kleinste Gruppe auf dem Dortmunder Wohnungsmarkt darstellen, zeigt dieser Anstieg die zunehmende Nachfrage nach großen, familiengerechten Wohnungen.

Positive Außenwanderung

Die Gewinne durch die Außenwanderung sind ausschlaggebend für das Bevölkerungswachstum der Stadt Dortmund. Mit einem Plus von 2.049 Personen fiel die Außenwanderungsbilanz erneut positiv aus und lag über dem Niveau des Vorjahres.

Ursachenforschung zur Entwicklung der Nahwanderungsbilanz

Bei der Nahwanderung hingegen setzt sich der Trend der letzten fünf Jahre zu einer zunehmend negativen Wanderungsbilanz mit dem Dortmunder Umland auch im Jahr 2019 fort. Das negative Nahwanderungssaldo erhöhte sich auf -1.334 im Jahr 2019. Mit den Hintergründen und Ursachen setzt sich die im Frühjahr 2020 abgeschlossene Wandermotivuntersuchung „Wohnen in Dortmund und der Region“ auseinander (s. Exkurs Seite 58 ff.). Der Ergebnisbericht zur Wandermotivuntersuchung Dortmund ist im Internet unter www.wohnungsmarktbeobachtung.dortmund.de > „Weitere Analysen und Berichte“ abrufbar.

Anhaltend hohe Nachfrage nach preiswertem Wohnraum

Die Zahl der transferleistungsbeziehenden Haushalte ist insgesamt leicht gesunken. Ein Rückgang der Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum war jedoch im Jahre 2019 nicht festzustellen. Denn es ist zu berücksichtigen, dass auch sogenannte Schwellenhaushalte mit geringen Einkommen, die keine Transferleistungen beziehen, auf preiswerten Wohnraum angewiesen sind. Dies zeigt sich konkret bei der Wohnraumversorgung mit öffentlich geförderten Mietwohnungen. Die Zahl der wohnungssuchenden Haushalte, die in der Jahresbilanz nicht mit öffentlich geförderten Wohnungen versorgt werden können, steigt stetig an.

Erneuter Anstieg der Angebotsmieten – sinkende Erschwinglichkeit

Die Mietpreissteigerungen bei den Angebotsmieten setzten sich im Jahre 2019 weiter fort. Der Mietpreismedian für Bestandswohnungen (Wiedervermietungen) hat sich im Vergleich zum Vorjahr um 3,6 % auf 7,25 €/m² netto kalt erhöht. Die mittleren Angebotsmieten für Neubauwohnungen stiegen gegenüber 2018 um 3,7 % auf 10,89 €/m² netto kalt an.

Die Höhe der mittleren Angebotsmieten in Dortmund ist im deutschlandweiten Vergleich leicht unterdurchschnittlich (Deutschland: 8,76 €/m²). Es ist zu berücksichtigen, dass Dortmund zu den deutschen Städten mit den höchsten Steigerungsraten der Angebotsmieten im Verlauf der letzten Jahre zählt. Gleichzeitig hat sich die Erschwinglichkeit der Anmietung einer Wohnung für Mieter*innen in Dortmund verringert, da die durchschnittliche Lohnentwicklung hinter der Mietenentwicklung zurückgeblieben ist.

Folgen von Corona für den Wohnungsmarkt

Ob bzw. wie stark die sich aktuell zeigenden wirtschaftlichen Auswirkungen der Corona-Pandemie in Form von Kurzarbeit, steigenden Arbeitslosenzahlen, Schrumpfen des Bruttoinlandproduktes usw. nachhaltig die Investitionsbereitschaft im Wohnungsbau hemmen, sich auf Mieten und Preise niederschlagen oder das Wanderungs- bzw. Umzugsgeschehen beeinflussen, ist zurzeit nicht vorhersehbar. Die Aufarbeitung wird die Wohnungsmarktberichterstattung der kommenden Jahre sicherlich maßgeblich bestimmen.

Wohnungsmarkt Dortmund auf einen Blick

	2017	2018	2019	Entwicklung 2019 gegenüber 2018
Immobilienpreise² und Mieten³				
Frei stehende Ein- und Zweifamilienhäuser – Neubau	389.900 €	399.900 €	479.900 €	↗
Frei stehende Ein- und Zweifamilienhäuser – Bestand	390.000 €	398.000 €	420.000 €	↗
Eigentumswohnungen – Neubau	2.681 €/m ²	2.999 €/m ²	3.071 €/m ²	↗
Eigentumswohnungen – Bestand	1.339 €/m ²	1.499 €/m ²	1.647 €/m ²	↗
Mietwohnungen – Neubau	10,50 €/m ²	10,50 €/m ²	10,89 €/m ²	↗
Mietwohnungen – Bestand	6,62 €/m ²	7,00 €/m ²	7,25 €/m ²	↗
Bodenrichtwert – mittlere Lage ⁴	290 €/m ²	330 €/m ²	330 €/m ²	↔
Wohnungsangebot				
Baufertigstellungen (Wohnungen ⁵)	1.475	1.649	1.378	↘
Baugenehmigungen (Wohnungen ⁵)	1.623	1.642	1.881	↗
Wohnungsbestand ⁶	321.698	323.235	–	–
Eigentumsquote ⁷	24,0 %	23,9 %	23,9 % ⁸	↔
Strukturelle Wohnungsleerstandsquote ⁹	1,8 %	2,0 %	2,1 % ⁸	↗
Öfftl. geförderter Mietwohnungsbestand	22.237	22.155	22.142	↔
Öfftl. geförderte Mietwohnungen und Mieteinfamilienhäuser – Neubau	280	189	192	↔
Öfftl. geförderte Eigentumsmaßnahmen – Neubau und Bestand	7	18	7	↘
Öfftl. geförderte Bestandsmaßnahmen (Wohnungen und Wohnheimplätze)	726	67	39	↘
Wohnungsnachfrage				
Hauptwohnbevölkerung	601.780	602.566	603.609	↗
Zahl der Haushalte ¹⁰	316.080	317.307	317.849	↗
Außenwanderungssaldo	+ 1.580	+ 1.816	+ 2.049	↗
Nahwanderungssaldo	- 741	- 1.015	- 1.334	↘
Relative innerstädtische Umzugshäufigkeit	72	71	68	↘
Arbeitslosenquote ¹¹	11,0 %	10,1 %	10,3 %	↗
SGB II (Bedarfsgemeinschaften)	44.080	42.591	42.066	↘
SGB XII (Personen)	13.593	13.889	13.794	↘
Wohnungssuchende im öfftl. geförderten Wohnungsbau	1.890	1.974	2.150	↗
Wohngeld (Haushalte)	5.312	5.050	4.690	↘
Asylbewerberleistungsgesetz (Personen)	2.815	3.251	2.839	↘

Quellen: Amt für Wohnen, Bundesagentur für Arbeit, Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Dortmund, dortmunderstatistik, empirica-Preisdatenbank (Basis: empirica-systeme.de), Information und Technik Nordrhein-Westfalen, Sozialamt

² Angebotspreise, Median.

³ Angebotsmieten, Median, netto kalt.

⁴ Baureife Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau, abgabenfrei.

⁵ Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden, inkl. Saldo der Umbauten.

⁶ Wohnungen in Gebäude mit Wohnraum.

⁷ Anteil der von (Mit-)Eigentümer*innen selbst genutzten Wohnungen.

⁸ Bezogen auf den Wohnungsbestand 31.12.2018

⁹ Leerstand länger als sechs Monate.

¹⁰ Grundlage: wohnberechtigte Bevölkerung ohne Personen in Gemeinschaftsunterkünften (z. B. stationäre Pflegeeinrichtungen, Flüchtlingsunterkünfte).

¹¹ Stand: 30.09.

1. Grundstücks- und Immobilienmarkt

1.1 Bodenumsätze und Baulandpreise

1.1.1 Bodenumsätze und Baulandpreise in Dortmund

In Dortmund gab es im Jahr 2019 insgesamt 4.391 Kauffälle für bebaute und unbebaute Grundstücke und somit 137 weniger als im Vorjahr. Die Entwicklung in den einzelnen Teilmärkten zeigt die folgende Tabelle.

Tab. 1: Kaufverträge nach Teilmärkten

	2015	2016	2017	2018	2019
Gesamtzahl der Kaufverträge¹²	4.705	4.968	4.521	4.528	4.391
Auswertung der Kaufverträge nach Teilmärkten darunter:					
Eigentumswohnungen	1.954	2.239	1.882	1.917	1.928
Ein- und Zweifamilienhäuser, Reihenhäuser	1.099	1.196	1.092	1.131	1.123
Mehrfamilienhäuser	480	490	484	429	496
Unbebaute Grundstücke für Wohnzwecke	249	271	272	277	189

Quelle: Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Dortmund – Grundstücksmarktbericht 2020

Im Segment der Ein- und Zweifamilienhäuser und Reihenhäuser wurden 1.123 Kaufverträge geschlossen und somit blieb die Zahl der Kaufverträge im Vergleich zum Vorjahr nahezu konstant. Ähnlich konstant war die Entwicklung im Segment der Eigentumswohnungen, in dem sich die Zahl der Kaufverträge nur geringfügig auf insgesamt 1.928 erhöhte. Einen Anstieg in der Zahl der abgeschlossenen Kaufverträge gab es im Segment der Mehrfamilienhäuser mit einem Plus von 13,5 % auf 496 Verträge. Eine rückläufige Entwicklung zeigt sich in der Zahl der Kaufverträge für unbebaute Grundstücke für Wohnzwecke mit minus 45 % auf 189 Verträge.

Die Bodenrichtwerte für baureife Grundstücke sind sowohl für den individuellen Wohnungsbau als auch für den Geschosswohnungsbau in allen Lagekategorien im Vergleich zum Vorjahr konstant geblieben. Einen Überblick über die Bodenrichtwerte gibt die folgende Tabelle.

¹² Hierin enthalten sind auch Kaufverträge für unbebaute Grundstücke zur gewerblichen Nutzung sowie für Erbbaurechte.

Tab. 2: Bodenrichtwerte gemäß § 13 Abs. 1 Gutachterausschussverordnung NRW

	mäßige Lage (€/m²)	Entwicklung zum Vorjahr	mittlere Lage (€/m²)	Entwicklung zum Vorjahr	gute Lage (€/m²)	Entwicklung zum Vorjahr
Baureife Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau¹³						
Frei stehende Ein- und Zweifamilienhäuser Grundstücksfläche: 450–700 m²	220	→	330	→	480	→
Doppelhaushälften und Reihenendhäuser Grundstücksfläche: 300–360 m²	220	→	330	→	480	→
Reihenmittelhäuser Grundstücksfläche: 180–220 m²	220	→	330	→	480	→
Baureife Grundstücke für Geschosswohnungsbau¹³						
Wohnungen oder Mischnutzungen mit einem gewerblichen Anteil bis 20 % des Rohertrages Geschossflächenzahl ca. 1,2 Geschosse: III	220	→	330	→	480	→

Quelle: Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Dortmund – Grundstücksmarktbericht 2020

1.1.2 Bodenumsätze und Baulandpreise in der Region

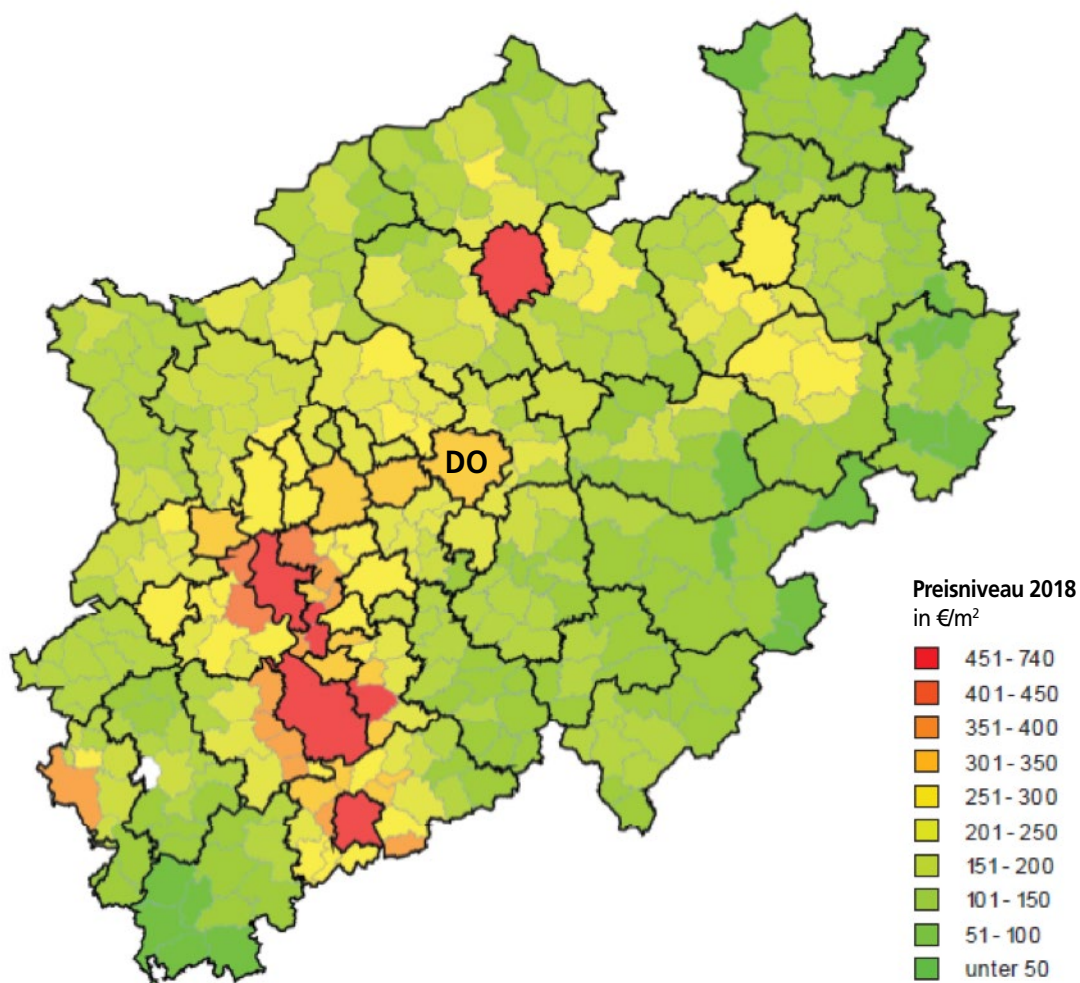
Die im Folgenden dargestellten Daten basieren auf dem Grundstücksmarktbericht 2019 des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Land Nordrhein-Westfalen. Er veröffentlicht jährlich die Baulandpreise unbebauter Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau und den Geschosswohnungsbau. Der aktuell vorliegende Grundstücksmarktbericht NRW 2019 stellt die Daten aus dem Jahr 2018 vor.

Einen landesweiten Überblick über das Bodenpreisniveau für Baugrundstücke für den individuellen Wohnungsbau in mittleren Lagen gibt die folgende Karte 1.

Nach wie vor ist die Spreizung bezüglich der Baulandpreise sehr groß. Die höchsten Bodenpreise in mittleren Lagen werden in Düsseldorf mit 800 €/m² erzielt. Es folgen Köln (630 €/m²), Bonn (500 €/m²) und Münster (480 €/m²). In einzelnen ländlich strukturierten Gebieten, wie z. B. in der Eifel oder Ostwestfalen, werden hingegen Baulandpreise unter 50 €/m² aufgerufen.

¹³ Abgabefrei (Erschließungsbeiträge nach § 127 BauGB und Ausgleichsbeträge nach §§ 135 a bis 135 c – Naturschutzbeiträge).

Karte 1: Preisniveau 2018 für Baugrundstücke für frei stehende Ein- und Zweifamilienhäuser in mittleren Wohnlagen – Gemeindegliederung NRW



Quelle: Der Obere Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Land Nordrhein-Westfalen – Grundstücksmarktbericht NRW 2019

Die Preisentwicklung für Baugrundstücke für den individuellen Wohnungsbau stellte sich in den dargestellten kreisfreien und kreisangehörigen Städten sehr differenziert dar. So stiegen die Baulandpreise in Düsseldorf und Dortmund vom Jahr 2017 auf 2018 an, in Bochum hingegen waren sie rückläufig. In der kreisangehörigen Stadt Waltrop waren die Preisanstiege sehr hoch. Hier erhöhten sich die Preise in mittleren Lagen von 210 €/m² auf 320 €/m² und in guten Lagen sogar von 240 €/m² auf 405 €/m². In Lünen gab es ebenfalls Preisanstiege, die jedoch mit 15 €/m² in allen Lagekategorien geringer ausfielen. In Castrop-Rauxel hingegen gingen die Baulandpreise in allen Lagekategorien zurück. In den anderen aufgeführten Vergleichsstädten waren die Baulandpreise stabil.

Tab. 3: Typische Baulandpreise für baureife Grundstücke in ausgewählten Städten

	Individueller Wohnungsbau (Ein- und Zweifamilienhäuser)						Geschosswohnungsbau (Mietwohnungen oder gemischte Nutzung mit einem gewerblichen Anteil bis 20 % des Rohertrages)					
	2018						2018					
	einfache Lage €/m²	Vergleich zum Vorjahr	mittlere Lage €/m²	Vergleich zum Vorjahr	gute Lage €/m²	Vergleich zum Vorjahr	einfache Lage €/m²	Vergleich zum Vorjahr	mittlere Lage €/m²	Vergleich zum Vorjahr	gute Lage €/m²	Vergleich zum Vorjahr
Kreisfreie Städte												
Bochum	175	↘	270	↘	390	↗	235	↗	315	↗	400	↗
Dortmund	220	↗	330	↗	480	↗	220	↗	330	↗	480	↗
Düsseldorf	620	↗	800	↗	1.350	↗	670	↗	790	↗	1.500	↗
Essen	190	↗	330	↔	520	↗	215	↔	350	↗	450	↗
Hagen	115	↔	185	↔	265	↗	115	↔	170	↔	190	↔
Kreisangehörige Städte												
Bergkamen	105	↔	140	↗	165	↗	–		–		–	
Castrop-Rauxel	140	↘	180	↘	230	↘	180	↔	240	↔	280	↔
Herdecke			200	↔	245	↔	160	↔	190	↔	215	↔
Holzwickede	130	↔	190	↔	210	↔	–		–		–	
Kamen	115	↔	160	↔	180	↔	–		–		–	
Lünen	170	↗	215	↗	275	↗	165	↗	185	↗	210	↗
Schwerte	145	↗	195	↔	230	↔	–		–		–	
Unna	160	↔	200	↗	260	↔	150	↔	160	↔	220	↔
Waltrop	255	↗	320	↗	405	↗	190	↔	210	↔	250	↔
Witten	160	↔	190	↔	230	↔	145	↔	175	↔	190	↔

Quelle: Der Obere Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Land Nordrhein-Westfalen – Grundstücksmarktbericht NRW 2019

Die Preise für Baugrundstücke des Geschosswohnungsbaus stiegen in den kreisfreien Städten, mit Ausnahme der Stadt Hagen, an. Am höchsten war der Anstieg in Düsseldorf mit 20 % in allen Lagekategorien. In mittleren Lagen erhöhten sich die Baulandpreise auch in Dortmund und Essen um 20 %.

Im Segment der Baugrundstücke für den Geschosswohnungsbau lagen in vier der zehn verglichenen kreisangehörigen Städte keine Daten vor. In den übrigen waren die Baulandpreise konstant, mit Ausnahme der Stadt Lünen, in der sie je nach Lagekategorie zwischen 7,6 und 10 % stiegen.

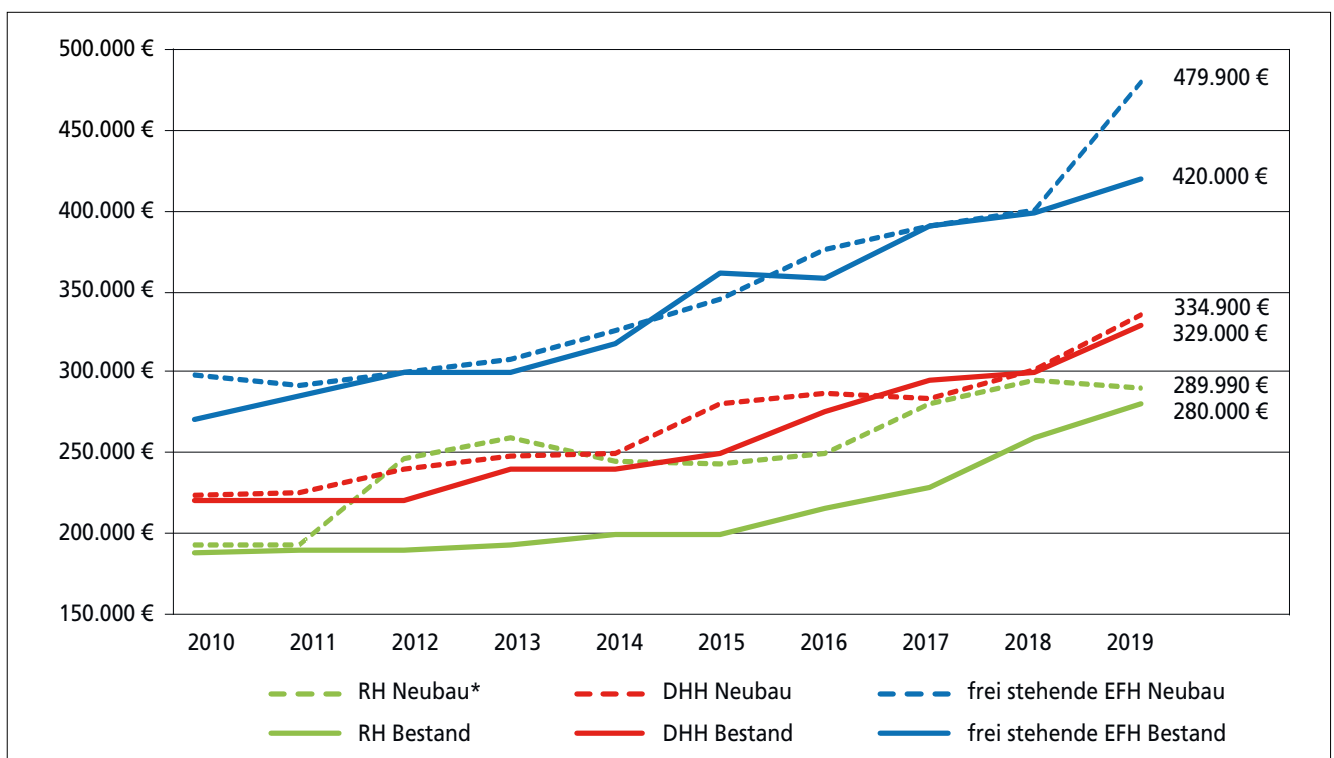
1.2 Immobilienpreisentwicklung

Die im Folgenden aufgezeigten Angebotspreise für Immobilien basieren auf der empirica-Preisdatenbank. Wie bereits in den Vorjahren reduzierte sich auch im Jahr 2019 die Zahl der im Internet inserierten Immobilien auf nun insgesamt rund 3.000 Inserate, die auf diversen Internetplattformen erhoben und ausgewertet wurden. Dieser Rückgang ist ein wichtiger Hinweis auf die weiterhin anhaltende bzw. sogar sich zuspitzenden Angebotsknappheit auf dem Dortmunder Wohnungsmarkt im Eigentumssegment.

1.2.1 Preisentwicklung Ein- und Zweifamilienhäuser in Dortmund

Die sich in den steigenden Angebotspreisen widerspiegelnde Anspannung auf dem Dortmunder Eigentumsmarkt setzt sich auch im Jahr 2019 unvermindert fort. Die Entwicklungslinie der Immobilienpreise in Dortmund zeigt in allen Segmenten deutlich nach oben. Wurde im vergangenen Jahr die 400.000 € Grenze (im Median) im Segment der frei stehenden Einfamilienhäuser nur „angekratzt“, so wird sie nun sowohl im Neubau als auch im Bestand deutlich überschritten. Neu gebaute Einfamilienhäuser werden mittlerweile für rund 480.000 € und somit 20 % über dem Vorjahresmedian angeboten. Hierbei muss aber berücksichtigt werden, dass eine deutlich geringere Angebotszahl als noch in den Vorjahren der Auswertung zugrunde liegt. Der Anstieg der Angebotspreise bei Bestandseinfamilienhäusern fällt mit einem Plus von 5 % geringer aus.

Abb. 1: Entwicklung der Angebotspreise für Einfamilienhäuser



Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: empirica-systeme.de; bis 2011: IDN ImmoDaten GmbH)

Im Segment der Doppelhaushälften erhöhten sich die Angebotspreise für Neubau wie auch Bestandsimmobilien gleichermaßen um 11 bzw. 10 % auf rund 335.000 bzw. 330.000 €. Für diesen Preis hätten Kaufinteressenten noch vor fünf Jahren ein neu gebautes frei stehendes Einfamilienhaus erwerben können.

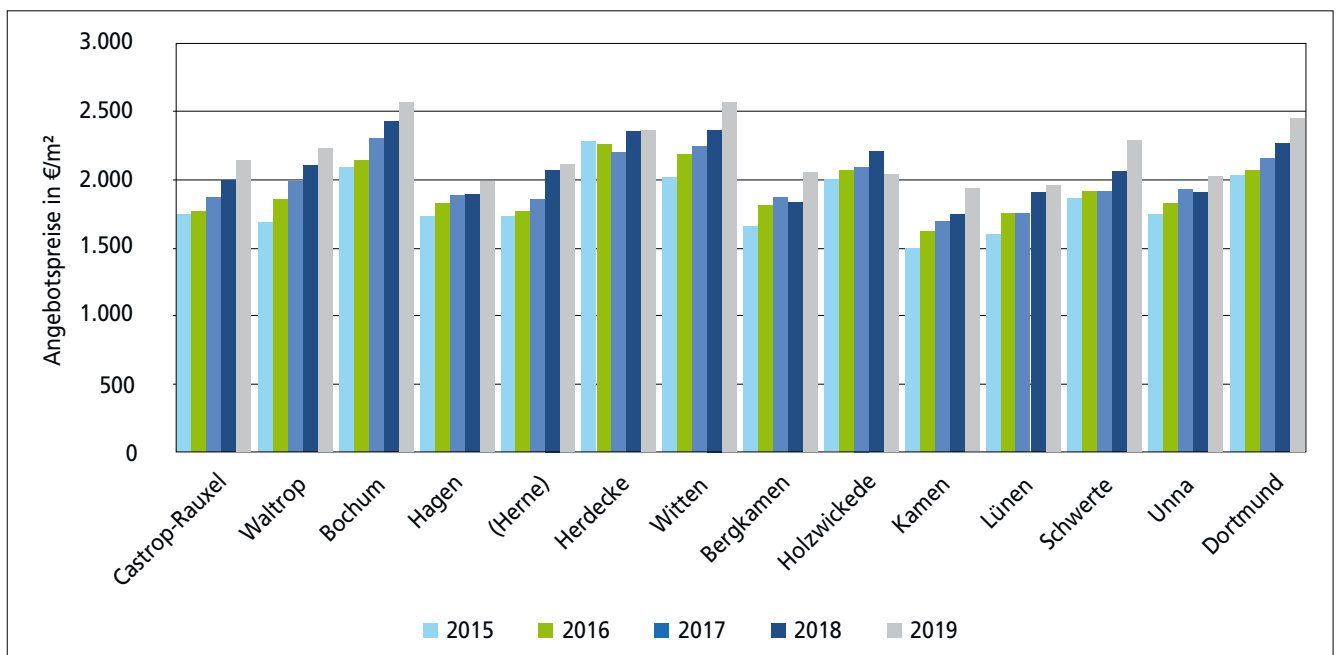
Nachdem die Angebotspreise für Bestandsreihenhäuser viele Jahre konstant waren, zeigt sich seit 2015 ein deutlicher Anstieg um 40 %. Aktuell werden sie im Median für 280.000 € angeboten und somit für 80.000 € mehr als im Jahr 2015. Davon fiel allein auf die Jahre 2017 bis 2019 ein Anstieg von 50.000 €, was darauf schließen lässt, dass die Anspannung auf dem Eigentumsmarkt in Dortmund auch das bis dahin – bezüglich des Preisniveaus – als moderat zu bezeichnende Segment der Reihenhäuser erfasst hat. Die Interpretation der Entwicklungslinie der neu gebauten Reihenhäuser ist nur mit Einschränkungen möglich, da für einige der zurückliegenden Jahre und auch für das aktuelle Auswertungsjahr 2019 nur eine geringe Fallzahlengröße der Angebote vorliegt. Der Anstieg der Angebotspreise in den letzten vier Jahren erscheint aber vor dem Hintergrund der zunehmenden Anspannung auf dem Dortmunder Immobilienmarkt nachvollziehbar, auch wenn die Daten nur eingeschränkt belastbar sind.

Die steigenden Angebotspreise in allen Segmenten spiegeln die hohe Nachfrage nach Immobilien wider. Sowohl für Selbstnutzer*innen als auch für Kapitalanleger*innen ist die Immobilie als Anlageform sehr begehrt. Ob und wenn ja, welche Auswirkungen die Corona-Krise auf die Preisentwicklung haben wird, kann noch nicht abgeschätzt werden. Je nach Dauer der notwendigen Einschränkungen und der damit verbundenen finanziellen Einbußen ist ein zurückhaltendes Käuferverhalten wahrscheinlich.

1.2.2 Preisentwicklung Ein- und Zweifamilienhäuser in der Region

Die für Dortmund beschriebene Angebotspreissteigerung für Einfamilienhäuser¹⁴ gibt es auch in den Umlandkommunen. Die Intensität der Steigerung ist jedoch unterschiedlich stark ausgeprägt.

Abb. 2: Entwicklung der Angebotspreise für Einfamilienhäuser in Dortmund und den Umlandgemeinden 2015 bis 2019



Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: empirica-systeme.de)

Am deutlichsten erhöhten sich die Angebotspreise innerhalb eines Jahres in Schwerte, Bergkamen und Kamen mit über 10 %. In Witten fiel der Anstieg mit 8 % ähnlich stark aus wie in Dortmund. In Herdecke und Lünen hingegen war der Angebotspreisanstieg mit unter 2,5 % deutlich moderater. In den übrigen Vergleichsstädten bewegte sich die Spanne der Preisanstiege zwischen 5,0 und 6,9 %.

Im Jahr 2019 lag der Angebotspreis je Quadratmeter in Dortmund bei 2.446 € und somit rund 180 €/m² über dem Vorjahreswert. Außer in Witten und Bochum lagen in allen Umlandkommunen die Angebotspreise unter dem Dortmunder Niveau. In den Städten Kamen und Holzwickede fiel der Anstieg ähnlich deutlich bzw. in Bergkamen und Witten sogar etwas stärker aus. In den übrigen Kommunen ist der Anstieg geringer. Diese teilweise deutlichen Preisdifferenzen zwischen Dortmund und einigen Umlandkommunen sind ein wesentlicher Grund für Haushalte, Dortmund zu verlassen und im Umland Eigentum zu erwerben. Dies wurde auch im Rahmen der von der Stadt Dortmund durchgeführten Wanderungsmotivuntersuchung, deren umfangreichen Ergebnisse in einem Exkurs in diesem Bericht dargestellt werden, bestätigt.

¹⁴ Frei stehend, Reihenhäuser, Doppelhäuser im Neubau und Bestand.

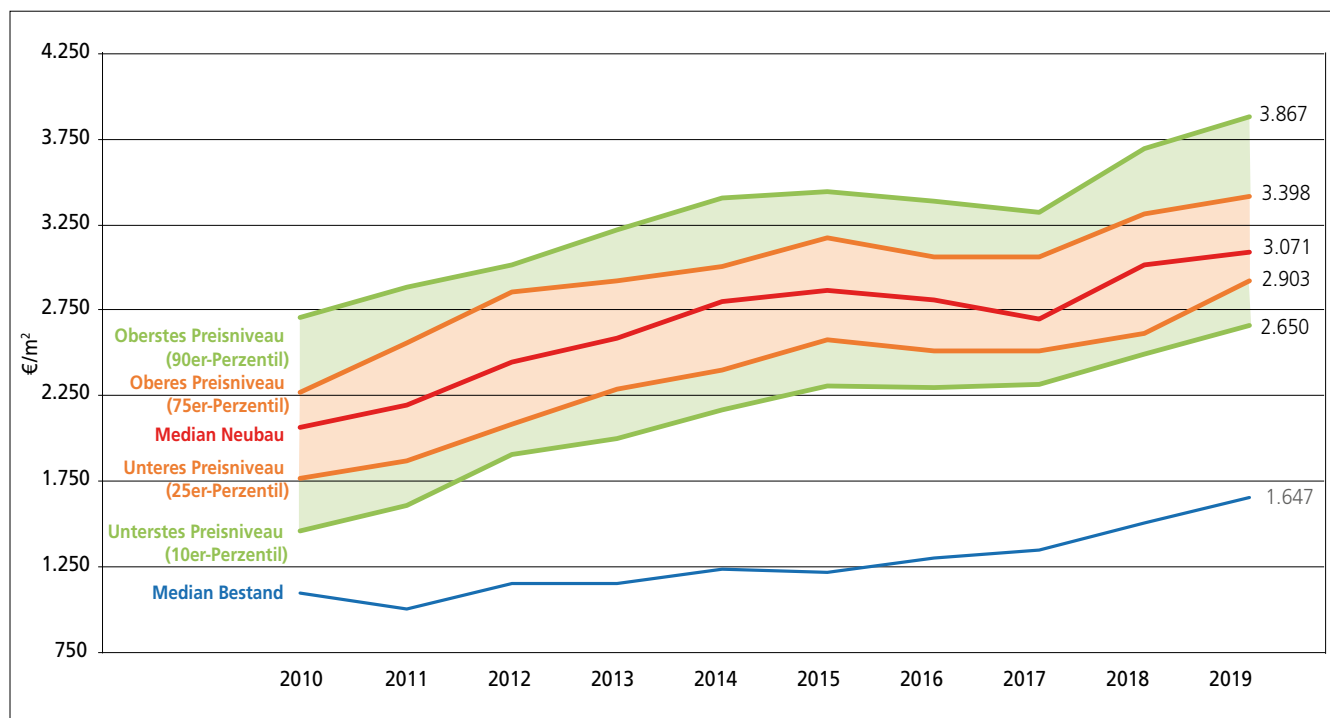
1.2.3 Preisentwicklung Eigentumswohnungen in Dortmund

Hinsichtlich der Preisentwicklung für Eigentumswohnungen ist auch im Jahr 2019 keine Entspannung absehbar. Die Angebotspreise stiegen erneut deutlich an. Anders als im Vorjahr fiel der Anstieg für Neubauten aber nicht im oberen und obersten Preissegment am höchsten aus – hier lagen die Zuwächse bei 3 und 5,1 % –, sondern im unteren und untersten. Im unteren Segment stiegen die Angebotspreise um 11,6 % und im untersten um 7 %. In absoluten Zahlen bedeutet dies im unteren Segment einen Anstieg um 300 €/m² und im untersten um 170 €/m². Aber auch der Anstieg im obersten Preissegment ist mit +200 € auf nun rund 3.900 €/m² für die*den Käufer*in deutlich spürbar.

Diese Zahlen zeigen eindrücklich, dass die Marktanspannung mittlerweile auch im unteren Preissegment der neu gebauten Eigentumswohnungen angekommen ist. Eine Abschwächung der Preisdynamik ist im gesamten Segment der neu gebauten Eigentumswohnungen trotz einer nach wie vor regen Bautätigkeit und der damit einhergehenden Angebotserweiterung nicht erkennbar. Welche Auswirkungen die Corona-Krise mit sich bringen wird, lässt sich zurzeit kaum vorhersagen. Es ist aber davon auszugehen, dass Kaufinteressenten u. a. vor dem Hintergrund finanzieller Einbußen, wie durch eine mögliche Kurzarbeit oder sogar Arbeitslosigkeit, zurückhaltender agieren.

Im Segment der Bestandseigentumswohnungen, das viele Jahre in Dortmund durch ein stabiles Preisniveau charakterisiert war, zeigt sich in den letzten zwei Jahren ein deutlicher Anstieg der Angebotspreise. Im Vergleich zum Vorjahr erhöhten sie sich um 10 % bzw. rund 150 €/m² auf aktuell rund 1.650 €/m².

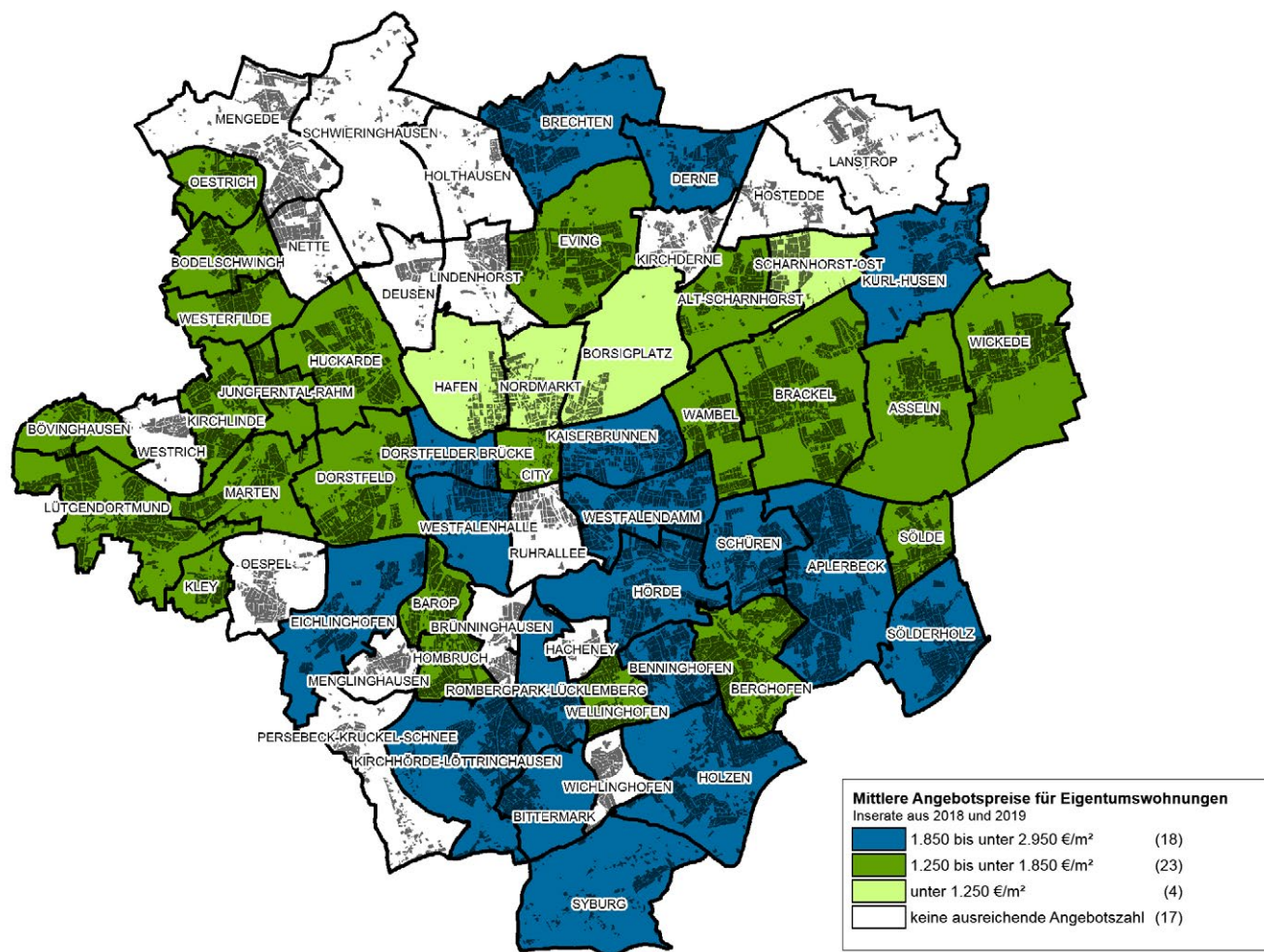
Abb. 3: Entwicklung der Angebotspreise für Eigentumswohnungen 2010 bis 2019



Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: empirica-systeme.de; bis 2011: IDN ImmoDaten GmbH)

In der Karte 2 wird das stadtweite Preisgefüge für Eigentumswohnungen im Neubau und im Bestand abgebildet. Die Aussagen beziehen sich auf die räumliche Ebene der 62 Statistischen Bezirke. Aus Gründen der Datenverfügbarkeit wurden Immobilieninserate aus den Jahren 2018 und 2019 zusammengefasst. Für die 17 in der Karte weiß dargestellten Statistischen Bezirke können keine belastbaren Aussagen getroffen werden, da für sie weniger als 15 Inserate zur Auswertung vorlagen.

Karte 2: Mittlere Angebotspreise für Eigentumswohnungen (2018/2019)



Quelle: Eigene Darstellung nach Daten der empirica-Preisdatenbank (Basis: empirica-systeme.de)

Zusammengefasst für die Neubau- und Bestandseigentumswohnungen liegt der gesamtstädtische Median der Jahre 2018/2019 bei 1.692 €/m² und somit 100 € über dem Wert der Jahre 2017/2018.

Die Differenzen hinsichtlich des Preisniveaus sind innerhalb des Dortmunder Stadtgebietes nach wie vor sehr deutlich. Die niedrigsten Angebotspreise werden in den drei Statistischen Bezirken der Nordstadt Hafen, Nordmarkt und Borsigplatz sowie in Scharnhorst-Ost aufgerufen mit Preisen zwischen 1.000 und 1.250 €/m². Überdurchschnittliche Angebotspreise hingegen werden überwiegend in den südlichen Statistischen Bezirken, wie z.B. Kirchhörde-Löttringhausen mit 2.600 €/m², Rombergpark-Lücklemberg und Westfalenhalle mit jeweils 2.500 €/m², aufgerufen. Dies gilt auch für die am nördlichen Stadtrand liegenden Statistischen Bezirke Brechten, Derne und Kurl-Husen mit deutlich überdurchschnittlichen Angebotspreisen zwischen 2.100 und 2.900 €/m².

1.2.4 Preisentwicklung Eigentumswohnungen in der Region

Die im vorangegangenen Kapitel dargestellte Entwicklung der steigenden Angebotspreise für neu gebaute und gebrauchte Eigentumswohnungen in Dortmund trifft auch auf viele Nachbarstädte und andere Großstädte in NRW zu. Als Datenbasis für die Aussage wird der vom Immobilienverband IVD Region West e. V. jährlich erstellte Preisspiegel, in dem die Entwicklung auf den Immobilienmärkten in 119 nordrhein-westfälischen Städten dargelegt wird, genutzt. Die folgende Tabelle zeigt die Kaufpreise für bezugsfreie Neubau- und Bestandseigentumswohnungen in mittleren Lagen in zehn ausgewählten Städten im Jahr 2019 und deren Entwicklung zum Vorjahr.

Tab. 4: Kaufpreise (Schwerpunktpreise) für bezugsfreie Bestandseigenheime und Bestandseigentumswohnungen in mittleren Lagen in ausgewählten Städten in den Jahren 2018 und 2019

	Eigentumswohnungen Neubau mittlere Lage		Eigentumswohnungen Bestand mittlere Lage	
	ca. 70 m² Wohnfläche		ca. 70 m² Wohnfläche	
	2018	2019	2018	2019
Kreisfreie Städte				
Bochum	2.300 €/m²	2.400 €/m²	1.250 €/m²	1.350 €/m²
Dortmund	2.550 €/m²	2.750 €/m²	1.550 €/m²	1.600 €/m²
Düsseldorf	3.400 €/m²	3.470 €/m²	2.800 €/m²	2.870 €/m²
Essen	2.570 €/m²	2.850 €/m²	1.300 €/m²	1.400 €/m²
Hagen	1.650 €/m²	1.750 €/m²	1.450 €/m²	1.500 €/m²
Weitere Städte/Gemeinden				
Castrop-Rauxel	2.200 €/m²	2.200 €/m²	1.200 €/m²	1.200 €/m²
Holzwickede	2.350 €/m²	2.500 €/m²	1.500 €/m²	1.700 €/m²
Schwerte		2.000 €/m²	1.900 €/m²	2.000 €/m²
Unna	2.350 €/m²	2.500 €/m²	1.200 €/m²	1.350 €/m²
Witten	2.200 €/m²	2.250 €/m²	900 €/m²	950 €/m²

Quelle: Preisspiegel 2019 Wohnimmobilien NRW – Immobilienverband IVD Region West e. V. für Nordrhein-Westfalen

In allen aufgeführten Vergleichsstädten stiegen die Kaufpreise für neu gebaute Eigentumswohnungen in mittlerer Lage an, lediglich in Castrop-Rauxel war das Niveau konstant. Am deutlichsten fiel der Preisanstieg in Dortmund mit +7,8 % aus, gefolgt von Holzwickede und Unna mit 6,4 % sowie Hagen mit 6 %.

Die Preise für Eigentumswohnungen im Bestand stiegen laut Preisspiegel des IVD West ebenfalls in allen aufgeführten Städten, am deutlichsten jedoch in den Kommunen des Dortmunder Umlandes Holzwickede und Unna mit +13,2 % bzw. +12,5 %. In Dortmund erhöhten sie sich innerhalb eines Jahres um 3,2 % und in Düsseldorf um 2,5 %. In Bochum und Essen fiel der

Anstieg mit rund 8 % deutlicher aus, jedoch liegt das Preisniveau mit 1.350 € und 1.400 € weiterhin unter dem Dortmunder.

Generell fällt auf, dass insbesondere in den Dortmunder Umlandgemeinden das Preisniveau für Eigentumswohnungen ansteigt. Dies wird u. a. eine Folge der zunehmenden Marktanspannung auf dem Dortmunder Wohnungsmarkt sein, die Überschwappeffekte für die benachbarten Städte mit sich bringt. Kaufinteressierte suchen auf Grund der steigenden Preise in Dortmund und der zunehmenden Angebotsknappheit vermehrt im Umland, was wiederum dort auch zu steigenden Preisen führt. Dies wird durch die Wanderungsmotivuntersuchung – Wohnen in Dortmund und der Region – bestätigt. Denn trotz der steigenden Preise im Umland sind die Immobilien hier (noch) günstiger zu erwerben als in der Kernstadt Dortmund, sodass die Wohnstandortentscheidung oftmals zugunsten der Umlandkommunen fällt.

Ergebnis:

Die zunehmende Anspannung auf dem Dortmunder Eigentumsmarkt, die sich in den steigenden Immobilienpreisen widerspiegelt, setzt sich im Jahr 2019 unvermindert fort. Die Entwicklungslinie der Immobilienpreise in Dortmund zeigt in allen Segmenten deutlich nach oben. Neu gebaute Einfamilienhäuser werden mittlerweile für rund 480.000 € und somit 20 % über dem Vorjahresmedian angeboten. Der Anstieg der Angebotspreise bei Bestandseinfamilienhäusern fällt mit einem Plus von 5 % geringer aus. Die Angebotspreise für Doppelhaushälften erhöhten sich für den Neubau wie auch für Bestandsimmobilien gleichermaßen um 11 bzw. 10 % auf rund 335.000 bzw. 330.000 €.

Doch nicht nur in Dortmund steigen die Immobilienpreise, sondern auch in den angrenzenden kreisfreien und kreisangehörigen Gemeinden. Da das Ausgangsniveau hier aber niedriger ist, sind die Preise im Umland immer noch günstiger als in der Kernstadt Dortmund. Dieser Preisunterschied ist ein wesentlicher Grund für Haushalte, Dortmund zu verlassen und im Umland Eigentum zu erwerben. Dies wurde – neben vielen weiteren Thesen – auch im Rahmen der von der Stadt Dortmund durchgeführten Wanderungsmotivuntersuchung bestätigt.

Auch im Segment der Eigentumswohnungen war im Jahr 2019 keine Entspannung absehbar. Ganz im Gegenteil: Die Angebotspreise stiegen erneut deutlich an. Anders als im Vorjahr fiel der Anstieg für Neubauten aber nicht im oberen und obersten Preissegment am höchsten aus, sondern im unteren (+300 €/m²) und untersten (170 €/m²). In dem preislich viele Jahre stabilen Segment der Bestandseigentumswohnungen zeigt sich in den letzten zwei Jahren ein deutlicher Anstieg der Angebotspreise. Im Vergleich zum Vorjahr erhöhten sie sich um 10 % auf aktuell rund 1.650 €/m².

1.3 Städtisches Baulandmanagement

1.3.1 Wohnbauflächenpotenziale

Im Vergleich zu vielen anderen Ruhrgebietsstädten verfügt Dortmund über ein umfangreiches Flächenangebot für den Wohnungsneubau.

Das Stadtplanungs- und Bauordnungsamt führt eine regelmäßige Erhebung und detaillierte Analyse des Dortmunder Baulandangebotes durch. Ende des Jahres 2019 standen im Dortmunder Stadtgebiet folgende Wohnbauflächenpotenziale zur Verfügung:

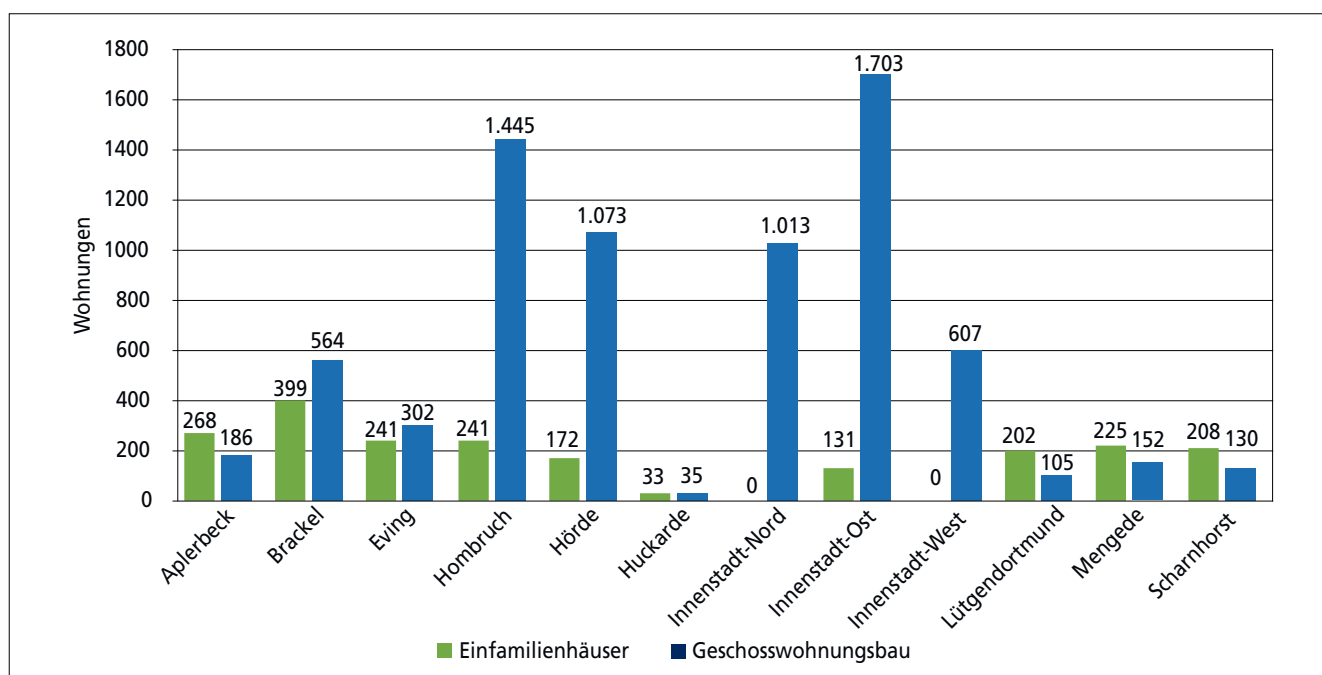
- Rund 86 Hektar Wohnbauflächen für ca. 4.800 Wohnungen in rechtsverbindlichen Bebauungsplänen
- Rund 93 Hektar Bruttowohnbauflächen (einschließlich Grün- und Erschließungsflächen) für ca. 4.600 Wohnungen im Aufstellungsverfahren
- Rund 40 Hektar für ca. 1.600 Wohnungen als Baulandreserve in sogenannten Baulücken (§ 34 Baugesetzbuch)

Zusätzlich weist der Flächennutzungsplan (FNP) eine Planungsreserve von rund 211 Hektar aus, die einer Wohnbebauung mit ca. 6.000 Wohnungen zugeführt werden können.

Die rechtsverbindlichen und in Aufstellung befindlichen Bebauungspläne bieten Wohnbauflächen für den Neubau von rund 2.100 Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern sowie für rund 7.300 Geschosswohnungen.

Die aktuellen Baulandpotenziale verteilen sich wie nachfolgend aufgeführt auf die zwölf Dortmunder Stadtbezirke.

Abb. 4: Wohnbauflächenpotenziale in den zwölf Stadtbezirken 2019 (rechtsverbindliche und in Aufstellung befindliche B-Pläne)



Quelle: Stadtplanungs- und Bauordnungsamt, Stand: Dezember 2019

Kurzfristig werden beispielsweise folgende Projekte das Angebot auf dem Wohnungsmarkt erhöhen:

- Die Nachverdichtung „Harkortstraße“ ist in 2018 zur Rechtskraft geführt worden. Der Baubeginn ist bereits erfolgt (Hombruch).
- „An der Witwe“ auf dem Areal einer ehemaligen Gleisfabrik (Hombruch).
- Der Baubeginn der Studierendenapartments auf der Fläche der ehemaligen Fruchtbörse an der Baroper Bahnhofstraße ist 2019 erfolgt (Hombruch).
- Die Flächennachnutzung des ehemaligen heilpädagogischen Heims an der Zillestraße hat geltendes Planrecht und soll zeitnah einer Entwicklung zugeführt werden (Hombruch).
- „Pleckenbrink“ als Nachnutzung einer ehemaligen Sportplatzfläche (Brackel).
- Für das „Kronprinzenviertel“ erfolgte 2019 die Rechtskraft. Die Flächen befinden sich aktuell in der Vermarktung. Für einige Bereiche ist der Baubeginn zeitnah zu erwarten (Innenstadt-Ost).
- Das Studierendenquartier „Base Camp“ in der Dortmunder City auf der Fläche des ehemaligen Karstadt-Technikhauses wird derzeit errichtet (Innenstadt-West).
- Das „Stadtquartier-Ost“ wird sukzessive durch eine gemischte Baustruktur komplettiert (Innenstadt-Ost).
- In den Baugebieten „Erdbeerfeld“ (Mengede) und Brechtener Heide (Eving) schreitet die Bebauung voran. Es stehen nur noch wenige Restflächen zur Verfügung.

1.3.2 Wohnbauflächenentwicklung in Dortmund

Die Wohnbauflächenentwicklung in Dortmund verfolgt weiterhin das Ziel, auch in Zeiten einer gestiegenen Baulandnachfrage den Anforderungen einer nachhaltigen Bodennutzung gerecht zu werden. Reaktivierungsflächen, im Innenbereich mit einer guten infrastrukturellen Anbindung, haben bei der Aufstellung von Bauleitplanverfahren besondere Priorität.

Die weitere Flächenauswahl macht einen Großteil der Wohnbauflächenentwicklung in Dortmund aus:

- „Luisenglück“ – ein ehemaliger Gewerbestandort (Hombruch)
- „Westlich Wellinghofer Straße“ – Gelände einer ehemaligen Feuerwache (Hörde)
- Sckellstraße – Areal eines ehemaligen Berufskollegs (Innenstadt-Ost)
- „Wohnquartier Mitte“ an der Deggingstraße auf dem ehemaligen Stadtwerkegelände (Innenstadt-Ost)
- „Dortmunder U“ – ein ehemaliger Brauereistandort (Innenstadt-West)
- Flächennachnutzung eines Teilareals des ehemaligen Stahlwerks „Westfalenhütte“ (Innenstadt-Nord)
- „Hagener Straße“ – ehemalige Fläche des Telekomlagers (Hombruch)

Die Planrechtschaffung erfolgt sukzessive in den nächsten fünf Jahren.

25 %-Quote für den öffentlich geförderten Mietwohnungsneubau

Der Beschluss des Rates zur 25 %-Regelung (zuletzt aktualisiert am 10.04.2014) ist eines der wenigen kommunalen Steuerungsinstrumente zur Schaffung von bezahlbarem Wohnraum. Demnach sind im Rahmen der Entwicklung neuer Wohnbauflächen in der Regel 25 % der geplanten Wohneinheiten für den öffentlich geförderten Mietwohnungsneubau vorzusehen. Die konsequente Flächensicherung für geförderten Wohnraum gilt dabei gleichermaßen für Projekte auf städtischen als auch auf privaten Grundstücken.

Im Förderjahr 2019 zeigte die Quotenregelung besondere Wirkung. Im Rahmen der Entwicklung neuer Wohnbauflächen und der Veräußerung städtischer Grundstücke wurden insgesamt 174 Neubaumietwohnungen auf Grundlage des Ratsbeschlusses gefördert. Die Projekte befinden sich im Kronprinzenviertel (Innenstadt-Ost), Am Grimmsiepen (Hörde), im geplanten Wohn- und Geschäftszentrum in Schüren an der Markscheiderstraße, in der Brechtener Heide und am Winterkampweg in Eving. Zum Vergleich: Im Zeitraum 2014 bis 2018 konnten auf Grundlage des Ratsbeschlusses der Neubau von insgesamt rund 230 Mietwohnungen mit öffentlichen Mitteln gefördert werden.

Hervorzuheben ist, dass durch das Instrument der 25 %-Quote öffentlich geförderter Mietwohnungsneubau im gesamten Stadtgebiet geschaffen wird – auch in bevorzugten Lagen. Im laufenden Jahr konnten bereits einige Förderanträge bewilligt werden. Darüber hinaus werden aktuell größere Projekte, wie z. B. Zillestraße, Luisenglück und westlich Stahlwerkstraße – Westfalenhütte, aus förderrechtlicher Sicht zur Umsetzung der Quotenregelung begleitet und vorbereitet.

Ergebnis:

Dortmund verfügt über ausreichende und vielfältige Baulandpotenziale im gesamten Stadtgebiet. Ende 2019 standen rund 179 Hektar Wohnbauflächen in rechtsverbindlichen und in Aufstellung befindlichen Bebauungsplänen zur Verfügung. Dort können rund 9.400 Wohnungen entstehen – 7.300 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern und 2.100 Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern. Für die Wohnbauflächenentwicklung in Dortmund werden überwiegend Brach- bzw. ehemalige Gewerbeflächen umgenutzt.

Seit dem Ratsbeschluss zur Anpassung der 25 %-Quote zugunsten des öffentlich geförderten Mietwohnungsneubaus im Jahre 2014 wurden bereits mehr als 400 Wohnungen mit Mietpreis- und Belegungsbindungen auf neu entwickelten Wohnbauflächen im gesamten Stadtgebiet gefördert.

A woman with dark hair tied in a bun, wearing a beige textured cardigan over a light pink top, stands by a large window. She holds a white mug with a blue heart on it. The background shows a blurred view of a modern building and greenery.

WOHNEN, WO DAS HERZ SCHLÄGT

Wer sich seine Wohnträume erfüllen möchte, ist bei NRW's führendem Wohnungsunternehmen in besten Händen. Denn mit viel Herzblut, einem engagierten Team, jeder Menge Know-how und vielen Top-Services sorgen wir für die Erfüllung Ihrer Wünsche. So schaffen wir ein Zuhause ganz nach Ihren Vorstellungen. **Weil uns unsere Mieter eine Herzensangelegenheit sind.**

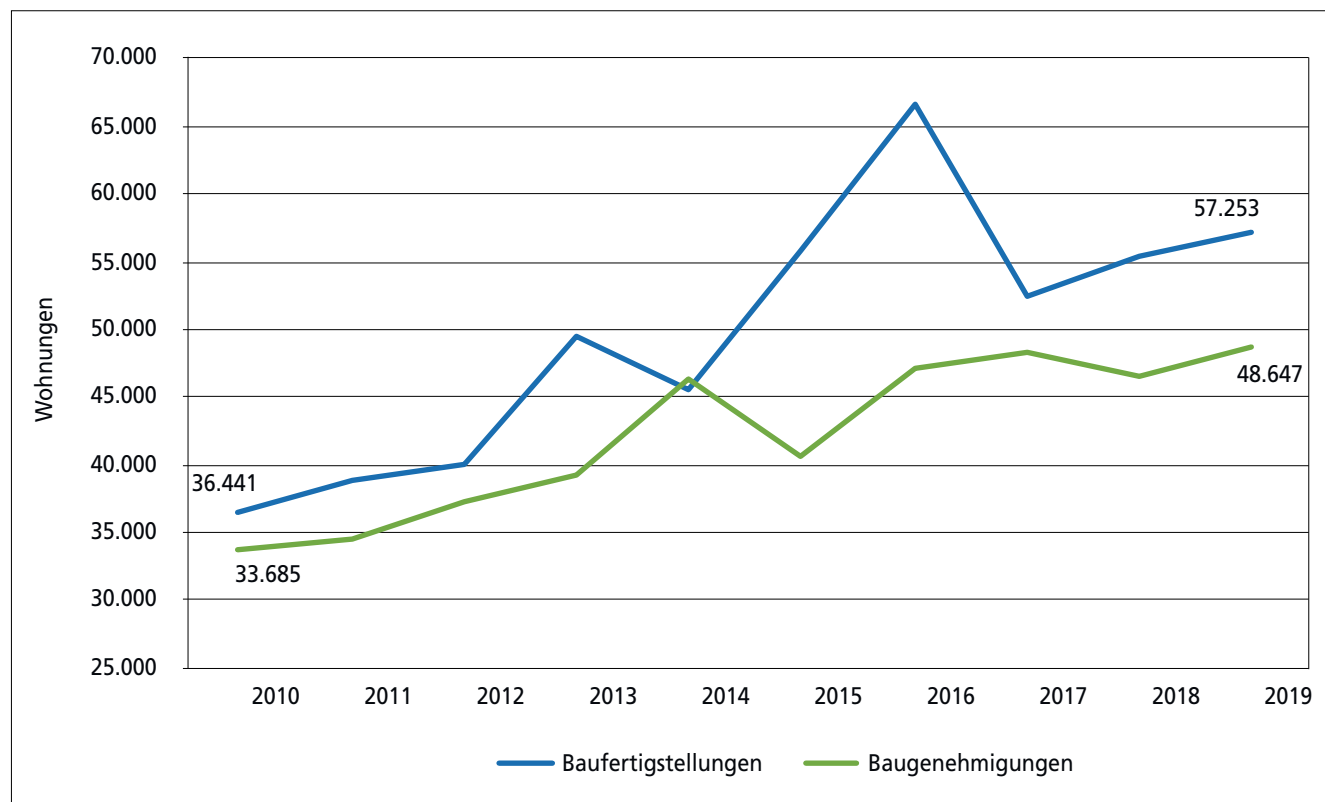
2. Wohnungsangebot

2.1 Wohnungsneubau in Deutschland und Nordrhein-Westfalen

Im Jahr 2019 stieg die Zahl der Baugenehmigungen in Deutschland um 4,0 % auf 360.600 an. Dies ist insbesondere auf die Entwicklung bei den Mehrfamilienhäusern mit einem Plus von 4,6 % zurückzuführen. Aber auch die Zahlen der Baugenehmigungen für Ein- bzw. Zweifamilienhäuser stiegen um 1,2 bzw. 2,6 %.

Die Zahl der Baufertigstellungen entwickelte sich im Jahr 2019 in Deutschland mit +2,0 % ebenfalls positiv. Insgesamt wurden 293.000 Wohnungen und somit 5.700 Wohnungen mehr als im Vorjahr fertig gestellt. Der Anstieg resultiert aus den Fertigstellungen von Wohnungen in Mehrfamilienhäusern mit +6,0 % und in Einfamilienhäusern mit +0,4 %. Die Zahl der Fertigstellungen von Wohnungen in Zweifamilienhäusern ging um 2,8 % zurück.

Die Zahl der Baugenehmigungen in Nordrhein-Westfalen stieg erneut leicht an auf 57.253 im Jahr 2019. Dies entspricht einem Zuwachs von 3,2 % und damit wird wieder das Niveau des Jahres 2017 erreicht. Verantwortlich für diesen Anstieg sind die Steigerungen von 50,6 % im Segment der neuen Nichtwohngebäude (gemischt genutzte Gebäude, die überwiegend nicht Wohnzwecken dienen) und von 12,5 % für Um- und Ausbauten in bestehenden Gebäuden. Im Segment der Zweifamilienhäuser stiegen die Genehmigungszahlen um 3,5 % und bei den Mehrfamilienhäusern um 2,7 %. Einzig im Segment der Einfamilienhäuser sind die Genehmigungszahlen mit -0,2 % leicht rückläufig.

Abb. 5: Fertig gestellte und genehmigte Wohnungen¹⁵ in NRW

Quelle: Information und Technik Nordrhein-Westfalen

Im Vergleich zur Entwicklung der Genehmigungszahlen stieg die Zahl der Baufertigstellungen mit +1,2 % etwas moderater. Im Jahr 2019 wurden insgesamt 48.647 Wohnungen fertig gestellt. Wie bei den Genehmigungszahlen war der Anstieg bei den Nichtwohngebäuden mit +8,0 % am deutlichsten. Entgegen der Entwicklung der Genehmigungszahlen stiegen die Fertigstellungszahlen für Einfamilienhäuser mit +6,3 % deutlich, für Zweifamilienhäuser und Mehrfamilienhäuser sind die Anstiege mit +0,5 % und 1,5 % geringer.

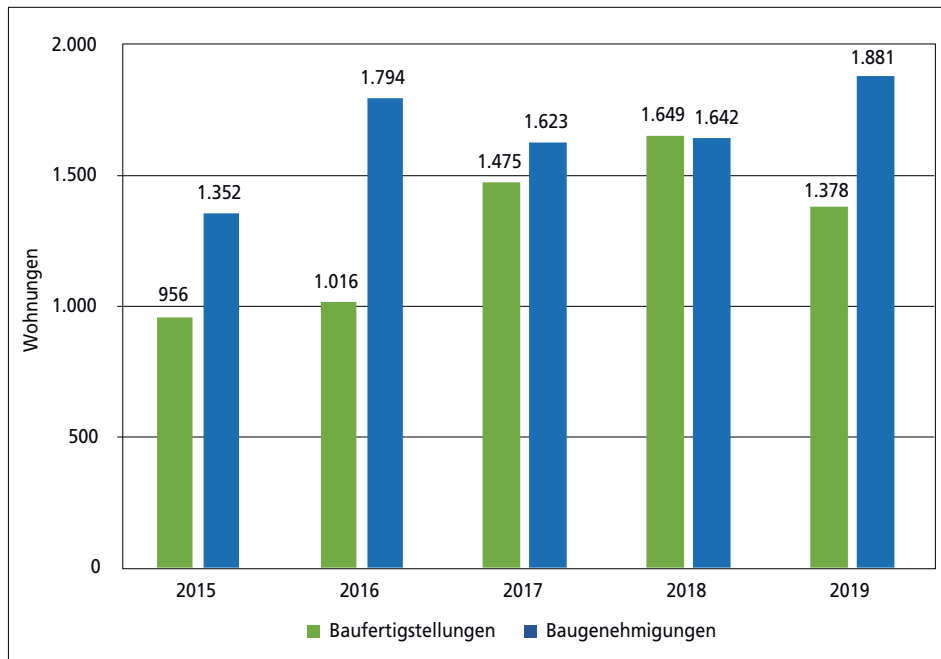
¹⁵ Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden sowie in Wohnheimen, inkl. durch Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden neu entstandene Wohnungen (z. B. Dachgeschossausbau).

2.2 Wohnungsneubau in Dortmund

Die Neubautätigkeit im Wohnungsbau bewegt sich auch im Jahr 2019 in Dortmund auf einem erfreulich hohen Niveau. Die positive Wohnungsbaukonjunktur der letzten Jahre setzt sich fort und bestätigt die Bemühungen der Stadt Dortmund im Rahmen der Wohnungsbauoffensive zur Ankurbelung des Wohnungsbaus. Auch die Aussagen der Dortmunder Wohnungsmarktexpert*innen belegen dieses positive Bild im Neubaubereich.

Das gute Investitionsklima im Wohnungsneubau in Dortmund spiegelt sich in den Zahlen der Bautätigkeitsstatistik des Landes NRW wider. Insbesondere die sehr positive Entwicklung der Genehmigungszahlen von 1.642 im Jahr 2018 auf 1.881 im Jahr 2019 lässt hohe Fertigstellungszahlen in den nächsten Jahren erwarten. Mit 1.881 Genehmigungen wird der bislang höchste Wert in dem betrachteten Fünf-Jahres-Zeitraum erreicht. Mit einem Anstieg von 14,6 % befindet sich Dortmund auch deutlich über dem landesweiten Anstieg von 3,2 %. Diese positive Entwicklung der Genehmigungszahlen ist die Antwort der Wohnungswirtschaft und Investor*innen auf die weiterhin steigende Nachfrage nach Wohnraum in der wachsenden Stadt Dortmund. Bei den Bauvorhaben gilt es, die unterschiedlichen Preissegmente ebenso zu berücksichtigen wie die Differenzierung in Eigentum und Mietwohnungsbau.

Im Jahr 2019 wurden 1.378 Baufertigstellungen angezeigt und somit 271 weniger als im Vorjahr. Wenn auch nicht die hohen Fertigstellungszahlen der beiden Vorjahre erreicht werden, so liegt sie dennoch deutlich über denen der Jahre 2015 und 2016. Die Verringerung der Fertigstellungszahlen basiert insbesondere auf der geringeren Zahl der Aus- und Umbauten in bestehenden Gebäuden. Hier hat sich die Fertigstellungszahl von 237 Wohnungen auf 66 Wohnungen reduziert. Sicherlich sind auch Engpässe im Baugewerbe mitverantwortlich für diesen Rückgang der Fertigstellungen, da das Baugewerbe seit einiger Zeit an seine Kapazitätsgrenzen stößt und Verzögerungen somit unvermeidbar sind. Die Kapazitätsgrenzen sind nach wie vor ein wesentlicher limitierender Faktor in der Entwicklung der Baukonjunktur.

Abb. 6: Fertig gestellte und genehmigte Wohnungen¹⁶ in Dortmund 2015 bis 2019

Quelle: Information und Technik Nordrhein-Westfalen

Es bleibt abzuwarten, wie sich die Bautätigkeit vor dem Hintergrund der hohen und noch weiter steigenden Baukosten und der bereits angesprochenen Kapazitätsengpässe entwickeln wird. Auch die Auswirkungen der Corona-Pandemie auf die Bauwirtschaft sind derzeit nicht absehbar. Die Stadt Dortmund ist nach wie vor bestrebt, durch gute Rahmenbedingungen die Baukonjunktur weiter voranzutreiben. Einen wesentlichen Beitrag hierzu wird die Wohnungsbaukoordination im Amt für Wohnen leisten. Sie wird als Bindeglied zwischen Investor*innen und Planungsverwaltung fungieren und das Ziel der Beschleunigung von Prozessen verfolgen.

Die im Rahmen des Stimmungsbarometers befragten Expert*innen teilen die positive Einschätzung der Wohnungsbaukonjunktur in Dortmund für das Jahr 2019. Jedoch fällt die Bewertung in den einzelnen Segmenten durchaus unterschiedlich aus. So wird das derzeitige Investitionsklima für neu gebaute Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen in Dortmund als gut eingeschätzt. Das Segment der neu gebauten frei finanzierten Mietwohnungen wird zu gleichen Teilen als „weder gut noch schlecht“ und „(eher) gut“ bewertet. Einzig für öffentlich geförderte Mietwohnungen wird das Investitionsklima derzeit als (eher) schlecht eingestuft.

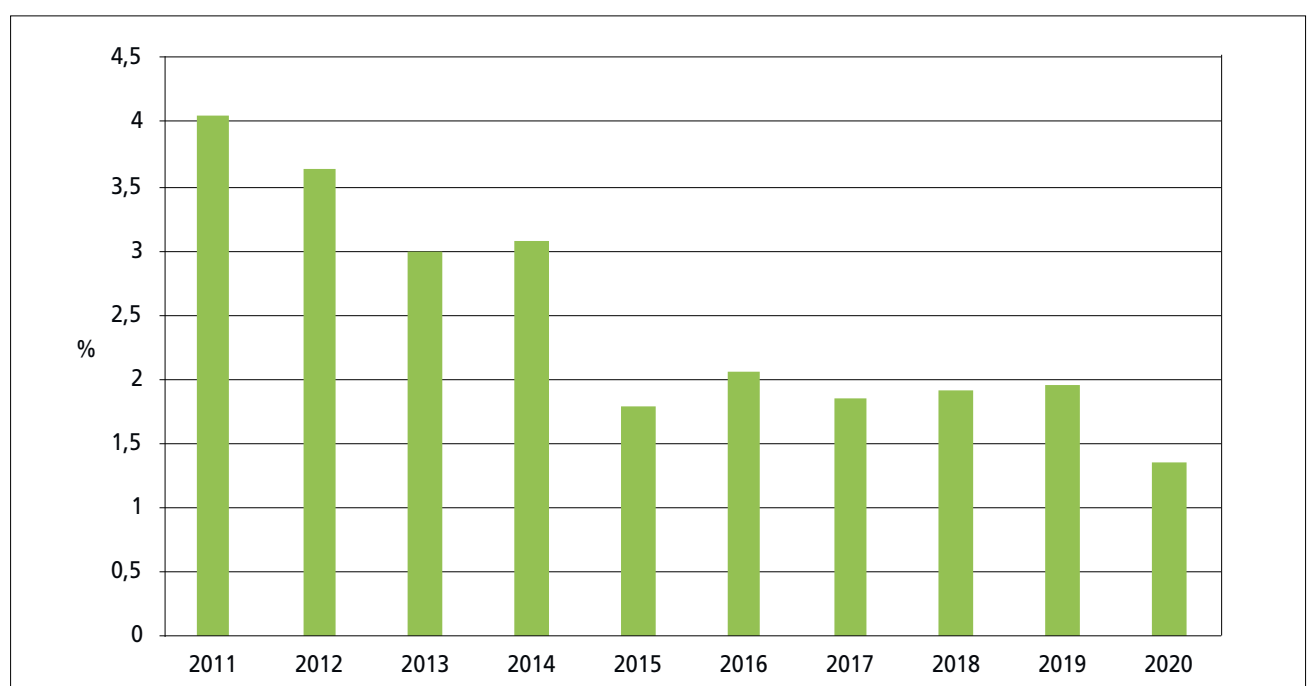
¹⁶ Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden sowie in Wohnheimen, inkl. durch Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden neu entstandene Wohnungen (z. B. Dachgeschossausbau).

Das Interesse an der Eigentumsbildung ist laut Aussage der Expert*innen nach wie vor groß. Die guten Kapitalmarktbedingungen (s. u.), die gute Konjunkturlage sowie die positive Arbeitsmarktsituation wirken als Anreiz für Investitionen in den Neubau. Ob und wenn ja, wie stark die Auswirkungen der Corona-Pandemie in Form von Kurzarbeit, steigenden Arbeitslosenzahlen usw. die Investitionsbereitschaft hemmen, ist zurzeit nicht vorhersehbar.

Das Baulandangebot wird trotz der in Kapitel 1.3.1 dargestellten vielfältigen Wohnbauflächenpotenziale von einer Vielzahl der befragten Expert*innen als Hemmnis für die Baukonjunktur gesehen. Ob sich dies auf die Flächenqualitäten oder Quantitäten bezieht ist aus den Antworten nicht ableitbar. Die Fragen der Flächenverfügbarkeit und der Standortanforderungen werden wesentliche Themen im Rahmen der Aktualisierung des Kommunalen Wohnkonzeptes sein. Daneben wird die kommunale Genehmigungspraxis von einigen Expert*innen als Hemmnis angesehen. Hierbei spielt u. a. die nicht immer zeitnahe Erlangung der Planreife bzw. Bereitstellung von präferierten Grundstücken aus Investorensicht eine wesentliche Rolle.

Darüber hinaus sind die hohen Baukosten nach wie vor eine der wesentlichen hemmenden Faktoren in der Bauwirtschaft, was auch durch die befragten Expert*innen benannt wird. Der Preisindex für den Neubau von Wohngebäuden ohne Umsatzsteuer erhöhte sich binnen eines Jahres um 1,9 %, wobei die Materialkosten um 1,7 % stiegen und die Arbeitskosten um 2,3 %.

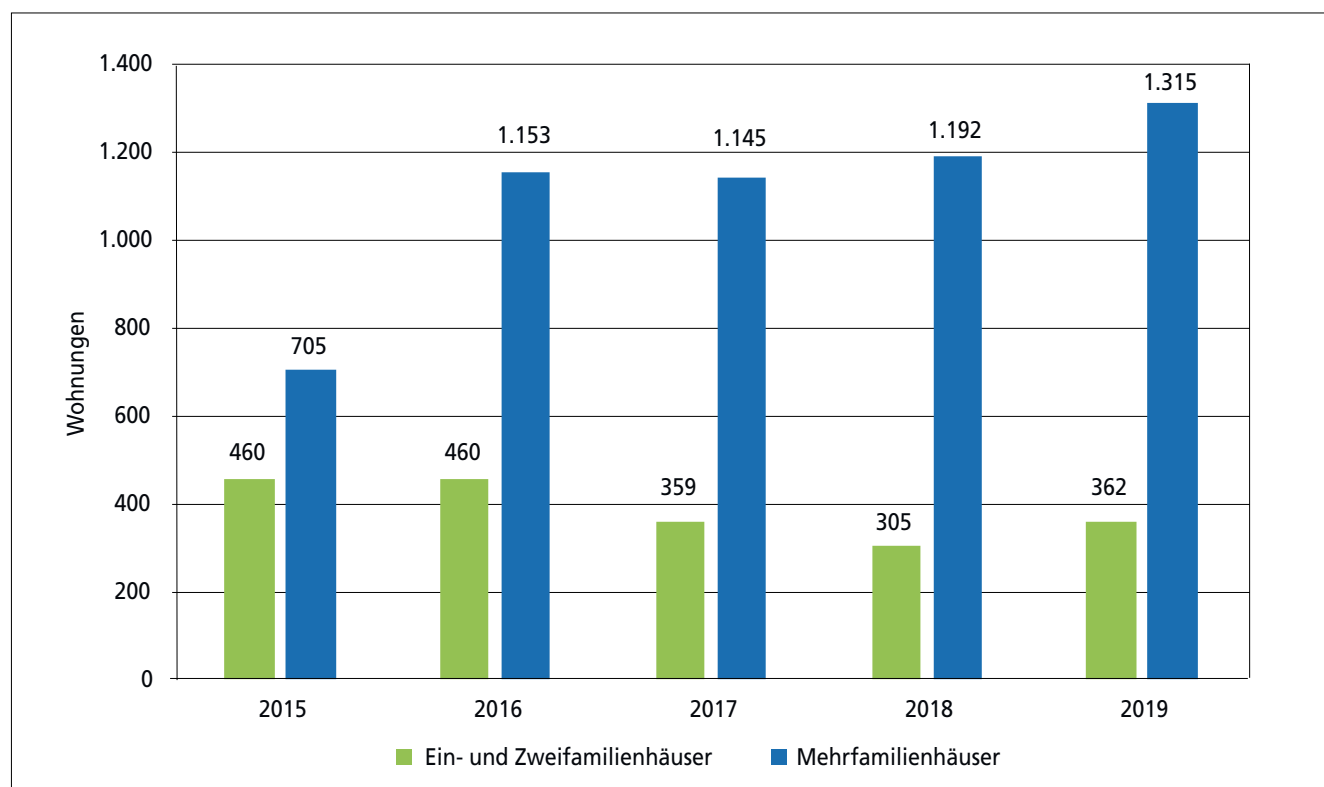
Abb. 7: Entwicklung des effektiven Hypothekenzinssatzes mit einer Laufzeit von über zehn Jahren, jeweils zum 01.01. des Jahres



Quelle: Monatsberichte der Deutschen Bundesbank

Das sehr niedrige Zinsniveau der Vorjahre setzt sich fort und begünstigt die Entscheidung vieler Bauinteressierter zugunsten der Investitionen in Immobilien. Zum Stichtag 01.01.2020 lag der Effektivzinssatz für Wohnungsbaukredite mit anfänglicher Zinsbindung von über zehn Jahren bei 1,35 % und damit nochmals unter dem Niveau des Vorjahres. Auch der Großteil der im Rahmen des Stimmungsbarometers befragten Expert*innen sehen die günstigen Kapitalbedingungen als wesentlichen Anreiz für Investitionen im Neubau und Bestand und sowohl im Eigentumsbereich als auch im Mietwohnungsbau.

Abb. 8: Genehmigte Wohnungen¹⁷ in Ein- und Zweifamilienhäusern und Mehrfamilienhäusern 2015 bis 2019



Quelle: Eigene Berechnung nach Daten der Information und Technik Nordrhein-Westfalen

Die Mengenverteilung der Genehmigungszahlen für Ein- und Zweifamilienhäuser und Mehrfamilienhäuser hat sich im Vergleich zum Vorjahr kaum verändert. Nach wie vor gibt es mehr als dreimal so viele Baugenehmigungen für Mehrfamilienhäuser wie für Ein- und Zweifamilienhäuser. Im Vergleich zum Vorjahr erhöhte sich die Zahl der Genehmigungen jedoch für Ein- und Zweifamilienhäuser mit +19 % etwas deutlicher als für Mehrfamilienhäuser mit +10 %. Dies liegt jedoch im Rahmen normaler Schwankungen und ist kein Anzeichen für eine generelle Trendumkehr. Auch auf den für den Wohnungsbau ausgewiesenen Potenzialflächen (vgl. Kapitel 1.4.1 Wohnbauflächenpotenziale) liegt der Schwerpunkt weiterhin auf der

¹⁷ Ausschließlich in Wohngebäuden genehmigte Wohnungen. Wohnungen in Nichtwohngebäuden und durch Um- und Ausbaurbeiten entstehende Wohnungen sind nicht enthalten.

Flächenausweisung für den Geschosswohnungsbau. Die dort entstehenden Eigentums- oder Mietwohnungen werden fast ausschließlich im höherpreisigen Segment gebaut. Ausnahmen stellen die im Rahmen der 25 %-Quote errichteten öffentlich geförderten Mietwohnungen dar, die für 6,20 €/m² an Haushalte mit Wohnberechtigungsschein vermietet werden.

Das Segment der neu gebauten Ein- und Zweifamilienhäuser erfährt nach wie vor eine hohe Nachfrage in Dortmund. Insbesondere die Zielgruppe der Familien fragt Immobilien in individueller Bauweise nach. Dies wird durch die Wanderungsmotivuntersuchung „Wohnen in Dortmund und der Region“, deren Ergebnisse im Exkurs dargestellt werden, bestätigt. Familien mit Kindern wünschen sich demnach hinsichtlich der Größe und der Zimmerzahl familiengerechten Wohnraum, wobei eine deutliche Präferenz auf dem Einfamilienhaus liegt. Insbesondere der Wunsch nach Eigentum mit Garten ist stark ausgeprägt.

Ergebnis:

Die Investor*innen waren im Jahr 2019 auf dem Dortmunder Wohnungsmarkt sehr aktiv und die Bautätigkeit dementsprechend erfreulich hoch. Diese positive Entwicklung, die durch die Wohnungsbauoffensive wesentlich vorangetrieben wurde, gilt es nun zu verstetigen, um der steigenden Nachfrage gerecht zu werden und weitere Anspannungen abzumildern. Insbesondere die Entwicklung der Genehmigungszahlen um +14,6 % auf 1.881 im Jahr 2019 ist sehr positiv und der bislang höchste Wert der letzten fünf Jahre. Diese hohen Genehmigungszahlen lassen eine rege Bautätigkeit in den nächsten Jahren erwarten.

Die Zahl der Baufertigstellungen beträgt im Jahr 2019 insgesamt 1.378 und ist im Vergleich zum Vorjahr um 14,6 % geringer. Es werden damit zwar nicht die hohen Fertigstellungszahlen der beiden Vorjahre erreicht, das Niveau liegt trotzdem deutlich über dem der Jahre 2015 und 2016. Insbesondere die geringere Zahl der Aus- und Umbauten in bestehenden Gebäuden ist für den Rückgang verantwortlich. Aber auch die Engpässe im Baugewerbe sind mitverantwortlich für diesen Rückgang.

Welche Auswirkungen die hohen und noch weiter steigenden Baukosten und die Kapazitätsengpässe in der Bauwirtschaft haben werden, ist zurzeit nicht vorhersehbar. Hinzu kommen die völlig unkalkulierbaren Folgen der Corona-Pandemie sowohl seitens der Investor*innen als auch der privaten Häuslebauer. Auf jeden Fall werden die Bestrebungen der Stadt Dortmund, Rahmenbedingungen zu schaffen, die die Bautätigkeit weiter ankurbeln, aufrechterhalten bzw. intensiviert. Ein Schritt in diese Richtung ist die Einrichtung einer Wohnungsbaukoordination im Amt für Wohnen, die die Belange aller Beteiligten im Rahmen der Planungs- und Realisierungsprozesse bündelt und steuert.

2.3 Wohnungsbestand

Der Wohnungsbestand in Dortmund belief sich zum Stichtag 31.12.2018 auf 323.235 Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden. Für das Jahr 2019 lag zum Redaktionsschluss noch kein aktueller Wohnungs- und Gebäudebestand vor.

Etwa 70 % aller Wohnungen in Dortmund befinden sich im Eigentum von Privatpersonen. Die Auswertung der Grundsteuerdatei des Steueramtes der Stadt Dortmund zum Stichtag 31.12.2019 hat ergeben, dass 23,9 %¹⁸ aller Wohnungen in Gebäuden mit Wohnraum von (Mit-)Eigentümer*innen selbst genutzt werden. Die Eigentumsquote bleibt damit in etwa konstant.

2.3.1 Ein- und Zweifamilienhäuser

In Dortmund gibt es rund 59.000 Ein- und Zweifamilienhäuser mit ca. 76.000 Wohnungen. Die Eigentumsquote ist in diesem Segment traditionell hoch und lag Ende 2019 bei 76,9 %.

Bestandseigenheime sind auf dem Dortmunder Wohnungsmarkt nach wie vor stark nachgefragt. Viele Objekte werden inzwischen nicht mehr öffentlich inseriert, sondern direkt – z. B. über Interessentenlisten der Immobilienmakler – vermarktet. Die Zahl der Angebote auf den gängigen Vermarktungsplattformen im Internet ist daher in den letzten Jahren deutlich zurückgegangen. Wurden 2014 in der empirica-Preisdatenbank noch rund 1.500 Angebote erfasst, waren es 2019 nur noch 874.

Als Folge der anhaltend hohen Nachfrage bei gleichzeitig geringem Angebot stiegen die Angebotspreise für Bestandseigenheime stetig an (s. auch Kapitel 1.2.1 Preisentwicklung Ein- und Zweifamilienhäuser in Dortmund). Seit 2014 haben sich die mittleren Angebotspreise im Segment der frei stehenden Bestandseinfamilienhäuser um rund 32 % erhöht. Gestützt wird diese Entwicklung von den oftmals überhöhten Preisvorstellungen der Eigentümer*innen im Verhältnis zum notwendigen Sanierungsaufwand. Dies ist das am häufigsten benannte Problem des Dortmunder Eigentumsmarktes (s. Kapitel 5 Kommunales Stimmungsbarometer).

¹⁸ Bezogen auf den Wohnungsbestand 2018.

2.3.2 Geschosswohnungsbestand

Der Dortmunder Wohnungsbestand ist großstadttypisch vom Geschosswohnungsbau geprägt. Mehr als drei Viertel aller Wohnungen befinden sich in Mehrfamilienhäusern (Wohngebäude mit mehr als drei Wohnungen).

2.3.2.1 Mietwohnungen im Geschosswohnungsbestand

Der größte Teil der Wohnungen in Mehrfamilienhäusern ist vermietet. Nach einer überschlägigen Berechnung¹⁹ umfasst das Mietwohnungsangebot im Geschosswohnungsbau derzeit rund 217.500 Wohnungen. Hiervon gelten ca. 195.500 Wohnungen als frei finanziert und rund 22.000 Mietwohnungen als gefördert²⁰.

Im aktuellen Stimmungsbarometer stellt für fast alle befragten Expert*innen das mangelnde Angebot an großen sowie kleinen preiswerten Wohnungen ein vorrangiges Problem des Dortmunder Mietwohnungsmarktes dar (s. Kapitel 5 Kommunales Stimmungsbarometer).

2.3.2.2 Eigentumswohnungen

Die Auswertung der Grundsteuerdatei des Steueramtes der Stadt Dortmund hat ergeben, dass zum Stichtag 31.12.2019 in Dortmund rund 58.000 Liegenschaften mit der Kennzeichnung „Eigentumswohnung“ registriert waren. 43,5 % der Eigentumswohnungen werden von (Mit-)Eigentümer*innen selbst genutzt. Der überwiegende Teil der Eigentumswohnungen dient als Kapitalanlage und wird vermietet.

Die Zahl der Inserate für gebrauchte Eigentumswohnungen aus der empirica-Preisdatenbank ist im Verlauf der letzten Jahre kontinuierlich gesunken. 2019 wurden 1.683 Anzeigen erfasst. Fünf Jahre zuvor waren es noch 2.282. Nachdem die mittleren Angebotspreise für Bestandseigentumswohnungen in der Vergangenheit lange auf einem Niveau stagnierten, konnte in den letzten zwei Jahren eine Preissteigerung um rund 25 % festgestellt werden (s. auch Kapitel 1.2.3 Preisentwicklung Eigentumswohnungen in Dortmund). Die deutliche Mehrheit der Teilnehmer*innen des Stimmungsbarometers schätzen die Wohnungsmarktlage bei den Eigentumswohnungen im mittleren und unteren Preissegment als angespannt ein (s. Kapitel 5 Kommunales Stimmungsbarometer).

Im vorhandenen Wohnungsbestand spielen die Umwandlungen von Miet- in Eigentumswohnungen weiterhin keine große Rolle. Im Jahre 2019 wurden nur 128 Mietwohnungen in Eigentumswohnungen umgewandelt. Die Zahl der Abgeschlossenheitserklärungen für Bestandsmietwohnungen, die vor einer Umwandlung beantragt werden muss, betrug 50 und lag damit deutlich unter dem Vorjahreswert von 112 Wohnungen.

¹⁹ Mietwohnungen im Geschosswohnungsbestand – vermietete Ein- und Zweifamilienhäuser sowie vom/von der (Mit-)Eigentümer*in selbst genutzte (Eigentums-)Wohnungen werden nicht berücksichtigt.

²⁰ Ohne Mieteinfamilienhäuser.

2.4 Wohnungsleerstand

Zum Stichtag 31.12.2019 betrug der mittels der Stromzählermethode erhobene strukturelle Leerstand in Dortmund 2,1 %²¹. Somit standen rund 6.750 Wohnungen länger als sechs Monate leer. Im Vergleich zum Vorjahr bedeutet dies einen nahezu konstanten bzw. leicht gestiegenen Leerstand mit einem leichten Plus von rund 390 Wohnungen. Dies ist als Erfolg der kontinuierlichen Angebotserweiterung in Dortmund zu sehen. Durch die Investitionen wurde der Wohnungsbau in Dortmund angekurbelt und somit ein Beitrag zur Milderung der Anspannung bzw. Aufhalten des Trends einer weiteren Anspannung geleistet. Von einer echten Marktentspannung kann bei dieser nach wie vor sehr geringen strukturellen Leerstandsquote nach wie vor nicht die Rede sein.

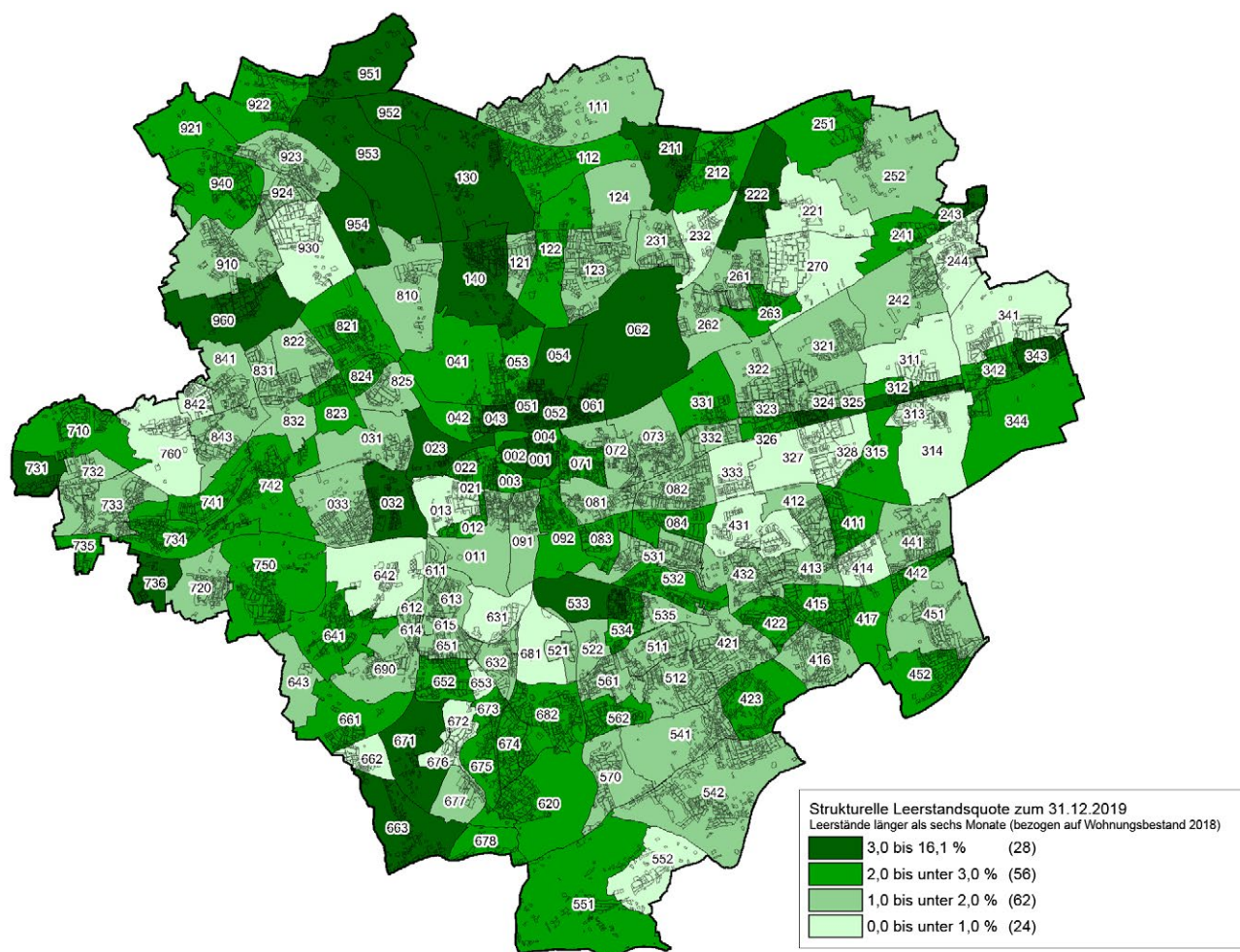
Vielmehr erfordert diese konstant niedrige Leerstandsquote einen Perspektivwechsel bei der Interpretation der Daten. Nach Zeiten der Fokussierung auf besonders von Leerständen betroffenen Räumen, rücken nun die Räume mit geringem oder keinem Leerstand in den Fokus. Hier gilt es, Strategien und Maßnahmen zur Schaffung und für den Erhalt von bezahlbarem Wohnraum „für alle“ umzusetzen und so langfristig die Wohnraumversorgung der Dortmunder Bevölkerung zu gewährleisten.

Im Vergleich zum Jahr 2018 zeigt sich bei den aktuellen Leerstandszahlen ein leichter Rückgang bei den kurzfristig – unter vier Monaten – leer stehenden Wohnungen. Dies spricht für eine sehr schnelle Wiedervermietung leer stehender Wohnungen und spiegelt die hohe Nachfrage nach frei werdendem bzw. bezugsfertigem Wohnraum in Dortmund wider.

Im Gegensatz zu dieser Entwicklung steigt die Zahl der langfristig leer stehenden Wohnungen an. Zum Stichtag 31.12.2019 wurden rund 3.500 Wohnungen in der Leerstandsstatistik geführt, die länger als zwei Jahre leer stehen. Die Ursachen für diesen langfristigen Leerstand können sehr vielfältig sein. Mangelnde Marktfähigkeit und Unbewohnbarkeit bei sogenannten Schrottimmobilien sind ein Ursachenfeld. Daneben sind leer stehende und nicht mehr als solche genutzte Einliegerwohnungen sowie persönliche Gründe, wie z.B. die Klärung von Erbschaftsfragen, weitere Erklärungsansätze.

Die folgende Karte 3 zeigt die räumliche Verteilung der strukturellen Leerstände über sechs Monate in den 170 Statistischen Unterbezirken.

²¹ Bezogen auf den Wohnungsbestand 2018.

Karte 3: Strukturelle Leerstandsquote zum 31.12.2019²²

Quelle: Amt für Wohnen nach Daten der dortmunderstatistik

In 28 Statistischen Unterbezirken liegen die strukturellen Leerstände deutlich über dem gesamtstädtischen Durchschnitt. Sie sind in der Karte dunkelgrün dargestellt. Hierzu zählen viele peripher liegende Unterbezirke, wie z. B. Ellinghausen (953) 9,0 %, Niedernette (954) 5,6 %, Husen-Nord (243) 5,3 % und Holthausen (130) 4,8 %. Auf Grund des geringen Wohnungsbestandes ist in diesen dünn besiedelten Außenbereichen die Leerstandsquote jedoch wenig aussagekräftig.

Wie bereits im Jahr 2018 ist im Statistischen Unterbezirk Dorstfeld (032) die Leerstandsquote mit 16,1 % am höchsten. Ursache hierfür ist die im September 2017 erforderliche Räumung des Gebäudekomplexes am Vogelpothsweg 12–26 (Hannibal II) auf Grund der festgestellten gravierenden Brandschutzmängel.

²² Bezogen auf den Wohnungsbestand 2018.

Ebenfalls überdurchschnittliche Leerstandsquoten gibt es auch in einigen Statistischen Unterbezirken in zentralen Lagen. Hierbei handelt es sich z.B. um die Statistischen Unterbezirke Union (023) mit unverändert 6,4 %, City-West (002) mit 6,1 %, City-Ost (001) mit 4,5 % und Westfalenhütte (011) mit 4,0 %.

Wie eingangs bereits beschrieben, gewinnt in Zeiten zunehmender Marktanspannung und somit knapper werdendem Wohnraum die Betrachtung der Statistischen Unterbezirke mit einer deutlich unterdurchschnittlichen Leerstandsquote zunehmend an Bedeutung. Hierzu zählen z.B. die durch Mehrfamilienhaus- bzw. Großwohnsiedlungen gekennzeichneten Unterbezirke Löttringhausen-Nord (676), Kirchhörde-Nord (672), Funkturm-siedlung (328), Scharnhorst-Ost (270), Siedlung Rotkehlchenweg (653), Wickeder Feld (341), Siedlung Siepmannstraße (842) und Asselburg (311), in denen mit unter 1 % Leerstand nahezu „Vollvermietung“ herrscht.

Auch in den durch Ein- und Zweifamilienhäusern geprägten Unterbezirken, wie z.B. Pferderennbahn (333), Grevel (221), Kruckel (662), Husen-Süd (244), Buchholz (552), Tremonia (013) und Brünninghausen (631), gibt es mit Quoten unter 1 % kaum strukturelle Leerstände.

Im Vergleich zum Jahr 2018 sind diese Zahlen und die räumliche Verteilung sehr konstant geblieben, was die weiterhin angespannte Wohnungsmarktsituation in vielen Teilen des Dortmunder Stadtgebietes bestätigt. Die Wahlmöglichkeit potenzieller Mieter*innen und Käufer*innen ist nach wie vor sehr eingeschränkt. Dies kann zur Folge haben, dass auf Grund veränderter Lebensverhältnisse sinnvolle oder sogar notwendige Wohnungswechsel nicht vollzogen werden. Die Position der Mieter*innen wird durch diese Angebotsknappheit geschwächt.

Ergebnis:

Die mittels der Stromzählermethode erhobene strukturelle Leerstandsquote beträgt zum Stichtag 31.12.2019 in Dortmund 2,1 %²³. Es stehen rund 6.750 Wohnungen länger als sechs Monate leer und somit rund 390 mehr als im Vorjahr. Die vielfältigen Investitionen in den Bestand sowie die kontinuierliche Angebotserweiterung durch den Wohnungsneubau sind für diese Entwicklung ausschlaggebend. Die Dortmunder Wohnungswirtschaft leistet mit ihrem Engagement und ihren Investitionen einen wesentlichen Beitrag zur Milderung der Anspannung bzw. zum Aufhalten des Trends einer weiteren Anspannung.

Insgesamt ist der Wohnungsleerstand aber immer noch zu niedrig und schränkt die Wahlmöglichkeiten der Wohnungssuchenden stark ein. Denn ca. 3.500 Wohnungen, die aus unterschiedlichen Gründen bereits längerfristig – mehr als zwei Jahre – leer stehen, sind nicht oder nur sehr schwer für den Wohnungsmarkt aktivierbar.

²³ Bezogen auf den Wohnungsbestand 2018.

2.5 Finanzinvestor*innen auf dem Wohnungsmarkt

Das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) analysiert laufend das Transaktionsgeschehen großer Wohnungsportfolios auf dem deutschen Immobilienmarkt anhand einer eigens entwickelten Datenbank.

Seit 2016 verläuft der Handel mit Mietwohnungspaketen auf einem niedrigen Niveau. Mit rund 71.000 veräußerten Wohnungen und 24 Transaktionen (ab 800 Wohnungen) war das Verkaufsgeschehen 2019 mit dem Vorjahr vergleichbar. Der Mangel an verfügbaren (größeren) Wohnungsportfolios, die Zurückhaltung internationaler Investor*innen als direkte Käufer*innen bei gleichzeitigem Anstieg der Kaufaktivitäten inländischer Unternehmen charakterisieren die aktuelle Tiefphase. 2019 tätigte die öffentliche Hand (Bund, Länder und insbesondere Kommunen) erstmals seit Jahren wieder verstärkt Zukäufe von Wohnwohnungspaketen.

Die börsennotierten Unternehmen setzen weiter auf Wachstum. Dabei werden zur Portfoliooptimierung neben Zukäufen und vereinzelt Neubauaktivitäten auch immer wieder strategisch ungünstige Bestände abgestoßen. Dies kann beispielhaft an den Aktivitäten der LEG Immobilien AG abgelesen werden, die 2019 insgesamt 5.750 Wohneinheiten gekauft und 3.440 Wohnungen veräußert hat (s. a. „Situation in Dortmund“).

Situation in Dortmund

Im Sommer 2019 wurde bekannt, dass die LEG ein Portfolio von rund 2.700 Wohnungen an die Berliner Merlion Wohnen GmbH verkauft hat – darunter auch die Wohnanlage „Hannibal I“ in der Dortmunder Nordstadt mit 232 Wohnungen. Die Hausverwaltung wurde der Velero Wohnen GmbH mit Niederlassung in Bochum übertragen. Mit der Hausverwaltung hat das Amt für Wohnen im Juli 2019 ein Gespräch über die weiteren Absichten der Eigentümerin zum Umgang mit der Immobilie geführt. Es wurde mitgeteilt, dass die Eigentümerin nach derzeitigen Planungen das Objekt im Bestand halten und entsprechend bewirtschaften wird. In diesem Zusammenhang wurde darauf aufmerksam gemacht, dass 198 der insgesamt 232 Wohnungen noch bis zum 31.12.2027 als öffentlich gefördert gelten. Die entsprechenden rechtlichen Rahmenbedingungen wurden ausführlich erläutert.

Bei dem im September 2017 geräumten „großen Bruder“, dem Wohnkomplex „Hannibal II“ in Dorstfeld, geht es nur langsam voran. Der im April 2019 eingereichte Bauantrag zur Beseitigung der schwerwiegenden Brandschutzmängel konnte bislang nicht bewilligt werden. Die Eigentümerin Liane Real Estate GmbH (ehemals Lütticher 49 Properties) hat der Stadt Dortmund inzwischen ein neues Brandschutzkonzept vorgelegt, das derzeit geprüft wird.

2.6 Öffentlich geförderter Wohnungsbau

Für die kommunale Wohnraumversorgung und die Sicherung von Wohnqualitäten zu bezahlbaren Mieten für unterschiedliche Nachfragegruppen ist der öffentlich geförderte Wohnungsbau ein zentrales Steuerungselement.

2.6.1 Wohnraumförderung

Das Land NRW hatte für das Jahr 2019 Fördermittel i. H. v. 1,1 Mrd. € für die Wohnraumförderung in Nordrhein-Westfalen als zinsgünstige Baudarlehen sowie attraktive Tilgungsnachlässe zur Verfügung gestellt. Der Stadt Dortmund standen hiervon 39,9 Mio. € im Rahmen des Globalbudgets zur Verfügung. Damit konnten im Laufe des Jahres zahlreiche Neubau- und Modernisierungsprojekte zur Schaffung und Sicherung von bezahlbarem Wohnraum i. H. v. insgesamt 29,3 Mio. € gefördert werden. Im Zusammenhang mit den Förderbewilligungen wurden Tilgungsnachlässe in Höhe von rund 7,5 Mio. € gewährt, die von den Investor*innen nicht zurückgezahlt werden müssen.

Die Rahmenbedingungen für den öffentlich geförderten Wohnungsbau haben sich seit dem 1. Juni 2019 für Dortmund verbessert. Auf Grund des hohen Bedarfs- und Kostenniveaus ist Dortmund in die nächst höhere Mietenstufe 4 der Wohnraumförderung des Landes NRW eingestuft worden. Das hatten die Stadt Dortmund, die Dortmunder Kommunalpolitik und die Wohnungswirtschaft bereits lange gefordert. Auf Grund der neuen Einstufung wird nunmehr auf die für zehn Jahre zinsfreien Wohnungsbaudarlehen ein Zuschuss (Tilgungsnachlass) von 25 % (vorher 15 %) gewährt. Auch die Nettokaltmiete für den barrierefreien und energieeffizienten Mietwohnraum wurde um 0,50 € auf 6,20 €/m² bzw. 7,00 €/m² (bei der sogenannten „B-Förderung“²⁴) erhöht. Die Verbesserung der Förderkonditionen durch die Einstufung in die Mietenstufe 4 ist ein wichtiger Baustein zur Steigerung der Wirtschaftlichkeit von öffentlich geförderten Wohnungsbaumaßnahmen.

Tab. 5: Bewilligte Wohnraumfördermittel 2018 und 2019

	2018		2019	
	Wohnraumfördermittel	Wohnungen	Wohnraumfördermittel	Wohnungen
Neubau von Mietwohnungen	23,8 Mio. €	189	23,0 Mio. €	179
Neubau von Mieteinfamilienhäusern	–	–	3,3 Mio. €	13
Modernisierungsmaßnahmen im Wohnungsbestand	2,6 Mio. €	67	2,1 Mio. €	39
Neubau und Erwerb von Eigentumsmaßnahmen	2,5 Mio. €	18	0,8 Mio. €	7
insgesamt	28,8 Mio. €	274	29,3 Mio. €	238

Quelle: Amt für Wohnen

²⁴ Die maßgebliche Einkommensgrenze des öffentlich geförderten Wohnungsbaus darf bei der Einkommensgruppe B um bis zu 40 % – in Einzelfällen auch um bis zu 60 % – überschritten werden.

Der Großteil der bewilligten Landesmittel fiel im Jahr 2019 auf die Förderung von insgesamt 189 Neubaumietwohnungen (inkl. Mieteinfamilienhäuser). Darunter wurden allein 174 Wohnungen auf Grundlage des Ratsbeschlusses zur 25 %-Quote gefördert. Mit den Stadtbezirken Aplerbeck, Brackel, Eving, Hörde und den drei Innenstadtbezirken konnten für die Hälfte der Dortmunder Stadtbezirke Förderzusagen erteilt werden. Besonders erfreulich sind die im Vergleich zu früheren Jahren steigenden Förderzahlen im südlichen Stadtgebiet, da dort auf Grund des geringen Angebotes an bezahlbarem Wohnraum ein hoher Bedarf an preiswerten bzw. geförderten Mietwohnungen besteht. Diese Entwicklung fußt maßgeblich auf dem Ratsbeschluss zur Quotenregelung für den öffentlich geförderten Wohnungsbau (s. a. Kapitel 1.3.2 Wohnbauflächenentwicklung in Dortmund).

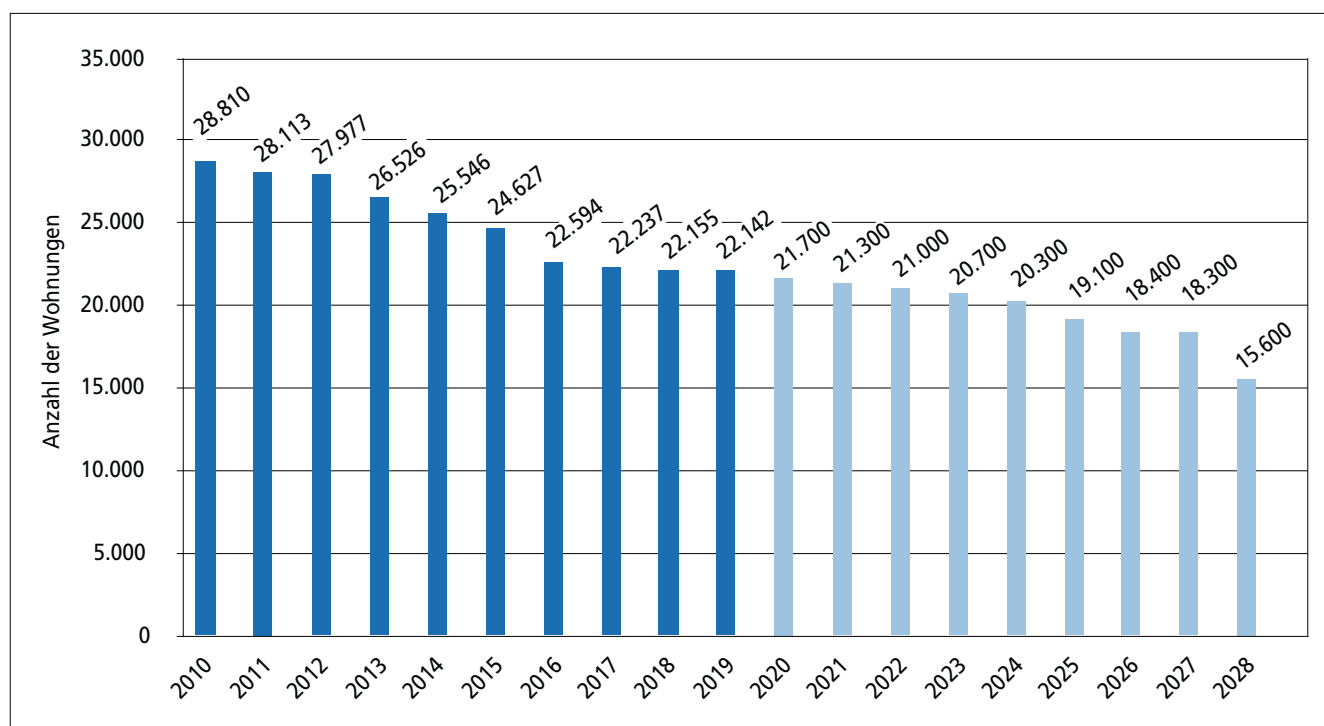
Die Förderung von Wohneigentum wird weiterhin nur vereinzelt nachgefragt. Die geringe Nachfrage lässt sich auf das generell niedrige Zinsniveau auf dem Kapitalmarkt zurückführen. Das Antrags- und Bewilligungsverfahren wird von vielen Interessierten als zu aufwendig oder die vorgegebenen Förderbedingungen als zu einschränkend empfunden, sodass die etwas höheren Zinsen des freien Kapitalmarktes in Kauf genommen werden.

2.6.2 Öffentlich geförderter Wohnungsbestand

Ende 2019 umfasste der öffentlich geförderte Wohnungsbestand in Dortmund 23.836 Wohnungen. Damit liegt der Anteil am Gesamtwohnungsbestand bei rund 7,4 %²⁵. Der öffentlich geförderte Wohnungsbestand teilt sich in 22.142 Mietwohnungen und 1.694 Eigentumsmaßnahmen auf.

²⁵ Bezogen auf den Wohnungsbestand 2018.

Abb. 9: Entwicklung des öffentlich geförderten Mietwohnungsbestandes zum 31.12. (ab 2020 geschätzt)



Quelle: Amt für Wohnen

Der öffentlich geförderte Mietwohnungsbestand ist mit einem Rückgang um lediglich 13 Wohnungen gegenüber 2018 nahezu konstant geblieben. Nach derzeitiger Datenlage wird sich der Bestand allerdings mittelfristig wieder stärker reduzieren. Da die Nachfrage bzw. der Bedarf weitaus höher sind (siehe u. a. Kapitel 3.3.4 Wohnungssuchende im öffentlich geförderten Wohnungsbau, Kapitel 5. Kommunales Stimmungsbarometer), ist der öffentlich geförderte Mietwohnungsneubau weiter zu forcieren.

Ergebnis:

Im Jahre 2019 konnten in Dortmund zur Schaffung und Sicherung von bezahlbarem Wohnraum Fördermittel i. H. v. insgesamt 29,3 Mio. € für Neubau- und Modernisierungsprojekte mit 238 Wohnungen bewilligt werden. Damit wird dem Wohnungsmarkt ein zusätzliches Angebot an bezahlbarem und qualitativem Wohnraum zur Verfügung gestellt. Die Umsetzung der Quotenregelung für den öffentlich geförderten Wohnungsbau hat maßgeblich zu dem guten Förderergebnis beigetragen.

Die Dynamik des Rückgangs des öffentlich geförderten Mietwohnungsbestands hat sich zuletzt abgeschwächt. Um den Bedarf an preiswertem Wohnraum nachhaltig zu sichern, ist es dringend erforderlich, die Förderfähigkeit weiter zu steigern.

3. Wohnungsnachfrage

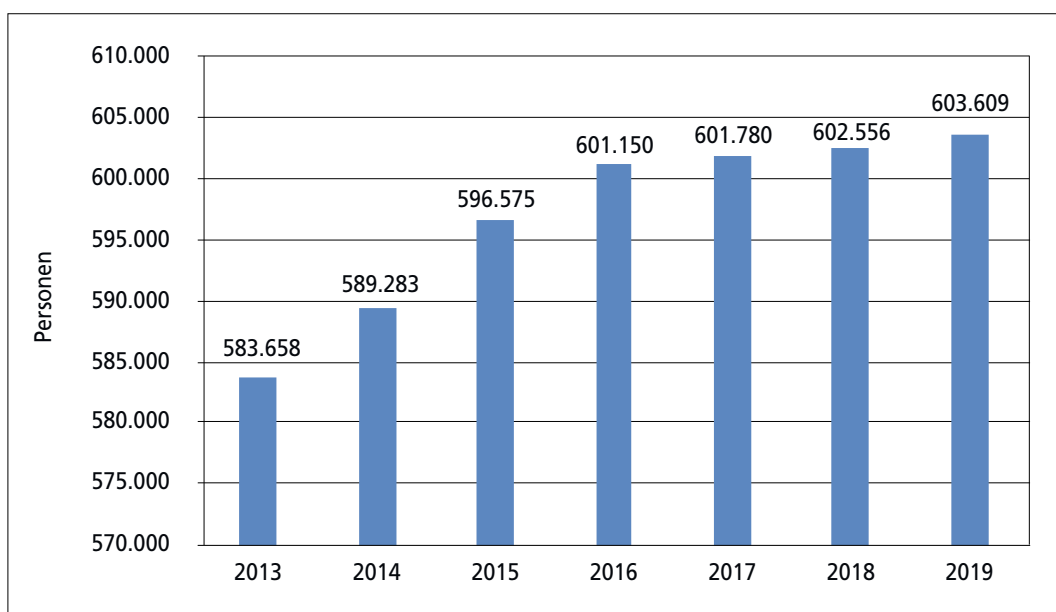
3.1 Demografische Entwicklung

Der stabile Wachstumspfad hinsichtlich der Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung setzt sich auch im Jahr 2019 in Dortmund fort. Dies bedeutet in der Konsequenz eine steigende Nachfrage nach Wohnraum. Diese steigende Nachfrage gibt es in den unterschiedlichen Zielgruppen und dem entsprechend in den unterschiedlichen Segmenten des Dortmunder Wohnungsmarktes. In Dortmund wird daher wohnungs- und stadtentwicklungspolitisch weiterhin nach dem Motto „Wohnen für alle“ gehandelt, um den vielfältigen Nachfragewünschen und Anforderungen gerecht zu werden. Ein besonderer Fokus liegt auf dem zunehmend knapper werdenden unteren Preissegment, worauf die Stadt Dortmund bereits seit 2014 mit der konsequenten Anwendung der 25 %-Quote reagiert.

3.1.1 Bevölkerungsentwicklung in Dortmund

In Dortmund lebten 603.609 Personen am Stichtag 31.12.2019 und somit 1.053 mehr als im Vorjahr. Verantwortlich für diesen Zuwachs sind nach wie vor die Wanderungsgewinne (s. Kapitel 3.2 Wanderungsbewegungen). Die natürliche Bevölkerungsentwicklung ist mit 5.859 Geburten zu 6.996 Sterbefälle weiterhin negativ.

Abb. 10: Entwicklung der Hauptwohnbevölkerung in Dortmund jeweils zum 31.12. des Jahres

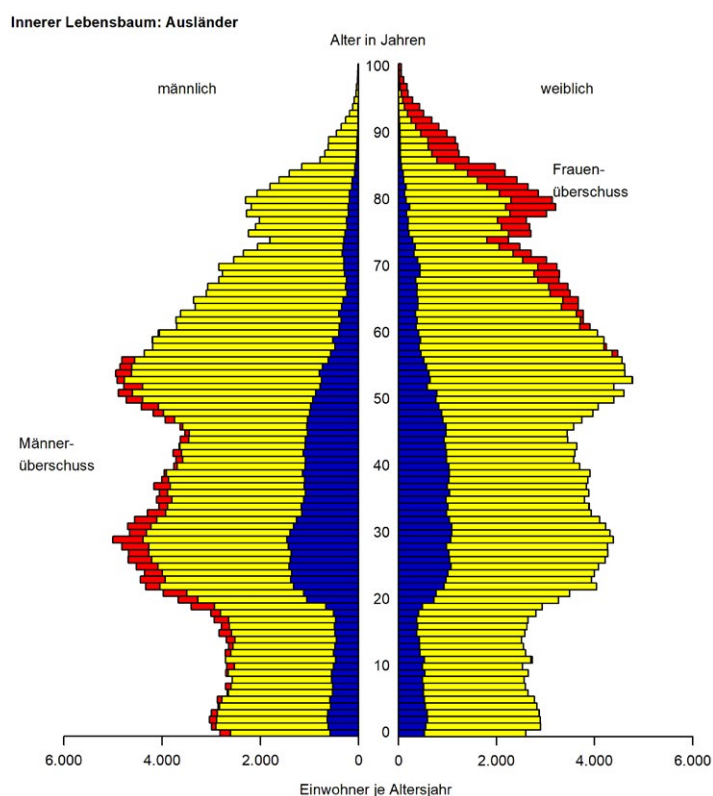


Quelle: dortmunderstatistik

Die Altersstruktur der Dortmunder Bevölkerung wird in der sogenannten Alterspyramide dargestellt. Dieser Name ist aber schon lange nicht mehr treffend wie die Abb. 11 zeigt. Die stärkste Ausprägung in diesem „Altersbaum“ gibt es in der Gruppe der Endvierziger bis Endfünfziger, gefolgt von der Altersklasse der 20- bis Anfang 30-Jährigen, die fast ähnlich stark vertreten sind in Dortmund. Der Anstieg in dieser Altersgruppe ist u. a. auf die sogenannten Bildungszuzügler zurückzuführen. Diese Zielgruppe wird durch vielfältige in Planung bzw. in der Realisierung befindliche Projekte des Studentischen Wohnens bedient. Eine weitere Gruppe in dieser Altersklasse sind die aus dem Ausland zugezogenen bzw. nach Dortmund geflüchteten Menschen, was an dem inneren Lebensbaum ablesbar ist. Die Versorgung dieser Gruppe mit oftmals geringem Einkommen ist und bleibt ein zentrales Thema in der Dortmunder Sozial- und Wohnungspolitik.

Zunehmend stärker vertreten ist die Altersgruppe der Hochbetagten mit einem deutlichen Frauenüberschuss. Die Alterung der Gesellschaft wird weiter voranschreiten und damit wird auch die Nachfrage nach barrierefreiem bzw. barrierearmem Wohnraum und alternativen Wohnformen zunehmen. Darüber hinaus werden diese Wohnangebote auch von Menschen mit Behinderung und Familien mit (kleinen) Kindern nachgefragt. Hieran werden die große Bedeutung und die Notwendigkeit der Schaffung dieser Wohnraumangebote deutlich. Durch den Neubau öffentlich geförderter Wohnungen wird ein Beitrag hierzu geleistet, da sie auf Grund der Förder Richtlinien barrierefrei sein müssen.

Abb. 11: Altersaufbau der Dortmunder Bevölkerung am 31.12.2019



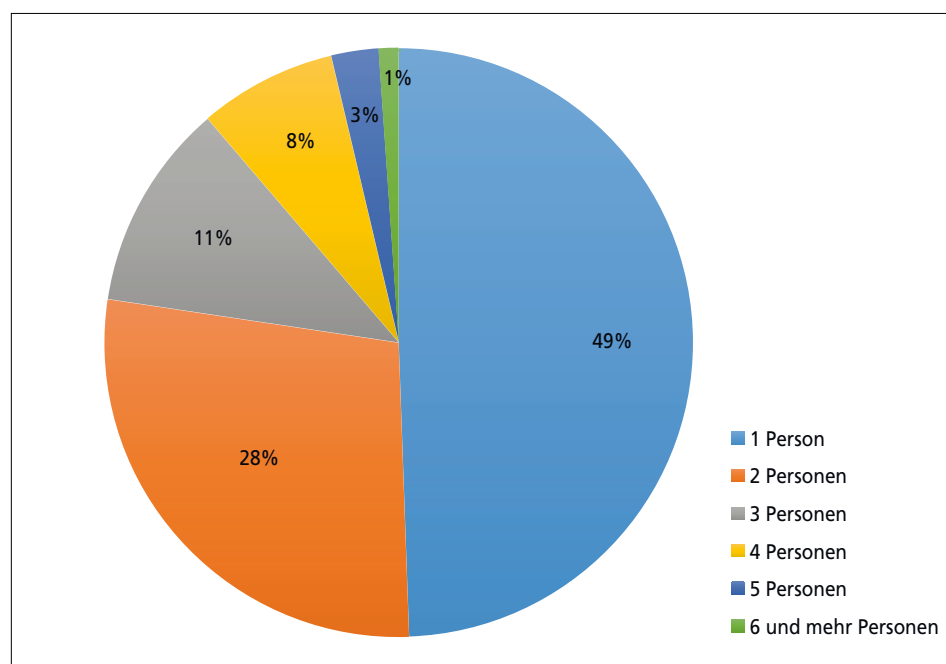
Quelle: dortmunderstatistik

An der Breite des Fußes des Lebensbaumes wird deutlich, dass die Altersgruppe der Babys und Kleinkinder – und damit impliziert die Familien – eine wichtige Nachfragegruppe auf dem Dortmunder Wohnungsmarkt bilden. Die Berücksichtigung ihrer Belange in Bezug auf die Schaffung familiengerechter Wohnangebote und eines familien- und kindergerechten Wohnumfeldes sind zentrale Themen der Dortmunder Stadtentwicklungs- und Wohnungspolitik.

3.1.2 Haushaltsentwicklung in Dortmund

In Dortmund lebten 317.849 Privathaushalte zum Stichtag 31.12.2019. Dies bedeutet einen Anstieg um rund 550 Haushalte gegenüber dem Vorjahresstichtag. Den deutlichsten Anstieg gab es bei der in Dortmund am stärksten vertretenen Gruppe der Ein-Personen-Haushalte mit plus 500 Haushalten auf nun 157.124. Bei der Interpretation der Daten muss jedoch beachtet werden, dass die Zahl der Ein-Personen-Haushalte zu hoch angesetzt ist. Dies liegt an methodischen Ungenauigkeiten des verwendeten Haushaltsgenerierungsverfahrens. Auch Personen, die im Rahmen des Wohnraumvorhalteprogrammes des Sozialamtes der Stadt Dortmund (übergangsweise) mit anderen fremden Personen in einer Wohnung wohnen, werden jeweils als Ein-Personen-Haushalt gezählt. Dies bedeutet in der Konsequenz, dass nicht jeder statistisch ermittelte Ein-Personen-Haushalt eine eigene Wohnung bewohnt. Wäre dies der Fall, würde die Leerstandsquote deutlich geringer ausfallen.

Abb. 12: Haushalte nach Anzahl der Personen zum 31.12.2019 (wohnberechtigte Bevölkerung ohne Personen in Gemeinschaftsunterkünften)



Quelle: dortmunderstatistik

Doch nicht nur die Zahl der Ein-Personen-Haushalte nimmt zu, sondern auch die Zahl der großen Haushalte. So stieg die Zahl der Fünf-Personen-Haushalte um 181 und die der Sechs-Personen- und mehr um 112 auf insgesamt rund 11.800 Haushalte an. Sie stellen zwar prozentual die kleinste Gruppe in Dortmund dar, doch zeigt ihr Anstieg in den letzten Jahren ihre zunehmende Bedeutung für den hiesigen Wohnungsmarkt. Die vermehrte Nachfrage nach großen, familiene geeigneten Wohnungen, insbesondere im unteren Preissegment und die damit verbundene notwendige Schaffung dieses Wohnraums, ist eine der aktuellen Herausforderungen auf dem Dortmunder Wohnungsmarkt.

Nicht inbegriffen in der genannten Zahl der Privathaushalte ist der Personenkreis in Gemeinschaftsunterkünften²⁶. In Gemeinschaftsunterkünften leben im Jahr 2019 insgesamt rund 6.700 Personen und somit rund 550 Personen weniger als noch im Vorjahr. Dieser Rückgang ist u. a. dadurch begründet, dass Personen, die vormals in Flüchtlingsunterkünften untergebracht waren, nun auf dem regulären Wohnungsmarkt eine Bleibe gefunden haben.

Ergebnis:

Die Stadt Dortmund befindet sich hinsichtlich der Bevölkerungsentwicklung weiterhin auf dem Wachstumspfad. Die Zahl der Einwohner stieg binnen eines Jahres um über 1.000 Personen auf 603.609 an. Konsequenterweise erhöhte sich auch die Zahl der Privathaushalte um rund 550 auf nun 317.849. Wie bereits in der Vergangenheit waren die Außenwanderungsgewinne verantwortlich für diese positive Entwicklung.

Neben dem weiteren Zuwachs an Ein-Personen-Haushalten ist der Anstieg der großen Haushalte mit fünf und mehr Personen auffällig. Auch wenn sie prozentual gesehen zwar nach wie vor die kleinste Gruppe auf dem Dortmunder Wohnungsmarkt bilden, zeigt dieser Anstieg die zunehmende Nachfrage nach familiengerechten Wohnungen.

²⁶ Gemeinschaftsunterkünfte sind definiert als Unterbringungsarten, in denen keine eigene Haushaltsführung möglich ist (z. B. keine eigene Küche in der Wohneinheit vorhanden). Hierzu gehören z. B. stationäre Pflegeeinrichtungen (Senioren/Behinderte) und Flüchtlingsunterkünfte.

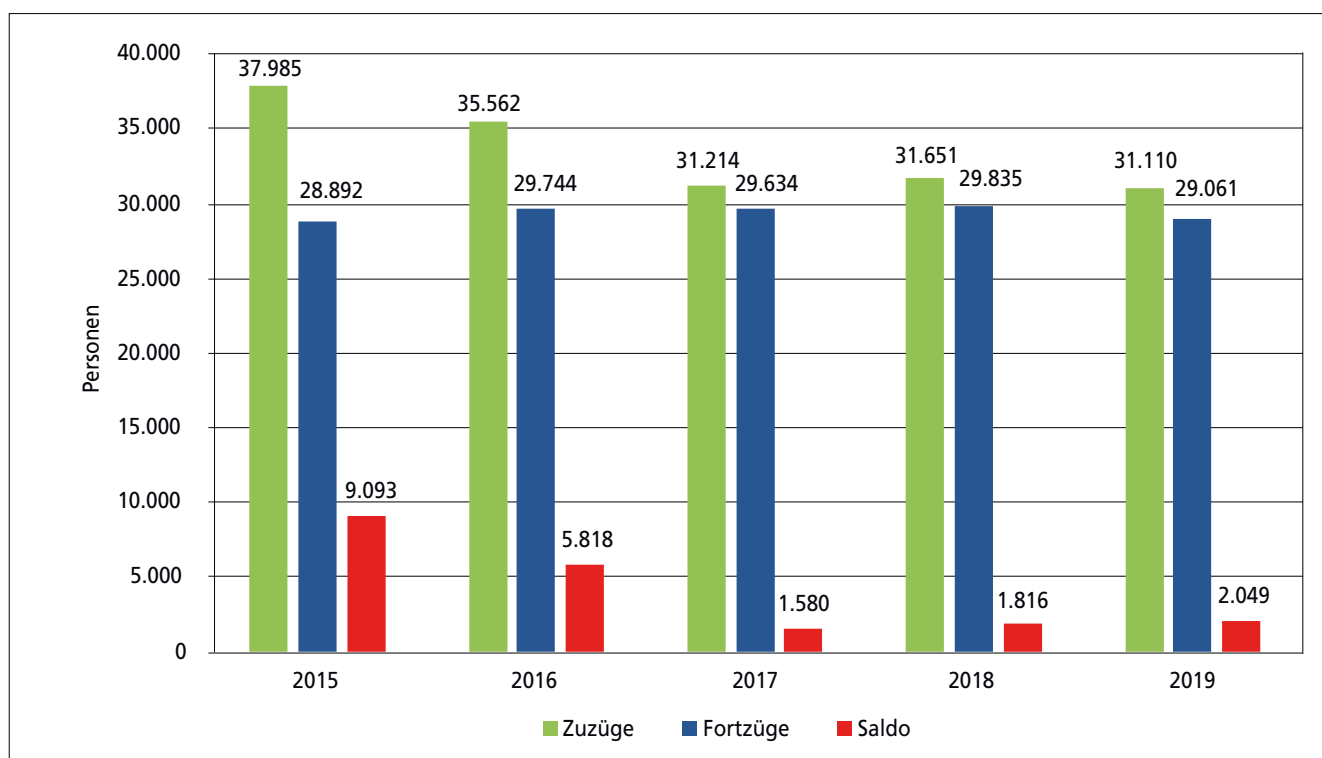
3.2 Wanderungsbewegungen

Die Bevölkerungsentwicklung resultiert zum einen aus der in Kapitel 3.1 dargestellten natürlichen Bevölkerungsbewegung und zum anderen aus den räumlichen Wanderungsbewegungen. In Zeiten negativer natürlicher Bevölkerungsbewegungen entscheiden die Zu- und Abwanderungen über das Wachsen oder Schrumpfen einer Stadt. Daher wird im Folgenden ein besonderes Augenmerk auf die Außen- und Nahwanderungsverflechtungen der Stadt Dortmund gelegt.

3.2.1 Außenwanderung

Dortmund wächst insbesondere durch die Gewinne der Außenwanderung. Mit einem Plus von 2.049 Personen fiel sie im Saldo erneut positiv aus und lag über dem Niveau des Vorjahres. Der Saldo resultiert aus einem Zuzug von 31.110 Personen und einem Wegzug von 29.061 Personen.

Abb. 13: Außenwanderung 2015 bis 2019



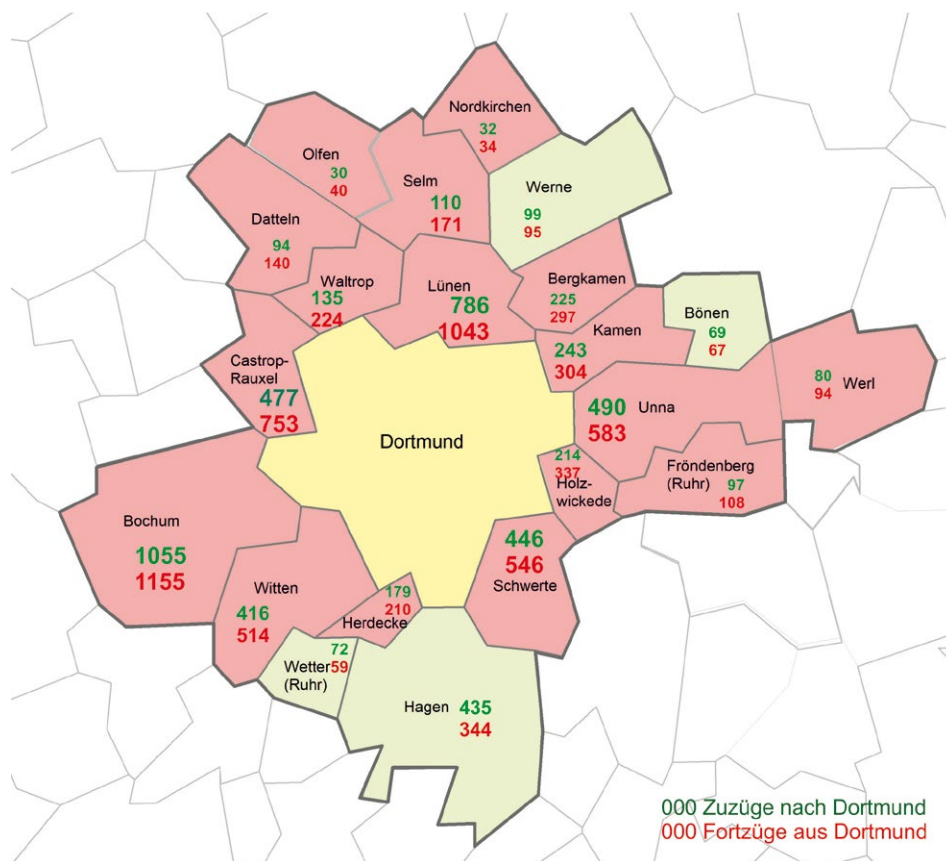
Quelle: dortmunderstatistik

3.2.2 Stadtumlandwanderung

Im Rahmen der Wanderungsmotivuntersuchung, deren Ergebnisse im nachfolgenden Exkurs dargestellt sind, wurde eine leichte Modifizierung der Abgrenzung des Dortmunder Umlandes vorgenommen. Diese neue Abgrenzung stellt nun die Grundlage für die in diesem Kapitel aufgezeigten Nahwanderungsverflechtungen dar.

Die folgende Karte stellt die Wanderungsverflechtungen Dortmunds mit dem (neu abgegrenzten) Umland dar. In der Karte sind die Kommunen mit einer positiven Wanderungsbilanz für Dortmund grün und mit einer negativen Bilanz rot gekennzeichnet.

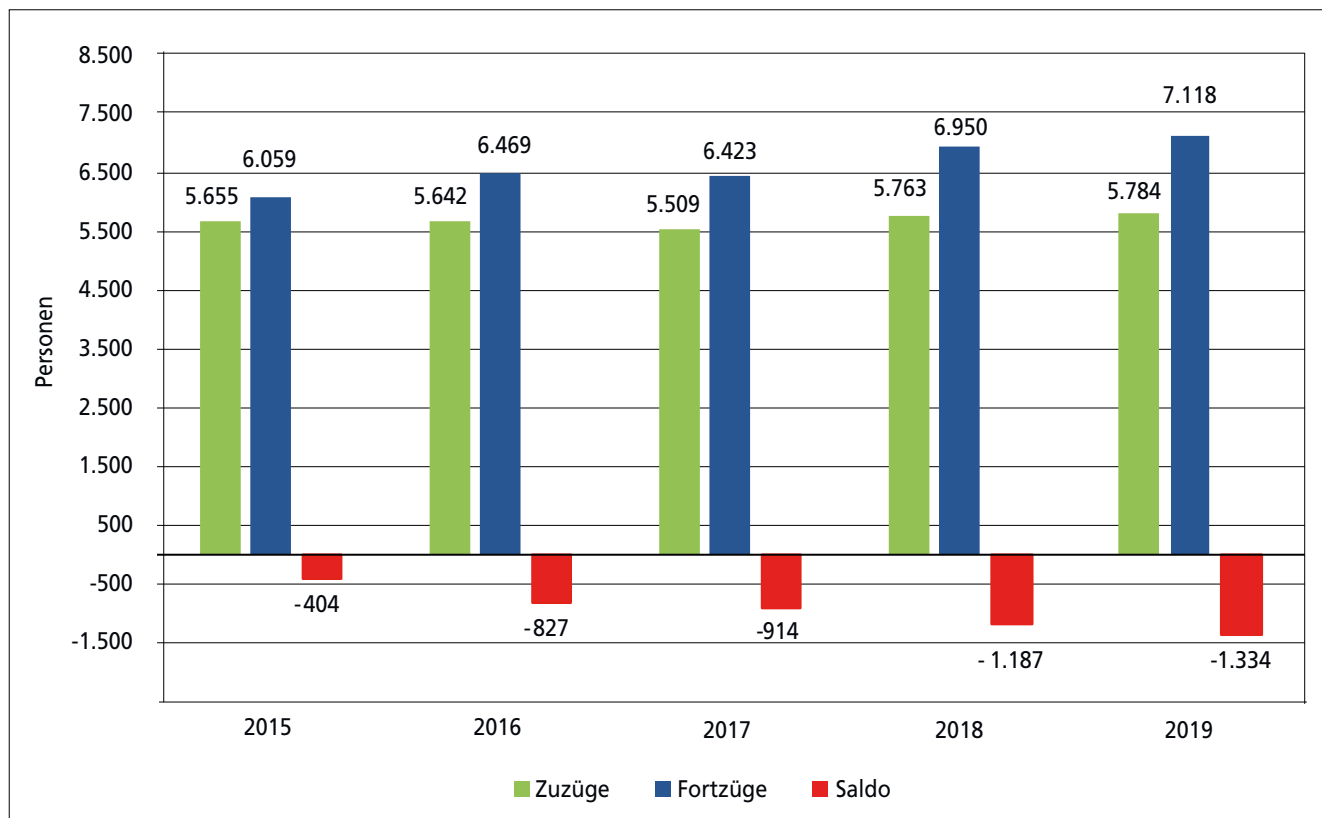
Karte 4: Wanderungsverflechtungen mit dem Umland 2019



Quelle: Stadtplanungs- und Bauordnungsamt nach Daten der dortmunderstatistik

Der Trend der letzten fünf Jahre zu einer zunehmend negativen Wanderungsbilanz mit dem Dortmunder Umland hält auch im Jahr 2019 an. Das Nahwanderungssaldo erhöhte sich von -404 im Jahr 2015 auf -1.334 im Jahr 2019. Dies resultiert aus der Zunahme der Fortzüge, wobei die Zuzüge konstant blieben.

Abb. 14: Stadtumlandwanderung 2015 bis 2019



Quelle: dortmunderstatistik

Um die Ursachen dieser Entwicklung und die Motivlagen der gewanderten Haushalte näher zu beleuchten, werden tiefer gehende qualitative Informationen benötigt, die über die reine Datenanalyse hinausgehen. Dies leistet die Wanderungsmotivuntersuchung unter dem Titel „Wohnen in Dortmund und der Region“²⁷, in der Personen, die in den letzten drei Jahren aus Dortmund in das Umland bzw. aus einer Umlandgemeinde nach Dortmund gezogen sind, hinsichtlich ihrer Wohnstandortsuche befragt wurden. Zur Vertiefung bzw. qualitativen Ergänzung der Befragungsergebnisse wurden Interviews in ausgewählten Dortmunder Neubaugebieten durchgeführt. Auf dieser Grundlage wurde ein Versuch unternommen, den komplexen Prozess der Wohnstandortsentscheidung in seiner Vielfalt aufzuzeigen.

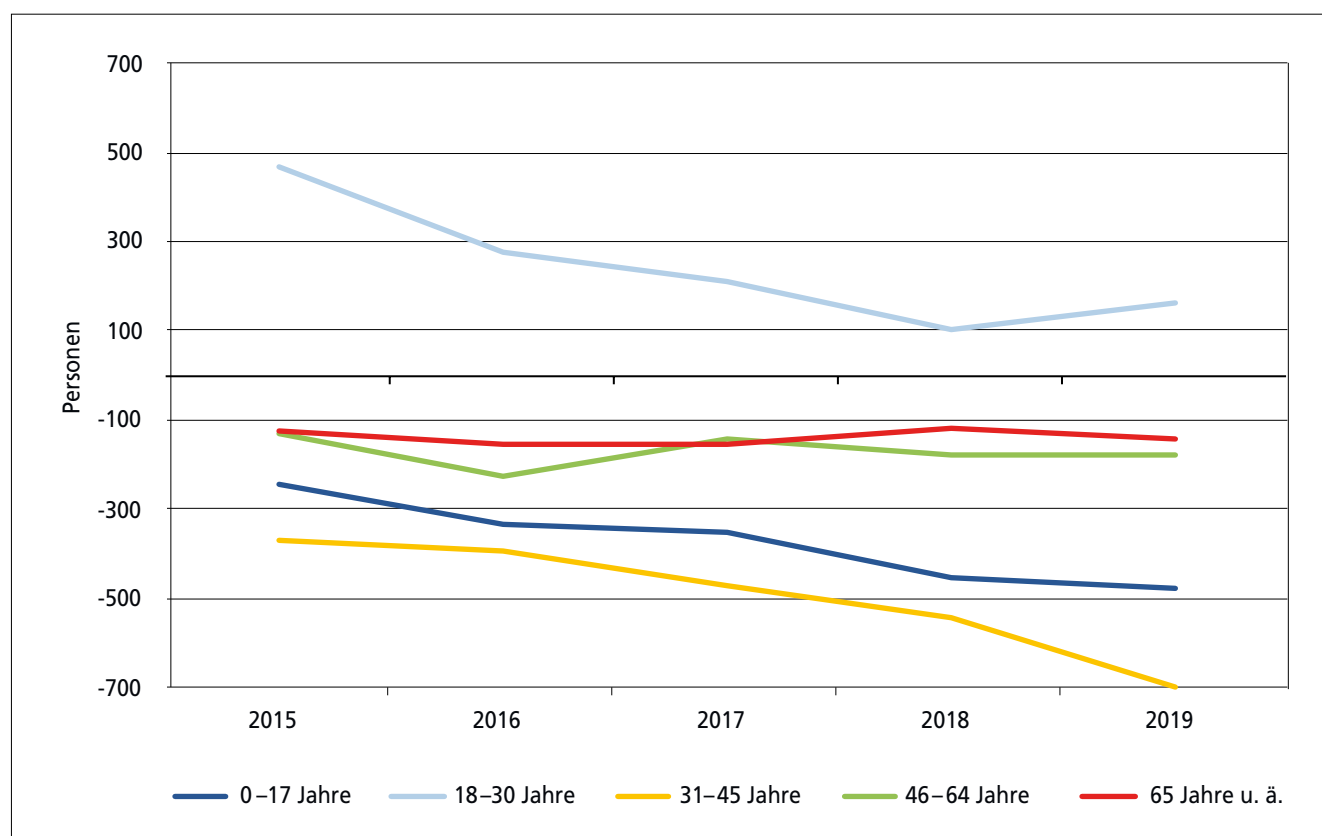
Die bereits vor Beginn der Wanderungsmotivuntersuchung aus den Daten der Wohnungsmarktbeobachtung abgeleitete These, dass die steigenden Nahwanderungsverluste im direkten Zusammenhang mit der sich anspannenden Wohnungsmarktsituation in Dortmund stehen, konnte durch die Ergebnisse der Befragungen nochmals bestätigt werden. Wesentliche

²⁷ Der Bericht ist online abrufbar unter www.wohnungsmarktbeobachtung.dortmund.de > „Weitere Analysen und Berichte“.

Treiber der Wanderung sind einerseits das knapper werdende Angebot an – aus individueller Sicht – passendem sowie bezahlbarem Wohnraum in Dortmund und andererseits die derzeit noch ausreichende Verfügbarkeit von Wohnungen, Immobilien und Grundstücken zu einem – aus individueller Sicht – besseren Preis-Leistungs-Verhältnis im Umland.

Es lässt sich sowohl aus der Bürger*innenbefragung als auch aus den Vertiefungsinterviews erkennen, dass gerade Familienhaushalte in Dortmund Schwierigkeiten haben, eine ihren Anforderungen entsprechende und für sie bezahlbare Wohnung oder ein Haus zu finden. Sie suchen im Schnitt länger als andere Haushaltstypen (je mehr Personen im Haushalt, desto länger die Suchdauer). Sie verlassen tendenziell häufiger die Stadt als die anderen befragten Haushaltstypen und nehmen dafür weitere Wege in Kauf. Diese Erkenntnis erklärt die in Abbildung 15 aufgezeigte Nahwanderungsbilanz nach Altersklassen. Die Entwicklung der Nahwanderungsbilanz in der Altersgruppe der 31- bis 45-Jährigen ist alarmierend, denn der Saldo veränderte sich von -370 im Jahr 2015 auf rund -700 im Jahr 2019. Nahezu parallel zu dieser Entwicklung rutscht die Entwicklungslinie der unter 17-Jährigen, die als Hilfsindikator für das Umzugsverhalten für Familien mit Kindern dienen, ebenfalls kontinuierlich weiter in den negativen Bereich von -240 im Jahr 2015 auf rund -480 im Jahr 2019.

Abb. 15: Nahwanderungsbilanz 2015 bis 2019 nach Altersklassen



Quelle: dortmunderstatistik

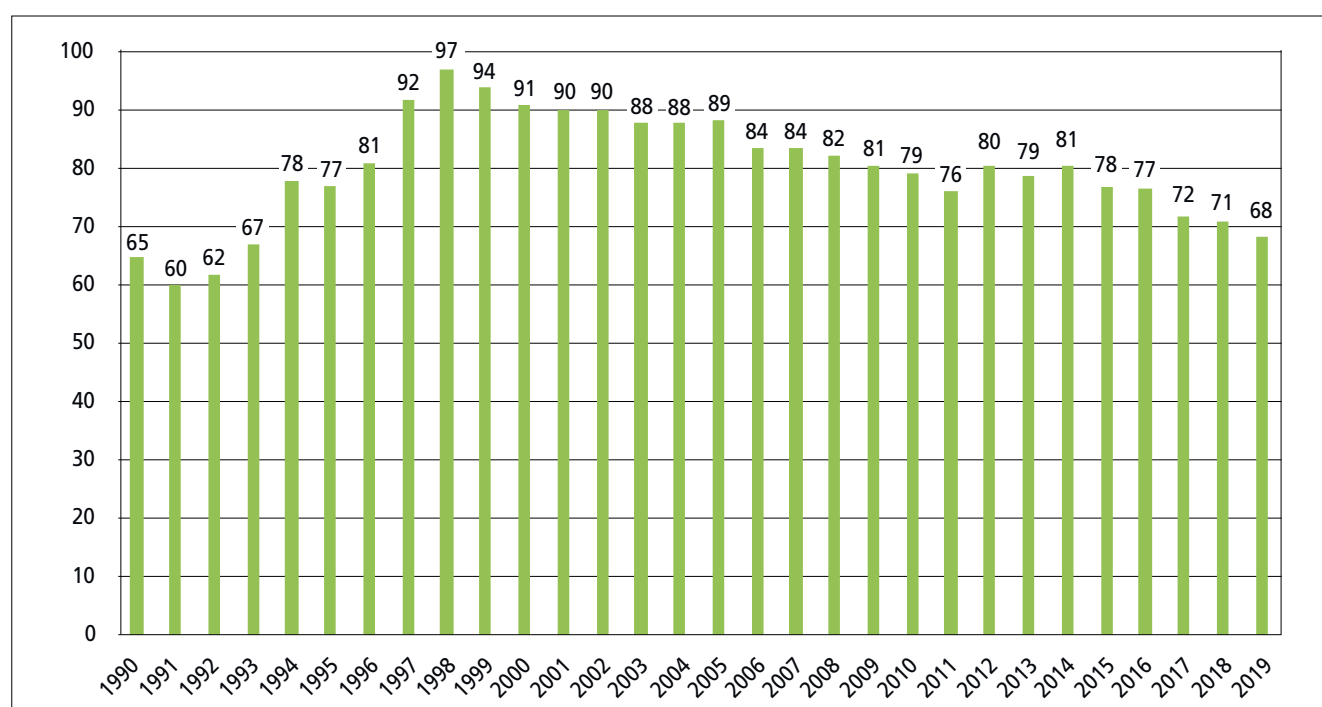
Im Vergleich zu vielen Familien finden laut der Wanderungsmotivuntersuchung Singles, Wohngemeinschaften und Paare ohne Kinder schneller eine passende Wohnung in Dortmund. Darunter sind oftmals Haushalte, die aus beruflichen Gründen oder zum Studium in die Stadt kommen. Die Abbildung zur Nahwanderungsbilanz nach Altersklassen zeigt, dass diese Gruppe der 18- bis 30-Jährigen nach wie vor die einzige Altersgruppe mit einer positiven – wenn auch deutlich abgeschwächten – Wanderungsbilanz ist (vgl. Kapitel 3.3.3 Studentisches Wohnen). Laut der Wanderungsmotivuntersuchung schätzt diese Gruppe insbesondere die Zentralität und Urbanität Dortmunds sowie die Nähe und gute Erreichbarkeit des Arbeits-/ Ausbildungsplatzes. Darüber hinaus stellt sie hohe Ansprüche an ÖPNV-Anbindung und -Taktung sowie an Radwegeverbindungen, denen Dortmund anscheinend gerecht wird. Darüber hinaus suchen sie eher Mietobjekte auf Grund der Flexibilität und Finanzierbarkeit.

Laut Wanderungsmotivuntersuchung zieht es aber auch einige (einkommensstärkere) Senior*innen unter dem Zentralitätsaspekt nach Dortmund. Die Wanderungsbilanz der über 65-Jährigen ist in den letzten Jahren konstant und mit -140 Personen leicht im negativen Bereich. Der Aspekt der Barrierefreiheit/-armut (Wohnraum und Wohnumfeld) sowie der Wunsch nach einer kleineren Wohnung, aber auch Einfamilienhäuser mit kleinen Grundstücken, spielen eine große Bedeutung in dieser Altersklasse. Neben der Nähe zur Familie sind gerne (auch) Nachbarn in der gleichen Generation/Nachbarn mit ähnlicher Lebenseinstellung gewünscht. Und auch hier ist eine gute, fußläufig erreichbare ÖPNV-Anbindung sowie eine gute, möglichst fußläufige Erreichbarkeit von Nahversorgung und ärztlichen Versorgungseinrichtungen bei der Wohnstandortentscheidung von Bedeutung.

3.2.3 Innerstädtische Wanderungsbewegungen

Im Jahr 2019 befand sich die innerstädtische Umzugshäufigkeit mit 68 Umzügen je 1.000 Einwohner auf dem niedrigsten Stand seit Anfang der 1990er-Jahre. Sie verringerte sich im Vergleich zum Vorjahr nochmals deutlich und ist sowohl hinsichtlich des niedrigen Wertes als auch der Entwicklungsdynamik der letzten Jahre ein deutliches Zeichen für die Anspannung auf dem Dortmunder Wohnungsmarkt.

Abb. 16: Relative innerstädtische Umzugshäufigkeit (Umgezogene je 1.000 Einwohner)



Quelle: dortmunderstatistik

Ergebnis:

Die Gewinne durch die Außenwanderung sind ausschlaggebend für das Bevölkerungswachstum der Stadt Dortmund. Mit einem Plus von 2.049 Personen fiel sie im Saldo erneut positiv aus und lag über dem Niveau des Vorjahres.

Bei der Nahwanderung hingegen setzt sich der Trend der letzten fünf Jahre zu einer zunehmend negativen Wanderungsbilanz mit dem Dortmunder Umland auch im Jahr 2019 fort. Das Nahwanderungssaldo erhöhte sich durch die Zunahme der Fortzüge auf -1.334 im Jahr 2019. Mit den Hintergründen und Ursachen setzt sich die im Frühjahr 2020 abgeschlossene Wanderungsmotivuntersuchung „Wohnen in Dortmund und der Region“ auseinander. Die Zusammenfassung der Ergebnisse ist im nachfolgenden Exkurs dargestellt. Der vollständige Bericht zur Wanderungsmotivuntersuchung Dortmund ist im Internet unter www.wohnungsmarktbeobachtung.dortmund.de > Weitere Analysen und Berichte abrufbar.

Mein Dortmund mein Zuhause.

Schöner Wohnen in Dortmund.

Ob idyllisch oder zentral, großzügiger Altbau oder moderne Neubauobjekte mit barrierearmer Ausstattung – wir bieten Ihnen Wohnungen mit viel Platz für Groß und Klein zur Miete oder zum Kauf an. Kontaktieren Sie uns per Telefon oder buchen Sie online Ihren persönlichen Besichtigungstermin. Wir freuen uns auf Sie.

Mehr Infos darüber erhalten Sie auf unserer Homepage.
Oder rufen Sie uns an unter Tel.: **0231 / 577 04-100**



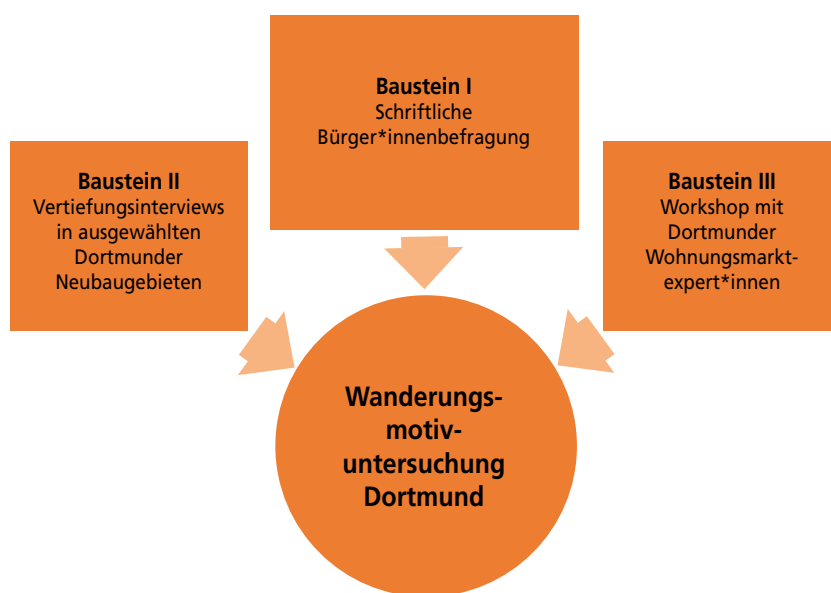
Exkurs „Wohnen in Dortmund und der Region – eine Wanderungsmotivuntersuchung“

Seit einigen Jahren heißt es wieder: Dortmund ist eine wachsende Stadt! Die Ergebnisse der Wohnungsmarktbeobachtung (vgl. Kapitel 3.2) machen deutlich, dass der positive Trend bei der Bevölkerungsentwicklung auf Außenwanderungsgewinne zurückzuführen ist. Gegenüber dem Umland verzeichnete Dortmund in der jüngeren Vergangenheit jedoch ansteigende Wanderungsverluste. Mit diesen wenigen Sätzen kann die Ausgangssituation skizziert werden, in der das Amt für Wohnen der Stadt Dortmund im Jahr 2018 den Entschluss fasste, mit einer umfassenden Wanderungsmotivuntersuchung das regionale Wanderungsgeschehen näher zu betrachten.

Die im Rahmen der Wanderungsmotivuntersuchung zu betrachtenden Aspekte und Themen sind sehr vielschichtig. Aus diesem Grunde wurde eine fachbereichsübergreifende Arbeitsgruppe, bestehend aus Vertreter*innen des Amtes für Wohnen (Federführung), der Dortmunder Statistik, des Stadtplanungs- und Bauordnungsamtes und des Fachbereichs Liegenschaften, eingerichtet. Fachliche Unterstützung bekam die AG „Wanderungsmotivuntersuchung Dortmund“ durch Herrn Dipl.-Ing. Frank Osterhage vom Institut für Landes- und Stadtentwicklungsforschung (ILS) in Dortmund.

Über die ausschlaggebenden Gründe für den Wechsel des Wohnstandortes liefern rein quantitative Daten noch keine Aussagen. Die notwendigen qualitativen Informationen müssen anderweitig ermittelt werden. Die Arbeitsgruppe hat sich daher für eine Vorgehensweise entschieden, die aus den drei Bausteinen „schriftliche Bürger*innenbefragung“, „Vertiefungsinterviews in ausgewählten Dortmunder Neubaugebieten“ und „Workshop mit Wohnungsmarktexpert*innen“ besteht (vgl. Abb. 17).

Abb. 17: Bausteine der Wanderungsmotivuntersuchung Dortmund



Quelle: Stadt Dortmund

Zusammenfassung der Ergebnisse

Eine wesentliche Erkenntnis aus den drei Bausteinen der Wanderungsmotivuntersuchung ist die Vielfalt. Es gibt nicht DIE Familie oder DIE Weggezogenen mit DEN Ansprüchen. Die Wohnstandortwahl hängt nicht nur vom Haushaltstyp oder der Lebensphase ab, sondern z.B. auch vom Lebensstil und vom Einkommen. Trotzdem lassen sich Tendenzen und gewisse Präferenzen einzelner (Ziel-)Gruppen darstellen.

Bezüglich des Anlasses für die Wohnungssuche haben die Befragten vielfach eine Kombination aus mehreren Umzugsmotiven genannt. Mit Abstand am häufigsten waren für Zu-, Weg- und für innerhalb Dortmunds Umgezogene wohnungsbezogene Gründe ausschlaggebend. Dabei fällt die zu kleine Wohnung auf Grund einer Haushaltsvergrößerung bei Familien, die Haushaltsgründung bzw. Zusammenziehen mit Partner*in und der Wunsch nach mehr Platz bei (einkommensstärkeren) Ein- und Zwei-Personen-Haushalten am stärksten ins Gewicht.

Doch es zeigten sich auch Unterschiede in den Motivlagen von Zu- und Fortgezogenen. Für nach Dortmund Zugezogene waren insbesondere die Erreichbarkeit des Arbeits- bzw. des Ausbildungsplatzes, die Rückkehr in die Heimat, Nähe zu privaten Kontakten oder der Wunsch nach einem zentraleren, lebhafteren Wohnumfeld ausschlaggebend für den Umzug nach Dortmund. Bei den aus Dortmund Weggezogenen überwogen der Wunsch nach einem ruhigeren, grüneren, sicheren Wohnumfeld und die Eigentumsbildung. Darüber hinaus wurden vielfach die zu hohen Wohnkosten in Dortmund als Fortzugsgrund genannt.

Die bereits vor Beginn der Wanderungsmotivuntersuchung aus den Daten der Wohnungsmarktbeobachtung abgeleitete These, dass die steigenden Nahwanderungsverluste im direkten Zusammenhang mit der sich anspannenden Wohnungsmarktsituation in Dortmund stehen, konnte durch die Ergebnisse der Befragungen bestätigt werden. Ein wesentlicher Treiber der Abwanderung ist das knapper werdende Angebot an (individuell) passendem sowie bezahlbarem Wohnraum in Dortmund. Auf der anderen Seite steht die noch höhere Verfügbarkeit von Wohnungen, Immobilien und Grundstücken zu einem (individuell) besseren Preis-Leistungs-Verhältnis in vielen Dortmunder Umlandgemeinden.

Interessant ist in diesem Zusammenhang die Erkenntnis, dass ein Teil der Fortgezogenen zunächst im Dortmunder Stadtgebiet (besonders häufig in den südöstlichen Stadtbezirken, weniger häufig im innerstädtischen Bereich) nach dem Wunschobjekt gesucht haben. Bei einer Verfügbarkeit eines entsprechenden Wohnungsangebotes wären demnach viele Weggezogene auch gerne in Dortmund geblieben.

Es lässt sich sowohl aus der Bürger*innenbefragung als auch aus den Vertiefungsinterviews erkennen, dass gerade Familienhaushalte in Dortmund Schwierigkeiten haben, eine ihren Anforderungen entsprechende und für sie bezahlbare Wohnung oder ein Haus zu finden. Sie suchen im Schnitt länger als andere Haushaltstypen. Sie verlassen tendenziell häufiger die Stadt als die anderen befragten Haushaltstypen und nehmen dafür weitere Wege in Kauf.

Im Vergleich zu vielen Familien finden Singles, Bewohner*innen von Wohngemeinschaften und Paare ohne Kinder schneller eine passende Wohnung in Dortmund. Sie kommen oftmals aus beruflichen Gründen oder zum Studium in die Stadt. Aber auch einige (einkommensstärkere) Senior*innen zieht es unter dem Zentralitätsaspekt nach Dortmund.

Welche beeinflussbaren Ansatzpunkte bestehen, um einen Verbleib in oder eine Rückkehr nach Dortmund attraktiv zu gestalten? Aus den Antworten auf die Frage, wovon das Bleiben oder ein Wegzug abhängt, stachen das Wohnungsangebot (Verfügbarkeit und Kosten) sowie berufliche Gründe (Arbeits-/Ausbildungs-/Studienplatz) als Schlüsselfaktoren hervor.

Vorschläge für Handlungsoptionen

Aus den Ergebnissen der Bürger*innenbefragung, der Vertiefungsinterviews sowie des Expert*innenworkshops konnten vielfältige Hinweise auf mögliche Handlungsoptionen für die Weiterentwicklung des Dortmunder Wohnungsmarktes und die Ausrichtung der zukünftigen Stadtentwicklung abgeleitet und zusammengefasst werden. Es handelt sich hierbei um eine Diskussionsgrundlage. Die erarbeiteten Vorschläge behandeln eine Fülle an Themenfeldern auf unterschiedlichen Ebenen. Sie reichen von gesamtstädtischen Konzepten und Monitoringsystemen über die Themen Wohnbauflächenentwicklung, Schaffung von Wohnraum und Förderung des Wohnungsbaus bis hin zum Thema der Quartiers- und Bestandsentwicklung inklusive der Stärkung der Nachbarschaften. Darüber hinaus haben die Aspekte Umwelt, Mobilität, Arbeit und Ausbildung ebenso wie Kommunikation und Marketing eine große Bedeutung.

Die Vorschläge sind nunmehr hinsichtlich ihrer Umsetzbarkeit und der Frage, ob sie zielführend sind, zu prüfen. Diese Diskussion und Überprüfung wird u. a. im Rahmen der Aktualisierung des Kommunalen Wohnkonzeptes Dortmund erfolgen.

Fazit und Ausblick

Die fachbereichsübergreifende Erarbeitung und der methodisch umfassende Ansatz der Wanderungsmotivuntersuchung Dortmund haben den erhofften Mehrwert sowie Erkenntnisgewinn geliefert. Die vielfältigen Wirkungszusammenhänge konnten aufgezeigt und damit eine Informationsbasis für die zukünftige Entwicklung konkreter Strategien und Maßnahmen zur Eindämmung der zuletzt angestiegenen Abwanderungen ins Umland geliefert werden. Die Wanderungsmotivuntersuchung stellt eine wertvolle qualitative Ergänzung zu bereits bestehenden analytischen Instrumenten der Verwaltung, wie z. B. dem Wohnungsmarktbericht, dar.

Neben der umfassenden Auswertung der Befragungsergebnisse war die Erarbeitung von möglichen Handlungserfordernissen ein wichtiger Teil der Untersuchung, um nicht auf der analytischen Ebene zu verharren, sondern die notwendige Überführung in wohnungs- und stadtentwicklungspolitisches Handeln zu ermöglichen. Daher wird das Augenmerk nun auf der Diskussion und den Möglichkeiten der Umsetzung der vorgestellten Handlungsoptionen liegen.

Die dazu erforderliche Einbindung in bestehende bzw. noch anzustoßende Prozesse der Stadtentwicklung oder anderer berührter Fachbereiche wird jetzt anzugehen sein, um den komplexen Zusammenhängen und vielfältigen Ansatzpunkten gerecht zu werden. Hierbei sollten die sich im Rahmen der Untersuchung herauskristallisierten Themen Vielfalt der Lebensstile, sozialer Zusammenhalt, umweltverträgliche Mobilität sowie Infrastruktur- und Zentrenentwicklung im Fokus stehen. Der erste Schritt ist die Einbindung der gewonnenen Erkenntnisse in die Aktualisierung des Kommunalen Wohnkonzeptes Dortmund.

Der vollständige Bericht steht im Internet unter **www.wohnungsmarktbeobachtung.dortmund.de** > „Weitere Analysen und Berichte“ zum Download bereit.

**IHR BODYGUARD BEIM
HAUSVERKAUF!**



**IHR ZUHAUSE
UNSERE MISSION**



STEVE
KOZOLE

SEBASTIAN
POTT

DIRK
GALESKI

MAYLOW
PFEIFFER

STEFAN
KURPIERS

0231.5402 114 • dovoba.de/immobilien

BERATEN • VERMITTELN • FINANZIEREN
Volksbank Immobilien

**Dortmunder
Volksbank**



3.3 Nachfrage nach preiswertem Wohnraum

Die kommunale Wohnraumversorgung, insbesondere die Sicherung von preiswertem Wohnraum, stellt eine wichtige Aufgabe der örtlichen Wohnungspolitik dar. Neben der Angebotsseite muss die Nachfrageentwicklung für Wohnungen im unteren Preissegment kontinuierlich beobachtet werden. Nach preiswertem Wohnraum besteht eine vielfältige Konkurrenz nachfrage von Haushalten mit geringem Einkommen.

3.3.1 Sozialleistungsempfänger*innen

Viele Menschen in Dortmund beziehen staatliche Transferleistungen, da sie ihren Lebensunterhalt nicht aus eigenen Mitteln sicherstellen können.

Tab. 6: Ausgewählte Dortmunder Sozialstrukturdaten 2015 bis 2019

Jeweils zum 31.12.	Arbeitslosenquote in % ²⁸	SGB II (Personen)	SGB II (Bedarfgemeinschaften)	SGB XII (Personen außerhalb von Einrichtungen)	Wohngeld (Haushalte)	Asylbewerberleistungsgesetz (Personen)
2015	12,3	85.476	44.576	11.385	3.767	4.857
2016	11,6	86.503	45.127	13.238	5.408	5.249
2017	11,0	86.346	44.080	13.593	5.312	2.815
2018	10,1	83.639	42.591	13.889	5.050	3.241
2019	10,3	85.927	42.066	13.794	4.690	2.839

Quellen: Bundesagentur für Arbeit, Stadt Dortmund: Sozialamt und Amt für Wohnen

Arbeitslosenquote

Die Arbeitslosenquote ist im Jahre 2019 im Vergleich zum Vorjahresstichtag (30.09.) um 0,2 Prozentpunkte auf 10,3 % leicht angestiegen. Am 30.09.2019 waren in Dortmund 32.422 Personen arbeitslos gemeldet – rund 800 mehr als ein Jahr zuvor.

Zusätzlich zu den registrierten Arbeitslosen gab es im September 2019 rund 12.100 Personen, die im weiteren Sinne arbeitslos oder nah an der Arbeitslosigkeit waren – z. B. Teilnehmer*innen einer Maßnahme der Arbeitsmarktpolitik oder berufliche Eingliederung – (sog. Unterbeschäftigung im engeren Sinne).

²⁸ Bezogen auf alle zivilen Erwerbspersonen, Stand 30.09.

Sozialgesetzbuch Zweites Buch (SGB II)

Die Zahl der Bedarfsgemeinschaften hat sich erneut leicht rückläufig entwickelt und ist gegenüber dem Vorjahr von 42.591 auf 42.066 Bedarfsgemeinschaften gesunken. Die Zahl der Personen, die SGB II-Leistungen beziehen, hat sich um 766 auf 85.972 Personen verringert ist.

Im Dezember 2019 gab es

- 22.456 Ein-Personen-Bedarfsgemeinschaften (53,4 %),
- 7.746 Zwei-Personen-Bedarfsgemeinschaften (18,4 %),
- 4.894 Drei-Personen-Bedarfsgemeinschaften (11,6 %),
- 3.633 Vier-Personen-Bedarfsgemeinschaften (8,6 %),
- 3.337 Bedarfsgemeinschaften mit fünf und mehr Personen (7,9 %).

Die Zahl und der Anteil der größeren (Familien-)Haushalte haben sich im Laufe der letzten Jahre kontinuierlich erhöht. Im Jahr 2015 gab es 2.713 Bedarfsgemeinschaften mit fünf und mehr Personen. Dies entsprach einem Anteil von 6,1 % an allen Bedarfsgemeinschaften.

Sozialgesetzbuch Zwölftes Buch (SGB XII)

Im Dezember 2019 bezogen 13.794 Personen Grundsicherungsleistungen oder Hilfe zum Lebensunterhalt außerhalb von Einrichtungen nach dem SGB XII. Damit war im Jahr 2019 erstmalig seit vielen Jahren wieder ein leichter Rückgang in diesem Leistungsbereich zu verzeichnen. Darunter waren 7.821 Leistungsempfänger*innen 65 Jahre und älter. Für diesen Personenkreis kann im Vergleich zum Vorjahr eine Erhöhung um 64 Personen festgestellt werden.

Wohngeld

Erwartungsgemäß ist die Zahl der Haushalte im Wohngeldbezug weiter gesunken. Ende 2019 standen in Dortmund 4.690 Haushalte (mit insgesamt 9.800 Personen) im laufenden Bezug von Wohngeld.

Die wohngeldbeziehenden Haushalte teilen sich wie folgt auf:

- 2.204 Single-Haushalte (47 %)
- 610 Zwei-Personen-Haushalte (13 %)
- 375 Drei-Personen-Haushalte (8 %)
- 657 Vier-Personen-Haushalte (14 %)
- 844 Haushalte mit fünf und mehr Personen (18 %)

Zum 01.01.2020 ist das „Wohngeldstärkungsgesetz“ in Kraft getreten, mit dem die Reichweite und das Leistungsniveau des Wohngeldes erhöht werden soll. Zum Jahresbeginn 2020 war – wie erwartet – ein deutlich erhöhtes Antragsaufkommen festzustellen. Diese erneute Wohngeldreform des Bundes setzt eine langjährige kommunale Forderung nach einer Dynamisierung um: Die Anpassung des Wohngeldes an die eingetretene Miet- und Einkommensentwicklung wird per Verordnung im Abstand von jeweils zwei Jahren erfolgen, um die Entlastungswirkung des Wohngeldes dauerhaft aufrechtzuerhalten. So soll zukünftig das nach jeder bisherigen Reform eingetretene sukzessive Abschmelzen der Zahl der wohngeldbeziehenden Haushalte verhindert bzw. abgemildert werden.

3.3.2 Asylbewerber*innen und Flüchtlinge

Im Dezember 2019 bezogen 2.839 Personen Leistungen nach dem Asylbewerberleistungsgesetz (AsylbLG). Das sind 412 Personen weniger als zum Vorjahr. Im Laufe des Jahres 2019 wurden 208 asylsuchende Personen nach Dortmund zugewiesen. 2018 waren es 1.221 Personen.

Nach wie vor strebt die Stadt Dortmund eine dezentrale Unterbringung der Geflüchteten an. Dabei werden die Menschen nach einem Aufenthalt in einer Gemeinschaftseinrichtung bei ihrem Umzug in eine Wohnung unterstützt. Die Zahl der dezentralen Übergangseinrichtungen konnte im Laufe der vergangenen Jahre sukzessive von 17 auf fünf Einrichtungen verringert werden.

Rund 8.500 geflüchtete Menschen, die seit dem 01.01.2015 nach Dortmund zugewiesen wurden, lebten Ende 2019 in Wohnungen – entweder in selbst gemietetem Wohnraum oder in von der Stadt Dortmund angemieteten Wohnungen (Wohnraumvorhalteprogramm). Für Flüchtlinge im laufenden Asylverfahren und Geduldete ist es auf Grund der unsicheren Bleibeperspektive besonders schwierig, selbst Wohnraum anzumieten. Die im Baugebiet „Erdbeerfeld“ in Mengede durch das Sondervermögens der Stadt Dortmund errichteten 49 öffentlich geförderten Wohnungen wurden im Jahr 2019 bezugsfertig. Davon werden 60 % der Wohnungen auf Grundlage der Richtlinie zur Förderung von Wohnraum für Flüchtlinge bereitgestellt.

In der Zentralen Kommunalen Unterbringungseinrichtung (ZKU) und in den dezentralen Übergangseinrichtungen waren zum Stichtag 31.12.2019 insgesamt 276 Leistungsbeziehende nach dem AsylbLG und 82 anerkannte Flüchtlinge (SGB II-Beziehende) untergebracht. Die Gesamtkapazität der fünf Flüchtlingsunterkünfte umfasste im Dezember 2019 rund 1.200 Plätze (davon 350 Plätze in der ZKU).

Ein Großteil der geflüchteten Menschen wird vermutlich in Dortmund bleiben und Teil der Dortmunder Stadtgesellschaft werden. Es ist in diesem Zusammenhang weiter von einer erhöhten Wohnraumnachfrage nach preiswerten Wohnungen auszugehen – insbesondere für Einzelpersonen und für größere Familienhaushalte.

3.3.3 Studentisches Wohnen

Viele Studierende fragen bezahlbaren Wohnraum nach, da sie in der Regel nur geringe Unterstützungsleistungen erhalten oder eher niedrige Erwerbseinkünfte erzielen.

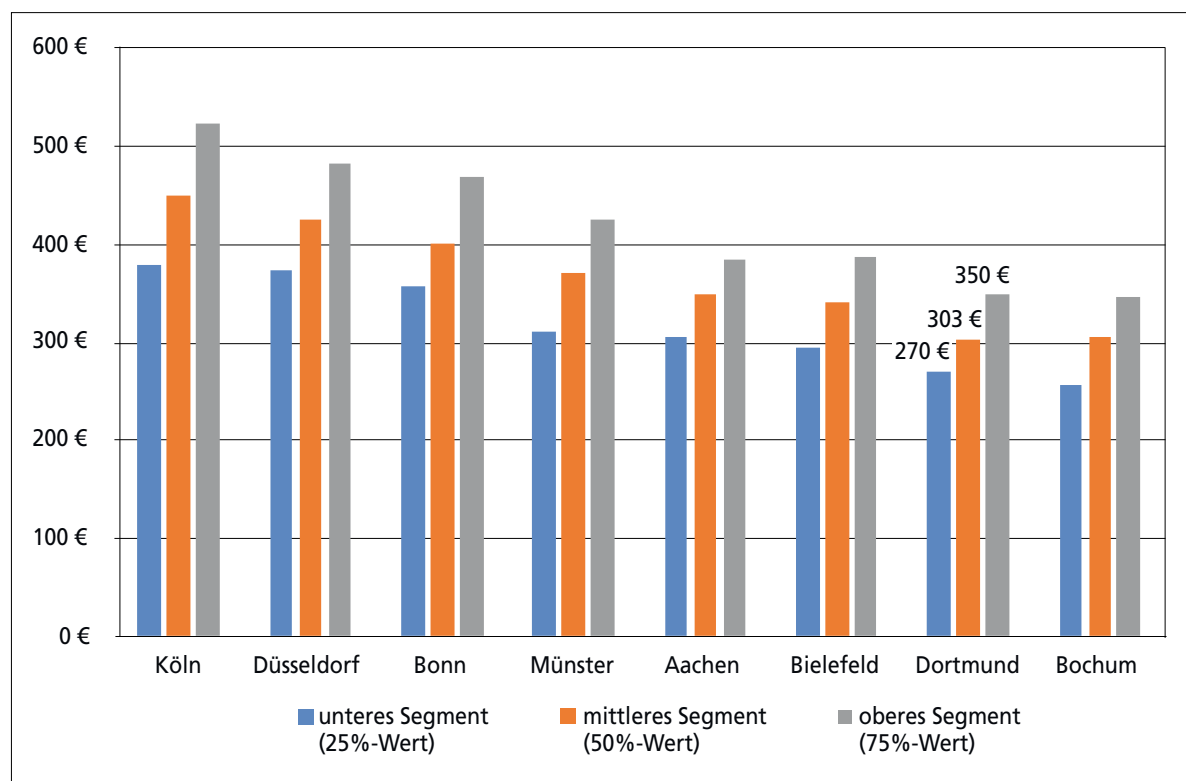
Rund 54.000 junge Menschen studieren derzeit an den sieben Dortmunder Hochschulen. An der Technischen Universität (TU), an der Fachhochschule (FH) und an der International School of Management (ISM) waren zum Wintersemester 2019/2020 rund 49.900 Studierende eingeschrieben. Die Zahl ist im Vergleich zum Vorjahr leicht um 0,5 % gestiegen. Landesweit gingen die Studierendenzahlen um rund 1 % zurück.

Im aktuellen Bericht zum Monitoring „Wissenschaft in Dortmund“ 2019 der dortmunderstatistik wurde umfangreiches Datenmaterial zum Wissenschaftsstandort Dortmund für die Jahre 2008 und 2013 bis 2018 aufbereitet²⁹. Dabei wird auch die Entwicklung der Studierendenzahlen nach Wohnort betrachtet.

Nachdem sich seit 2008 die Zahl der Studierenden, die Dortmund als Wohnort angegeben haben, bis einschließlich 2017 mehr als verdoppelt hatte, war im Jahr 2018 erstmalig ein Rückgang gegenüber dem Vorjahr festzustellen. Wohnten 2017 noch ca. 24.000 Studierende in Dortmund (46,5 %), waren es 2018 rund 21.600 (41,1 %). Es ist zu vermuten, dass ein Zusammenhang mit der sich weiter anspannenden Wohnungsmarktsituation in Dortmund besteht. Auch für Studierende wird es immer schwieriger, eine bezahlbare Wohnung zu finden. Es pendeln deshalb wieder mehr Studierende von ihrem Heimatort zur Hochschule in Dortmund.

Trotz steigender Mieten sind die Preise für WG-Zimmer in Dortmund immer noch günstiger als in vielen anderen Universitätsstädten in Nordrhein-Westfalen.

Abb. 18: Mieten für unmöblierte Zimmer in Wohngemeinschaften³⁰ in ausgewählten Universitätsstädten in NRW (Datenstand 30.09.2019)



Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: empirica-systeme.de)

²⁹ Der Bericht steht auf der Internetseite www.statistik.dortmund.de unter der Rubrik „Veröffentlichungen – Monitoring Wissenschaft in Dortmund“ als Download bereit.

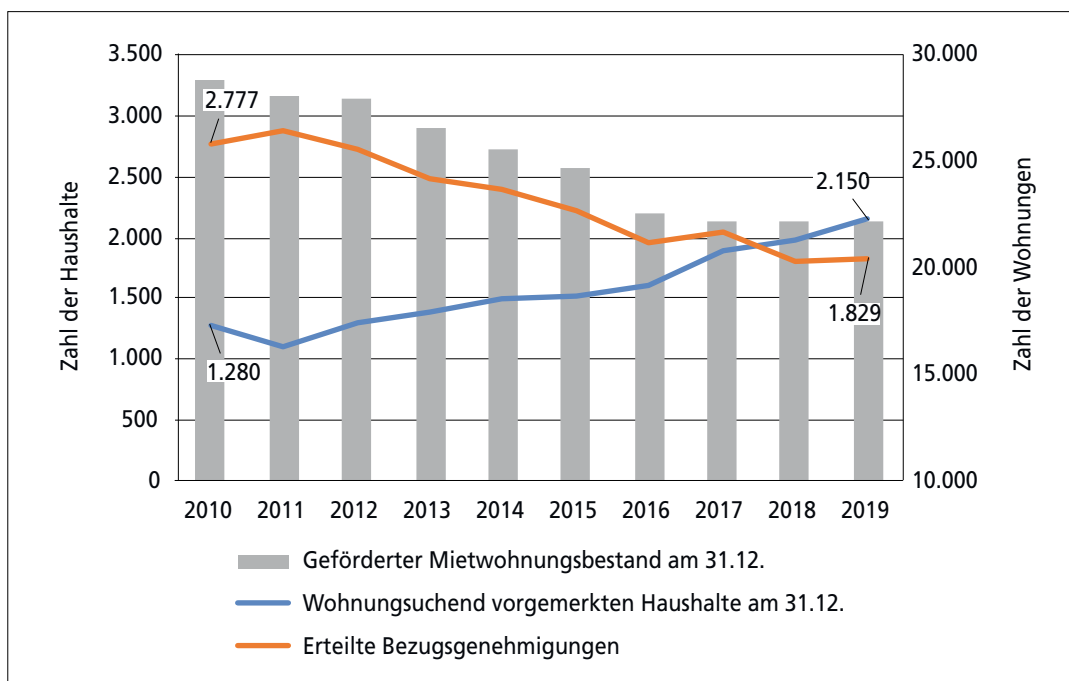
³⁰ Inserierte Angebotspreise in Euro, monatliche Warmmiete eines unmöblierten WG-Zimmers zwischen 10 und 30 m²

Kurz- bis mittelfristig werden im Stadtbezirk Hombruch und in den Innenstadtbezirken einige größere Wohnungsbauprojekte fertig gestellt bzw. Planverfahren abgeschlossen oder eingeleitet, die das Wohnungsangebot für die Zielgruppe der Studierenden erweitern (s. Kapitel 1.3 Städtisches Baulandmanagement).

3.3.4 Wohnungssuchende im öffentlich geförderten Wohnungsbau

Dem schrumpfenden Angebot an öffentlich geförderten Mietwohnungen steht eine kontinuierlich wachsende Zahl an Wohnungssuchenden gegenüber. Waren Ende 2010 noch 1.280 Haushalte beim Amt für Wohnen wohnungssuchend vorgemerkt, ist die Zahl mittlerweile auf 2.150 Haushalte (Stichtag: 31.12.2019) deutlich angestiegen. Eine gegenläufige Entwicklung ist bei der Zahl der erteilten Wohnberechtigungsscheine festzustellen. Hier sank die Zahl der Haushalte, die mit der Unterstützung des Amtes für Wohnen öffentlich geförderte Wohnungen beziehen konnten, von 2.777 im Jahr 2010 auf 1.829 im Jahr 2019.

Abb. 19: Entwicklung der Wohnraumversorgung im öffentlich geförderten Mietwohnungsbau 2010 bis 2019



Quelle: Amt für Wohnen

Die mit Abstand größten Gruppen der Haushalte, die Ende 2019 in der Bilanz nicht mit öffentlich geförderten Wohnungen versorgt werden konnten, bildeten die Ein-Personen-Haushalte (1.045) und Zwei-Personen-Haushalte (364). Wenn auch zahlenmäßig geringer, haben es insbesondere kinderreiche Familien schwer, eine passende bezahlbare Wohnung zu finden. Am 31.12.2019 gab es 172 Fünf-Personen-Haushalte sowie 135 Haushalte mit sechs und mehr Personen, die noch nicht in öffentlich geförderte Wohnungen vermittelt werden konnten.

Ergebnis:

Die Zahl der transferleistungsbeziehenden Haushalte ist insgesamt leicht gesunken. Ein Rückgang der Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum war jedoch im Jahr 2019 nicht festzustellen. Dies zeigt sich konkret bei der Wohnraumversorgung mit öffentlich geförderten Mietwohnungen. Immer mehr wohnungssuchende Haushalte, die auf preiswerten Wohnraum angewiesen sind, stehen einem geringer werdenden Angebot an Sozialwohnungen gegenüber. Dabei ist zu berücksichtigen, dass auch sogenannte Schwellenhaushalte, die keine Transferleistungen beziehen, mit geringem Einkommen auf preiswerten Wohnraum angewiesen sind.

Die Auswirkungen der Corona-Krise auf die Nachfrage nach preiswertem Wohnraum bleiben abzuwarten. Bis zum Redaktionsschluss war bereits ein deutlicher Anstieg der Arbeitslosenzahlen, der Zahl der SGB II-Bedarfsgemeinschaften sowie der Erstanträge auf Wohngeld feststellbar.

4. Mietenentwicklung

4.1 Mietenentwicklung in Deutschland

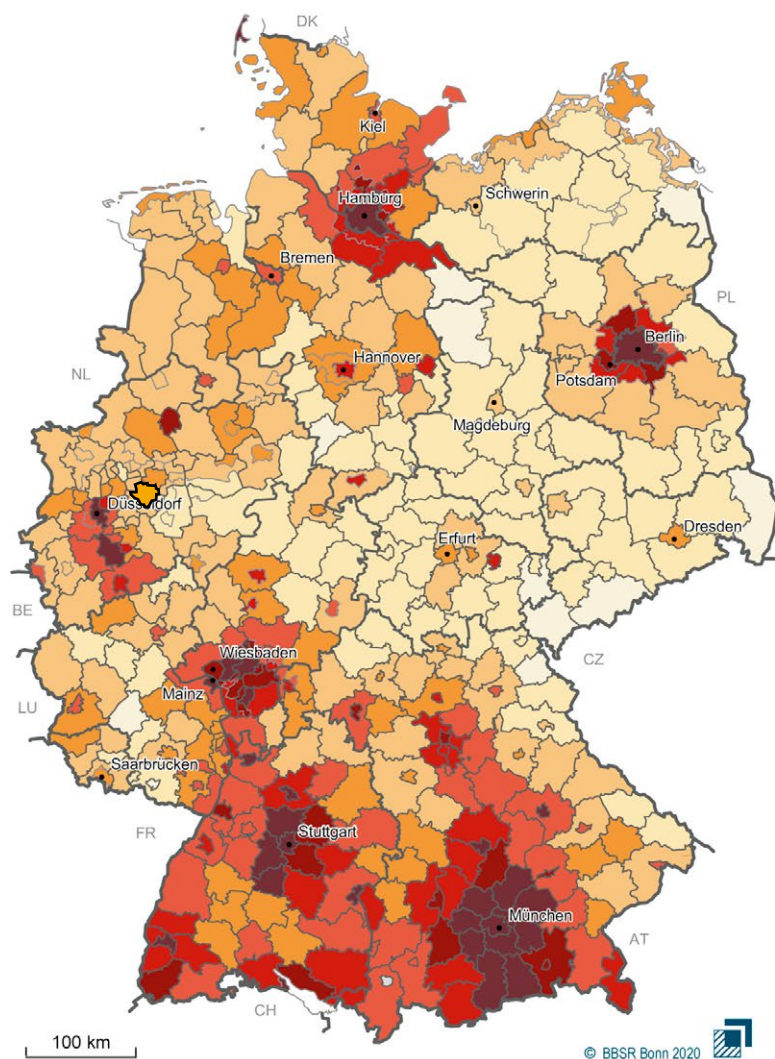
Anhand der Entwicklung der Mieten lässt sich die Situation der Wohnungsmärkte beurteilen. Steigende Mieten sind in der Regel ein Indikator für Marktanspannung. Das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) wertet im Rahmen der bundesweiten Wohnungsmarktbeobachtung die Entwicklung der Angebotsmieten aus. Demnach sind die Erst- und Wiedervermietungs-mieten in Deutschland im Jahr 2019 gegenüber dem Vorjahr um 4,2 % von 8,41 €/m² auf durchschnittlich 8,76 €/m² gestiegen. Die Entwicklungsdynamik verlangsamte sich etwas und liegt unter dem Vorjahreswert von 5,2 %. Eine Ursache dafür ist, dass auf den seit langer Zeit stark angespannten Märkten mit einem weit überdurchschnittlichen Mietpreisniveau einiger Großstädte (z. B. München, Hamburg, Köln, Berlin), im vergangenen Jahr vergleichsweise geringe prozentuale Erhöhungen der Angebotsmieten zu verzeichnen waren.

Miethöhen werden von regionalen bzw. lokalen Rahmenbedingungen beeinflusst. Das stark ausdifferenzierte Mietpreisniveau in Deutschland anhand der Angebotsmieten für Erst- und Wiedervermietungen im Jahre 2019 wird in der Karte 5 des BBSR veranschaulicht.

Im bundesweiten Vergleich ist das Dortmunder Niveau der Angebotsmieten für Erst- und Wiedervermietungen noch als leicht unterdurchschnittlich zu bezeichnen (siehe Karte 5, Wertebereich: 7,00 bis unter 8,00 €/m² netto kalt). Im Ruhrgebiet hebt sich Dortmund zusammen mit Essen und Mülheim an der Ruhr vom Mietpreisniveau in den übrigen Städten und angrenzenden Kreisen ab.

Stark überdurchschnittlich gestaltet sich in Dortmund dagegen die prozentuale Entwicklung der Angebotsmieten. Das BBSR hat im Rahmen der Beantwortung einer kleinen Anfrage für den Bundestag u. a. die Entwicklung der durchschnittlichen Angebotsmieten bei Wiedervermietungen in kreisfreien deutschen Großstädten für die Jahre 2012 bis 2019 aufbereitet (s. Abb. 20). Dortmund zählt demnach mit einem Anstieg der Bestandsangebotsmieten um 40,6 % in Deutschland zu den „Top 10“. Keine andere Großstadt in NRW hatte im Betrachtungszeitraum einen höheren prozentualen Anstieg zu verzeichnen.

Karte 5: Angebotsmieten inserierter Wohnungen 2019 (Deutschland)



**Erst- und Wiedervermietungsmieten
(Angebotsmieten netto kalt) 2019 in € je m²**

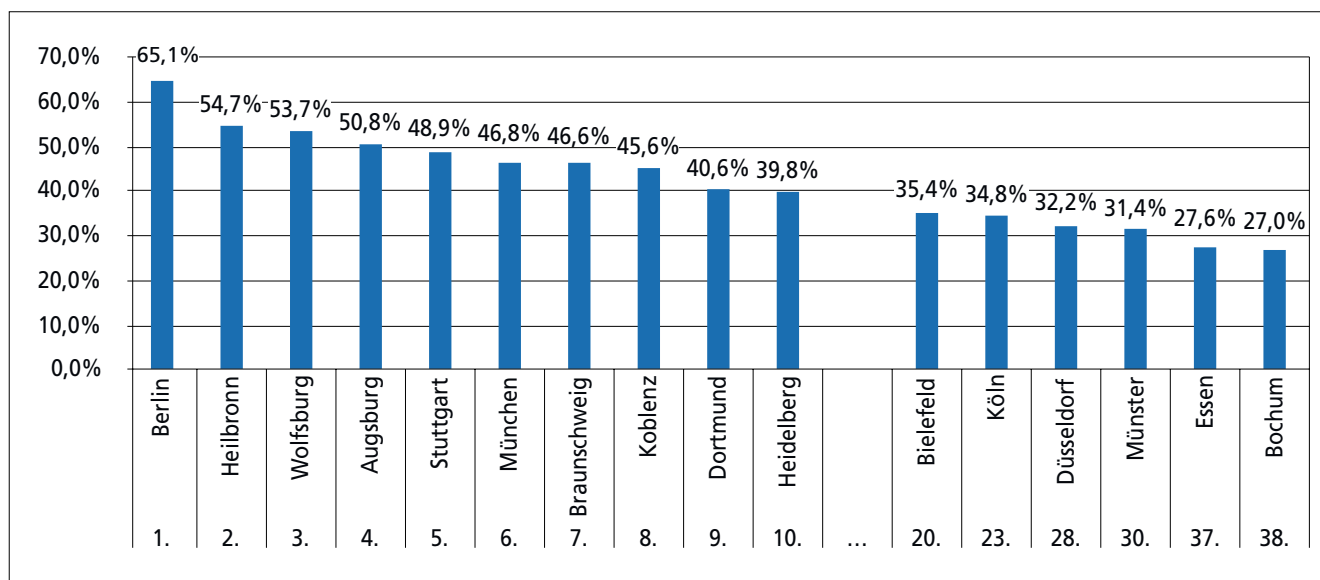


Datenbasis: BBSR-Wohnungsmarktbeobachtung, IDN ImmoDaten GmbH
Geometrische Grundlage: Kreise und Subkreise (basierend auf Gemeinden), generalisiert
31.12.2018 © GeoBasis-DE/BKG
Bearbeitung: N. Brack, J. Nielsen, A. Schürt

Anmerkungen:
Subkreise sind Untersuchungsräume, die besonders heterogen strukturierte Landkreise unterteilen. Die Subkreisabgrenzung erfolgte durch die lokalen Gutachterausschüsse anlässlich des Immobilienmarktberichts Deutschland 2019 des Arbeitskreises der Oberen Gutachterausschüsse, Zentralen Geschäftsstellen und Gutachterausschüsse (AK OGA).

Quelle: Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung

Abb. 20: Rangfolge der prozentualen Entwicklung der durchschnittlichen Angebotsmieten bei Wiedervermietungen (netto kalt) in ausgewählten kreisfreien deutschen Großstädten 2019 gegenüber 2012



Quelle: Deutscher Bundestag, 19. Wahlperiode, Drucksache 19/18230 vom 17.03.2020³¹
 Datenbasis: BBSR-Wohnungsmarktbeobachtung, IDN ImmoDaten GmbH

Das Institut der deutschen Wirtschaft hat in einer Anfang 2020 veröffentlichten Kurzstudie³² festgestellt, dass in Dortmund die prozentuale Lohnentwicklung (Median Bruttolohn) um -1,3 Prozentpunkte unter der prozentualen Entwicklung der Angebotsmieten der Jahre 2014 bis 2018 lag. Der negative Wert zeigt, dass die Erschwinglichkeit der Anmietung einer Wohnung in Dortmund im Zeitverlauf abgenommen hat. Für ganz Deutschland beträgt die Differenz zwischen Lohn- und Mietpreisentwicklung im Mittel +0,9 Prozentpunkte. Das Mieten ist demnach im bundesweiten Durchschnitt günstiger geworden.

³¹ <https://dip21.bundestag.de/dip21/btd/19/182/1918230.pdf>

³² Michael Voigtländer/Pekka Sagner: Entwicklung von Löhnen und Mieten – dreigeteiltes Deutschland (2020, Köln)

4.2 Mietenentwicklung in Dortmund

Die differenzierte Analyse der Mietpreisentwicklung in Dortmund erfolgt auf Basis der empirica-Preisdatenbank. Dargestellt werden die Angebotspreise (Nettokaltmiete) für Neubau- und Bestandswohnungen. Nicht berücksichtigt wurden Merkmale wie Ausstattung, genaues Baualter oder Modernisierungszustand. Nicht alle zur Vermietung anstehenden Wohnungen werden über das Internet oder Tageszeitungen angeboten, sodass nur ein Teil der tatsächlichen Angebote in die Auswertung einfließt. Auf Grund der Vielzahl der Angebote lassen sich trotzdem Aussagen über das Mietniveau, dessen Entwicklung und damit über die allgemeine Marktstimmung ableiten. Im Jahr 2019 wurden rund 13.735 Angebote ausgewertet. Die Entwicklung der Angebotsmieten (Median) in den letzten fünf Jahren kann der Tabelle 7 entnommen werden:

Tab. 7: Mietangebote in Dortmund 2015 bis 2019 (Nettokaltmieten)

Jahr	Bestand		Neubau	
	Anzahl der Angebote	Mietpreis Median in €/m ²	Anzahl der Angebote	Mietpreis Median in €/m ²
2015	10.867	6,00	251	10,58
2016	10.481	6,33	234	10,16
2017	11.646	6,62	221	10,50
2018	12.682	7,00	327	10,50
2019	13.393	7,25	342	10,89

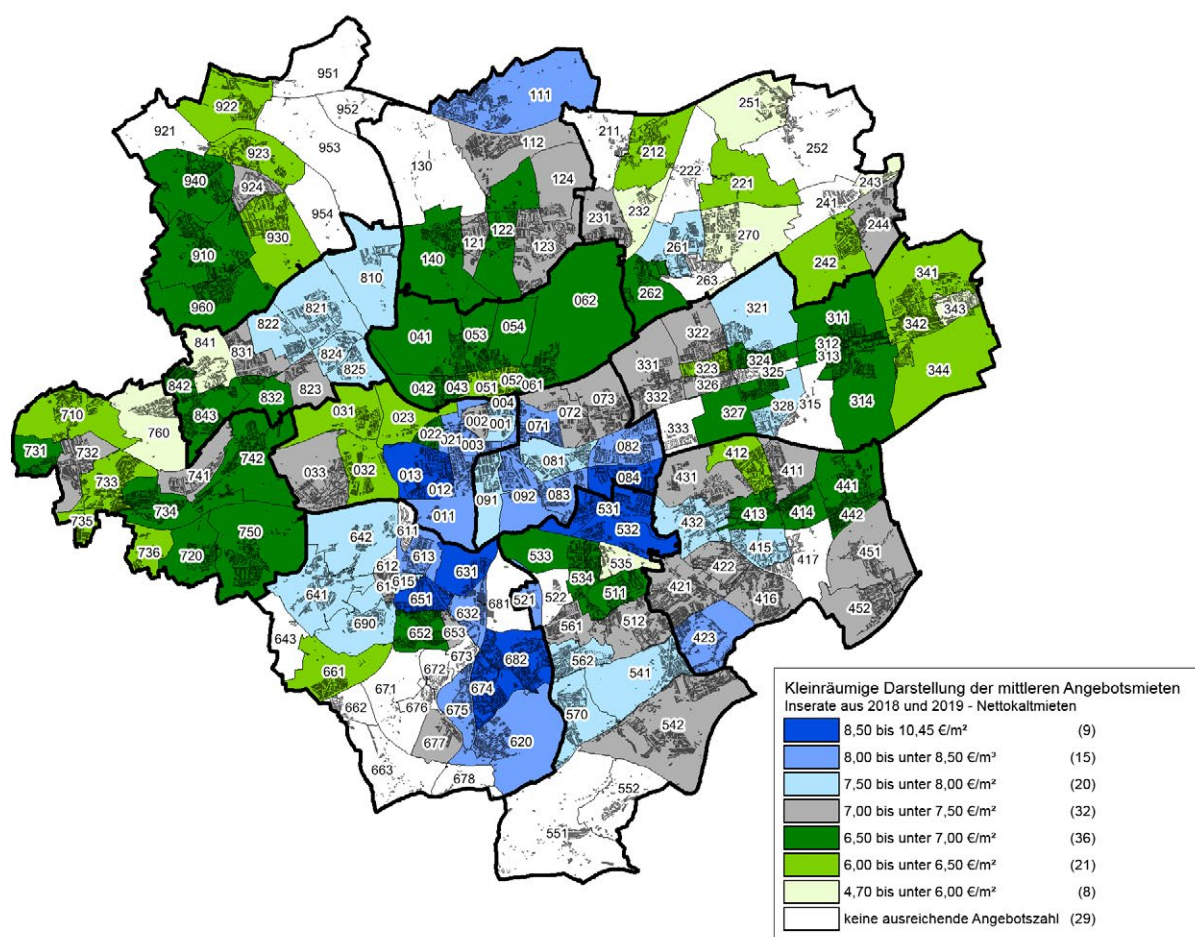
Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: empirica-systeme.de)

Die Mietpreissteigerungen bei den Angebotsmieten für Bestandswohnungen (Wiedervermietungen) setzen sich fort. Der Mietpreismedian aller Angebote des Jahres 2019 hat sich im Vergleich zum Vorjahr um 3,6 % auf 7,25 €/m² netto kalt erhöht. Seit 2015 ist bei den Wiedervermietungsmieten ein Anstieg um rund 21 % zu verzeichnen.

Nachdem das Preisniveau der Neubauwohnungen in Dortmund zuletzt konstant geblieben ist, stieg der Median der Angebotsmieten für 2019 gegenüber 2018 um 3,7 % auf 10,89 €/m² netto kalt an.

4.2.1 Mietniveau in Dortmund – kleinräumige Betrachtung

Zur Darstellung der unterschiedlichen Miethöhen im Dortmunder Stadtgebiet werden die mittleren Angebotsmieten auf der Ebene der Statistischen Unterbezirke ausgewertet. Die Mietangebote für Neubau- und Bestandswohnungen aus zwei Jahren (2018/2019) werden zusammengefasst, um eine ausreichende Datengrundlage zu bilden. Trotzdem lagen für einige Statistische Unterbezirke keine oder nur wenige Inserate vor, sodass für diese keine aussagekräftige Auswertung möglich war. Die Statistischen Unterbezirke mit weniger als 15 Angeboten sind in der Karte 6 weiß dargestellt.

Karte 6: Kleinräumige Darstellung der mittleren Angebotsmieten (2018/2019)³³

Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: empirica-systeme.de)

In Dortmund zeigen sich deutliche räumliche Unterschiede bei den Angebotsmieten. Tendenziell ist im innerstädtischen Bereich sowie in Teilbereichen des südlichen und östlichen Stadtgebietes ein höheres Mietniveau zu finden. Die mittleren Angebotsmieten reichen von 4,70 €/m² im Statistischen Unterbezirk Kirchderne (232) bis 10,45 €/m² im Unterbezirk Hörde (532). Innerhalb der Statistischen Unterbezirke werden Wohnungen in unterschiedlichen Preissegmenten angeboten. Beispielsweise liegen die Angebotsmieten im Unterbezirk Kirchderne (232) zwischen 4,48 und 7,84 €/m² und in Hörde (532) zwischen 4,21 und 14,50 €/m².

³³ Die namentlichen Bezeichnungen der in der Karte angegebenen Nummern der Statistischen Unterbezirke können der als Anlage beigefügten Liste entnommen werden.

4.2.2 Mietniveau in Dortmund – Kosten der Unterkunft nach dem Sozialgesetzbuch Zweites Buch, Zwölftes Buch und Asylbewerberleistungsgesetz (SGB II, SGB XII und AsylbLG)

Die Höhe der angemessenen Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII werden auf Grundlage eines Gutachtens bestimmt und durch die Stadt Dortmund als Richtwerte für die Bestimmung der angemessenen Kosten der Unterkunft in einem „Schlüssigen Konzept“ festgeschrieben. Die Angemessenheitskriterien werden ebenfalls für die Anerkennung von Unterkunftskosten nach dem AsylbLG angewendet.

Wegen der aktuellen Entwicklungsdynamik auf dem Dortmunder Wohnungsmarkt hat die Stadt Dortmund beschlossen, die Mietobergrenzen in einem jährlichen Rhythmus überprüfen und das schlüssige Konzept fortzuschreiben zu lassen. Die Überprüfung ist Anfang des Jahres 2020 auf Datenbasis der Angebotsmieten des Jahres 2019 erfolgt und hat die Notwendigkeit einer erneuten Anpassung der Angemessenheitsgrenzen ergeben.

Die seit dem 01.03.2020 geltenden angemessenen Nettokaltmieten sowie die Veränderung zu den bisherigen Mietobergrenzen können der Tabelle 8 entnommen werden.

Tab. 8: Bisherige und neue angemessene Nettokaltmieten nach dem SGB II, dem SGB XII dem AsylbLG in Dortmund

	1-Personen-Haushalt	2-Personen-Haushalt	3-Personen-Haushalt	4-Personen-Haushalt	5-Personen-Haushalt	6-Personen-Haushalt
Obergrenze bis 29.02.2020	330,00 €	400,00 €	470,00 €	620,00 €	770,00 €	840,00 €
Obergrenze ab 01.03.2020	350,00 €	410,00 €	490,00 €	640,00 €	770,00 €	880,00 €
Prozentuale Veränderung	+ 6,1 %	+ 2,5 %	+ 4,3 %	+ 3,2 %	0,0 %	+ 4,8 %

Quelle: Stadt Dortmund – Sozialamt

Als angemessene Kosten der Unterkunft wird darüber hinaus auch grundsätzlich die Grundmiete für geförderte Wohnungen anerkannt, sofern die Wohnungen die für den jeweiligen Haushalt angemessene Wohnungsgröße nicht überschreitet.

Zusätzlich werden auch die angemessenen Betriebskosten berücksichtigt. Dabei wird der jeweils aktuelle Betriebskostenspiegel für NRW (Herausgeber: Deutscher Mieterbund NRW e. V.) zu Grunde gelegt. Die Höhe der angemessenen Betriebskosten und Bruttokaltmieten können im Internet auf der Homepage des Jobcenters Dortmund unter <http://www.jobcenterdortmund.de/site/wohnen/> abgerufen werden.

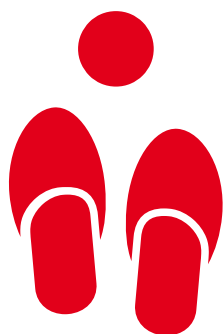
Ergebnis:

Die Mietpreissteigerungen bei den Angebotsmieten setzten sich auch im Jahre 2019 weiter fort. Der Mietpreismedian für Bestandswohnungen (Wiedervermietungen) hat sich im Vergleich zum Vorjahr um 3,6 % auf 7,25 €/m² netto kalt erhöht. Die mittleren Angebotsmieten für Neubauwohnungen stiegen gegenüber 2018 um 3,7 % auf 10,89 €/m² netto kalt an.

Die Höhe der mittleren Angebotsmieten in Dortmund ist im deutschlandweiten Vergleich nach wie vor leicht unterdurchschnittlich. Allerdings ist zu berücksichtigen, dass Dortmund zu den deutschen Städten mit den höchsten Steigerungsraten der Angebotsmieten im Verlauf der letzten Jahre zählt. Gleichzeitig hat sich die Erschwinglichkeit der Anmietung einer Wohnung für Mieter*innen in Dortmund verringert, da die durchschnittliche Lohnentwicklung hinter der Mietenentwicklung zurückgeblieben ist.



Wohlfühlen ist einfach.



sparkasse-dortmund.de

**Wenn man einen Immobilienpartner hat,
der von Anfang bis Eigentum an alles denkt.**

Mehr Infos in Ihrer Sparkasse oder unter [s-immobilien.de](https://www.s-immobilien.de).

 **Sparkasse
Dortmund**

5. Kommunales Stimmungsbarometer – Einschätzung der Wohnungsmarktsituation in Dortmund durch Wohnungsmarktextpert*innen

Anfang des Jahres 2020 wurden für die Erstellung des Kommunalen Stimmungsbarometers 72 Wohnungsmarktextpert*innen gebeten, sich anhand eines Fragebogens zu Entwicklungen des Dortmunder Wohnungsmarktes im Jahre 2019 zu äußern. Abgefragt wurden keine objektiven Daten, sondern subjektive Beurteilungen. Die Umfrage ist nicht repräsentativ, bildet aber das breite Spektrum an Erfahrungen und Einschätzungen der Teilnehmer*innen ab. An der Befragung beteiligten sich 39 Expert*innen aus der Bau- und Wohnungswirtschaft, von Finanzierungsinstituten, von Gutachter-, Architektur- und Planungsbüros, aus der Wissenschaft und von verschiedenen Interessensverbänden. Nicht jede*r Befragte hat sich zu allen Teilmärkten geäußert.

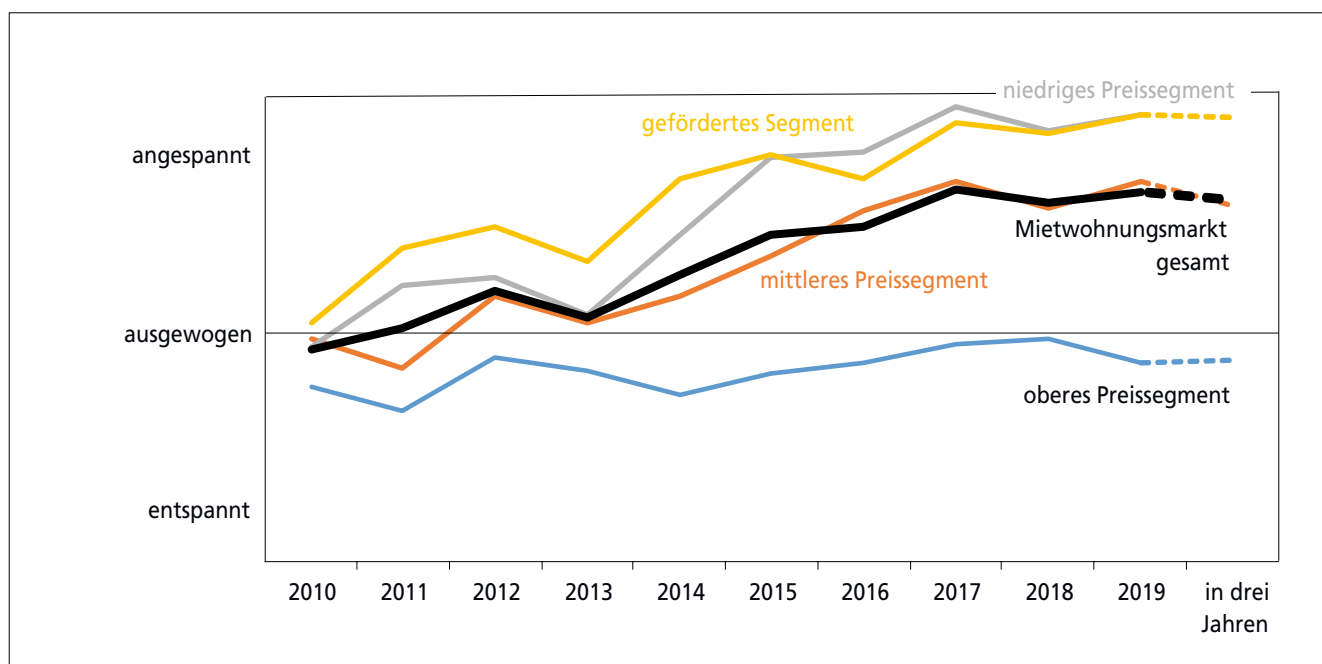
Die Beurteilung der Marktlage erfolgte jeweils aus der Perspektive der Nachfrage. „Anspannung“ bedeutet hohe Nachfrage bei geringem Angebot und „Entspannung“ geringe Nachfrage bei hohem Angebot. Durch die kontinuierliche Fortschreibung von standardisierten Fragen ist es möglich, in der Zeitreihe zwischen kurzfristigen Schwankungen und längerfristigen Trends zu unterscheiden.

Bei den Einschätzungen zum aktuellen Investitionsklima sowie der zukünftigen Entwicklungen ist zu berücksichtigen, dass ein Großteil der Teilnehmer*innen vor dem Corona-Lockdown Ende März 2020 geantwortet hat.

Seit 2010 haben sich die Einschätzungen der Akteur*innen zur Lage auf dem Dortmunder **Mietwohnungsmarkt** insgesamt von einer ausgewogenen Situation immer weiter in den Bereich der Anspannung entwickelt. 2019 beurteilten nahezu alle Befragten das niedrige und das geförderte Preissegment als angespannt. Das mittlere Preissegment wurde überwiegend als angespannt bis ausgewogen eingeschätzt. Nur das obere Preissegment wurde als ausgewogen, mit leichter Tendenz zur Entspannung, beschrieben.

Die Befragten gehen davon aus, dass sich die Marktsituation in drei Jahren im unteren, im geförderten sowie im mittleren Mietpreissegment in etwa gleich bleiben wird. Für das obere Preissegment erwarten – im Vergleich zur Situation 2019 – mehr Expert*innen eine Entspannung.

Abb. 21: Einschätzung der Situation auf dem Dortmunder Mietwohnungsmarkt in den unterschiedlichen Segmenten

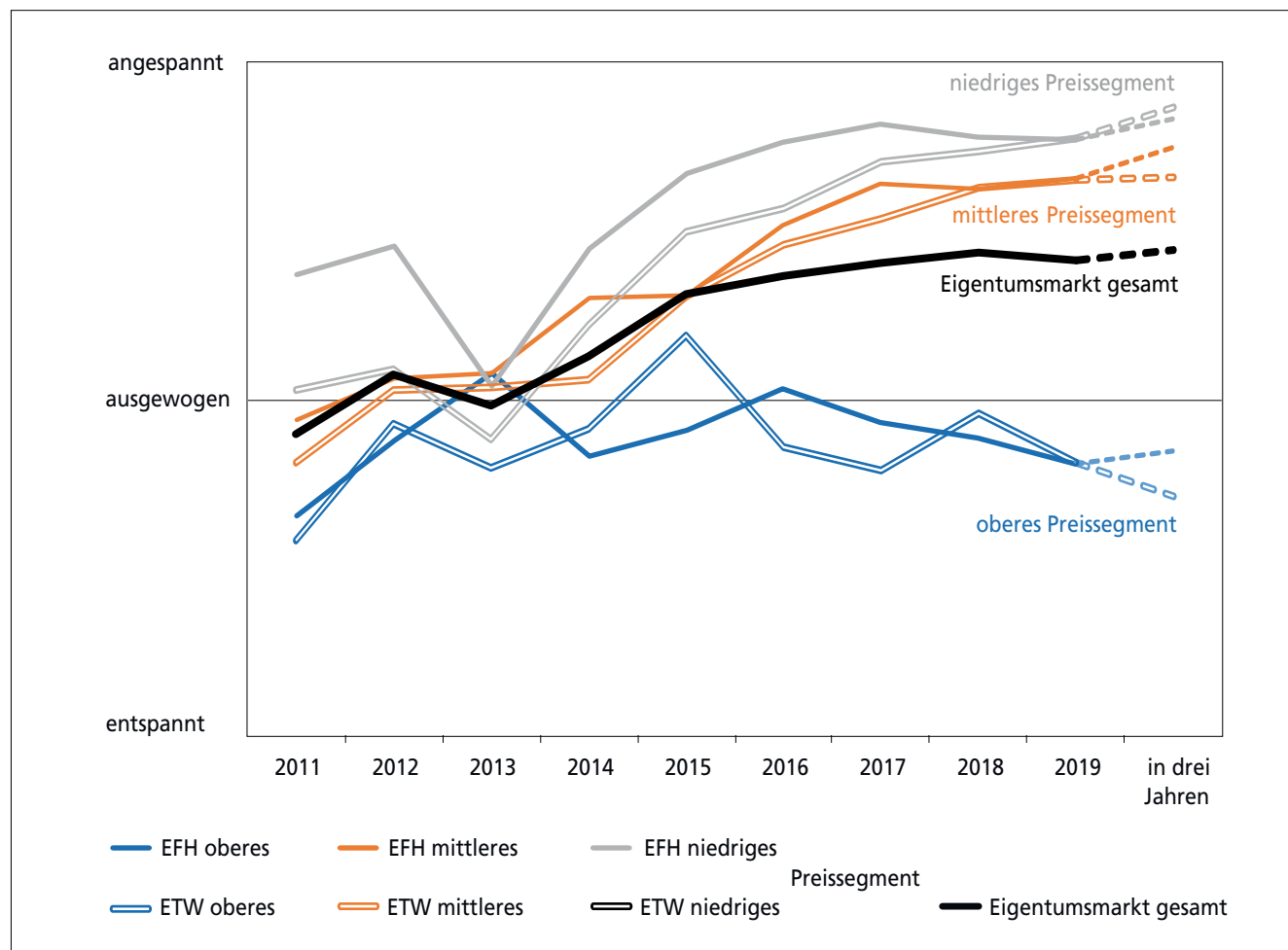


Quelle: Amt für Wohnen

Die Einschätzungen zur Situation auf dem **Eigentumsmarkt** haben sich im Laufe der Zeit ebenfalls deutlich geändert. Bis zum Jahr 2013 wurde diese noch überwiegend als entspannt bis ausgewogen beschrieben. In den letzten Jahren wurde von einer deutlichen Mehrheit für das niedrige und mittlere Preissegment – sowohl bei den Eigenheimen als auch bei den Eigentumswohnungen – eine angespannte Situation festgestellt. Die Lage im oberen Preissegment schätzen die meisten Befragten als ausgewogen bzw. entspannt ein.

Kurzfristig erwarten die befragten Akteur*innen keine Veränderungen auf dem Eigentumsmarkt.

Abb. 22: Einschätzung der Situation auf dem Dortmunder Eigentumsmarkt in den unterschiedlichen Segmenten³⁴



Quelle: Amt für Wohnen

Alle Ergebnisse des Stimmungsbarometers 2019 können im Detail der folgenden Auswertung entnommen werden.

³⁴ Die Unterteilung der Fragen zum Eigentumsmarkt erfolgte erst seit 2011 in den drei Kategorien „oberes“, „mittleres“ und „niedriges“ Preissegment.

Stimmungsbarometer 2019

Aktuelle Wohnungsmarktlage

1. Wie beurteilen Sie die aktuelle Wohnungsmarktlage in den verschiedenen Segmenten des Dortmunder Wohnungsmarktes?

*Bitte beachten Sie: Die Formulierung Anspannung/Entspannung versteht sich aus der Perspektive der Nachfrager*innen: „Anspannung“ bedeutet also zu wenig Angebot (ggf. steigende Preise) und „Entspannung“ ein Überangebot (ggf. stagnierend/sinkende Preise). Die Preisangaben für die einzelnen Segmente sollen als grobe Richtwerte dienen.*

1 a: Mietwohnungen

Die Wohnungsmarktlage ist derzeit ...	im oberen Preissegment über 8,50 €/m ² (Nettokaltmiete)	im mittleren Preissegment 6,00 €/m ² bis 8,50 €/m ²	im niedrigen Preissegment unter 6,00 €/m ²	im öffentlich geförderten Segment
angespannt	2	24	35	33
ausgewogen	28	13	0	2
entspannt	7	0	1	0

1 b: Selbst genutztes Eigentum

Die Wohnungsmarktlage ist derzeit ...	Einfamilienhäuser			Eigentumswohnungen (Geschosswohnungsbau)		
	im oberen Preissegment über 430.000 €	im mittleren Preissegment 280.000 € bis 430.000 €	im niedrigen Preissegment unter 280.000 €	im oberen Preissegment über 2.600 €/m ²	im mittleren Preissegment 1.300 €/m ² bis 2.600 €/m ²	im niedrigen Preissegment unter 1.300 €/m ²
angespannt	5	21	25	2	21	26
ausgewogen	15	11	5	22	11	5
entspannt	11	0	1	8	0	1

2. Wo bestehen aus Ihrer Sicht aktuelle Probleme auf dem Dortmunder Mietwohnungsmarkt?

(Wählen Sie aus der Liste maximal fünf Punkte, die aus Ihrer Sicht die größten Probleme darstellen.)

1	Ich sehe zurzeit keine Probleme
23	Zunehmende Anspannung
	Zu wenig große Wohnungen im 1 oberen 13 mittleren 25 unteren Preissegment
	Zu wenig kleine Wohnungen im 1 oberen 15 mittleren 22 unteren Preissegment
19	Rückgang des Sozialwohnungsbestandes
14	Zu wenig barrierearme/barrierefreie Wohnungen
13	Mangelndes Angebot für kinderreiche Familien (Wohnungen mit fünf und mehr Zimmern, Mieteinfamilienhäuser)
3	Zu wenig Wohnungen entsprechen den aktuellen energetischen Standards
8	Ausstattung entspricht nicht den aktuellen Nachfragewünschen (z. B. fehlende Balkone, Abstellflächen)
5	Vernachlässigung von Wohnungsbeständen / Schrottimmobilien
20	Mangelnde Verfügbarkeit von Bauland für den Geschosswohnungsbau
19	Hohe Baulandpreise (Geschosswohnungsbau)
21	Hohe Bau-/Modernisierungskosten
8	Spannungsfeld der Nachverdichtung (Widerstände in der Nachbarschaft)
2	Potenzielle Mieter*innenverdrängung durch Modernisierung
9	Steigende Mietbelastungsquote (im Verhältnis zum Einkommen)
14	Hohe Nebenkosten („Zweite Miete“)
8	Steigende Diskrepanz zwischen Bestands- und Neuvertragsmieten (Lock-in-Effekte)
5	Einkommenssituation (Bonität) der Mieter*innen
3	Soziale Segregation
3	Erschwerte Bedingungen für Migrant*innen bei der Wohnungssuche
	Andere Probleme: • Zu lange Bearbeitungszeiten

3. Wo bestehen aus Ihrer Sicht aktuelle Probleme auf dem Dortmunder Eigentumsmarkt?

(Wählen Sie aus der Liste maximal **drei** Punkte, die aus Ihrer Sicht die größten Probleme darstellen.)

0	Ich sehe zurzeit keine Probleme
20	Mangelnde Verfügbarkeit von Bauland in attraktiven Lagen
10	Hohe Baulandpreise im Vergleich zum Umland
22	Hohe Baukosten
26	Überhöhte Preisvorstellungen von Bestandsimmobilieneigentümern (im Verhältnis zum notwendigen Sanierungsaufwand)
13	Geringeres Angebot an Bestandsimmobilien für Familien
2	Keine ausreichende Eigentumsförderung für Familien
	Andere Probleme: • Keine attraktiven architektonisch-städtebaulichen Angebote im Neubausegment („alles nur von der Stange“) • B-Plan-Verfahren dauern viel zu lange

Einschätzung der zukünftigen Wohnungsmarktentwicklung

4. Wie wird sich nach Ihrer Einschätzung die Lage in einzelnen Segmenten des Dortmunder Wohnungsmarktes in den nächsten drei Jahren voraussichtlich verändern?

4 a: Mietwohnungen

Die Wohnungsmarktlage wird in drei Jahren ... sein.	im oberen Preissegment	im mittleren Preissegment	im niedrigen Preissegment	im öffentlich geförderten Segment
angespannt	4	26	36	33
ausgewogen	22	10	1	1
entspannt	12	1	0	0

4 b: Selbst genutztes Eigentum

Die Wohnungsmarktlage wird in drei Jahren ... sein.	Einfamilienhäuser			Eigentumswohnungen (Geschosswohnungsbau)		
	im oberen Preissegment	im mittleren Preissegment	im niedrigen Preissegment	im oberen Preissegment	im mittleren Preissegment	im niedrigen Preissegment
angespannt	5	24	26	3	23	27
ausgewogen	17	8	5	16	9	4
entspannt	10	0	0	12	1	0

Aktuelles Investitionsklima

5. Wie schätzen Sie in Dortmund das aktuelle Investitionsklima in den folgenden Marktsegmenten ein?

	Neubau				Bestand				
Das Investitionsklima ist derzeit ...	Ein-familien-häuser	Eigentums-wohnungen	Miet-wohnungen		Sanierung Modernisierung		Erwerb von Wohnimmobilien		
			frei finanzierte	öffentl. geförderte	Ein-familien-häuser	Geschoss-wohnungsbau	Ein-familien-häuser	Eigen-tums-wohnungen	Mehr-familien-häuser
(eher) schlecht	2	2	5	18	4	5	4	4	7
weder gut noch schlecht	11	8	17	11	21	19	11	11	11
(eher) gut	19	23	16	7	9	13	19	21	15

6. Welche Faktoren beeinflussen derzeit das Investitionsklima?

6 a: Beim <u>Neubau im Eigentumsbereich</u> wirkt sich dieser Faktor auf das Investitionsklima derzeit ...	positiv aus (als Anreiz)	kaum oder gar nicht aus	negativ aus (als Hemmnis)
Arbeitsmarktsituation	16	12	4
Kapitalmarktbedingungen	32	1	0
Konjunkturlage	24	5	4
Interesse an Eigentumsbildung	30	3	0
Eigentumsförderung	10	3	0
Baukosten	0	4	30
Anforderungen aus der EnEV	0	10	23
Baulandangebot	0	6	26
Kommunale Genehmigungspraxis	0	13	20
Ggf. Sonstiges:	0	0	0

6 b: Beim <u>Neubau von Mietwohnungen</u> wirkt sich dieser Faktor auf das Investitionsklima derzeit ...	positiv aus (als Anreiz)	kaum oder gar nicht aus	negativ aus (als Hemmnis)
Einkommenssituation der Mieter*innen	10	16	9
Mietrecht	0	18	20
Steuer-/Abschreibungsrecht	11	21	5
Baukosten	0	4	33
Anforderungen aus der EnEV	0	10	27
Renditeerwartung/realisierbare Miethöhe	11	9	17
Öffentliche Förderung	12	22	3
Baulandangebot	2	8	27
Kommunale Genehmigungspraxis	0	16	21
Kapitalmarktbedingungen	36	1	0
Konjunkturlage	26	7	4
Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung	23	15	0
Alterung in der Gesellschaft	15	19	1
Ggf. Sonstiges:	0	0	0

6 c: Bei <u>Investitionen in den Bestand</u> wirkt sich dieser Faktor auf das Investitionsklima derzeit ...	positiv aus (als Anreiz)	kaum oder gar nicht aus	negativ aus (als Hemmnis)
Einkommenssituation der Mieter	6	19	10
Mietrecht	1	13	22
Steuer-/Abschreibungsrecht	8	21	7
Bau- und Modernisierungskosten	2	5	19
Anforderungen aus der EnEV	0	12	24
Realisierbarkeit von Mieterhöhungen	5	8	23
Umsetzung von Maßnahmen (im bewohnten Gebäude)	0	12	24
Öffentliche Förderung	6	29	1
Kapitalmarktbedingungen	34	2	0
Konjunkturlage	24	9	3
Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung	22	14	0
Alterung in der Gesellschaft	15	18	2
Ggf. Sonstiges: Mögliche bewilligte Mieterhöhungen im öffentlich geförderten Bestand	0	0	1

Zukünftiges Investitionsklima

7. Ein Ausblick: Wie wird sich das Investitionsklima in Dortmund in den nächsten drei Jahren voraussichtlich entwickeln?

	Neubau				Bestand				
In ca. <u>drei</u> Jahren wird das Investitionsklima ... sein.	Ein-fami-lien-häuser	Eigen-tums-wohnun-gen	Mietwohnungen		Sanierung, Modernisierung		Erwerb von Wohnimmobilien		
			frei finan-zierte	öffent-lich geför-derte	Ein-fami-lien-häuser	Geschoss-wohnungs-bau	Ein-fami-lien-häuser	Eigen-tums-wohnun-gen	Mehr-familien-häuser
(eher) schlecht	4	3	5	18	4	5	4	3	8
weder gut noch schlecht	17	14	15	9	20	18	13	13	13
(eher) gut	11	16	17	9	11	13	17	19	15

8. In welchem Bereich sind Sie tätig?

Mehrfachnennungen möglich

Architekt*in	3
Bauwirtschaft	8
Finanzierungsinstitut	1
Interessenverband	4
Makler*in	8
Wissenschaft	3
Wohnungswirtschaft	23
Gutachter*in	3
Sonstiges	3

Für Ihre Bereitschaft, unsere Arbeit zu unterstützen, bedanken wir uns herzlich.

Anlagen



DORTMUNDER

Bekanntmachungen

Nr. 01 – 75. Jahrgang

Amtsblatt der Stadt Dortmund

Freitag, 11. Januar 2019

Sonderdruck

Mietspiegel für nicht preisgebundene Wohnungen in Dortmund

Stand: 1. Januar 2019

Der Mietspiegel wurde erstellt unter Mitwirkung der Interessenverbände

- Haus & Grund Dortmund e.V.
– Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümerverband –
Elisabethstraße 4, 44139 Dortmund
- DMB Mieterbund Dortmund e. V.
– Mieterschutzverein –
Prinzenstraße 7, 44135 Dortmund
- Mieterverein Dortmund und Umgebung e. V.
Kampstraße 4, 44137 Dortmund
- Arbeitsgemeinschaft Dortmunder Wohnungsunternehmen
Kampstraße 51, 44137 Dortmund sowie
- Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte
in der Stadt Dortmund
Märkische Straße 24–26, 44141 Dortmund und der
- Stadt Dortmund, Amt für Wohnen
Südwall 2–4, 44137 Dortmund

Grundlage ist eine repräsentativ angelegte Befragung, die von der InWIS Forschung & Beratung GmbH im Auftrag des Gutachterausschusses durchgeführt wurde.

Dieser Mietspiegel wurde nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen gemäß § 558d Abs. 2 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) erstellt und wurde von den vorgenannten Interessenverbänden anerkannt. Er genügt damit den Anforderungen, die an einen qualifizierten Mietspiegel (§ 558d Abs. 1 BGB) gestellt werden.

Der qualifizierte Mietspiegel löst zwei wesentliche Rechtsfolgen aus: Enthält ein qualifizierter Mietspiegel Angaben zu einer bestimmten Wohnung, deren Miete der Vermieter im gesetzlichen Mieterhöhungsverfahren ändern will, so hat er diese Angaben in seinem Mieterhöhungsverlangen auch dann mitzuteilen, wenn er die Mieterhöhung auf ein anderes Begründungsmittel stützen möchte (§ 558a Abs. 3 BGB).

Im gerichtlichen Verfahren wird widerlegbar vermutet, dass die im qualifizierten Mietspiegel bezeichneten Entgelte die ortsübliche Vergleichsmiete wiedergeben (§ 558d Abs. 3 BGB).

1. Allgemeines

Die Angaben des Mietspiegels entsprechen dem Stand Mai 2018. Der Mietspiegel ist eine Orientierungshilfe, die es ermöglichen soll, die Miethöhe einer Wohnung unter Berücksichtigung von Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage einschließlich der energetischen Ausstattung und Beschaffenheit festzustellen.

Die Mietspiegeltabelle enthält Mietspannen je m² Wohnfläche monatlich für die Nettokaltmiete (Miete ohne Heiz- und Betriebskosten; s. Punkt 2 „ortsübliche Miete“), getrennt nach Baualtersklassen bis einschließlich Baujahr 2015. Die angegebenen Werte stellen Schwerpunkte des Wohnungsmarktes für Wohnungen von 60,01 bis 80,00 m² Wohnfläche (Zu- und Abschläge für kleinere bzw. größere Wohnungen finden Sie unter 5.1) in Wohngebäuden mit 3 oder mehr Wohnungen dar. Die Mietspiegeltabelle enthält keine Vergleichsmieten für Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern, für Penthouse-Wohnungen (exklusive Wohnungen auf dem Flachdach eines Etagenhauses) und für Wohnungen mit mehr als 150 m². Für Substandard-Wohnungen ohne Bad und/oder WC, ohne Heizung oder nur teilweise beheizte Wohnungen findet der Mietspiegel keine Anwendung, kann aber als Orientierungshilfe dienen.

2. Zum Begriff „ortsübliche Miete“ in Dortmund

Die ausgewiesene ortsübliche Miete ist die Nettokaltmiete (Miete ohne Heiz- und Betriebskosten). Nicht enthalten sind die Betriebskosten im Sinne des § 2 Betriebskostenverordnung.

Dies sind im Wesentlichen:

Grundsteuer, Sach- und Haftpflichtversicherungen, Kosten der Wasserversorgung und Entwässerung, Heiz- und Warmwasserkosten, Aufzug, Straßenreinigung, Müllabfuhr, Schornsteinreinigung, Hausreinigung, Gartenpflege, Allgemeinbeleuchtung, Hauswart, maschinelle Wascheinrichtungen, Gemeinschaftsantenne und Verteileranlage für ein Breitbandkabel.

Mietvertragliche Vereinbarungen hinsichtlich der Umlage von Betriebskosten werden durch den Mietspiegel nicht geändert.

Zur Umrechnung der vertraglich vereinbarten Miete (Teilklausurmiete/Inklusivmiete) auf die im Mietspiegel ausgewiesene Nettokaltmiete wurden folgende Betriebskostensätze herangezogen:

Herausgeber: Stadt Dortmund, Der Oberbürgermeister, Dortmund-Agentur, Friedensplatz 3, 44135 Dortmund
Telefon: (0231) 50-2 62 87, (0231) 50-2 62 88, (0231) 50-2 97 39 • Telefax: (0231) 50-2 62 90 • E-Mail: dortmunder.bekanntmachungen@stadtdo.de • Internet: www.dortmund.de
Erscheinungsweise: freitags – kostenlos • Bezugsquelle: Stadt Dortmund, Dortmund-Agentur, Zimmer 1, Friedensplatz 3, 44135 Dortmund
Öffnungszeiten: montags bis mittwochs 8.00 bis 16.00 Uhr, donnerstags 8.00 bis 17.00 Uhr, freitags 8.00 bis 12.00 Uhr.

Nr. 01 – 75. Jahrgang

DORTMUNDER BEKANNTMACHUNGEN

Freitag, 11. Januar 2019

Betriebskostenart: Kosten ...	Betrag in € je m ² pro Monat
... der Entwässerung	0,41
... für Straßenreinigung	0,03
... für Müllabfuhr	0,24
... für Sach- und Haftpflichtversicherungen	0,27
Baujahr	Kosten für Grundsteuer (Betrag in € je m ² pro Monat)
bis 1949	0,14
1950 – 1959	0,21
1960 – 1969	0,28
1970 – 1979	0,27
1980 – 1989	0,36
ab 1990	0,41

3. Erläuterungen zur Mietspiegeltabelle

Die Tabelle des Mietspiegels ist in Baualtersklassen gegliedert. Die Tabellenfelder enthalten neben dem Mittelwert (Median, siehe Erläuterungen zu 4.) für vergleichbare Objekte entsprechend den Vorschriften des BGB jeweils auch Mietspannen (Untergrenze und Obergrenze) und dokumentieren die Streuung der Mieten um den Mittelwert (Median). Dabei handelt es sich um den Unter- bzw. Oberwert der jeweiligen Zwei-Drittel-Spanne. Diese werden gebildet, in dem für jedes Tabellenfeld jeweils ein Sechstel der Fälle am oberen und unteren Ende der Verteilung entfernt werden.

3.1 Baualtersklassen

Das Alter einer Wohnung bestimmt maßgeblich ihre Beschaffenheit und damit die Miethöhe. Die Mietspiegeltabelle weist aus diesem Grund acht Baualtersklassen aus. Zur Einordnung ist das Jahr der Fertigstellung der Wohnung maßgeblich. Auch bei modernisierten Wohnungen richtet sich die Zuordnung nach dem ursprünglichen Baujahr und nicht nach dem Jahr der Modernisierung.

4. Mietspiegeltabelle

Entsprechend den Vorschriften des BGB weist die Mietspiegeltabelle Mietspannen aus. In diesen Spannen können folgende Unterschiede zum Ausdruck kommen:

- Art, Umfang und Qualität der Ausstattung
- Einfluss von Merkmalen, die nicht in ausreichender Fallzahl vorhanden waren bzw. nicht abgefragt wurden sowie
- Unterschiede, die sich aus den konkreten Standortmerkmalen ergeben, die vom Mietspiegel nicht erfasst wurden (siehe Punkt 5.8: „Gebietseinteilung“)

Als Orientierungshilfe wird ein Mittelwert (Median) der Mietspannen ausgewiesen. Der Median ist der Wert, der in der Mitte aller der Höhe nach geordneten Mietwerte des jeweiligen Feldes liegt. Er muss nicht notwendigerweise dem rechnerischen Mittelwert der Spannen entsprechen. Mietpreise innerhalb dieser Spannen gelten noch als ortsüblich.

Baujahr	Spanne Untergrenze in €/m ²	Spanne Obergrenze in €/m ²
	Mittelwert (Median) in €/m ²	
bis 1929	4,23 - 6,43	5,18
1930 bis 1969	4,78 - 6,12	5,38
1970 bis 1977	4,85 - 6,04	5,43
1978 bis 1994	4,97 - 6,55	5,67
1995 bis 2001	5,85 - 7,21	6,51
2002 bis 2005	6,24 - 7,36	6,90
2006 bis 2012	6,37 - 8,64	7,87
2013 bis 2015	6,70 - 9,06	8,10

5. Zu- und Abschläge

Die Zu- und Abschläge werden – falls zutreffend – für die entsprechenden Merkmale innerhalb der Spannen der Baujahresklasse hinzugerechnet bzw. abgezogen. Bei den Zu- und Abschlägen handelt es sich um Durchschnittswerte. Sie stellen auf eine jeweilige Durchschnittsqualität des Merkmals ab. Abweichungen davon nach oben oder unten sind möglich. Das Vorhandensein weiterer Ausstattungs- oder Beschaffenheitsmerkmale kann das Abweichen vom in der Mietspiegeltabelle dargestellten Mittelwert rechtfertigen. **Ausstattungsmerkmale sind nur zu berücksichtigen, wenn sie vom Vermieter eingebracht wurden.**

5.1 Wohnungsgröße und Wohnungstyp

Der Mietspiegel ist anwendbar für Wohnungen bis zu einer Größe von 150 m². Die in der Mietspiegeltabelle 2019 ausgewiesenen Spannen beziehen sich auf Wohnungen mit einer Wohnfläche von 60,01 bis 80,00 m². Die Mieten für kleinere Wohnungen und Appartements liegen in der Regel über den in der Mietspiegeltabelle angegebenen Werten; die Mieten für größere Wohnungen liegen oftmals darunter.

Nr. 01 – 75. Jahrgang

DORTMUNDER BEKANNTMACHUNGEN

Freitag, 11. Januar 2019

Die Zu- und Abschläge sind wie folgt zu bemessen:

Wohnungsgröße	Zu- bzw. Abschlag pro m ² Wohnfläche
bis 25,00 m ²	+ 1,89 €
25,01 bis 30,00 m ²	+ 1,78 €
30,01 bis 35,00 m ²	+ 0,84 €
35,01 bis 40,00 m ²	+ 0,59 €
40,01 bis 45,00 m ²	+ 0,48 €
45,01 bis 50,00 m ²	+ 0,38 €
50,01 bis 55,00 m ²	+ 0,34 €
55,01 bis 60,00 m ²	+ 0,20 €
60,01 bis 80,00 m ²	0,00 €
80,01 bis 90,00 m ²	- 0,09 €
90,01 bis 100,00 m ²	- 0,09 €
100,01 bis 110,00 m ²	- 0,19 €
110,01 bis 150,00 m ²	- 0,24 €

Wohnungstyp (Appartement, Maisonette- oder Galerie-Wohnung)

Bei bestimmten Wohnungstypen (Maisonette- oder Galerie-Wohnungen sowie Apartments) zeigt sich ein Einfluss auf die Mieten. Der Zuschlag für Apartments ist mit den Zuschlägen für Kleinwohnungen bis 50,00 m² kombinierbar.

Merkmal	Zuschlag pro m ² Wohnfläche
Appartement (abgeschlossene Einzimmerwohnung mit Bad oder Dusche sowie WC und einer ausgestatteten Kochnische mit bis zu 50,00 m ²)	+ 0,52 €
Maisonette- oder Galerie-Wohnung (Wohnraum über mind. zwei Etagen mit Treppe innerhalb der Wohnung)	+ 0,18 €

Für Souterrain-Wohnungen konnte kein eindeutiger Einfluss ermittelt werden.

5.2 Bad-Ausstattung

Standardmäßig sind die Wohnungen innerhalb des Geltungsbereiches des Mietspiegels mit einem Badezimmer mit WC und Badewanne oder Dusche ausgestattet. Wohnungen, die kein Bad und/oder WC aufweisen sind nicht Teil des Mietspiegels. Für diese Substandard-Wohnungen dient der Mietspiegel als Orientierung. Für eine gehobene Bad-Ausstattung ergeben sich folgende Zuschläge:

Merkmal	Zuschlag pro m ² Wohnfläche
Gäste-WC	+ 0,26 €
Badezimmer mit Badewanne und separater Dusche	+ 0,21 €
Dusche oder Badewanne in zweitem Badezimmer vorhanden	+ 0,11 €

5.3 Bodenbeläge

Standardmäßig verfügen die Wohnungen als überwiegend verwendetem Bodenbelag innerhalb der Wohn- und Schlafräume über Teppich oder Laminat oder Kunststoffbeläge. Ausgenommen sind einfache PVC-Bodenbeläge. Für andere in der fraglichen Wohnung überwiegend verwendete Bodenbeläge in den Wohn- und Schlafräumen ergeben sich folgende Zu- bzw. Abschläge:

Merkmal	Zu- oder Abschlag pro m ² Wohnfläche
Ohne Oberböden vermietet	- 0,41 €
Einfache PVC-Bodenbeläge	- 0,21 €
Parkett, Keramikboden, aufgearbeitete Hobeldielen oder Naturstein oder hochwertiger PVC-Bodenbelag (Designboden, Vinylboden)	+ 0,23 €

In den vorangegangenen Ausführungen nicht genannte, überwiegend in den Wohn- und Schlafräumen verwendete Bodenbeläge, sind in den Erhebungen zum Mietspiegel nicht abgefragt worden und können somit im Rahmen der in der Mietspiegeltabelle enthaltenen Mietspannen zu Zu- oder Abschlägen führen. Zusätzlich kann zu den vorhandenen Bodenbelägen ein Zuschlag für den nachträglichen Einbau einer Trittschalldämmung erhoben werden:

Merkmal	Zu- oder Abschlag pro m ² Wohnfläche
Nachträglicher Einbau einer Trittschalldämmung (nach 1980)	+ 0,17 €

5.4 Beheizungsart

Hinsichtlich der Beheizungsart sind die Wohnungen des Geltungsbereiches dieses Mietspiegels standardmäßig mit einer Zentral- oder Etagenheizung ausgestattet. Andere in der Wohnung überwiegend (alle Aufenthaltsräume wie Wohn- und Schlafräume) vorhandene Beheizungsarten ergeben folgende Abschläge:

Merkmal	Abschlag pro m ² Wohnfläche
Nachtstromspeicher	- 0,20 €
Einzelöfen (Gas, Kohle, Öl)	- 0,78 €

Für Wohnungen die mittels Fernheizung (Fernwärme), Contracting, Blockheizkraftwerk (Nahwärme; außerhalb des Gebäudes bzw. für mehrere Gebäude), Wärmepumpen, (ergänzende) Solarenergie oder Erdwärme beheizt werden, konnte kein eindeutiger Einfluss festgestellt werden.

Wohnungen, deren Aufenthaltsräume (Wohn- und Schlafräume) nur teilweise beheizt werden oder bei denen keine Heizung vom Vermieter gestellt wird, sind nicht Teil des Mietspiegels. Für diese Substandard-Wohnungen kann der Mietspiegel als Orientierung herangezogen werden.

5.5 Weitere Zu- und Abschläge

Hinsichtlich der Verglasung sämtlicher Fenster und Außentüren (z. B. Türen zu Balkonen und Laubengängen) liegt den Wohnungen des Geltungsbereiches dieses Mietspiegels folgender Standard zugrunde: Isolierverglasung oder Wärmeschutzverglasung. Für folgende Verglasung konnte ein Abschlag ermittelt werden:

Merkmal	Abschlag pro m ² Wohnfläche
Einfachverglasung	- 0,54 €

Für Doppelkassenfenster sowie eine höherwertige Wärmeschutzverglasung konnte kein eindeutiger Einfluss ermittelt werden.

Nr. 01 – 75. Jahrgang

DORTMUNDER BEKANNTMACHUNGEN

Freitag, 11. Januar 2019

Standardmäßig verfügen Wohnungen über einen Balkon oder eine Loggia. Ist kein Balkon bzw. keine Loggia vorhanden, so ist hierfür ein Abschlag zu berechnen. Hierzu sowie zu weiteren sonstigen Merkmalen zeigen sich folgende Zu- und Abschläge:

Merkmal	Zu- oder Abschlag pro m ² Wohnfläche
Kein Balkon/Loggia oder nur Austritt	- 0,10 €
Dachterrasse	+ 0,19 €
Garten zur alleinigen Nutzung durch die Mietpartei	+ 0,48 €
Elektrische Fußbodenheizung	+ 0,12 €
Warmwasser betriebene Fußbodenheizung	+ 0,31 €
Kein fließend Warmwasser in der Küche (Es befindet sich in der Küche kein fließendes warmes Wasser, wenn bei sogenannten Handventil-Boilern bzw. fest installierten Wasserkochern zunächst eine gewisse Menge Wasser (beispielsweise 5 l oder mehr) vorgekocht werden muss, um das Wasser nach dem Erwärmen zu entnehmen. Befindet sich in der Küche dagegen ein sogenannter Durchlauferhitzer, so ist fließendes warmes Wasser vorhanden.)	- 0,12 €

Für die Merkmale: „ein oder mehrere „gefangene“ Räume bzw. Durchgangsräume“ (nur durch einen anderen Raum - nicht dem Flur - betretbare Räume), Rollläden an allen Fenstern, Terrasse, Garten zur Nutzung durch mehrere Mietparteien sowie videogestützte Gegensprechanlage mit Türöffner konnte kein eindeutiger Einfluss ermittelt werden.

Aufzug und Barrierefreiheit

Merkmal	Zu- oder Abschlag pro m ² Wohnfläche
Wohnung über einen Aufzug erreichbar	+ 0,07 €
Barrierefreie Erreichbarkeit der Wohnung (Die Wohnung ist barrierefrei, d. h. ohne Schwellen und Stufen erreichbar)	
Dieser Zuschlag ist nicht mit dem Zuschlag „Wohnung über einen Aufzug erreichbar“ kombinierbar.	+ 0,16 €
Barrierearme Erstellung oder Modernisierung (z. B. bodengleiche Dusche (max. 2 cm Höhe), Grundrissgestaltung zur Schaffung von Bewegungsflächen, rollstuhlgerechte Türbreiten)	
Dieser Zuschlag ist nicht mit dem Zuschlag „Barrierefrei erstellte oder modernisierte Wohnung gemäß DIN 18040 Teil 2“ kombinierbar.	+ 0,33 €
Barrierefrei erstellte oder modernisierte Wohnung (Die Wohnung wurde insgesamt gemäß DIN 18040 Teil 2 barrierefrei erstellt oder modernisiert – dazu gehört u. a. eine bodengleiche Dusche und ein schwellenfreier Zugang zu Balkonen/Terrassen)	
Dieser Zuschlag ist nicht mit den Zuschlägen „Wohnung über einen Aufzug erreichbar“, „Barrierefreie Erreichbarkeit der Wohnung“ und „Barrierearme Erstellung oder Modernisierung“ kombinierbar.	+ 0,56 €

Das Vorhandensein von Einzelmerkmalen der Barrierefreiheit (wie z. B. bodengleiche Dusche, unterfahrbare Waschtisch, erhöhtes WC, Mindest-Türbreiten) wurde nicht im Detail erhoben und kann deshalb zu einem Zuschlag innerhalb der Spannen führen.

5.6 Modernisierungsmaßnahmen

Für folgende Modernisierungsmaßnahmen, die nach 1980 durchgeführt wurden, haben sich Zuschläge ergeben:

Modernisierungen sind nur zu berücksichtigen, wenn sie vom Vermieter durchgeführt wurden.

Merkmal	Zuschlag pro m ² Wohnfläche
Nachträgliche Dämmung der Außenwände <u>und</u> des Daches bzw. der obersten Geschossdecke in den Jahren 1995 bis 2009 (bei Gebäuden mit Baujahr vor 1980)	+ 0,09 €
Nachträgliche Dämmung der Außenwände <u>und</u> des Daches bzw. der obersten Geschossdecke in den Jahren seit 2010 (bei Gebäuden mit Baujahr vor 1980)	+ 0,29 €
Erneuerung/Austausch der gesamten Heizungsanlage (Heizungskessel, Rohrleitungen und Heizkörper) seit 1995 in Gebäuden mit Baujahr vor 1980	
Dieser Zuschlag ist nicht kombinierbar mit „Erneuerung/Austausch des Heizungskessels bzw. des Brenners und/oder Boilers (ohne Rohrleitungen) seit 2014“.	+ 0,33 €
Erneuerung/Austausch des Heizungskessels bzw. des Brenners und/oder Boilers (ohne Rohrleitungen) seit 2014 in Gebäuden mit Baujahr vor 2000	
Dieser Zuschlag ist nicht kombinierbar mit „Erneuerung/Austausch der gesamten Heizungsanlage“.	+ 0,18 €
Baderneuerung/-modernisierung (Neuverfliesung und Erneuerung aller Sanitärteile) in den Jahren 2005 bis 2008	+ 0,09 €
Baderneuerung/-modernisierung (Neuverfliesung und Erneuerung aller Sanitärteile) seit 2009	+ 0,29 €
Erneuerung der gesamten Elektroinstallation seit 2010 (bei Gebäuden mit Baujahr vor 1980)	+ 0,06 €

Nr. 01 – 75. Jahrgang

DORTMUNDER BEKANNTMACHUNGEN

Freitag, 11. Januar 2019

5.7 Wohnumfeld

Bei der Qualität des Wohnumfeldes zeigt sich für lärmbelastete Wohnungen mit mehr als 65 dB(A) ein Abschlag.

Merkmal	Abschlag pro m ² Wohnfläche
---------	---

Beeinträchtigung des Gebäudes durch Lärm bei Lage an einer viel befahrenen Straße (Durchgangsverkehr, Einfallstraße, Verbindungsstraße zwischen Stadtteilen) und/oder an einer viel befahrenen Eisenbahnlinie mit einer durchschnittlichen Lärmbelastung von mehr als 65 dB(A).

Maßgebend ist der 24h-Pegel. Er kann in Zweifelsfällen auf den Internetseiten des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen unter

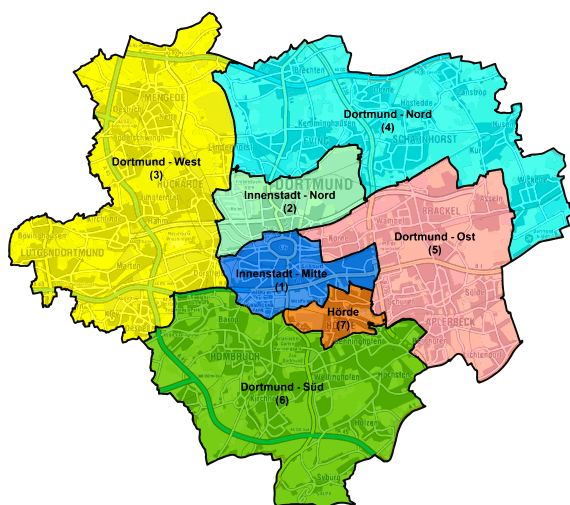
www.umgebungs-laerm-kartierung.nrw.de für Adressen in der Stadt Dortmund abgefragt werden. - 0,20 €

Dieser Abschlag ist nicht anzuwenden für Wohnungen, die über Schallschutzfenster (mindestens der Schallschutzklasse 4 der VDI-Richtlinie 2719) verfügen.

5.8 Gebietseinteilung:

Für die geografische Zugehörigkeit von Wohnungen zu einem der folgenden sieben Gebiete konnten statistische Einflussgrößen auf die Höhe der Miete festgestellt werden.

Die Zugehörigkeit zu einem der Gebiete kann auf der Internetseite der Stadt Dortmund – Amt für Wohnen – unter dem Link www.mietspiegel.dortmund.de überprüft werden.



Es ließen sich folgende durchschnittliche Zuschläge ermitteln:

Merkmal	Zuschlag pro m ² Wohnfläche
Innenstadt-Mitte (1)	+ 0,70 €
Innenstadt-Nord (2)	0,00 €
Dortmund-West (3)	0,00 €
Dortmund-Nord (4)	+ 0,10 €
Dortmund-Ost (5)	+ 0,18 €
Dortmund-Süd (6)	+ 0,58 €
Hörde (7)	+ 0,40 €

Bei der Erstellung des Mietspiegels wurde festgestellt, dass innerhalb der sieben identifizierten Gebiete unterschiedliche lokale Standortmerkmale existieren können, die nicht in jedem Einzelfall innerhalb des Mietspiegels statistisch abbildbar sind. Im konkreten Einzelfall rechtfertigen besondere – positive oder negative – Merkmale der jeweiligen Wohnumgebung, die nicht vom Mietspiegel erfasst worden sind, ein Abweichen vom entsprechenden Medianwert der Mietspiegeltabelle innerhalb der Spannungsgrenzen.

6. Laufzeit

Der Mietspiegel hat eine Laufzeit bis zum 31.12.2020.

Liste der 170 Statistischen Unterbezirke

Innenstadt-West		Brackel		631 Brünninghausen	
001	City-Ost	311	Asselburg	632	Renninghausen
002	City-West	312	Asseln Dorf	641	Eichlinghofen
003	Cityring-West	313	Asseln Hellweg	642	Universität
004	Cityring-Ost	314	Kolonie Holstein	643	Salingen
011	Westfalenhalle	315	Kolonie Neuasseln	651	Hombruch
012	Südwestfriedhof	321	Brackeler Feld	652	Deutsch-Luxemburger-Straße
013	Tremonia	322	Westheck	653	Siedlung Rotkehlchenweg
021	Westpark	323	Reichshof	661	Persebeck
022	Dorstfelder Brücke	324	Brackel Dorf	662	Kruckel
023	Union	325	Brackel Hellweg	663	Schnee
031	Hallerrey	326	Knappschaftskrankenhaus	671	Großholthausen
032	Dorstfeld	327	Hauptfriedhof	672	Kirchhörde-Nord
033	Oberdorstfeld	328	Funkturmsiedlung	673	Kleinholthausen
Innenstadt-Nord		331	Wambel Dorf	674	Kirchhörde-Ost
041	Hafen	332	Breierspfad	675	Kirchhörde-West
042	Hafen-Süd	333	Pferderennbahn	676	Löttringhausen-Nord
043	Hafen-Südost	341	Wickeder Feld	677	Löttringhausen-Süd
051	Nordmarkt-Süd	342	Wickede Dorf	678	Schanze
052	Nordmarkt-Südost	343	Dollersweg	681	Rombergpark
053	Nordmarkt-West	344	Flughafen	682	Lücklemburg
054	Nordmarkt-Ost	Aplerbeck		690	Menglinghausen
061	Borsigplatz	411	Aplerbecker Straße	Lütgendortmund	
062	Westfalenhütte	412	Marsbruchstraße	710	Bövinghausen
Innenstadt-Ost		413	Aplerbecker Markt	720	Kley
071	Kaiserbrunnen	414	Vieselerhofstraße	731	Holte-Kreta
072	Funkenburg	415	Aplerbeck Bahnhof Süd	732	Deipenbeck
073	Körne	416	Aplerbecker Mark	733	Lütgendortmund-Mitte
081	Westfalendamm-Nord	417	Schwerter Straße	734	Lütgendortmund-Ost
082	Gartenstadt-Nord	421	Berghofen Dorf	735	Lütgendortmund-West
083	Westfalendamm-Süd	422	Ostkirchstraße	736	Somborn
084	Gartenstadt-Süd	423	Berghofer Mark	741	Germania
091	Ruhrallee West	431	Schüren-Neu	742	Marten
092	Ruhrallee Ost	432	Schüren-Alt	750	Oespel
Eving		441	Sölde-Nord	760	Westrich
111	Brechten-Nord	442	Sölde-Süd	Huckarde	
112	Brechten-Süd	451	Söldeholz	810	Deusen
121	Niedereving	452	Lichtendorf	821	Mailoh
122	Eving	Hörde		822	Erpinghofsiedlung
123	Obereving	511	Benninghofen	823	Wischlingen
124	Kemminghausen	512	Loh	824	Huckarde
130	Holthausen	521	Schulzentrum Hacheney	825	Instenburgsiedlung
140	Lindenhorst	522	Pferdebachtal	831	Jungferntal
Scharnhorst		531	Remberg	832	Rahm
211	Altenderne	532	Hörde	841	Kirchlinde-Alt
212	Derne	533	Phönix-West	842	Siedlung Siepmannstraße
221	Grevel	534	Brücherhof	843	Hangeney
222	Hostedde	535	Clarenberg	Mengede	
231	Franz-Zimmer-Siedlung	541	Höchstes	910	Bodelschwingh
232	Kirchderne	542	Holzen	921	Brünninghausen/Knepper
241	Kurl-Nord	551	Syburg	922	Mengeder Heide
242	Kurl-Süd	552	Buchholz	923	Mengede-Mitte
243	Husen-Nord	561	Wellinghofen	924	Alte Kolonie
244	Husen-Süd	562	Durchstraße	930	Nette
251	Lanstop-Neu	570	Wichlinghofen	940	Oestrich
252	Lanstop-Alt	Hombruch		951	Groppenbruch
261	MSA-Siedlung	611	Schönau	952	Schwieringhausen
262	Alt-Scharnhorst	612	Ostenbergstraße	953	Ellinghausen
263	Westholz	613	Krückenweg	954	Niedernette
270	Scharnhorst-Ost	614	Baroper Markt	960	Westerfild
		615	Zeichenplatz		
		620	Bittermark		

Verzeichnis der Abbildungen, Tabellen und Karten

Abbildungen	Seite
Abb. 1: Entwicklung der Angebotspreise für Einfamilienhäuser	17
Abb. 2: Entwicklung der Angebotspreise für Einfamilienhäuser in Dortmund und den Umlandgemeinden 2015 bis 2019	19
Abb. 3: Entwicklung der Angebotspreise für Eigentumswohnungen 2010 bis 2019	21
Abb. 4: Wohnbauflächenpotenziale in den zwölf Stadtbezirken 2019 (rechtsverbindliche und in Aufstellung befindliche B-Pläne)	25
Abb. 5: Fertig gestellte und genehmigte Wohnungen in NRW	30
Abb. 6: Fertig gestellte und genehmigte Wohnungen in Dortmund 2015 bis 2019	32
Abb. 7: Entwicklung des effektiven Hypothekenzinssatzes mit einer Laufzeit von über zehn Jahren, jeweils zum 01.01. des Jahres	33
Abb. 8: Genehmigte Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern und Mehrfamilienhäusern 2015 bis 2019	34
Abb. 9: Entwicklung des geförderten Mietwohnungsbestandes zum 31.12. (ab 2020 geschätzt)	44
Abb. 10: Entwicklung der Hauptwohnbevölkerung in Dortmund jeweils zum 31.12. des Jahres	45
Abb. 11: Altersaufbau der Dortmunder Bevölkerung am 31.12.2019	46
Abb. 12: Haushalte nach Anzahl der Personen zum 31.12.2019 (wohnberechtigte Bevölkerung – ohne Personen in Gemeinschaftsunterkünften)	47
Abb. 13: Außenwanderung 2015 bis 2019	49
Abb. 14: Stadtumlandwanderung 2015 bis 2019	51
Abb. 15: Nahwanderungsbilanz 2015 bis 2019 nach Altersklassen	52
Abb. 16: Relative innerstädtische Umzugshäufigkeit (Umgezogene je 1.000 Einwohner*innen)	54
Abb. 17: Bausteine der Wanderungsmotivuntersuchung Dortmund	56
Abb. 18: Mieten für unmöblierte Zimmer in Wohngemeinschaften in ausgewählten Universitätsstädten in NRW (Datenstand 30.09.2019)	64
Abb. 19: Entwicklung der Wohnraumversorgung im öffentlich geförderten Mietwohnungsbau 2010 bis 2019	65
Abb. 20: Rangfolge der prozentualen Entwicklung der durchschnittlichen Angebotsmieten bei Wiedervermietungen (netto kalt) in ausgewählten kreisfreien deutschen Großstädten 2019 gegenüber 2012	69
Abb. 21: Einschätzung der Situation auf dem Dortmunder Mietwohnungsmarkt in den unterschiedlichen Segmenten	75
Abb. 22: Einschätzung der Situation auf dem Dortmunder Eigentumsmarkt in den unterschiedlichen Segmenten	76
	89

Tabellen	Seite
Tab. 1: Kaufverträge nach Teilmärkten	13
Tab. 2: Bodenrichtwerte gemäß § 13 Abs. 1 Gutachterausschussverordnung NRW	14
Tab. 3: Typische Baulandpreise für baureife Grundstücke in ausgewählten Städten	16
Tab. 4: Kaufpreise (Schwerpunktpreise) für bezugsfreie Eigentumswohnungen im Neubau und Bestand in ausgewählten Städten in den Jahren 2018 und 2019	23
Tab. 5: Bewilligte Wohnraumfördermittel 2018 und 2019	42
Tab. 6: Ausgewählte Dortmunder Sozialstrukturdaten 2015 bis 2019	61
Tab. 7: Mietangebote in Dortmund 2015 bis 2019 (Nettokaltmieten)	70
Tab. 8: Bisherige und neue angemessene Nettokaltmieten nach dem SGB II, dem SGB XII und dem AsylbLG in Dortmund	72

Karten

Karte 1: Preisniveau 2018 für Baugrundstücke für frei stehende Ein- und Zweifamilienhäuser in mittleren Wohnlagen – Gemeindegliederung NRW	15
Karte 2: Mittlere Angebotspreise für Eigentumswohnungen (2018/2019)	22
Karte 3: Strukturelle Leerstandsquote zum 31.12.2019	39
Karte 4: Wanderungsverflechtungen mit dem Umland 2019	50
Karte 5: Angebotsmieten inserierter Wohnungen 2019 (Deutschland)	68
Karte 6: Kleinräumige Darstellung der mittleren Angebotsmieten (2018/2019)	71

IMPRESSUM

Herausgeberin:

Stadt Dortmund, Amt für Wohnen
Südwall 2–4, 44137 Dortmund
Tel. (0231) 50-2 26 49/2 54 11/2 39 42
Fax (0231) 50-2 39 48
amt fuer wohnen.dortmund.de

Redaktion:

Thomas Böhm (verantwortlich)
Sonja Grauer
Julia Meininghaus

Titelbild:

Öffentlich geförderte Wohnungsbauprojekte
Links: Hülshof, Mietwohnungsneubau (Bildquelle: WFD DERWALD Projektentwicklung GmbH & Co. KG; Klaus Kemke)
Rechts oben: Gansmannshof, Dachgeschossaufstockung (Bildrechte: DOGEWO21)
Rechts unten: Teilgelbrand, Mietwohnungsneubau (Bildquelle: Sparbau; Claudia Dreyße)

Gestaltungskonzept, Titelgestaltung und Druck:

Stadt Dortmund, Dortmund-Agentur – 08/2020

Telefon
0 23 89 /
92 40 - 240



beta | Ein starker Verbund

Vertrauen Sie auf unsere Erfahrung
für Ihr neues Zuhause in Dortmund.

www.beta.immo



EIN STARKER VERBUND.

HE MAT

WOHNEN IN DORTMUND

DOGEWO21
Hier bleib ich!

WWW.DOGWO21.DE