



Wohnungsmarktbericht 2024

Ergebnisse des Wohnungsmarktbeobachtungssystems 2023

Stadt Dortmund
Amt für Wohnen



Spar- und Bauverein heißt...

**fares Wohnen in Dortmund
zu gestalten.**

Als größte Wohnungsbaugenossenschaft Nordrhein-Westfalens bieten wir seit 1893 attraktives und bezahlbares Wohnen für die Menschen im Großraum Dortmund. Mit 12.000 eigenen Wohnungen sowie einer umfassenden Dienstleistungspalette sind wir uns der wirtschaftlichen, gesellschaftlichen und ökologischen Verantwortung für den Standort bewusst.

Weitere Informationen:
www.SPARBAU-Dortmund.de

Inhalt

	Seite
Vorwort	5
Für eilige Leser*innen	7
Wohnungsmarkt Dortmund auf einen Blick	11
1. Wirtschaftliche Rahmenbedingungen und Entwicklungen in Deutschland	12
2. Grundstücks- und Immobilienmarkt	14
2.1 Kauffälle und Baulandpreise	14
2.1.1 Kauffälle und Baulandpreise in Dortmund	14
2.1.2 Kauffälle und Baulandpreise in der Region	17
2.2 Immobilienpreisentwicklung	21
2.2.1 Preisentwicklung Ein- und Zweifamilienhäuser in Dortmund	21
2.2.2 Preisentwicklung Ein- und Zweifamilienhäuser in der Region	23
2.2.3 Preisentwicklung Eigentumswohnungen in Dortmund	24
2.2.4 Preisentwicklung Eigentumswohnungen in der Region	27
2.3 Städtisches Baulandmanagement	29
2.3.1 Wohnbauflächenpotenziale	29
2.3.2 Wohnbauflächenentwicklung	32
3. Wohnungsangebot	35
3.1 Wohnungsneubau in Deutschland und Nordrhein-Westfalen	35
3.2 Wohnungsneubau in Dortmund	36
3.3 Wohnungsbestand	40
3.3.1 Ein- und Zweifamilienhäuser	40
3.3.2 Geschosswohnungsbestand	41
3.3.2.1 Mietwohnungen im Geschosswohnungsbestand	42
3.3.2.2 Eigentumswohnungen	43
3.4 Wohnungsl Leerstand	44
3.5 Öffentlich geförderter Wohnraum	47
3.5.1 Wohnraumförderung	47
3.5.2 Öffentlich geförderter Wohnungsbestand	50
4. Wohnungsnachfrage	53
4.1 Demografische Entwicklung	53
4.1.1 Bevölkerungsentwicklung	53
4.1.2 Haushaltsentwicklung	55
4.2 Wanderungsbewegungen	57
4.2.1 Außenwanderung	57
4.2.2 Stadtumlandwanderung	58
4.2.3 Innerstädtische Wanderungsbewegungen	60
4.3 Nachfrage nach preiswertem Wohnraum	62
4.3.1 Sozialleistungsempfänger*innen	62
4.3.2 Asylbewerber*innen und Geflüchtete	64
4.3.3 Studentisches Wohnen	65
4.3.4 Wohnungssuchende im öffentlich geförderten Wohnungsbau	67

Inhalt

	Seite
5. Mietenentwicklung	69
5.1 Mietenentwicklung in Deutschland	69
5.2 Mietenentwicklung in Dortmund	72
5.2.1 Mietniveau in Dortmund - kleinräumige Betrachtung	74
5.2.2 Kosten der Unterkunft nach dem Sozialgesetzbuch, Zweites Buch, Zwölftes Buch und Asylbewerberleistungsgesetz	76
5.3 Dortmunder Mietspiegel	77
5.4 Entwicklung der Wohnnebenkosten	79
6. Kleinräumige und regionale Wohnungsmarktbeobachtung	81
6.1 Kleinräumiges Wohnungsmarktmonitoring	81
6.2 Regionale Wohnungsmarktbeobachtung	81
7. Kommunales Stimmungsbarometer	82
Anlagen	92
Liste der Statistischen Unterbezirke	92
Dortmunder Mietspiegel 2023/2024	93
Verzeichnis der Abbildungen, Tabellen und Karten	101
Abbildungen	101
Tabellen	102
Karten	102
Impressum	103

Vorwort



Stefan Szuggat
Dezernent für Umwelt,
Planen und Wohnen

Liebe Leser*innen,

Dortmund wächst und damit steigt auch der Bedarf an Wohnraum, um den in Dortmund lebenden Personen und Haushalten ein Zuhause zu geben. Die Abschätzung dieses zukünftigen Mehrbedarfes gestaltet sich jedoch vor dem Hintergrund der sich immer schneller und unvorhersehbarer ändernden Rahmenbedingungen zunehmend schwierig. Darüber hinaus ist nicht nur das rein quantitative Wachstum ausschlaggebend für die Planungen, sondern vielmehr auch die durch Haushaltsgröße, Einkommen und persönliche Präferenzen geprägten Anforderungen an den entstehenden Wohnraum. In diesem Kontext bewährt sich unser breit aufgestelltes Wohnungsmarktbeobachtungssystem, das neben dem quantitativen Datenmaterial auch eine Reihe von qualitativen Informationen insbesondere aus Expert*innengesprächen und -befragungen einbezieht.

Bereits seit Mitte des Jahres 2022 zeichneten sich insbesondere auf Grund des veränderten Zinsniveaus und der steigenden Baukosten teilweise deutliche Änderungen in den langjährigen Entwicklungslinien ab. Die Angebotspreise für Wohnimmobilien sind nach den vorangegangenen Boomjahren leicht gesunken, die Mieten hingegen steigen und die Bautätigkeit wiederum ist deutlich gebremst. Positive Entwicklungen lassen sich jedoch im Kontext des öffentlich geförderten Wohnungsbaus verzeichnen. Schon lange nicht mehr war das Interesse an der Inanspruchnahme von Wohnraumfördermitteln so groß wie zurzeit. Dies lässt uns zuversichtlich in die Zukunft blicken, den prognostizierten Rückgang des öffentlich geförderten Wohnungsbestand abzumildern.

Die Stärkung des mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnraums ist vor dem Hintergrund der steigenden Zahl sozialleistungsbeziehender Haushalte und der auf der Warteliste für eine öffentlich geförderte Wohnung vorgemerkten wohnungssuchenden Haushalte dringend notwendig. Nur so kann bezahlbares Wohnen in Dortmund langfristig weiterhin möglich sein. Insbesondere größere Familien benötigen besonders häufig Unterstützung und daher ist es uns ein Anliegen, dass diese Zielgruppe vermehrt in den Fokus von Neubauvorhaben, z. B. in Form des stark nachgefragten Mieteinfamilienhauses, gelangt.

Wir wünschen Ihnen eine interessante Lektüre des Wohnungsmarktberichts Dortmund 2024.

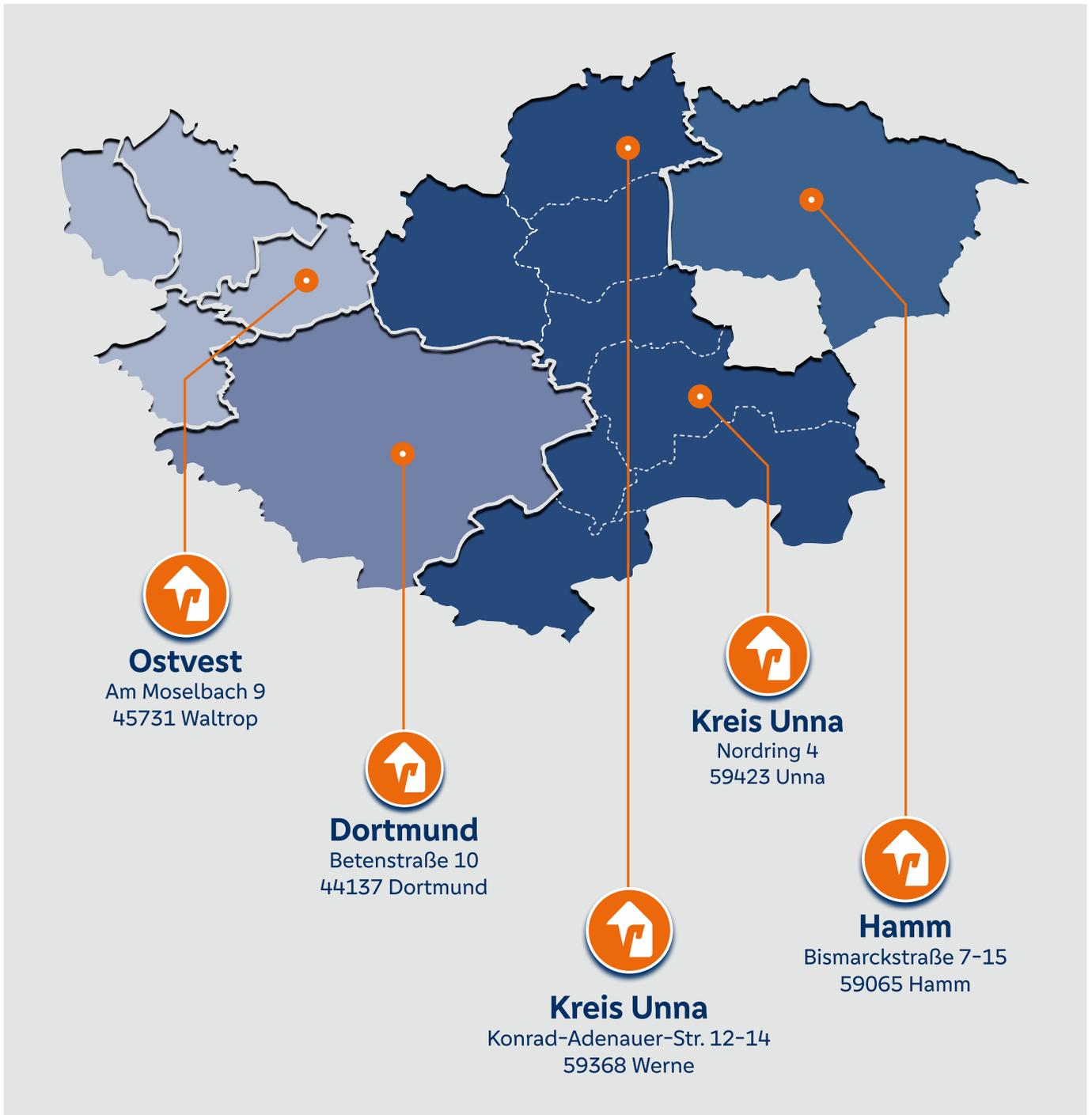


Anja Laubrock
Leiterin des
Amts für Wohnen

Stefan Szuggat
Dezernent für Umwelt,
Planen und Wohnen

Anja Laubrock
Leiterin des Amts für Wohnen

Geballte Immobilienkompetenz



dovoba.de/immobilien

Für eilige Leser*innen

Preisspirale für Wohnimmobilien scheint gestoppt

Die Angebotspreise für den Kauf von Wohnimmobilien entwickeln sich seit der zweiten Jahreshälfte 2022 deutschlandweit und auch in Dortmund nach den Jahren des kontinuierlichen Anstiegs rückläufig – liegen aber weiter auf hohem Niveau. Die Preisspirale scheint vorerst gestoppt zu sein und es setzt eine gewisse Marktbereinigung gegenüber den vorangegangenen Boomerjahren ein. So verringerte sich beispielsweise der durchschnittliche Angebotspreis für freistehende Einfamilienhäuser im Bestand um rund 8 % und der Angebotspreis für Eigentumswohnungen im Bestand um rund 4 % im Vergleich zum Vorjahr. Dies ist Ausdruck des gedämpften Transaktionsgeschehens, das zur Folge hat, dass sich das Immobilienangebot den Marktbedingungen und damit der Kaufkraft annähert und sich der lange Zeit vorherrschende Verkäufer*innenmarkt langsam in Richtung eines Käufer*innenmarkt dreht. Neben den aus Käufer*innensicht ungünstigen Finanzierungsbedingungen wirken sich die Inflation, die weiterhin bestehenden Unklarheiten bei den zukünftigen Anforderungen an den Gebäudebestand und die zunehmende Unsicherheit auf Grund von globalpolitischen Ereignissen wie dem Ukrainekrieg hemmend auf die Investitionsbereitschaft aus.

Für das erste Halbjahr 2024 zeichnet sich eine Stabilisierung der Angebotspreise ab. Weitere deutliche Preisrückgänge sind auf Grund der hohen und potenziell weiter steigenden Nachfrage in Dortmund und anderen Großstädten in naher Zukunft eher nicht zu erwarten.

Angebotsmieten steigen weiter stark – hohes Mietniveau bei großen Wohnungen

Die Angebotsmieten in Dortmund sind weiterhin sehr dynamisch. Der Mietpreismedian für Bestandswohnungen (Wiedervermietungen) hat sich im Vergleich zum Vorjahr um 4,0 % auf 8,59 €/m² netto kalt erhöht. Im Hinblick auf die unterschiedlichen Wohnungsgrößen zeigt sich bei den großen Wohnungen ein überdurchschnittliches Preisniveau mit hohen Gesamtwohnkosten für die Nachfrager*innen.

Die mittleren Angebotsmieten für Neubauwohnungen lagen 2023 bei 12,13 €/m² und stiegen überraschenderweise nur moderat.

Starker Einbruch der Baufertigstellungen und Baugenehmigungen

Nachdem im Vorjahr die höchsten Zahlen bei den Baufertigstellungen und Baugenehmigungen seit über 20 Jahren verzeichnet werden konnten, sanken diese im Jahr 2023 – wie im Vorfeld erwartet – drastisch. Die Zahl der Genehmigungen sank um 45 % auf 1.446, während die Zahl der Fertigstellungen um 35 % auf 1.379 zurückging. Die Zahl der Fertigstellungen liegt damit auf dem Niveau der Jahre 2017 bis 2021.

Auf Grund der inzwischen höheren Finanzierungs- und Baukosten sowie der zuletzt geringeren Genehmigungszahlen ist davon auszugehen, dass die Fertigstellungen kurz- bis mittelfristig auf diesem Niveau verbleiben. Die auf Grund der weiterhin steigenden Nachfrage angestrebte Zahl von 2.000 Wohnungen wird wahrscheinlich nicht erreicht werden können.

Mittel- bis langfristig keine Flächenengpässe zu erwarten

Dortmund verfügt weiterhin über ausreichende und vielfältige Wohnbaulandpotenziale im gesamten Stadtgebiet, um den Wohnungsneubaubedarf der nächsten Jahre zu decken. Ende 2023 standen rund 184 Hektar Wohnbauflächen in rechtsverbindlichen und in Aufstellung befindlichen Bebauungsplänen zur Verfügung. Dort können zukünftig rund 9.000 Wohnungen entstehen: Ca. 7.000 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern und 2.000 Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern.

Weiterhin gute Förderergebnisse – Rückgang des öffentlich geförderten Mietwohnungsbestandes langfristig nicht aufhaltbar

Im Jahr 2023 wurden in Dortmund zur Schaffung und Sicherung von bezahlbarem Wohnraum Fördermittel in Höhe von insgesamt 52,1 Mio. Euro für Neubau- und Modernisierungsprojekte mit 357 Wohnungen bewilligt. Damit konnten erneut mehr Wohnraumfördermittel des Landes NRW für Dortmunder Wohnungsbauprojekte akquiriert werden, als das ursprünglich vereinbarte Globalbudget i. H. v. 35 Mio. Euro vorsah.

Der öffentlich geförderte Mietwohnungsbestand wird sich trotz der guten Förderergebnisse der letzten Jahre auf Grund von Bindungsausläufen bis zum Jahr 2033 von aktuell rund 21.000 auf ca. 12.000 Wohnungen drastisch reduzieren. Um dieser Entwicklung entgegenzuwirken, müssten in den nächsten zehn Jahren durchschnittlich mindestens 900 Mietwohnungen pro Jahr gefördert werden (Neubau und Bestandsmaßnahmen). Allerdings würde mit diesem Minimalziel lediglich das jetzige Bestandsniveau gehalten. Da die Nachfrage nach öffentlich geförderten Wohnungen mit dem vorhandenen Angebot schon jetzt nicht gedeckt werden kann, müssten also noch deutlich mehr Wohnungen mit Mietpreis- und Belegungsbindungen entstehen, um den angespannten Markt in diesem Segment spürbar zu entlasten.

Strukturelle Wohnungsleerstandsquote weiterhin auf niedrigem Niveau

Die mittels der Stromzählermethode erhobene strukturelle Leerstandsquote betrug zum Stichtag 31.12.2023 rund 1,9 %¹. Somit standen rund 6.100 Wohnungen länger als sechs Monate leer. Im Vergleich zum Vorjahr gab es einen leichten Anstieg um rund 480 Wohnungen, was jedoch kein Indiz für eine nachlassende Marktanspannung ist. Leichte Schwankungen sollten nicht überinterpretiert werden, denn vielmehr ist die Entwicklungslinie und das Leerstandsniveau ausschlaggebend für die Wohnungsmarktsituation vor Ort und für die angespannte Angebotslage für wohnungssuchende Haushalte.

Ein Beitrag zur Nutzung der Potenziale ist die Kontrolle der länger als sechs Monate leer stehenden Wohnungen durch das Amt für Wohnen. Bis zum Jahresende 2024 sollen erste Quartiere kontrolliert und auf mögliche Leerstände überprüft werden². Zusätzlich wurde für die Bürger*innen eine Meldemöglichkeit unter der E-Mail-Adresse „leerstand@stadtdo.de“ geschaffen.

¹ Bezogen auf den Wohnungsbestand am 31.12.2022.

² Gebäude, die bereits vor dem 30.06.2012 leer standen, fallen nicht unter die Schutzziele der Wohnraumschutzsatzung.

Erneut deutlicher Bevölkerungszuwachs durch Zuwanderung

Die Zahl der in Dortmund lebenden Menschen wächst weiter an. Im Vergleich zum Vorjahr erhöhte sich die Einwohnerzahl um 2.519 Personen auf 612.065 zum Stichtag 31.12.2023. Dieser Anstieg ist auf die Gewinne der Außenwanderung zurückzuführen, wohingegen die Nahwanderung in die umliegenden Kreise und Gemeinden sowie die natürliche Bevölkerungsbewegung negative Salden hervorbringen.

Weiterhin Anstieg der Privathaushalte

Zum Stichtag 31.12.2023 lebten 320.585 Privathaushalte in Dortmund. Dies entspricht einer Zunahme um 1.044 Haushalte, sodass sich der quantitative Wohnraumbedarf in Dortmund weiter erhöht hat. Nach wie vor dominieren die Ein- und Zweipersonenhaushalte die Haushaltsstruktur. Daneben ist der Zuwachs der Haushalte mit fünf und mehr Personen in den letzten fünf Jahren für den Dortmunder Wohnungsmarkt auch durchaus relevant und zeigt die Bedeutung von großen familiengerechten Wohnungen.

Weiterhin stark positive Außenwanderung und hohe negative Nahwanderungsbilanz – niedrige Umzugsmobilität sinkt noch weiter

Nach der großen Zuwanderung aus der Ukraine im Jahr 2022 sank der Wanderungssaldo, verblieb aber mit einem Plus von 4.645 auf hohem Niveau und überkompensierte damit die negative natürliche Bevölkerungsentwicklung. Mit Blick auf die Stadtumlandwanderung zeigte sich im Jahr 2023, dass deutlich mehr Personen aus Dortmund ins Umland wegziehen als von dort nach Dortmund kommen. Der Wanderungssaldo betrug -820 Personen. Zwar reduzierte sich das Minus damit das zweite Jahr in Folge, blieb aber dennoch weiterhin auf hohem Niveau.

Nachdem die relative innerstädtische Umzugshäufigkeit seit drei Jahren auf niedrigem Niveau stagnierte, war die Zahl der Umgezogenen zuletzt wieder rückläufig. Sie liegt mit 62 Umgezogenen je 1.000 Einwohner*innen auf dem niedrigsten Niveau seit Anfang der 1990er-Jahre. Die geringe Umzugshäufigkeit lässt sich auf den angespannten Wohnungsmarkt mit stark steigenden Angebotsmieten sowie das geringe adäquate Wohnraumangebot zurückführen („Lock-in-Effekt“).

Wieder mehr sozialleistungsbeziehende Haushalte trotz stabiler Arbeitsmarktsituation – Familien benötigen besonders häufig Unterstützung

Mit rund 263.300 sozialversicherungspflichtig Beschäftigten (am Arbeitsort) entwickelte sich der Dortmunder Arbeitsmarkt im Jahr 2023 weiterhin positiv (+2,1 %). Auch mit Blick auf die Beschäftigungssituation der in Dortmund wohnenden Bevölkerung zeigte sich eine positive Entwicklung. Trotz des stabilen Arbeitsmarktes ist die Zahl der transferleistungsbeziehenden Haushalte im Jahre 2023 im Vergleich zum Vorjahr wieder deutlich angestiegen.

Weiterhin gilt auch, dass größere Familienhaushalte im Verhältnis zur allgemeinen Haushalteverteilung überproportional häufig auf staatliche Unterstützungsleistungen und damit auf preiswerten Wohnraum angewiesen sind.

Immer mehr wohnungssuchende Haushalte in der Warteschleife für öffentlich geförderte Wohnungen

Die Anzahl der wohnungssuchenden Haushalte, die am Jahresende nicht mit einer öffentlich geförderten Mietwohnung versorgt werden konnten, hat sich im Vergleich zum Vorjahr deutlich auf 2.011 Haushalte erhöht (2022: 1.743). Insbesondere für Single-Haushalte sowie große Familien mit fünf und mehr Personen wird es immer schwieriger, eine bezahlbare Wohnung zu finden. Dies zeigt sich auch anhand des Ungleichgewichts zwischen dem Anteil der wohnungssuchenden Haushaltsgrößen und der entsprechenden Wohnungsgrößen im geförderten Wohnungsbestand.



KRONPRINZENVIERTEL DORTMUND

Markante Entwicklung im Ruhrgebiet.

630 neue Wohneinheiten - das ist das Ziel bei der Entwicklung des Kronprinzenviertels in Dortmund. 2014 hat beta Eigenheim das rund 105.000 Quadratmeter große Areal erworben.



PROJEKT IN ZAHLEN

Nettobaulandfläche	rd. 75.300 m ²
öffentliche Verkehrsfläche	rd. 18.500 m ²
öffentliche Grünfläche	rd. 4.700 m ²
Böschung Nord	rd. 5.900 m ²
Lärmschutz Süd	rd. 5.800 m ²
Gesamtfläche	rd. 105.500 m ²

PROJEKT IN ZAHLEN

Anzahl Wohneinheiten (gesamt) 630

Allein 118 Wohneinheiten aus dem frei finanzierten Mehrfamilienhaussegment und 124 Wohneinheiten aus dem öffentlich geförderten Mehrfamilienhaussegment werden schlüsselfertig im Auftrag von VIVAWEST errichtet.

WIR BAUEN FÜR DIE MENSCHEN IN DORTMUND!

ZUKUNFTSORIENTIERT

Das Kronprinzenviertel im Innenstadtbereich wird ein neues Quartier für alle Generationen.

PERFEKT ANGEBUNDEN

Radfahrer, Fußgänger und Autofahrer haben ihren Platz, wenn es um die Erschließung des neuen Raums geht.

INDIVIDUELL

beta bietet Raum für Individualität - durch unterschiedliche Wohntypen und flexible Ausstattung.

LÄRMSCHUTZ + NATUR

Eine transparente Lärmschutzwand und durchdachte Konzepte für ein Maximum an Wohnkomfort.



Wohnungsmarkt Dortmund auf einen Blick

	2021	2022	2023
Immobilienpreise³ und Mieten⁴			
Frei stehende Ein- und Zweifamilienhäuser - Neubau	861.950 € ⁵	712.945 € ⁵	799.500 € ⁵
Frei stehende Ein- und Zweifamilienhäuser - Bestand	599.000 €	598.500 €	550.000 €
Eigentumswohnungen - Neubau	3.979 €/m ²	4.512 €/m ²	4.452 €/m ²
Eigentumswohnungen - Bestand	2.330 €/m ²	2.524 €/m ²	2.434 €/m ²
Mietwohnungen - Neubau	11,50 €/m ²	12,09 €/m ²	12,13 €/m ²
Mietwohnungen - Bestand	7,91 €/m ²	8,26 €/m ²	8,59 €/m ²
Bodenrichtwert - mittlere Lage ⁶	370 €/m ²	400 €/m ²	400 €/m ²
Wohnungsangebot			
Baufertigstellungen (Wohnungen ⁷)	1.664	2.121	1.379
Baugenehmigungen (Wohnungen ⁷)	2.262	2.616	1.446
Wohnungsbestand ⁸	327.556	329.521	-
Eigentumsquote ⁹	23,9 %	23,8 %	23,7 % ¹⁰
Strukturelle Wohnungsleerstandsquote ¹¹	2,0 %	1,7 %	1,9 % ¹⁰
Öfftl. geförderter Mietwohnungsbestand	21.371	21.103	21.008
Öfftl. geförderte Mietwohnungen, Mieteinfamilienhäuser, Wohnheimplätze - Neubau	228	324	124
Öfftl. geförderte Bestandsmaßnahmen (Mietwohnungen und Wohnheimplätze)	25	0	29
Öfftl. geförderte Eigentumsmaßnahmen - Neubau, Erwerb und Modernisierung	1	13	28
Wohnungsnachfrage			
Hauptwohnbevölkerung	602.713	609.546	612.065
Zahl der Haushalte ¹²	-	319.541	320.585
Außenwanderungssaldo	+914	+8.756 ¹³	+4.645
Nahwanderungssaldo	-1.284	-1.045	-820
Relative innerstädtische Umzugshäufigkeit	64	64	62
Arbeitslosenquote ¹⁴	11,0 %	11,1 %	11,7 %
SGB II (Bedarfsgemeinschaften)	42.027	43.416	44.249
SGB XII (Personen)	13.640	14.795	14.982
Wohnungssuchende im öffentlich geförderten Wohnungsbau ¹⁵	1.679	1.743	2.011
Wohngeld (Haushalte)	6.053	6.351	9.583
Asylbewerberleistungsgesetz (Personen)	2.366	2.132	1.283

Quellen: Amt für Wohnen, Bundesagentur für Arbeit, Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Dortmund, Dortmunder Statistik, empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten), Information und Technik Nordrhein-Westfalen, Sozialamt

³ Angebotspreise, Median.

⁴ Angebotsmieten, Median, netto kalt.

⁵ Geringe Angebotszahl, daher nur eingeschränkt belastbar.

⁶ Baureife Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau, abgabefrei.

⁷ Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden, inkl. Saldo der Umbauten.

⁸ Wohnungen in Gebäude mit Wohnraum.

⁹ Anteil der von (Mit-)Eigentümer*innen selbst genutzten Wohnungen.

¹⁰ Bezogen auf den Wohnungsbestand 31.12.2022.

¹¹ Leerstand länger als sechs Monate.

¹² Grundlage: wohnberechtigte Bevölkerung ohne Personen in Gemeinschaftsunterkünften (z. B. stationäre Pflegeeinrichtungen, Flüchtlings-

unterkünfte).

¹³ Insbesondere bedingt durch Geflüchtete aus der Ukraine.

¹⁴ Bezogen auf alle zivilen Erwerbspersonen; Stand: 30.09.

¹⁵ Stand: 31.12.

1. Wirtschaftliche Rahmenbedingungen und Entwicklungen in Deutschland¹⁶

Wohnungsbauinvestitionen

Im Jahr 2023 lag der Umsatz im Wohnungsbau laut des Zentralverbandes des Deutschen Baugewerbes (ZDB) bei rund 57,9 Mrd. Euro. Nominell bedeutet dies einen Rückgang von 5,7 % gegenüber 2022, real auf Grund der Baukostensteigerungen sogar von 11,9 %. Der ZDB schätzt wegen der großen Auftragsrückgänge, dass im Jahr 2024 nur noch 235.000 Wohnungen fertiggestellt werden. Der bau-gewerbliche Umsatz im Wohnungsbau könnte laut Prognosen bei 49,2 Mrd. Euro liegen, was einem weiteren deutlichen Rückgang entsprechen würde (nominal: -15 %, real: -13 %).

Baupreise und Baukosten

Der Baukostenindex für Wohngebäude 2023 lag um 3,7 % über dem Vorjahreswert. Diese im Vergleich zum Vorjahr deutlich gemäßigte Steigerung setzte sich durch die Materialkosten (3,5 %) sowie die Arbeitskosten (3,8 %) zusammen. Betrachtet man die Kostenentwicklung in den unterjährigen Quartalen, zeigte sich zuletzt sogar ein leichter Rückgang bei den Materialkosten. Dieser wurde allerdings durch die stärker gestiegenen Arbeitskosten überkompensiert.

Kapitalmarktbedingungen

Am Stichtag 01.01.2023 lag der Effektivzinssatz für Wohnungsbaukredite mit anfänglicher Zinsbindung von über zehn Jahren bei 3,55 %. Dies bedeutet einen leichten Rückgang um 0,15 Prozentpunkte im Vergleich zum Vorjahr und damit eine Stabilisierung des zuvor drastisch gestiegenen Zinsniveaus. Nach dem starken Einbruch der Kreditnachfrage und einem Mehrjahrestief des Kreditvolumens im ersten Quartal 2023 stieg das Volumen im Laufe des vergangenen Jahres wieder leicht an. Allerdings liegt es weiter rund halb so hoch wie vor dem Zinsanstieg.

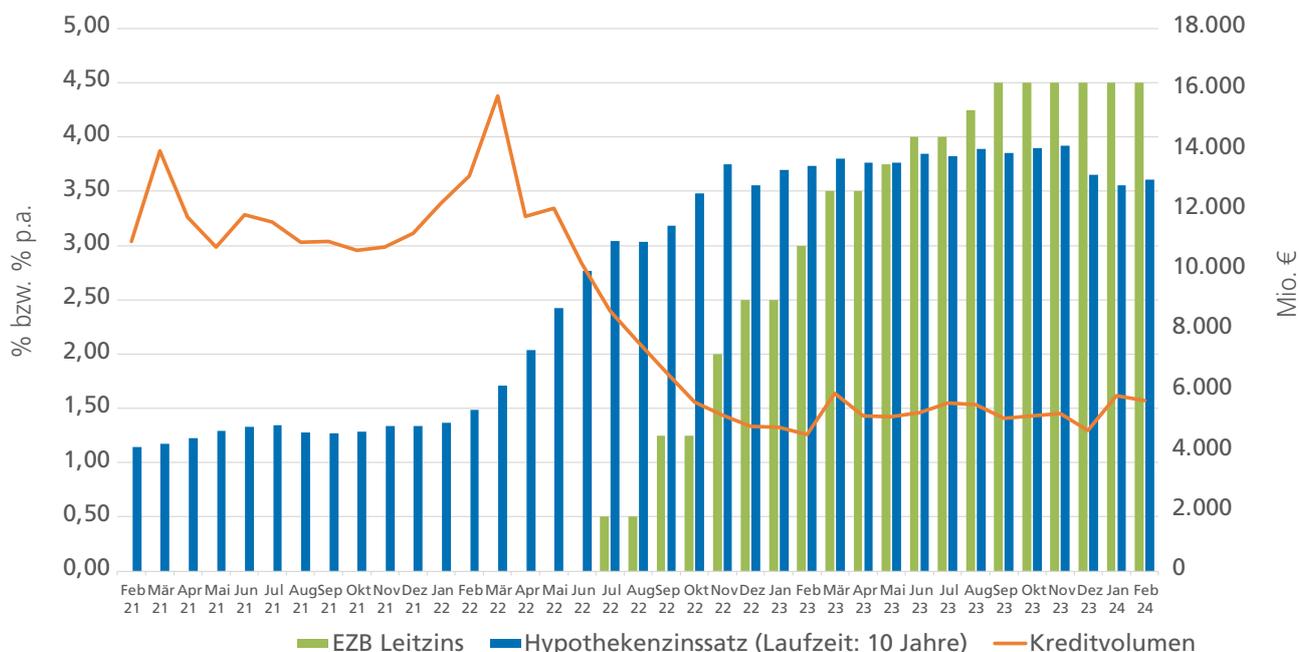
Vor dem Hintergrund der im Jahre 2023 noch immer vorherrschenden Inflation wurde der Leitzins der Europäischen Zentralbank (EZB) im Laufe des Jahres schrittweise von 2,5 % auf 4,5 % angehoben. Zum Redaktionsschluss des Wohnungsmarktberichts nahm die EZB erstmals eine Zinssenkung um 0,25 Prozentpunkte auf 4,25 % vor. Ob und wann eine weitere Senkung des Leitzinses erfolgt, wird von der konjunkturellen Lage sowie der weiteren Entwicklung der Inflation abhängen. Ebenso ist noch unklar, wie sich die Senkung auf den Zinssatz für die Immobilienkredite auswirken wird.

KfW-Fördermittel

Für den Neubau von Wohngebäuden spielen günstige Darlehen aus dem KfW-Förderprogramm eine wesentliche Rolle. Die Förderkonditionen des KfW-Förderprogramms haben sich im Verlauf des Jahres 2023 mehrfach verändert und stellen keine vorteilhafte Unterstützung für den Neubau von KfW 40 NH Gebäuden mehr dar. Der gesetzliche Mindeststandard KfW 55 erhält keine finanzielle Förderung mehr, sodass dem Wohnungsbau eine Finanzierungsunterstützung über Bundesmittel fehlt.

¹⁶ Quellen: Statistisches Bundesamt, Zentralverband des Deutschen Baugewerbes, Deutsche Bundesbank (jeweils 2023).

Abb. 1: Entwicklung des EZB-Leitzins, des Hypothekenzinssatzes sowie des Kreditvolumens



Quelle: Monatsberichte der Deutschen Bundesbank, Europäische Zentralbank (EZB)

Verbraucherpreise und Mietpreisindex

Im Jahresdurchschnitt 2023 erhöhten sich die Verbraucherpreise um 5,9 % gegenüber 2022. Die Inflation ist damit gegenüber den starken Steigerungen im Vorjahr wieder rückläufig und setzte diesen Trend bis Anfang 2024 auf bis zu 2,2 % weiter fort. Ursächlich für diese Entwicklung sind zum einen die gesunkenen Energiekosten, zum anderen die nur noch geringfügig gestiegenen Lebensmittelpreise.

Das Statistische Bundesamt berechnet im Rahmen des Verbraucherpreisindex auch den Mietenindex, bei dem mehrheitlich Bestandsmietverhältnisse eingehen. Hierbei zeigt sich eine relativ konstante Steigerungsrate zum Vorjahr von 2,0 %.

2. Grundstücks- und Immobilienmarkt

2.1 Kauffälle und Baulandpreise

2.1.1 Kauffälle und Baulandpreise in Dortmund

In Dortmund verringerte sich die Zahl der Kauffälle für bebaute und unbebaute Grundstücke im Vergleich zum Vorjahr deutlich um rund 29 % auf 3.086. Damit ging die Zahl der Kauffälle zum dritten Mal hintereinander zurück. Die Entwicklung in den einzelnen Teilmärkten zeigt die folgende Tabelle:

Tab. 1: Kaufverträge nach Teilmärkten

	2019	2020	2021	2022	2023
Gesamtzahl der Kaufverträge¹⁷	4.495	5.007	4.742	4.355	3.086
Auswertung der Kaufverträge nach Teilmärkten darunter:					
Eigentumswohnungen	1.977	2.173	2.061	1.860	1.321
Ein- und Zweifamilienhäuser, Reihenhäuser	1.137	1.149	1.022	1.064	824
Mehrfamilienhäuser	502	530	588	505	350
Unbebaute Grundstücke für Wohnzwecke	192	167	154	106	55

Quelle: Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Dortmund – Grundstücksmarktberichte 2020-2024

Differenziert nach den einzelnen Segmenten zeigte sich in allen Bereichen ein starker Rückgang. Während der Rückgang im Segment der Eigentumswohnungen sowie der Mehrfamilienhäuser durchschnittlich war, gab es nur noch 55 Kaufverträge für unbebaute Grundstücke für Wohnzwecke (-48 %), deren Anzahl damit zum fünften Mal hintereinander zurückging. Etwas weniger stark, dennoch deutlich, war der Rückgang im Segment der Ein- und Zweifamilienhäuser sowie der Reihenhäuser (-23 %).

¹⁷ Hierin enthalten sind auch Kaufverträge für unbebaute sowie bebaute Grundstücke zur gewerblichen Nutzung sowie für Erbbaurechte.



LEG in
Dortmund

Zuhause zählst nur Du!

Wohnungen fürs Leben:
leg-wohnen.de

LEG

Die Bodenrichtwerte für baureife Grundstücke sind in allen Segmenten im Vergleich zum Vorjahr stabil geblieben. Einen Überblick über die Bodenrichtwerte gibt die folgende Tabelle:

Tab. 2: Bodenrichtwerte 2023 gemäß § 13 Abs. 1 Gutachterausschussverordnung NRW

	mäßige Lage (€/m ²)	Entwicklung zum Vorjahr	mittlere Lage (€/m ²)	Entwicklung zum Vorjahr	gute Lage (€/m ²)	Entwicklung zum Vorjahr
Baureife Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau¹⁸						
Frei stehende Ein- und Zweifamilienhäuser Grundstücksfläche: 450 - 700 m ²	250	→	400	→	550	→
Doppelhaushälften und Reihenhäuser Grundstücksfläche: 300 - 360 m ²	250	→	400	→	550	→
Reihenmittelhäuser Grundstücksfläche: 180 - 220 m ²	250	→	400	→	550	→
Baureife Grundstücke für Geschosswohnungsbau¹⁸						
Wohnungen oder Mischnutzungen mit einem gewerblichen Anteil bis 20 % des Rohertrages Geschossflächenzahl ca. 1,2 Geschosse: III	250	→	400	→	550	→
Quelle: Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Dortmund – Grundstücksmarktbericht 2024						

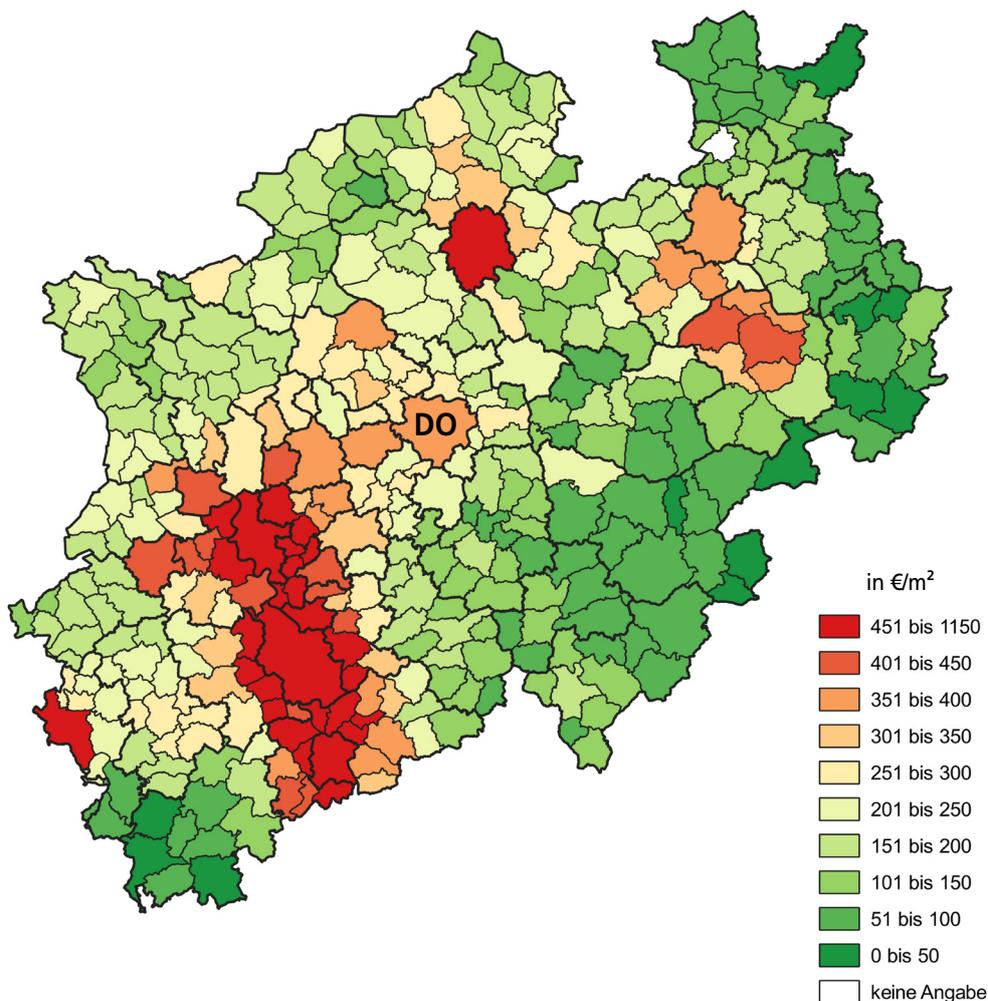
¹⁸ Abgabefrei (Erschließungsbeiträge nach § 127 BauGB und Ausgleichsbeträge nach §§ 135 a bis 135 c – Naturschutzbeiträge).

2.1.2 Kauffälle und Baulandpreise in der Region

Der Obere Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Land Nordrhein-Westfalen veröffentlicht jährlich die typischen Baulandpreise unbebauter Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau und den Geschosswohnungsbau. Der aktuell vorliegende Grundstücksmarktbericht NRW 2023 bezieht sich auf Daten aus dem Jahr 2022.

Einen landesweiten Überblick über das regionale Niveau der Bodenpreise für Baugrundstücke für den individuellen Wohnungsbau in mittleren Lagen gibt die folgende Karte.

Karte 1: Preisniveau 2022 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 2023

Die Spanne der Baulandpreise in NRW ist auch zuletzt weiter gestiegen. Die bekannten räumlichen Muster – hohe Bodenpreise an der Rheinschiene und in Münster einerseits, niedrige Bodenpreise in peripheren Regionen im Süden und Osten Nordrhein-Westfalens andererseits – verfestigen sich weiter. In den bisher günstigsten Regionen gab es teilweise leichte Preisrückgänge, während in den stark nachgefragten Ballungsgebieten die Grundstückspreise stark stiegen.

Die höchsten Bodenpreise in mittleren Lagen werden mit 1.150 €/m² weiterhin in Düsseldorf erzielt, obwohl sie im Vergleich zum Vorjahr stabil blieben. Es folgen Köln (1.020 €/m², +5 %), Bonn (800 €/m², +5 %) und Münster (760 €/m², +6 %). In einzelnen ländlich geprägten Gebieten, wie z. B. in der Eifel oder Ostwestfalen, werden hingegen weiterhin Baulandpreise unter 100 €/m², teilweise auch unter 50 €/m² aufgerufen.

Die Grundstückspreise für den individuellen Wohnungsbau stiegen in den untersuchten kreisfreien und kreisangehörigen Städten bezogen auf das Jahr 2022 insgesamt moderater als zuvor. In einigen Städten stagnierten die Preise.

Neben Düsseldorf blieben die Grundstückspreise für den individuellen Wohnungsbau ebenfalls in Essen, Hagen, Castrop-Rauxel und Lünen gleich. Die stärkste Steigerung in diesem Segment verzeichnete Herdecke mit einem Plus von 10 % in allen Lagen, wenngleich das Niveau verglichen mit den größeren Ruhrgebietsstädten oder der Rheinschiene deutlich unterdurchschnittlich ist.

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)					
	2022						2022					
	einfache Lage €/m ²	Vergleich zum Vorjahr	mittlere Lage €/m ²	Vergleich zum Vorjahr	gute Lage €/m ²	Vergleich zum Vorjahr	einfache Lage €/m ²	Vergleich zum Vorjahr	mittlere Lage €/m ²	Vergleich zum Vorjahr	gute Lage €/m ²	Vergleich zum Vorjahr
Kreisfreie Städte												
Bochum	315	↗	400	↗	510	↗	295	↗	395	↗	505	↗
Dortmund	250	↗	400	↗	550	↗	250	↗	400	↗	550	↗
Düsseldorf	950	→	1.150	→	2.000	→	1.050	→	1.350	→	2.200	→
Essen	225	→	400	→	630	→	250	→	420	→	550	→
Hagen	145	→	230	→	330	→	145	→	210	→	235	→
Kreisangehörige Städte												
Bergkamen	150	↗	200	↗	235	↗	-		-		-	
Castrop-Rauxel	240	→	300	→	360	→	230	→	300	→	360	→
Herdecke	215	↗	270	↗	340	↗	210	↗	255	↗	290	↗
Holzwickede	175	↗	245	↗	280	↗	-		-		-	
Kamen	160	↗	210	↗	225	↗	-		-		-	
Lünen	-		260	→	-		-		-		-	
Schwerte	185	↗	240	↗	290	↗	-		-		-	
Unna	245	↗	285	↗	325	↗	200	↗	220	↗	260	↗
Waltrop	250	↗	300	↗	350	↗	290	↗	320	↗	400	↗
Witten	205	↗	245	↗	295	↗	185	↗	230	↗	250	↗

Quelle: Der Obere Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Land Nordrhein-Westfalen – Grundstücksmarktbericht NRW 2023

Baugrundstücke für den Geschosswohnungsbau verteuerten sich im Jahr 2022 ähnlich moderat wie für den individuellen Wohnungsbau. Auch hier gab es die größten Steigerungen in Herdecke sowie in Waltrop, wo in guten Lagen die Preise bis zu 11 % höher als ein Jahr zuvor lagen.



Wir geben Menschen ein Zuhause.

Vonovia bietet rund 60.000 Menschen in Dortmund ein Zuhause, bundesweit sind es über eine Million Menschen.

Als Deutschlands führendes Wohnungsunternehmen setzen wir uns ein: für attraktiven Wohnraum, der die unterschiedlichsten Ansprüche erfüllt. Singles, Studenten, Paare, Familien und Senioren sind bei uns gleichermaßen willkommen. Gleichzeitig liegt uns das nachbarschaftliche Gemeinschaftsleben am Herzen: Wir feiern Mieterfeste, schaffen Sportangebote, unterstützen Nachbarschaftstreffs, fördern Soziales und Bildung vor Ort.

Besuchen Sie uns auf www.vonovia.de/dortmund
Hier finden Sie unser aktuelles Wohnungsangebot und vielleicht auch Ihre Wunschwohnung. Einen Besichtigungstermin können Sie bequem online buchen.

Wir freuen uns auf Sie.



vonovia.de/dortmund

VONOVIA

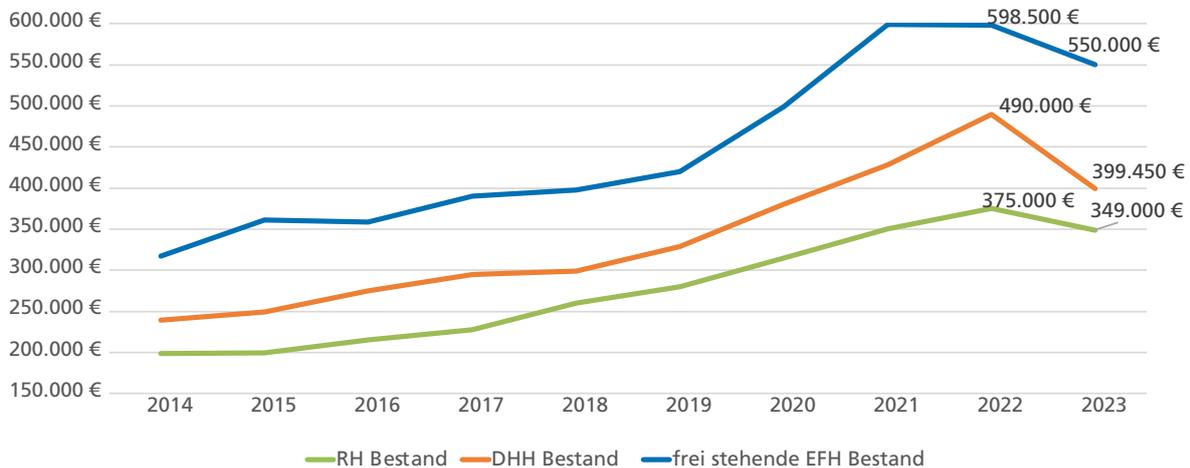
2.2 Immobilienpreisentwicklung

Die Analyse der Immobilienpreisentwicklung in Dortmund basiert auf der empirica-Preisdatenbank. Diese beinhaltet für das Berichtsjahr 2023 insgesamt etwas über 2.900 Inserate von Immobilien und Eigentumswohnungen von diversen Internetplattformen. Somit gab es das zweite Jahr in Folge einen Anstieg bei der Zahl der zum Verkauf angebotenen Objekte, nach dem die Vorjahre seit 2010 von einem Rückgang der inserierten Immobilien geprägt waren. Dieses Plus an Immobilienangeboten steht im Kontext rückläufiger Verkaufsfälle (vgl. Kapitel 2.1.1 Kauffälle und Baulandpreise in Dortmund). Das gedämpfte Transaktionsgeschehen hat zur Folge, dass sich das Immobilienangebot nach und nach erhöht. Der lange Zeit vorherrschende Verkäufer*innenmarkt dreht sich langsam wieder in Richtung eines Käufer*innenmarktes. Verkäufer*innen bzw. Makler*innen spüren insbesondere mit der 2022 eingeläuteten Zinswende eine spürbar zurückhaltendere Nachfrage. Darüber hinaus wirken sich die anhaltend hohe Inflation und die zunehmende Unsicherheit auf Grund von globalpolitischen Ereignissen wie dem Ukrainekrieg hemmend auf die Investitionsbereitschaft aus.

2.2.1 Preisentwicklung Ein- und Zweifamilienhäuser in Dortmund

Die Angebotspreise für Wohnimmobilien sind im Jahr 2023 deutschlandweit gesunken. Diese rückläufige Preisentwicklung vollzieht sich auch auf dem Dortmunder Immobilienmarkt. Sie zeichnete sich in Dortmund bereits in der zweiten Jahreshälfte 2022 ab. Ursächlich hierfür ist u. a. das eingangs beschriebene größer werdende Angebot der auf den Markt kommenden Bestandsimmobilien. Teilweise können sie auf Grund der Folgefinanzierung nicht mehr von den Eigentümer*innen getragen werden und stehen nun zum Verkauf. Dieses steigende Angebot könnte – gepaart mit den hemmenden Finanzierungsbedingungen aus Käufersicht – zu einem Rückgang der Angebotspreise geführt haben, da die Verkäufer*innen ihre Preisvorstellungen der momentanen Marktsituation in Teilen entsprechend anpassen mussten. Es kann durchaus unterstellt werden, dass die dargestellten Angebotspreise teilweise auch nicht erzielt werden und der tatsächliche Verkaufspreis unter dem Angebotspreis liegt.

Der Rückgang der Angebotspreise im Jahr 2023 betraf sowohl den Neubau als auch den Bestand in allen Bautypologien. Ausgenommen waren lediglich die neugebauten frei stehenden Einfamilienhäuser, die einen Preisanstieg verzeichneten. Jedoch war hier die Fallzahl mit 25 Objekten sehr gering und ihre Aussagekraft eingeschränkt. In der Abbildung 2 ist nur die Angebotspreisentwicklung für Bestandsimmobilien dargestellt, da im Neubau in allen Bautypen (RH, DHH, frei stehendes EFH) die Angebotszahl sehr gering und daher in der Interpretation nur bedingt belastbar ist.

Abb. 2: Entwicklung der Angebotspreise für Einfamilienhäuser im Bestand

Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten)

Im Segment der Bestands-Doppelhäuser war der Rückgang der Angebotspreise im Vergleich zum Vorjahr mit minus 19 % besonders deutlich. Hier wurden Angebotspreise von durchschnittlich 400.000 Euro aufgerufen, die nun wieder auf dem Niveau der Jahre 2020/2021 liegen. Im 10-Jahres-Vergleich bedeutete dies aber trotz allem eine Verteuerung um rund 160.000 Euro. Die Angebotspreise für frei stehende Einfamilienhäuser im Bestand gingen im Vergleich zum Vorjahr um rund 8 % auf durchschnittlich 550.000 Euro zurück. Im 10-Jahres-Vergleich gab es aber auch hier einen Anstieg um rund 230.000 Euro. Im Segment der Bestands-Reihenhäuser war der Rückgang mit minus 7 % etwas geringer, was sicherlich an der etwas moderateren Anstiegslinie der Vorjahre liegt. Im 10-Jahres-Vergleich gab es aber auch in diesem Segment einen Zuwachs des Angebotspreises um rund 150.000 Euro.

Nach dem Jahrzehnt des kontinuierlichen und teilweise rasanten Anstiegs der Angebotspreise für Wohnimmobilien gab es im Berichtsjahr 2023 erstmalig wieder Angebotspreistrückgänge, was sicherlich als gewisse Marktberichtigung bewertet werden kann. Insbesondere die vergleichsweise hohen Zinsen erschweren die Immobilienfinanzierung und trüben die Investitionsbereitschaft. Durch die tendenziell rückläufigen Preise werden nun wieder vermehrt Haushalte in die Lage versetzt, Eigentum in Dortmund zu erwerben. Jedoch wirken sich das aktuelle Zinsniveau und die nach wie vor hohen Lebenshaltungskosten hemmend auf die Eigentumbildung aus. Darüber hinaus bremsen insbesondere die Unklarheiten bei den zukünftigen Anforderungen an den Gebäudebestand, die daraus resultierenden Kosten und die mangelnde Planbarkeit bei möglichen Fördermitteln die Investitionsbereitschaft.

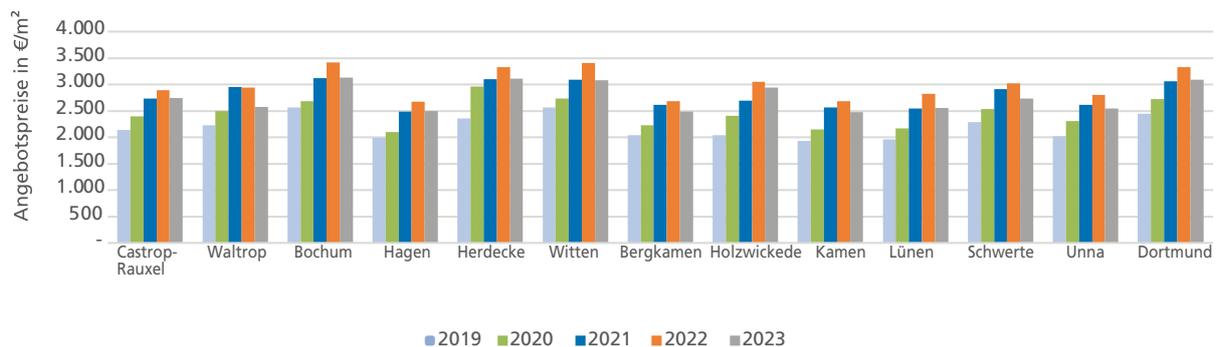
Weitere deutliche Preistrückgänge im Jahr 2024 sind auf Grund der hohen und weiter steigenden Nachfrage in Dortmund und anderen Großstädten eher unwahrscheinlich. Eine Stabilisierung der Angebotspreise erscheint aus heutiger Sicht wahrscheinlich.

Im Neubausegment sind die geringen Neubauaktivitäten wesentlich für die Preisentwicklung: Je weniger gebaut wird, umso höher ist die Nachfrage und der Preis. Darüber hinaus prägen die Baukosten und Bodenrichtwerte ganz entscheidend die Angebotspreise im Neubau.

2.2.2 Preisentwicklung Ein- und Zweifamilienhäuser in der Region

Der eingangs beschriebene deutschlandweite Rückgang der Preise für Wohnimmobilien spiegelte sich auch in Dortmund und den angrenzenden Umlandgemeinden wider. So gingen im Berichtsjahr 2023 die Angebotspreise für Einfamilienhäuser¹⁹ in allen Kommunen des Dortmunder Umlandes zurück. Der Rückgang bewegte sich zwischen rund 4 % und 12 %. Nach den Jahren des kontinuierlichen Preisanstieges zeigte sich im Jahr 2023 erstmals wieder eine Delle in der Entwicklungslinie. Von einem Preisverfall zu sprechen, wäre dennoch überzogen. Vielmehr scheint sich eine Preisbereinigung nach den Boomjahren vollzogen zu haben.

Abb. 3: Entwicklung der Angebotspreise für Einfamilienhäuser in Dortmund und den Umlandgemeinden 2019 bis 2023



Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten)

Am deutlichsten fiel der Angebotspreiserückgang in Waltrop mit rund 12 % aus, gefolgt von Witten, Schwerte, Unna und Lünen mit jeweils zwischen 9 und 10 %. Der Preiserückgang in Dortmund betrug rund 7 %. In Holzwickede fiel der Rückgang mit minus 4 % am geringsten aus.

Nach wie vor wurden die höchsten Angebotspreise je Quadratmeter für Einfamilienhäuser in Bochum, Herdecke, Dortmund und Witten mit Werten zwischen 3.000 €/m² und 3.100 €/m² aufgerufen. Aber auch diese Städte waren von dem beschriebenen Preiserückgang betroffen. Die Spannweite zwischen den niedrigsten und höchsten Angebotspreisen betrug rund 650 €/m² und war somit etwas geringer als im Vorjahr. Generell kann sicherlich behauptet werden, dass die zunehmende räumliche Flexibilisierung der Arbeit und die nach wie vor steigenden Mobilitätskosten das Stadt-Umland-Verhältnis beeinflussen und auch weiter beeinflussen werden. Zunehmende Tendenzen der Suburbanisierung in das Dortmunder Umland drücken sich seit vielen Jahren in den negativen Wanderungssalden mit den Umlandkommunen aus (s. Kapitel 4.2.2 Stadtumlandwanderung).

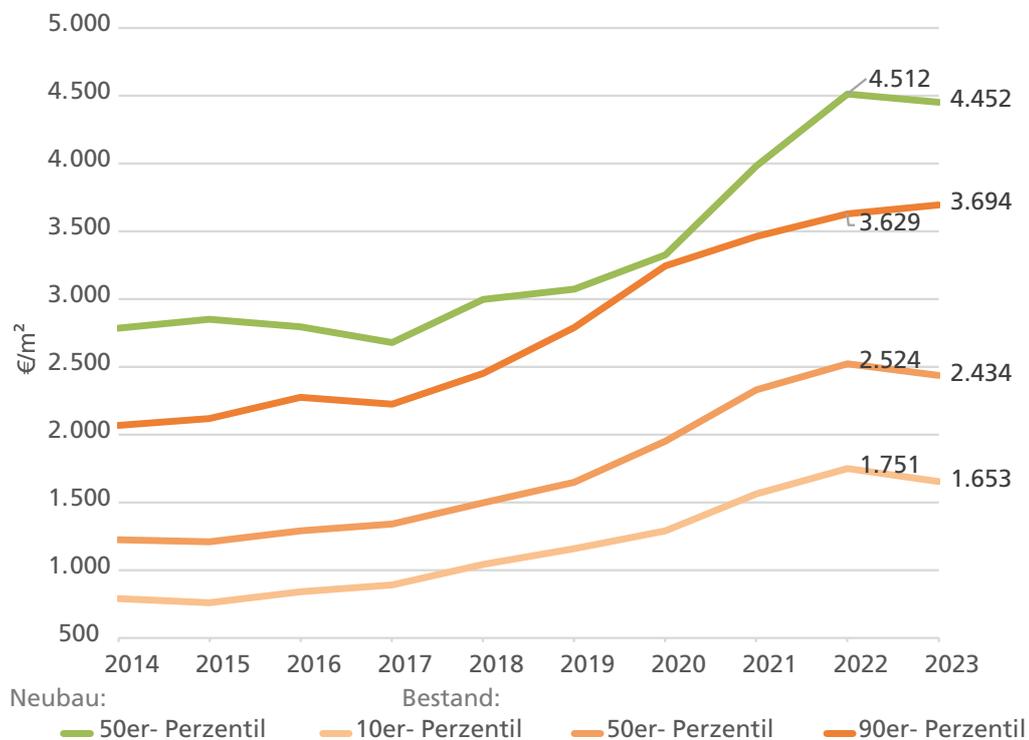
¹⁹ Frei stehende Einfamilienhäuser, Reihenhäuser, Doppelhäuser im Neubau und Bestand.

2.2.3 Preisentwicklung Eigentumswohnungen in Dortmund

Nach den letzten Jahren der konstant steigenden Angebotspreise für Eigentumswohnungen trat auch in diesem Teilmarkt in 2023 eine Preisdämpfung ein. Diese Preisdämpfung beruhte insbesondere auf dem hohen Zinsniveau auf dem freien Markt, den hohen Baukosten sowie der anhaltend hohen Inflationsrate, die teilweise erhebliche finanzielle Mehrbelastungen für potenzielle Käufer mit sich brachte. Dies führte teilweise zur Verschiebung oder sogar Verabschiedung von der Kaufentscheidung.

Im Segment der Eigentumswohnungen im Bestand gingen die Entwicklungslinien im unteren Preissegment und im Median mit einem Minus von rund 6 % bzw. rund 4 % nach den Jahren des kontinuierlichen Anstiegs im Jahr 2023 deutlich zurück. Dies stand sicherlich im direkten Zusammenhang zu dem derzeit hohen auf dem Markt befindlichen Angebot an Eigentumswohnungen. Im oberen Preissegment hingegen blieb das Preisniveau mit einem Plus von rund 2 % nahezu konstant. Im Neubau scheint der enorme Preisanstieg der letzten Jahre vorerst gebrochen. Der Median²⁰ blieb mit rund minus 1 % nahezu konstant.

Abb. 4: Entwicklung der Angebotspreise für Eigentumswohnungen 2014 bis 2023



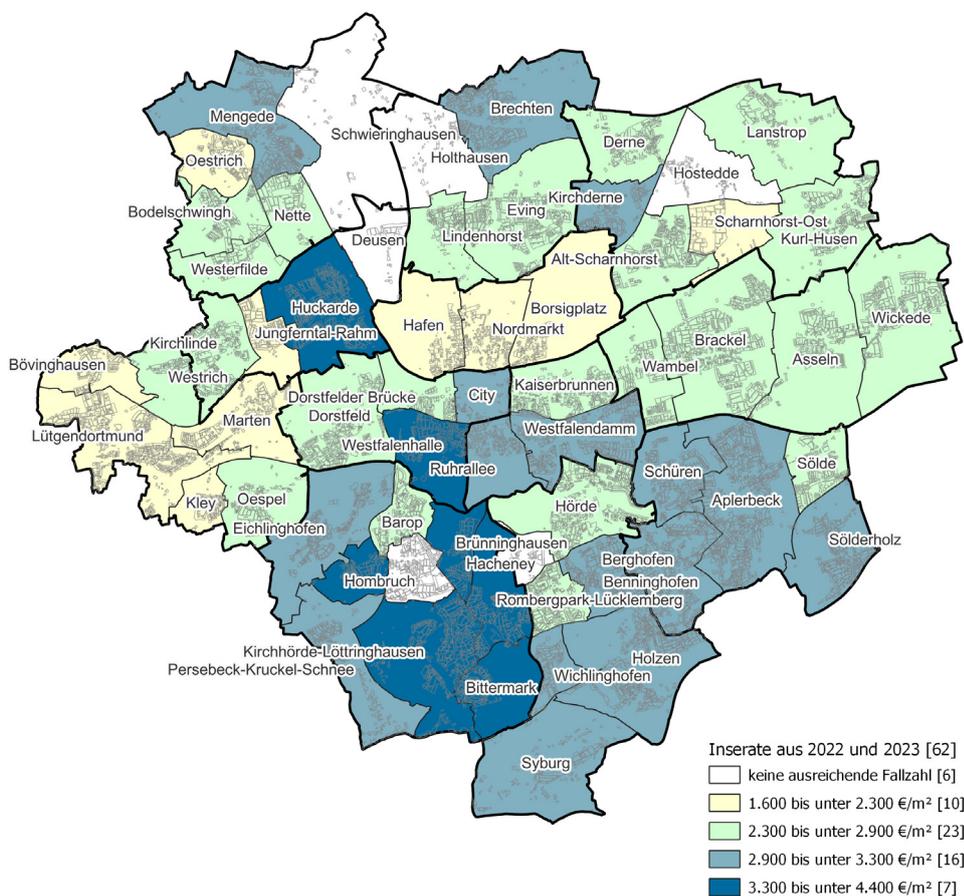
Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten)

²⁰ Im Neubau kann auf Grund der geringen Angebotszahl nur der Median dargestellt und keine weiteren Auswertungen der unterschiedlichen Preissegmente getätigt werden.

Kleinräumige Betrachtung

Das stadtweite Preisgefüge für Eigentumswohnungen im Neubau und im Bestand wird in der Karte 2 dargestellt. Die Aussagen beziehen sich auf die räumliche Ebene der 62 Statistischen Bezirke. Aus Gründen der Datenverfügbarkeit wurden Immobilieninserate aus den Jahren 2022 und 2023 zusammengefasst. Für sechs Statistische Bezirke lagen dennoch weniger als 20 Inserate zur Auswertung vor, sodass hier keine belastbaren Aussagen getroffen werden können. Diese Bezirke sind in der Karte weiß dargestellt.

Karte 2: Mittlere Angebotspreise für Eigentumswohnungen (2022/2023)



Quelle: Eigene Darstellung nach Daten der empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten)



IMMOBILIENVERMITTLUNG

**Unsere Leidenschaft gilt der Region,
unsere Kompetenz Ihrer Immobilie.**

Nehmen Sie mit uns Kontakt auf!

**E-Mail: [immobilien-vermittlung
@sparkasse-dortmund.de](mailto:immobilien-vermittlung@sparkasse-dortmund.de)**

Telefon: 0231 183-34490

www.leben-in-dortmund.de

Ihr Maklerteam



**Sparkasse
Dortmund**

In den Jahren 2022/2023 lag der gesamtstädtische Median für Neubau- und Bestandseigentumswohnungen bei 2.786 €/m² und mit 40 €/m² nur unwesentlich höher als im Betrachtungszeitraum 2022/2023.

Nach wie vor bestand innerhalb des Dortmunder Stadtgebietes eine deutliche Preisspreizung von rund 2.650 €/m² zwischen den hochpreisigen Lagen im Dortmunder Süden und den teilweise deutlich erschwinglicheren Lagen im nördlichen Stadtgebiet. Die Preisspreizung nahm damit um rund 150 €/m² zu.

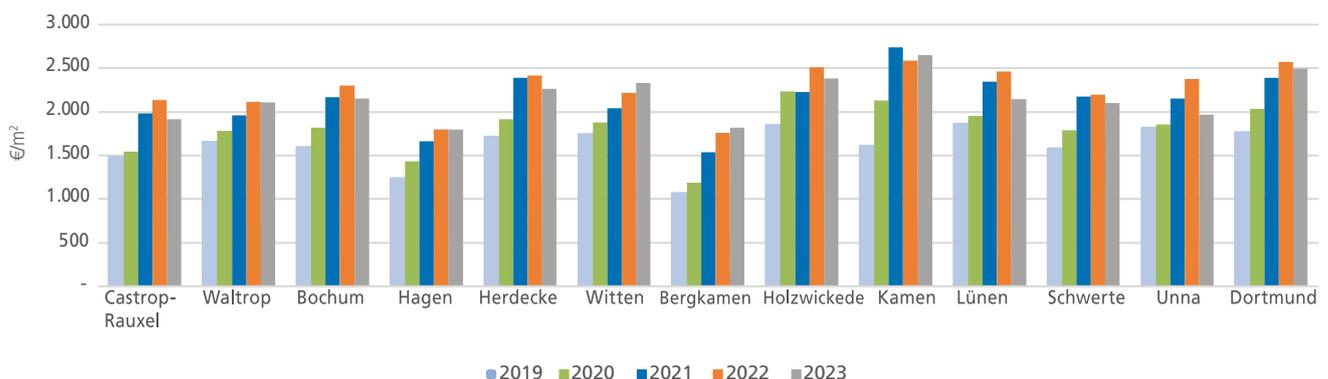
In Teilen der Innenstadt-Nord sowie in einigen Statistischen Bezirken im (nord-) westlichen Stadtgebiet wurden mit rund 1.700 €/m² bis unter 2.300 €/m² die niedrigsten Angebotspreise aufgerufen. Die höchsten Angebotspreise hingegen waren in den südlichen Statistischen Bezirken Rombergpark-Lücklemborg und Bittermark mit rund 4.300 €/m² zu beobachten.

2.2.4 Preisentwicklung Eigentumswohnungen in der Region

Die in 2.2.3 beschriebene Trendumkehr bei der Angebotspreisentwicklung im Segment der Eigentumswohnungen zeigte sich auch im Großteil der betrachteten Dortmunder Umlandgemeinden. Mit Ausnahme der Gemeinden Witten, Bergkamen und Kamen mit Preisanstiegen zwischen 3 und 5 %, kam es in allen anderen zu Angebotspreissrückgängen zwischen 1 % in Waltrop und 17 % in Unna. In Dortmund fiel der Rückgang mit rund 3 % eher geringer aus. Nach wie vor wurden in Dortmund, Kamen und Holzwickede mit 2.400 bis 2.650 €/m² die höchsten Angebotspreise in der Region aufgerufen.

Die folgende Abbildung stellt in einer Zeitreihe (2019 bis 2023) die Angebotspreise für Eigentumswohnungen im Neubau und im Bestand dar.

Abb. 5: Entwicklung der Angebotspreise für Eigentumswohnungen in Dortmund und den Umlandgemeinden 2019 bis 2023



Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten)

Ergebnis:

Die Angebotspreise für den Kauf von Wohnimmobilien entwickeln sich seit der zweiten Jahreshälfte 2022 deutschlandweit und auch in Dortmund nach den Jahren des kontinuierlichen Anstiegs rückläufig – liegen aber weiter auf hohem Niveau. Die Preisspirale scheint vorerst gestoppt zu sein und es setzt eine gewisse Marktberreinigung gegenüber den vorangegangenen Boomerjahren ein. So verringerte sich beispielsweise der durchschnittliche Angebotspreis für freistehende Einfamilienhäuser im Bestand um rund 8 % und der Angebotspreis für Eigentumswohnungen im Bestand um rund 4 % im Vergleich zum Vorjahr. Dies ist Ausdruck des gedämpften Transaktionsgeschehens, das zur Folge hat, dass sich das Immobilienangebot den Marktbedingungen und damit der Kaufkraft annähert und sich der lange Zeit vorherrschende Verkäufer*innenmarkt langsam in Richtung eines Käufer*innenmarkt dreht. Neben den aus Käufer*innensicht ungünstigen Finanzierungskonditionen wirken sich die Inflation, die weiterhin bestehenden Unklarheiten bei den zukünftigen Anforderungen an den Gebäudebestand und die zunehmende Unsicherheit auf Grund von globalpolitischen Ereignissen wie dem Ukrainekrieg hemmend auf die Investitionsbereitschaft aus.

Für das erste Halbjahr 2024 zeichnet sich eine Stabilisierung der Angebotspreise ab. Weitere deutliche Preisrückgänge sind auf Grund der hohen und potenziell weiter steigenden Nachfrage in Dortmund und anderen Großstädten in naher Zukunft eher nicht zu erwarten.

2.3 Städtisches Baulandmanagement

2.3.1 Wohnbauflächenpotenziale

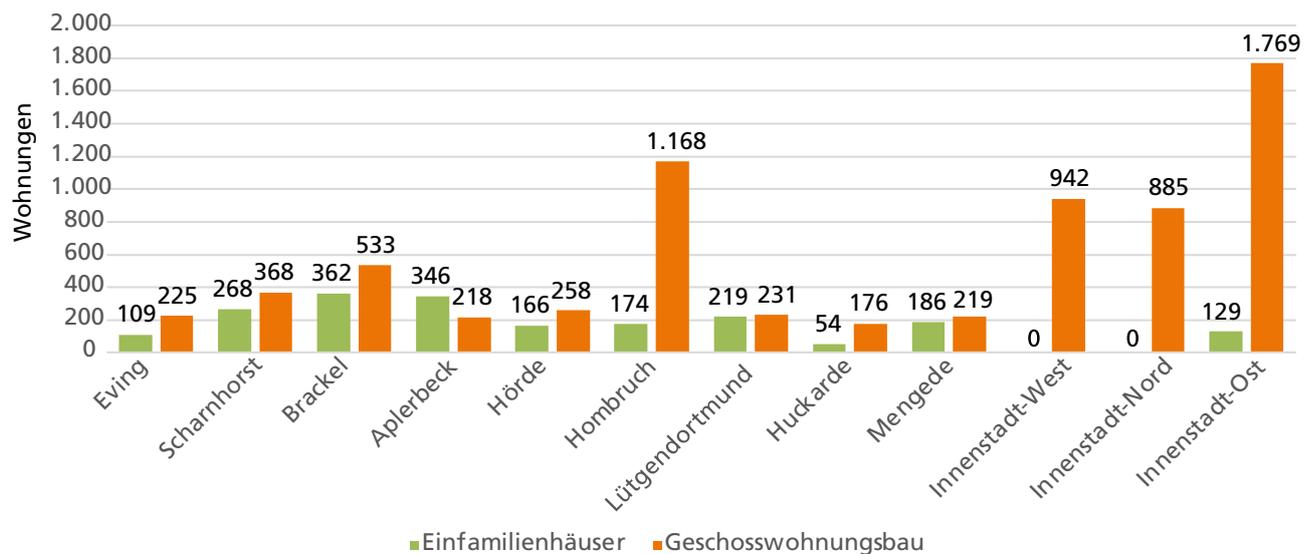
Das Stadtplanungs- und Bauordnungsamt führt eine regelmäßige Erhebung und detaillierte Analyse des Dortmunder Baulandangebotes zur Steuerung der städtischen Planungsaktivitäten durch. Die Ende des Jahres 2023 im Dortmunder Stadtgebiet bilanzierten Wohnbauflächenpotenziale teilen sich wie folgt auf:

- Rund 82 Hektar Wohnbauflächen für ca. 4.200 Wohnungen in rechtsverbindlichen Bebauungsplänen
- Rund 102 Hektar Bruttowohnbauflächen (einschließlich Grün- und Erschließungsflächen) für ca. 4.800 Wohnungen im Aufstellungsverfahren
- Rund 45 Hektar für ca. 2.600 Wohnungen als Baulandreserve in sogenannten Baulücken (§ 34 Baugesetzbuch)

Zusätzlich weist der Flächennutzungsplan (FNP) eine Planungsreserve von rund 207 Hektar aus, die einer Wohnbebauung mit ca. 5.800 Wohnungen zugeführt werden können.

Die rechtsverbindlichen und in Aufstellung befindlichen Bebauungspläne bieten auf rund 184 Hektar Wohnbauflächen für den Neubau von ca. 7.000 Geschosswohnungen sowie ca. 2.000 Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern. Die aktuellen Baulandpotenziale verteilen sich wie nachfolgend aufgeführt auf die zwölf Dortmunder Stadtbezirke:

Abb. 6: Wohnbauflächenpotenziale in den zwölf Stadtbezirken 2023 (rechtsverbindliche und in Aufstellung befindliche B-Pläne)



Quelle: Stadtplanungs- und Bauordnungsamt, Stand: Dezember 2023

Der Großteil der in der Grafik aufgeführten Flächenkontingente ist nach wie vor in den Innenstadtbezirken sowie in Hombruch zu verorten. Diese umfassen insbesondere große Potenziale mit rechtskräftigen Bebauungsplänen (bspw. Kronprinzenviertel (Innenstadt-Ost), „westlich Stahlwerkstraße“ (Innenstadt-Nord)), die bereits in der Realisierungsphase sind. Zudem enthält die Grafik Potenziale, wie „Max-Eyth-Straße“, „nördl. Ernst-Mehlich-Straße“, „Sckellstraße“ und „Deggingshöfe“, deren Bebauungspläne sich im Aufstellungsverfahren befinden. Im Bezirk Innenstadt-West sowie in Scharnhorst haben die Aufstellungsbeschlüsse für das ehemalige HSP-Areal sowie die „Glückstraße“ zu einer Erhöhung in der Bilanz der potenziellen Wohneinheiten geführt. Die Potenziale auf dem HSP-Gelände sind mittel- bis langfristig zu erwarten. Zudem ist das aktuell angenommene potenzielle Mengengerüst für Wohneinheiten im Bereich „Hauptbahnhof Nordseite“ noch sehr umfangreich. Sowohl hier als auch beim HSP-Areal können Belange im Verfahren noch zur Verringerung des Mengengerüsts führen und somit die dargestellte Zahl der Wohneinheiten im Geschosswohnungsbau relativieren. Ein zukünftig bedeutendes Wohnbauflächenpotenzial in Hombruch bildet die Entwicklung des ehemaligen Telekomgrundstücks an der Hagener Straße mit dem sich im Aufstellungsverfahren befindlichen Bebauungsplan „Wohnquartier am Kirchhörder Bach“ mit ca. 450 Wohneinheiten.

Durch den Abschluss mehrerer Planverfahren konnte das rechtskräftige Baulandangebot im Vergleich zum Vorjahr durch die Rechtskraft mehrerer kleinräumiger Bebauungsplanverfahren etwas ausgeweitet werden (ca. 100 WE). Derzeit befinden sich viele Bebauungspläne mit einer größeren Zahl von Wohneinheiten im Verfahren. In den Jahren 2024/2025 ist z.B. mit der Rechtskraft der Bebauungspläne InO Max-Eyth-Straße mit ca. 220 Wohneinheiten, Hu 154 – Bergmannsgrün mit 108 zusätzlichen Wohneinheiten im Mehrgeschosswohnungsbau sowie mit der Rechtskraft des Hö 215 - Auf dem Wüstenhof – mit ca. 70 Wohneinheiten zu rechnen. Für folgende Bebauungspläne kann von einer Rechtskraft in 2025 / 2026 ausgegangen werden:

- Ap 233 – südlich Aplerbecker Bahnhofstraße (ca. 120 Wohneinheiten)
- InO 224n – DSW 21 – Gelände Deggingsstraße (ca. 350 Wohneinheiten)
- InO 229 – nördlich Ernst-Mehlich-Straße (ca. 350 Wohneinheiten)
- InO 205 – Änd. Nr. 10 Sckellstraße (ca. 220 Wohneinheiten)
- Lü 141 – Auf dem Toren (ca. 220 Wohneinheiten, davon 200 im Mehrgeschosswohnungsbau)

Darüber hinaus laufen Vorarbeiten für den Bebauungsplan Scha 127 – Glücksstraße mit ca. 400 WE und dem Bebauungsplan Hö 245 - Glückaufsegenstraße – mit ca. 200 Wohneinheiten. Die Zielsetzung aus dem Kommunalen Wohnkonzept zur Baulandausweisung kann damit in den nächsten 2 bis 3 Jahren erfüllt werden.

Im Vergleich zu vielen anderen Ruhrgebietsstädten verfügt Dortmund weiterhin über ein umfangreiches Flächenangebot für den Wohnungsneubau (siehe Siedlungsflächenmonitoring Ruhr 2023²¹). Die Potenziale haben sich rückblickend über die letzten Jahre insgesamt nur geringfügig von rund 450 Hektar im Jahr 2018 auf aktuell rund 435 Hektar im Jahr 2023 verringert.

²¹ Regionalverband Ruhr 2024: Siedlungsflächenmonitoring Ruhr (SFM Ruhr), 5. Erhebung zum Stichtag 01.01.2023: 41 und 174

Zur Absicherung der zukünftigen Baulandentwicklung führt das Stadtplanungs- und Bauordnungsamt derzeit eine Flächenrevision der planerisch noch unbearbeiteten Potenziale durch. Die Ergebnisse der umfangreichen geodatenbasierten Analyse liegen im Sommer 2024 vor und können künftig als fundierte Grundlage für eine stärkere Entwicklungspriorisierung in der verbindlichen Bauleitplanung genutzt werden.

Ebenso erfolgt derzeit eine systematische Erfassung und Bewertung von Baulücken für den Wohnungsbau auf dem gesamten Stadtgebiet. Die Implementierung des zukünftigen Baulückenkatasters in bestehende Monitoringsysteme ist ab 2025 vorgesehen. Parallel dazu hat der Rat die Verwaltung beauftragt, „eine gesamtstädtische Innenentwicklungsstrategie zu erarbeiten, die die Weichen für eine nachhaltige Nutzung der Ressource Boden sowohl für Wohnen als auch für Freiflächen für die Zukunft stellen soll.“

Die Dynamik der letzten Jahre bei der Inanspruchnahme und Neuausweisung von Wohnbauland spiegelt sich auch 2023 wider. Weiterhin gelingt es, das Angebot an Baugrundstücken planerisch auf einem hohen Niveau zu halten. Als aktuelle Entwicklungsflächen mit Baurecht können insbesondere folgende Projekte benannt werden:

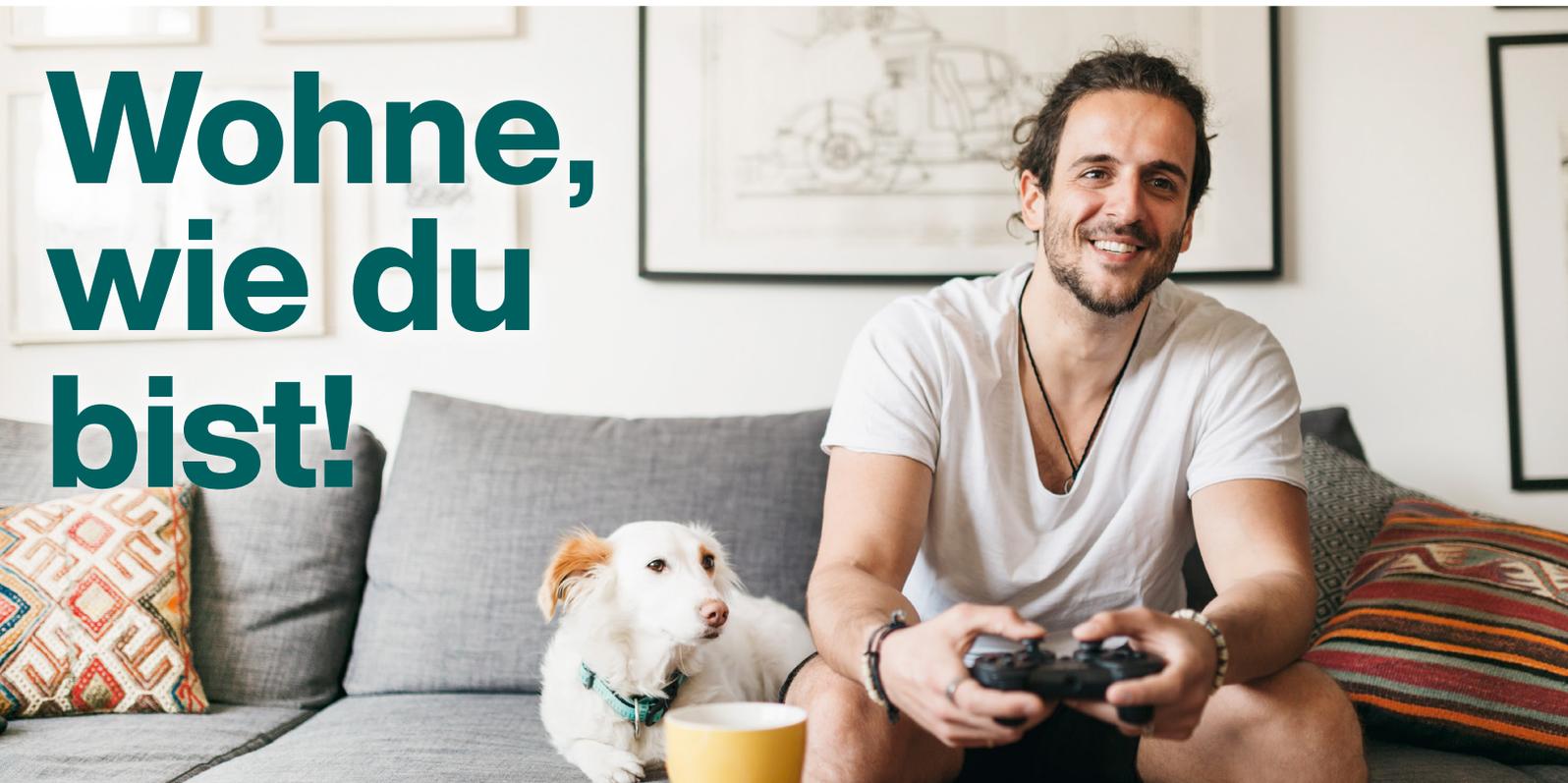
- „Verseweg“ – Stadtbezirk Aplerbeck (Nachnutzung einer ehemaligen Gärtnereifläche, Satzungsbeschluss 2023)
- „Westlich Stahlwerkstraße“ – Stadtbezirk Innenstadt-Nord (Umnutzung nicht mehr benötigter Betriebsflächen im südlichsten Teilbereich des Westfalenhüttengeländes, Satzungsbeschluss 2022)
- „Nördlich Sommerbergweg“ – Stadtbezirk Hörde (Aktivierung eines Innenentwicklungspotenzials für die Schaffung eines Angebots in allen Preissegmenten aber vorrangig im Einfamilienhausbau, Satzungsbeschluss 2022)
- „Am Lennhofe“ – Stadtbezirk Hombruch (Aktivierung eines Innenentwicklungspotenzials mit der Schaffung von Wohnraum für verschiedene Zielgruppen (u. a. gemeinschaftliches Wohnprojekt), Satzungsbeschluss 2022)
- „In den Bärten“ – Stadtbezirk Brackel (Umnutzung einer ehemaligen Stadtbahn-Wendeanlage, Satzungsbeschluss 2021)
- „Westlich Wellinghofer Straße“ – Hörde (u. a. Umnutzung einer ehemaligen Feuerwehrawache, Satzungsbeschluss 2021)
- „An der Witwe“ – Hombruch (Areal der ehemaligen Gleisfabrik in Barop)
- „Kronprinzenviertel“ – Innenstadt-Ost (Rechtskraft erfolgte bereits Ende 2019, erste Baumaßnahmen sind 2021 angelaufen)
- „Pleckenbrink“ – Brackel (Nachnutzung einer Sportplatzfläche sowie Randbereiche in Wickede, Satzungsbeschluss 2020)
- „Luisenglück“ – Quartier am Stadtbezirkszentrum Hombruch (Areal eines ehemaligen Fertigbetonwerks, erste Genehmigungen wurden erteilt)
- „nördl. Wittekindshof“ – Umnutzung einer Sportplatzfläche (erste Genehmigungen wurden erteilt)

2.3.2 Wohnbauflächenentwicklung

Auch für die kommenden Jahre wird sichergestellt, dass genügend zusätzliches Bauland für den Wohnungsbau planungsrechtlich neu ausgewiesen werden kann, um der Nachfrage zu entsprechen. Dabei verfolgt die Stadtplanung in Dortmund weiterhin das Ziel, auch in Zeiten einer angespannten Marktlage den Anforderungen einer nachhaltigen Bodennutzung gerecht zu werden. Reaktivierungsflächen im Innenbereich mit einer guten infrastrukturellen Anbindung haben bei der Einleitung von verbindlichen Bauleitplanverfahren besondere Priorität. Die zahlreichen Potenziale in den Innenstadtbezirken, speziell in der Innenstadt-Ost, bieten die Chance, hochattraktive gemischte Wohnquartiere zu realisieren, ohne in den Freiraum einzugreifen:

- Areal an der Sckellstraße – Innenstadt-Ost (ehemaliges Berufskolleg)
- Areal an der Deggingstraße – Innenstadt-Ost (ehemaliges Stadtwerkege-lände; Wohnquartier „Deggingshöfe“)
- Bereich nördlich Ernst-Mehlich-Straße – Innenstadt-Ost
- Areal an der Max-Eyth-Straße – Innenstadt-Ost (ehemalige Fläche der Siemens-Nixdorf AG)
- Dortmunder Hauptbahnhof, Umfeld Nord – Innenstadt-Nord (städtebauliche Neukonzeption voraussichtlich mit Anteil Wohnen)
- Areal der ehemaligen HSP-Fläche – Innenstadt-West

Wohne, wie du bist!



**Die schönste Art
zu wohnen
ist deine eigene.**

Ob klassischer Altbau oder moderne Neubauwohnung – wir als Wohnungsgenossenschaft verwirklichen seit über 125 Jahren individuelles Wohnen und investieren laufend in unseren Wohnungsbestand für den schönsten Ort der Welt: dein Zuhause!



Weiterhin besteht der Anspruch, in allen Stadtbezirken unterschiedliche Wohnangebote zu entwickeln, vom geförderten Mietwohnungsbau bis zum selbstfinanzierten freistehenden Einfamilienhaus. Dies spiegelt sich in der breiten Angebotspalette der Bebauungspläne in den Vorortstadtbezirken wider, die sich im aktuellen Arbeitsprogramm des Stadtplanungs- und Bauordnungsamt befinden. Beispielhaft zu nennen sind die Projekte:

- „Glückstraße“ – gemischtes Wohnquartier in Scharnhorst (Derne) (Aufstellung 2023)
- „Auf dem Toren“ – Wohnquartier in Lütgendortmund (Aufstellung 2021)
- „Auf dem Wüstenhof“ – Wohnquartier in Benninghofen (Aufstellung 2021)
- „Östlich und westlich Am Katzenbuckel“ – Wohnquartier in Eving (Aufstellung 2021)
- „südlich Aplerbecker Bahnhofstraße“ – zentral gelegenes Wohnquartier in Aplerbeck (Aufstellung 2021)
- „Wohnquartier am Kirchhörder Bach“ – gemischtes Wohnquartier auf der ehemaligen Fläche des Telekomlagers in Kirchhörde (Aufstellung 2018)
- „Südlich Husener Straße“ – Wohnquartier in Scharnhorst (Aufstellung 2017)
- „Schaphusstraße“ und „Wodanstraße“ – gemischte Wohnquartiere in Mengede (Mitte und Alte Kolonie, Aufstellung 2022 bzw. 2016)

Der Abschluss der Planrechtschaffung erfolgt sukzessive in den nächsten Jahren.

Strategische Einbindung der Dortmunder Stadtentwicklungsgesellschaft

Die Dortmunder Stadtentwicklungsgesellschaft (DSG KG) hat auf Grundlage der vom Rat beschlossenen Neuausrichtung ihrer Aufgaben und Handlungsfelder die operative Tätigkeit im Mai 2022 aufgenommen. Die DSG KG soll als kommunale Wohnungsbaugesellschaft in besonderem Maße einen Beitrag zur Schaffung von bezahlbaren Wohnungen für alle Zielgruppen leisten, in dem sie Wohnraum mit langfristig preiswerten und angemessenen Mieten entwickelt bzw. bereitstellt. Der Rat der Stadt Dortmund hat bisher die folgenden unbebauten städtischen Flächen zur Errichtung von Wohnungsneubau mit einem besonderen Fokus auf den öffentlich geförderten Wohnungsbau an die DSG KG übertragen:

- Am Remberg – Stadtbezirk Aplerbeck
- Pleckenbrink – Stadtbezirk Brackel
- Theodor-Storm-Straße – Stadtbezirk Eving
- Stettiner Straße – Stadtbezirk Hörde
- Westl. Wellinghofer Str./Alte Feuerwache 4 – Stadtbezirk Hörde
- Am Remberg – Stadtbezirk Hörde
- Märkische Straße – Stadtbezirk Innenstadt-Ost
- Lange Straße – Stadtbezirk Innenstadt-West
- Ewald-Görshop-Straße – Stadtbezirk Lütgendortmund
- Mengeder Straße – Stadtbezirk Mengede
- Ortskernentwicklung Grevel – Stadtbezirk Scharnhorst

Auf diesen Flächen können nach jetzigem Planungsstand bis zu 30.000 m² Wohnfläche für bis zu 400 Wohneinheiten entstehen. Die Fertigstellung der ersten Geschosswohnungsbauten mit rd. 60 Wohneinheiten ist für das IV. Quartal 2025 vorgesehen.

Weitere unbebaute Flächen, die im Rahmen der Neuausrichtung der DSG im Jahr 2021 für eine Übertragung vorgesehen waren, befinden sich noch in laufenden Verfahren der Stadt Dortmund.

Neben dem Wohnungsneubau wurden die Handlungsfelder der DSG KG um die Sanierung bzw. die Modernisierung und Bewirtschaftung von Bestandsimmobilien erweitert. Inzwischen wurden die folgend aufgeführten bebauten Grundstücke mit 319 Wohneinheiten an die DSG KG übertragen:

- Lindenhorster Str. 98-100 – Stadtbezirk Eving
- Adelheidweg 3-6a – Stadtbezirk Lütgendortmund
- Grevendicks Feld 1, 3-11, 13 – Stadtbezirk Lütgendortmund
- Fuchteystr. 2, 3, 7 – Stadtbezirk Huckarde
- Mallinckrodtstr. 54-56 – Stadtbezirk Innenstadt-Nord
- Zum Erdbeerfeld 2-2a – Stadtbezirk Mengede

Ergebnis:

Die Dynamik der letzten Jahre bei der Inanspruchnahme und Neuausweisung von Wohnbauland hielt auch in 2023 noch an. Weiterhin gelingt es, das Angebot an Baugrundstücken planerisch auf einem hohen Niveau zu halten. Die rechtsverbindlichen und in Aufstellung befindlichen Bebauungspläne bieten nach derzeitigem Stand auf rund 184 Hektar Wohnbauflächen für den Neubau von ca. 7.000 Geschosswohnungen sowie ca. 2.000 Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern. Gerade bei den Bebauungsplänen im Aufstellungsverfahren handelt es sich bei der Angabe der potenziellen Wohneinheiten jedoch um angenommene Maximalzahlen, die sich durch verschiedene Belange im Rahmen der Planverfahren im Weiteren noch verändern können. Die rechtsverbindlichen Potenziale belaufen sich auf rund 82 Hektar für ca. 1.200 Wohneinheiten in Ein- und Zweifamilienhäusern und rund 3.000 Wohneinheiten im Geschosswohnungsbau.

Die DSG KG soll als kommunale Wohnungsbaugesellschaft in besonderem Maße einen Beitrag zur Schaffung von bezahlbaren Wohnungen für alle Zielgruppen leisten, indem sie Wohnraum mit langfristig preiswerten und angemessenen Mieten entwickelt bzw. bereitstellt. Hierfür hat der Rat der Stadt Dortmund unbebaute städtische Flächen zur Errichtung von Wohnungsneubau mit einem besonderen Fokus auf den öffentlich geförderten Wohnungsbau an die DSG KG übertragen. Nach jetzigem Planungsstand sollen hier bis zu 30.000 m² Wohnfläche für bis zu 400 Wohneinheiten entstehen. Die Fertigstellung der ersten Geschosswohnungsbauten mit rd. 60 Wohneinheiten ist für das IV. Quartal 2025 vorgesehen.

3. Wohnungsangebot

3.1 Wohnungsneubau in Deutschland und Nordrhein-Westfalen

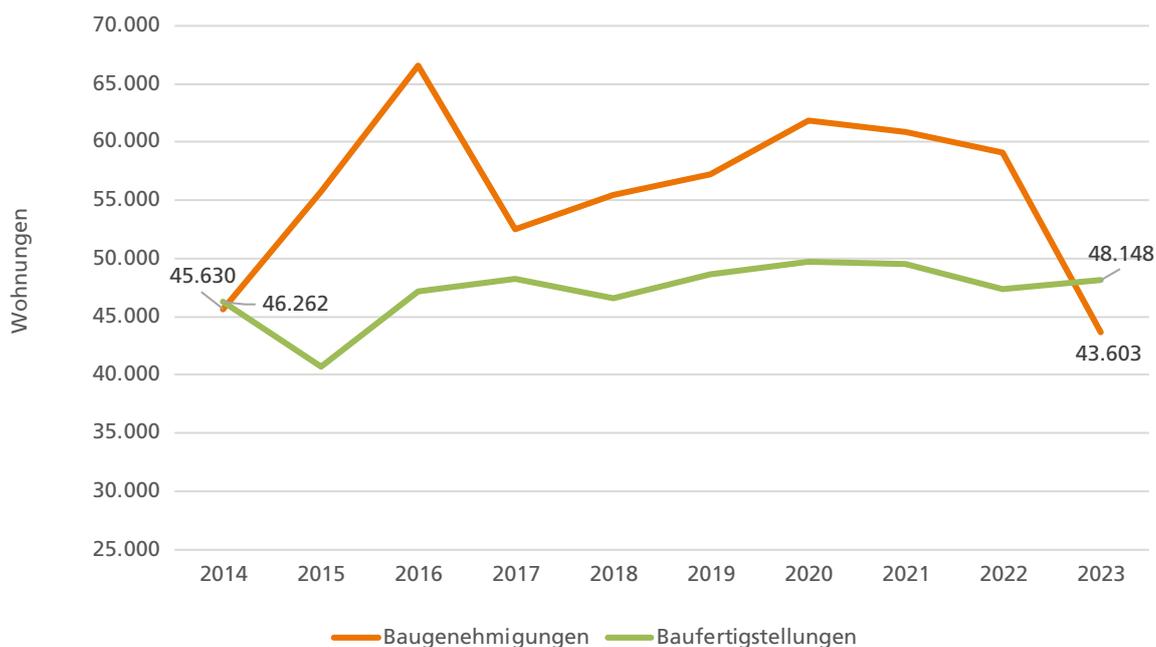
Deutschland

Die Zahl der Baugenehmigungen in Deutschland ging im Jahr 2023 um 26,7 % auf 259.639 Wohnungen zurück und lag damit so niedrig wie seit 2012 nicht mehr. Während die Zahl der genehmigten Wohnungen in Mehrfamilienhäusern um 25,3 % auf 142.240 sank, lag das Minus bei den Genehmigungen für Ein- und Zweifamilienhäuser sogar bei 39,1 % respektive 48,3 %.

Deutschlandweit wurden im Jahr 2023 insgesamt 294.399 Wohnungen fertiggestellt. Das waren rund 900 Wohnungen weniger als im Vorjahr (-0,3 %). Zwar gab es damit zunächst nicht den erwarteten drastischen Einbruch der Fertigstellungen – das von der Ampel-Koalition gesetzte Ziel, bundesweit jährlich 400.000 Wohnungen neu bauen zu lassen, um der Wohnungsknappheit entgegenzuwirken, wurde allerdings erneut deutlich verfehlt. Der Rückgang im Wohnungsneubau ist allerdings ausschließlich auf den Rückgang von neu fertiggestellten Einfamilienhäusern zurückzuführen. Die Zahl der Einfamilienhäuser ging im Vergleich zum Vorjahr um 9,3 % zurück. Dem entgegen steht ein Anstieg von Wohnungen in Zweifamilienhäusern (+3,8 %) sowie in Mehrfamilienhäusern (+4,1 %).

Deutlich wird auch, dass die durchschnittliche Abwicklungsdauer, d. h. die Zeit von der Erteilung der Baugenehmigung bis zur Fertigstellung, weiter angestiegen ist und inzwischen bei rund 24 Monaten liegt – vier Monate länger als im Jahr 2020.

Abb. 7: Fertig gestellte und genehmigte Wohnungen²² in NRW 2014 bis 2023



Quelle: Information und Technik Nordrhein-Westfalen

²² Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden sowie in Wohnheimen, inkl. durch Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden neu entstandene Wohnungen (z. B. Dachgeschossausbau).

Nordrhein-Westfalen

Die Zahl der Baugenehmigungen in Nordrhein-Westfalen ging im Vergleich zum Vorjahr um 26,2 % auf 43.603 zurück. Dieser Rückgang resultiert – ähnlich wie beim bundesweiten Trend – aus der verringerten Zahl der genehmigten Wohnungen in neu errichteten Ein- und Zweifamilienhäusern. Der Rückgang der Genehmigungen lag hier bei 39,9 % respektive 46,7 %. Die Zahl der genehmigten Wohnungen in Mehrfamilienhäusern sank um 23,5 %.

Die Zahl der Baufertigstellungen blieb wider Erwarten stabil und stieg sogar leicht um 1,7 % auf 48.148 Wohnungen. Nach vielen Jahren lag damit – genau wie in der bundesweiten Entwicklung – die Zahl der Fertigstellungen über der der Genehmigungen.

Für die stabile Entwicklung der Baufertigstellungen war insbesondere der Anstieg im Segment der Mehrfamilienhäuser (+6,4 %) ursächlich. Während auch die Zahl der Wohnungen in Zweifamilienhäusern leicht stiegen (+0,9 %) nahm die Zahl der Fertigstellungen bei Einfamilienhäusern deutlich ab (-12,1 %).

3.2 Wohnungsneubau in Dortmund

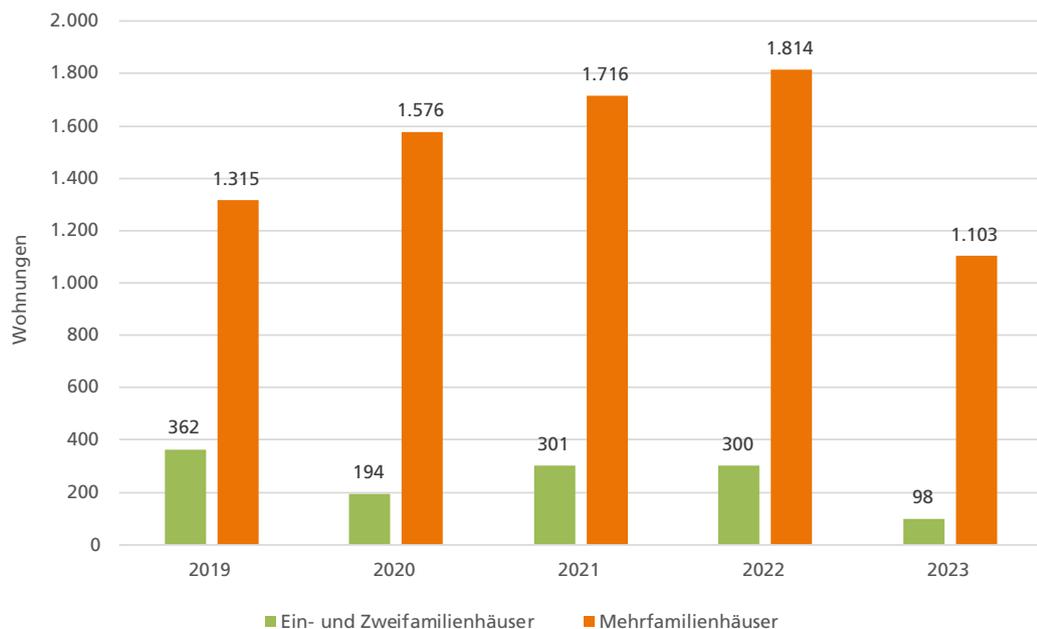
Die Stadt Dortmund formuliert in ihrem aktualisierten Kommunalen Wohnkonzept 2021 die anvisierte Zielgröße von jährlich 2.000 Neubauwohnungen, um sowohl die steigende Nachfrage zu befriedigen als auch dem Nachholbedarf Rechnung zu tragen. Diesem ambitionierten Ziel stehen stärker denn je die hohen Baukosten im Baugewerbe, deren Kapazitätsengpässe sowie insbesondere die Zinswende entgegen. Aber auch die zeitnahe Verfügbarkeit von Bauland und schlankere Genehmigungsprozesse sind die Grundvoraussetzung für die Zielerreichung.

Baugenehmigungen

Dortmund verzeichnete im Jahr 2023 einen drastischen Rückgang der Baugenehmigungszahlen um 44,7 % und lag mit 1.446 genehmigten Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden so niedrig wie zuletzt 2015 (s. Abb. 9). Das Vorjahresniveau mit 2.616 genehmigten Wohnungen stellte allerdings auch den Höchstwert seit über 20 Jahren dar, sodass in Anbetracht der aktuell schwierigen Rahmenbedingungen (u. a. Zinsniveau und Baukosten) dieser relativ starke Rückgang zu erwarten war.

Analog zur landesweiten Entwicklung zeigte sich beim starken Rückgang der genehmigten Wohnungen, dass die insbesondere durch Privatpersonen geplanten Vorhaben im Segment der Ein- und Zweifamilienhäuser massiv zurückgegangen sind. Das Minus in diesem Segment betrug 66,4 % (EFH) respektive 72,7 % (ZFH). Die Zahl der genehmigten Wohnungen in Mehrfamilienhäusern sank gegenüber dem Vorjahr um über 700 Wohnungen auf 1.103 (-39,2 %; s. Abb. 8).

Abb. 8: Genehmigte Wohnungen²³ in Ein- und Zweifamilienhäusern und Mehrfamilienhäusern 2019 bis 2023



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

Baufertigstellungen

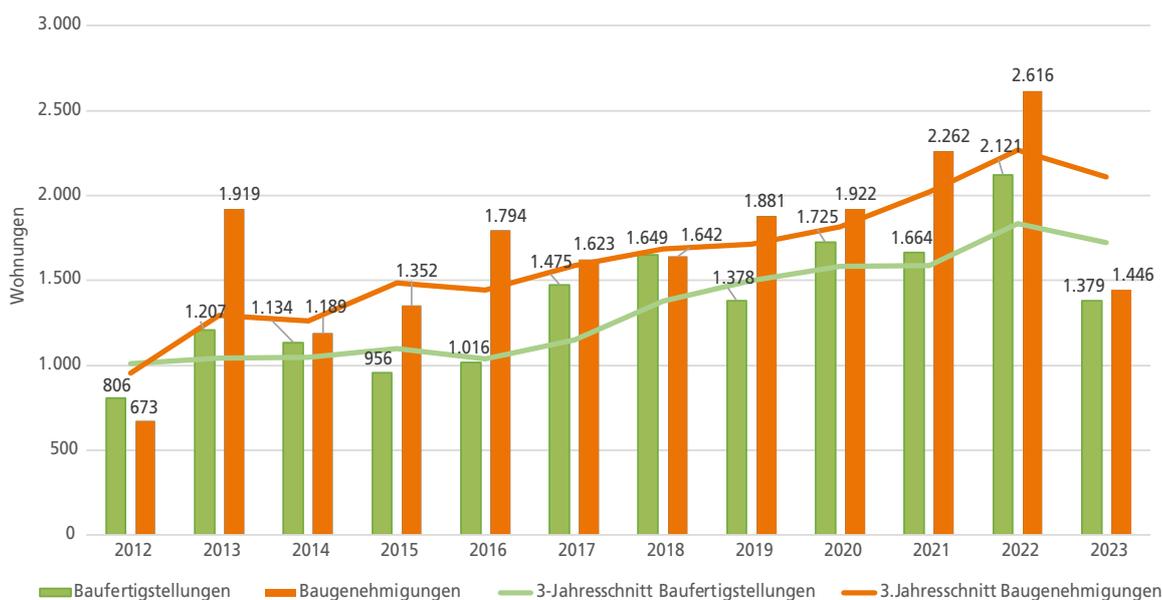
Die Zahl der Baufertigstellungen in Dortmund belief sich im Jahr 2023 auf insgesamt 1.379 Wohnungen. Damit sank die Zahl der Fertigstellungen drastisch um 35 %, nachdem im Vorjahr – ähnlich wie bei der Zahl der Genehmigungen – mit über 2.100 Wohnungen ein Höchstwert seit Anfang der 2000er erreicht wurde. Bei der jahresscharfen Betrachtung der Bautätigkeitszahlen ist allerdings zu beachten, dass es immer wieder zu jährlichen Schwankungen kommen kann. Eine Baufertigstellung wird erst dann statistisch „sichtbar“, wenn sie vom Bauherren angezeigt wird bzw. wenn eine Abnahme durch die Bauordnung erfolgt ist. So werden Baufertigstellungen oftmals erst im Folgejahr an das Landesdatenamt (IT.NRW) gemeldet.

Weniger anfällig für Schwankungen ist daher der Blick auf den 3-Jahresschnitt der Fertigstellungen. Während 2010 bis 2012 durchschnittlich nur 1.009 Wohnungen fertiggestellt wurden, waren es 2021 bis 2023 1.653 Wohnungen.

²³ Ausschließlich in Wohngebäuden genehmigte Wohnungen. Wohnungen in Nichtwohngebäuden und durch Um- und Ausbaurbeiten entstehende Wohnungen sind nicht enthalten.

Allerdings ist der Ausblick auf Grund der erwähnten Rahmenbedingungen eher negativ. Der starke Rückgang bei den Baugenehmigungen ist hierfür ein Vorboten, wenngleich sich die Zahl der Genehmigungen NRW-weit im ersten Quartal 2024 stabilisierte. Entscheidend für künftige Bautätigkeiten wird sein, wie sich die Finanzierungskosten und die Baukosten entwickeln werden. Auch die Frage, inwieweit die Politik durch gezielte Maßnahmen den Wohnungsneubau attraktiver gestalten wird, ist dafür maßgeblich. Kurzfristig ist jedoch mit einem deutlich geringeren Niveau der Baufertigstellungen zu rechnen, sodass in den kommenden Jahren das formulierte Ziel von 2.000 Wohnungen voraussichtlich nicht erreicht werden kann. Auch die Einschätzung der Expert*innen im Rahmen des Stimmungsbarometers 2023 zeigt, dass das Investitionsklima weiterhin deutlich getrübt ist. (s. Kapitel 7 Kommunales Stimmungsbarometer).

Abb. 9: Fertig gestellte und genehmigte Wohnungen²⁴ in Dortmund 2012 bis 2023

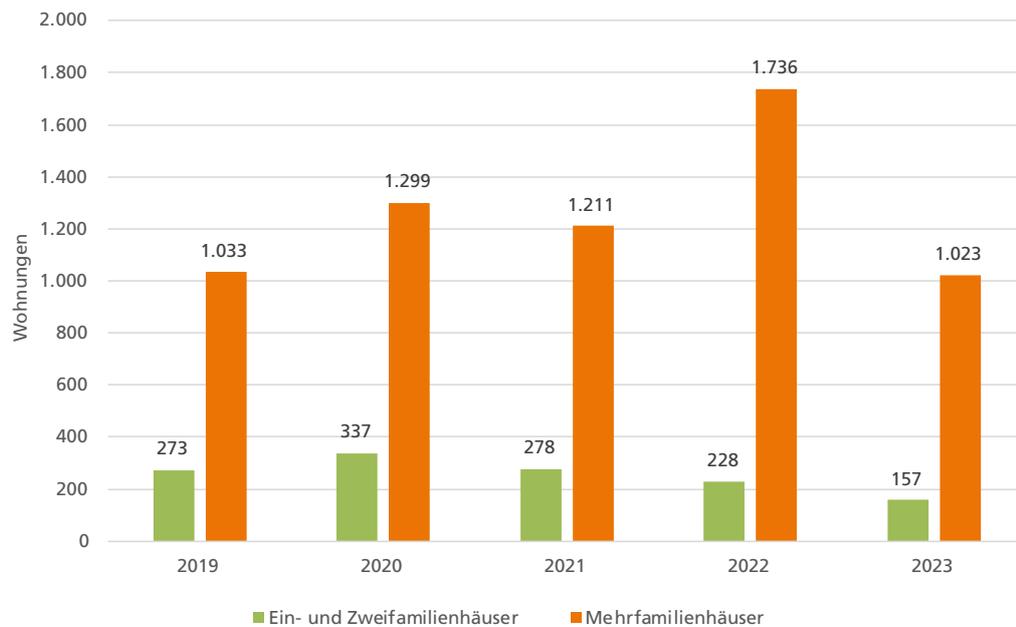


Quelle: Information und Technik Nordrhein-Westfalen

Trotz des überdurchschnittlichen Rückgangs im Geschosswohnungsbau (-41,1 %) macht dieses Segment weiterhin rund Dreiviertel aller Fertigstellungen aus, während der Einfamilienhausbau bei einem Anteil von unter 10 % liegt. Gestiegen ist jedoch die Zahl der Wohnungen, die durch Um- oder Ausbauarbeiten geschaffen wurden, wodurch Bestandsmaßnahmen gegenüber der Errichtung neuer Wohngebäude an Bedeutung gewannen.

²⁴ Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden sowie in Wohnheimen, inkl. durch Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden neu entstandene Wohnungen (z. B. Dachgeschossausbau).

Abb. 10: Fertiggestellte Wohnungen²⁵ in Ein- und Zweifamilienhäusern und Mehrfamilienhäusern 2019 bis 2023



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

Ergebnis:

Zeigte sich in den letzten Jahren in Dortmund oftmals eine gegenüber dem Landesdurchschnitt überdurchschnittliche Entwicklung bei der Zahl der Baugenehmigungen und -fertigstellungen, drehte sich dieses Verhältnis im vergangenen Jahr deutlich.

Der prozentual deutliche Rückgang bei Genehmigungen und Fertigstellungen hängt auch mit den positiven bzw. sehr hohen Zahlen im Vorjahr zusammen, in dem erstmals seit über 20 Jahren wieder mehr als 2.000 Wohnungen gebaut und gleichzeitig mehr als 2.600 Wohnungen genehmigt wurden. Entsprechend groß war die Fallhöhe und führte im Jahr 2023 zu einem Rückgang von rund 45 % bei den Baugenehmigungen (1.446) sowie bei den Baufertigstellungen von rund 35 % (1.379).

Auf Grund der genannten Rahmenbedingungen, insbesondere das Zinsniveau und die hohen Baukosten, ist in den nächsten Jahren weiterhin mit gegenüber den Vorjahren deutlich geringeren Neubauraktivitäten zu rechnen. Die deutlich gesunkene Zahl an Baugenehmigungen ist hierfür ein Vorbote.

²⁵ Ausschließlich in Wohngebäuden genehmigte Wohnungen. Wohnungen in Nichtwohngebäuden und durch Um- und Ausbaurarbeiten entstehende Wohnungen sind nicht enthalten.

3.3 Wohnungsbestand

Der Wohnungsbestand in Dortmund belief sich zum Stichtag 31.12.2022²⁶ auf 329.521 Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden.

Die Auswertung der Grundsteuerdatei des Steueramtes der Stadt Dortmund zum Stichtag 31.12.2023 hat ergeben, dass 23,7 %²⁷ aller Wohnungen in Gebäuden mit Wohnraum von (Mit-)Eigentümer*innen selbst genutzt werden. Die Eigentumsquote ist im Vergleich zum Vorjahr leicht rückläufig.

Rund 80 % des Dortmunder Wohnungsbestandes ist älter als 40 Jahre. Allein in den 1950er- und 60er-Jahren wurden fast 45 % aller Wohnungen errichtet. Der Geschosswohnungsbau und die Einfamilienhaussiedlungen dieser Zeit des Wiederaufbaus sind heute noch stadtbildprägend.

Der Wohnungsbestand steht zunehmend im Fokus der öffentlichen Diskussionen. Der Klimawandel und spätestens die Energiekrise im Herbst/Winter 2022 zeigen die dringende Notwendigkeit der energieeffizienten Sanierung von Wohngebäuden sowie von Investitionen in eine regenerative Energieversorgung zur Reduzierung der CO₂-Emissionen und zur Energieeinsparung.

Die bundespolitischen Debatten über die „Wärmewende“ und die Ausgestaltung des Gebäudeenergiegesetzes haben offenbart, wie komplex die Sachlage auf Grund der sehr unterschiedlichen Gebäudetypologien, bautechnischen Gegebenheiten sowie Eigentümer*innenstrukturen ist. Expert*innen haben in diesem Zusammenhang immer wieder die Wichtigkeit der Erstellung einer kommunalen Wärmenutzungsplanung betont. Das Wärmeplanungsgesetz ist gemeinsam mit der Novelle des Gebäudeenergiegesetzes am 1. Januar 2024 in Kraft getreten.

Der Rat der Stadt Dortmund hat bereits im Dezember 2021 über das Handlungsprogramm Klima-Luft 2030 die Erstellung eines Energienutzungsplans (ENP) beschlossen. Das Kernstück des ENP wird die kommunale Wärmeplanung darstellen. Der kommunale Wärmeplan soll den Status quo abbilden und aufzeigen, welche Wohngebiete in einer Stadt künftig mit Fernwärme bzw. Nahwärme versorgt werden können, wo industrielle Abwärme oder Geothermie genutzt werden kann und wo die energetische Sanierung der Gebäude besonders vorangetrieben werden sollte.

3.3.1 Ein- und Zweifamilienhäuser

In Dortmund gibt es rund 60.000 Ein- und Zweifamilienhäuser mit ca. 75.700 Wohnungen. Dies entspricht rund einem Viertel des Dortmunder Wohnungsbestandes. Die Eigentumsquote ist bei den Ein- und Zweifamilienhäusern mit 75,4 % traditionell hoch und zuletzt leicht angestiegen.

²⁶ Für das Jahr 2023 lag zum Redaktionsschluss noch kein aktueller Wohnungs- und Gebäudebestand vor.

²⁷ Bezogen auf den Wohnungsbestand 2022.

Die sich schon im zweiten Halbjahr 2022 abzeichnende etwas verhaltene Nachfrage nach Eigenheimen und der Stopp der steigenden Preisspirale verstetigten sich im Jahr 2023. Je nach Segment zeigte sich im Bestand ein Preisrückgang von 7 bis 18 %.

Die erstmals seit vielen Jahren zurückgegangenen Preise resultieren aus der stark nachgelassenen Nachfrage, was sich auch im deutlich geringeren Kreditvolumen für Immobilienkredite widerspiegelt (s. Kapitel 1 Wirtschaftliche Rahmenbedingungen). Die starke Nachfrage nach Bestandseigenheimen ist seit der deutlichen Erhöhung der Kapitalmarktzinsen im Sommer 2022 regelrecht eingebrochen. Auf Grund der angespannten Marktsituation in Kombination mit dem Zinstief haben sich die Angebotspreise in diesem Segment in den letzten Jahren auf einem sehr hohen Niveau bewegt. Diese Preise sind für viele Kaufinteressent*innen aktuell nicht mehr finanzierbar, sodass ein Rückgang der Preise für Bestandseigenheime die Folge war (s. a. Kapitel 2.2.1 Preisentwicklung Ein- und Zweifamilienhäuser in Dortmund). Außerdem haben die oben beschriebenen Diskussionen zum Gebäudeenergiegesetz zu einer Verunsicherung über Art und Kostenumfang eventuell vorgeschriebener Modernisierungsinvestitionen geführt.

Grundsätzlich sind Bestandseigenheime bei wohnungssuchenden (jungen) Familien sehr beliebt. In älteren Ein- und Zweifamilienhaussiedlungen läuft der Generationenwechsel allerdings oftmals sehr schleppend. Viele „Empty Nester“ möchten ihr Eigenheim nicht verkaufen – oftmals aus emotionalen Gründen oder weil sie ihr angestammtes Umfeld nicht verlassen möchten. Auch sind häufig keine adäquaten Wohnungsangebote im Quartier verfügbar. Zudem gibt es in Dortmund eine nicht genau bezifferbare Zahl an leer stehenden oder untergenutzten Einliegerwohnungen, die die Eigentümer*innen aus ganz unterschiedlichen Gründen nicht vermieten. Mit der Mobilisierung dieses „unsichtbaren Wohnraums“ könnten gleich mehrere Effekte erzielt werden. Das knappe Wohnraumangebot kann erhöht und der angespannte Wohnungsmarkt entlastet werden. Gleichzeitig könnte der Neubaubedarf und damit der Flächenverbrauch gemindert werden, sodass auch ein Beitrag zum Klimaschutz geleistet werden könnte. Das Thema „Generationenwechsel in Einfamilienhausgebieten“ wird – als Teil der Agenda des Kommunalen Wohnkonzeptes 2021 – künftig näher untersucht, um Potenziale besser sichtbar und nutzbar zu machen.

3.3.2 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).

3.3.2.1 Mietwohnungen im Geschosswohnungsbestand

Der größte Teil der Wohnungen in Mehrfamilienhäusern ist vermietet. Nach einer überschlägigen Berechnung²⁸ umfasst das Mietwohnungsangebot im Geschosswohnungsbau derzeit rund 222.900 Wohnungen. Hiervon gelten ca. 202.100 Wohnungen als frei finanziert und rund 20.800 Mietwohnungen²⁹ als öffentlich gefördert.

Im Stimmungsbarometer 2023 beurteilen die teilnehmenden Expert*innen die Lage auf dem Dortmunder Mietwohnungsmarkt überwiegend als angespannt bis sehr angespannt. Das mangelnde Angebot an kleinen, aber auch an großen und familiengerechten Wohnungen im unteren Preissegment wird vom Großteil der Befragten als vorrangiges Problem des Dortmunder Mietwohnungsmarktes benannt (s. Kapitel 7 Kommunales Stimmungsbarometer).

Auf Grund der extrem hohen Baukosten und der angespannten Wohnungsmarktsituation ist es derzeit kaum möglich, allein durch frei finanzierten Mietwohnungsneubau diese Mangellage zu beseitigen. Hinzu kommt, dass ein Teil der großen familiengerechten Mietwohnungen – ähnlich wie bei den Einfamilienhäusern – lediglich von ein oder zwei Personen bewohnt werden. Aber selbst wenn sich ein Ein- bzw. Zweipersonenhaushalt wohnflächenmäßig verkleinern möchte, scheitert dieser Wunsch nicht selten an den in den letzten Jahren stark gestiegenen Angebotsmieten. Je nach Wohndauer und Miethöhe im bestehenden Mietverhältnis können die Wohnkosten für eine große Mietwohnung trotz höherer Wohnfläche unter der Gesamtmiete für eine neu- oder wiedervermietete kleinere Wohnung liegen. Dieser Lock-in-Effekt zeigt sich umso deutlicher, wenn Paare oder Familien, die Nachwuchs erwarten, von der dann zu kleinen Wohnung in eine größere ziehen möchten. Zusätzlich erschwert den Familien die Konkurrenzsituation mit anderen ggf. zahlungskräftigeren Haushalten, eine ausreichend große und bezahlbare Wohnung anzumieten.

Ein Teil der Lösung ist nach wie vor die verstärkte Inanspruchnahme von öffentlichen Wohnraumfördermitteln für den Mietwohnungsneubau sowie für Bestandsmaßnahmen zur Modernisierung, zum Bindungstausch und zum Ankauf- von Belegungsbindungen (s. Kapitel 3.5 Öffentlich geförderter Wohnraum). Damit kann bedarfsgerechter preiswerter Wohnraum geschaffen bzw. erhalten werden und die Belegung der freien Wohnungen erfolgt entsprechend der Haushaltsgröße. Die zuletzt nochmal attraktiver gestaltete Wohnraumförderung des Landes ist inzwischen bei Investor*innen wieder sehr beliebt und wird stark nachgefragt.

²⁸ Mietwohnungen im Geschosswohnungsbestand - vermietete Ein- und Zweifamilienhäuser sowie vom/von der (Mit-)Eigentümer*in selbst genutzte (Eigentums-)Wohnung/en werden nicht berücksichtigt.

²⁹ Ohne Mietein Familienhäuser.

3.3.2.2 Eigentumswohnungen

Die Auswertung der Grundsteuerdatei des Steueramtes der Stadt Dortmund hat ergeben, dass zum Stichtag 31.12.2023 in Dortmund rund 59.950 Liegenschaften mit der Kennzeichnung „Eigentumswohnung“ registriert waren. 42,4 % der Eigentumswohnungen werden von (Mit-)Eigentümer*innen selbst genutzt. Der überwiegende Teil der Eigentumswohnungen dient somit als Kapitalanlage und wird vermietet.

Wie auch im Vorjahr beurteilten die befragten Expert*innen im Rahmen des durchgeführten Stimmungsbarometers die Situation im mittleren und unteren Preissegment als angespannt bis sehr angespannt. Das obere Segment wird als eher ausgewogen wahrgenommen (s. Kapitel 7 Kommunales Stimmungsbarometer). Die Einschätzung zum unteren und mittleren Preissegment fällt unverändert negativ aus, obwohl die Angebotspreise im Vergleich zum Vorjahr um bis zu 6 % gesunken sind³⁰ (s. Kapitel 2.2.3 Preisentwicklung Eigentumswohnungen). Dies hängt mutmaßlich mit den deutlich gestiegenen Finanzierungskosten zusammen, die die Preisreduzierung überkompensieren und somit den Kauf nicht erschwinglicher machen.

Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen

Die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen spielte auch im Jahr 2023 kaum eine Rolle auf dem Dortmunder Wohnungsmarkt. Die tatsächlich durchgeführten Umwandlungen sind im Vergleich zum Vorjahr von 110 auf 45 Wohnungen deutlich zurückgegangen³¹.

Als Indikator für mögliche Umwandlungen in den Folgejahren dienen die Abgeschlossenheitserklärungen für Bestandsmietwohnungen, da diese vor einer Umwandlung beantragt werden müssen. Im Jahr 2023 betraf dies lediglich zehn Wohnungen in drei Bestandsmehrfamilienhäusern³². Im Laufe des Jahres 2022 lag die Zahl der Abgeschlossenheitserklärungen bereits auf niedrigem Niveau (45 Bestandsmietwohnungen). Die Anzahl der Erstverkäufe nach Umwandlung stieg hingegen von 41 (2022) auf 52 (2023) Fälle³³.

³⁰ Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten).

³¹ Quelle: Dortmunder Statistik.

³² Quelle: Stadtplanungs- und Bauordnungsamt; Amt für Wohnen.

³³ Quelle: Grundstücksmarktbericht 2024 für die Stadt Dortmund.

3.4 Wohnungsleerstand

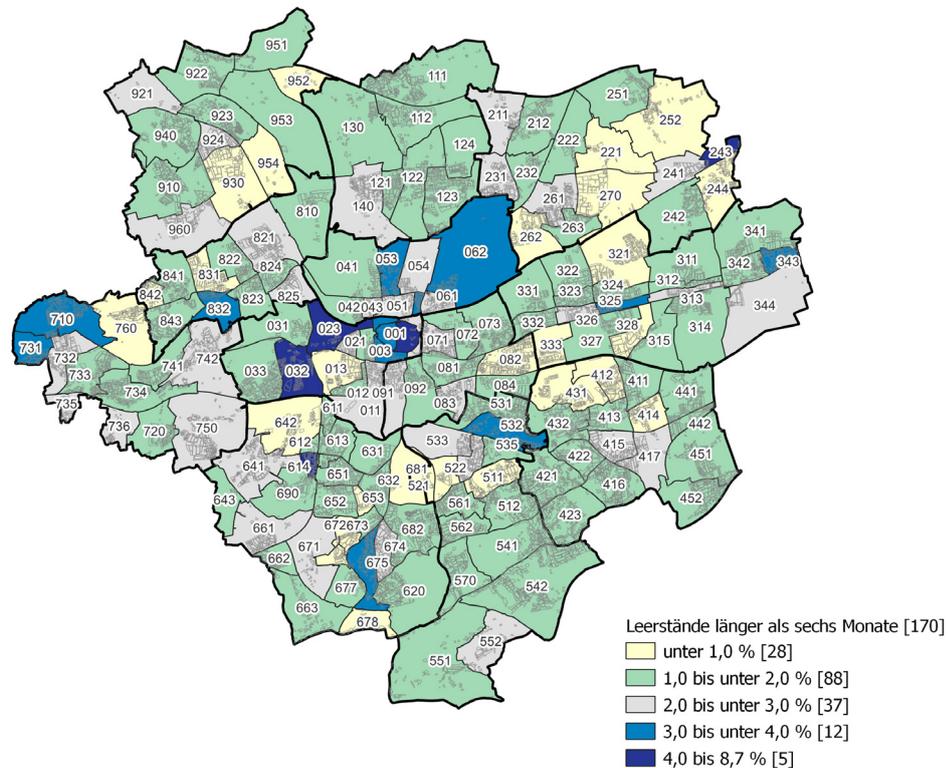
In Dortmund betrug die mittels der Stromzählermethode erhobene strukturelle Leerstandsquote zum Stichtag 31.12.2023 rund 1,9 %³⁴. Somit standen rund 6.100 Wohnungen länger als sechs Monate leer. Im Vergleich zum Vorjahr bedeutet dies einen leichten Anstieg um rund 480 Wohnungen. Dies sollte aber nicht voreilig als Richtungswechsel in der Leerstandsentwicklung interpretiert werden. Schwankungen bei der Leerstandsquote sind normal und vielmehr ist die Entwicklungslinie bzw. der Trend entscheidend zur Charakterisierung der Wohnungsmarktsituation.

Die niedrige strukturelle Leerstandsquote ist ein Beleg für die nach wie vor angespannte Wohnungsmarktsituation in Dortmund. Die damit ausgedrückte Wohnungsknappheit erfordert weiterhin hohe Aktivitäten im Wohnungsneubau. Parallel dazu ist die Nutzung des Potenzials leer stehender Wohnungen in Anbetracht der notwendigen Reduzierung des Siedlungsflächenverbrauches ein wichtiges Handlungsfeld. Das Team der Wohnungsaufsicht des Amtes für Wohnen hat sich im Rahmen der Wohnraumschutzsatzung zum Ziel gesetzt, proaktiv gegen Wohnungsleerstände, die über 6 Monate fortbestehen, vorzugehen. Bis zum Jahresende 2024 sollen erste Bereiche kontrolliert und auf mögliche Leerstände überprüft werden. Gebäude, die bereits vor dem 30.06.2012 leer standen, fallen jedoch nicht unter die Schutzziele der Wohnraumschutzsatzung. Um eine effiziente Leerstandsermittlung voranzutreiben, wurde zudem für Bürger*innen eine Meldemöglichkeit unter der E-Mail-Adresse „leerstand@stadtdo.de“ geschaffen.

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

³⁴ Bezogen auf den Wohnungsbestand 2022.

Karte 3: Strukturelle Leerstandsquote zum 31.12.2023



Quelle: Amt für Wohnen nach Daten der Dortmunder Statistik

Das Bild der räumlichen Verteilung der Leerstände im Dortmunder Stadtgebiet hat sich im Vergleich zum Vorjahr nur in Nuancen verändert. Lediglich 17 Statistische Unterbezirke weisen eine überdurchschnittliche strukturelle Leerstandsquote über 3 % auf. Wie bereits im Vorjahr handelt es sich hierbei um die beiden Citybezirke City-Ost (001) und City-West (002) sowie um den citynahen Unterbezirk Union (023). Darüber hinaus ist die strukturelle Leerstandsquote im Unterbezirk Dorstfeld (032) mit 8,7 % erneut deutlich erhöhet, was auf die Räumung des Gebaudeflexkomplexes am Vogelpothsweg 12-26 (Hannibal II) im September 2017 zurückzuführen ist.

Demgegenüber stehen insgesamt 28 Statistische Unterbezirke, die eine strukturelle Leerstandsquote von 1 % und weniger aufweisen. Demnach herrscht in den durch Mehrfamilienhäuser bzw. Großwohnsiedlungen gekennzeichneten Unterbezirken wie z. B. Lottringhausen-Nord (676), Kirchhörde-Nord (672), Funkturm-siedlung (328), Scharnhorst-Ost (270), Siedlung Siepmannstrae (842), Schüren-Neu (431), Jungerferntal (831) und Nette (930) nahezu Vollvermietung. Dies ist in Teilen auf das hohe Engagement der ansässigen Wohnungsunternehmen zurückzuführen, die in die Modernisierung ihrer Bestände investieren und somit ein qualitativ hochwertiges Wohnungsangebot anbieten. Ebenfalls strukturelle Leerstandsquoten unter 1 % und somit keine nennenswerten Leerstände gibt es in einigen durch Ein- und Zweifamilienhäuser geprägten Unterbezirken, wie z. B. Pferderehbahn (333), Grevel (221), Husen-Süd (244) und Tremonia (013).

Ergebnis:

Die mittels der Stromzählermethode erhobene strukturelle Leerstandsquote betrug zum Stichtag 31.12.2023 rund 1,9 %³⁵. Somit standen rund 6.100 Wohnungen länger als sechs Monate leer. Im Vergleich zum Vorjahr gab es einen leichten Anstieg um rund 480 Wohnungen, was jedoch kein Indiz für eine nachlassende Marktanspannung ist. Leichte Schwankungen sollten nicht überinterpretiert werden, denn vielmehr ist die Entwicklungslinie und das Leerstandsniveau ausschlaggebend für die Wohnungsmarktsituation vor Ort und für die angespannte Angebotslage für wohnungssuchende Haushalte.

Ein Beitrag zur Nutzung der Potenziale leer stehender Wohnungen ist die Kontrolle eben dieser durch das Team der Wohnungsaufsicht des Amtes für Wohnen. Bis zum Jahresende 2024 sollen erste Bereiche kontrolliert und auf mögliche Leerstände überprüft werden³⁶. Um eine effiziente Leerstandsermittlung voranzutreiben, wurde zudem für Bürger*innen eine Meldemöglichkeit unter der E-Mail-Adresse „leerstand@stadtdo.de“ geschaffen.

³⁵ Bezogen auf den Wohnungsbestand 2022.

³⁶ Gebäude, die bereits vor dem 30.06.2012 leer standen, fallen nicht unter die Schutzziele der Wohnraumschutzsatzung.

3.5 Öffentlich geförderter Wohnraum

Der öffentlich geförderte Wohnungsbau ist eines der zentralen kommunalen Steuerungselemente für die Sicherung der Wohnraumversorgung in Dortmund. Er gewährleistet gute Wohnqualitäten zu bezahlbaren Mieten für unterschiedliche Nachfragegruppen mit geringem bis mittlerem Einkommen.

3.5.1 Wohnraumförderung

Das Land Nordrhein-Westfalen verfolgt mit dem mehrjährigen Wohnraumförderungsprogramm für die Jahre 2023 bis 2027 das Ziel, mehr Wohnraum in allen Marktsegmenten zu schaffen. Dazu stand für das Jahr 2023 zunächst ein Finanzrahmen von 1,6 Milliarden Euro zur Verfügung der auf Grund der hohen Nachfrage nach Wohnraumfördermitteln zum Jahresende auf insgesamt 2,1 Milliarden Euro aufgestockt wurde. Der Stadt Dortmund standen hiervon 35 Millionen Euro im Rahmen des Globalbudgets zur Verfügung. Unter Berücksichtigung von zusätzlich akquirierten Fördermitteln hat die Stadt Dortmund im Jahr 2023 Förderdarlehen in Höhe von 52,1 Mio. Euro mit anteiligen Tilgungsnachlässen in Höhe von 19,2 Mio. Euro für die Förderung von insgesamt 357 Wohneinheiten gewährt.

Tab. 4: Bewilligte Wohnraumfördermittel 2023

	2023	
	Wohnraumfördermittel	Wohnungen
Neubau von Mietwohnungen	37,7 Mio. €	124 (darunter 16 Miet-EFH)
Ergänzungsdarlehen Neubau-Nachbewilligung ³⁷	1,7 Mio. €	0
Ergänzungsdarlehen Modernisierung-Nachbewilligung	4,6 Mio. €	0
Modernisierung von Mietwohnraum	2,7 Mio. €	29
Neubau und Erwerb von Eigentumsmaßnahmen	4,2 Mio. €	24
Modernisierung von selbst genutztem Wohneigentum	0,3 Mio. €	4
Sonstige Fördermöglichkeiten insgesamt (u. a. Bindungsverlängerung)	0,9 Mio. €	176
Insgesamt	52,1 Mio. €	357

Quelle: Amt für Wohnen

³⁷ Zusätzliche Fördermittel zur Sicherstellung der Fertigstellung bereits geförderter Bauvorhaben.



WOHNEN, WO DAS SCHLÄGT

Wer sich seine Wohnträume erfüllen möchte, hat mit NRW's führendem Wohnungsunternehmen den passenden Partner an seiner Seite. 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 Raum für Zweisamkeit, damit Sie sich rundum wohl und geborgen fühlen. **Weil uns unsere Mieter eine Herzensangelegenheit sind.**

Im Förderjahr 2023 lag der Schwerpunkt der Maßnahmen in der Neuschaffung von Mietwohnraum durch Neubau. Es wurden Darlehen in Höhe von 39,4 Millionen Euro für die Neuschaffung von 124 Mietwohnungen – darunter 16 Mieteinfamilienhäuser – gewährt. Die Bewilligungsmieten³⁸ für Mietwohnraum betragen 6,50 €/m² Wohnfläche netto kalt für die Einkommensgruppe A und 7,40 €/m² für die Einkommensgruppe B.

Ein wichtiges Ziel der Stadt Dortmund ist die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum für Familien mit Kindern. Es werden 67 Wohnungen mit drei und mehr Wohnräumen im Mietwohnungsneubau mit Fördermitteln errichtet. Darunter 31 Wohnungen mit fünf und mehr Wohnräumen, die dringend zur angemessenen Wohnraumversorgung von größeren Familienhaushalten benötigt werden (s. a. Kapitel 4.1 Vermittlung von öffentlich geförderten Wohnungen).

Um den Rückgang des öffentlich geförderten Mietwohnungsbestandes abzumildern, besteht die Möglichkeit, die Zweckbindungen an bereits geförderten Mietwohnungen zu attraktiven Konditionen zu verlängern. Im vergangenen Jahr konnte die Zweckbindung für insgesamt 60 Mietwohnungen, deren Zweckbindungen im Jahr 2025 ausgelaufen wären, verlängert werden.

Im Jahr 2023 konnte ein deutlich gestiegenes Interesse an der Förderung von selbst genutztem Wohneigentum festgestellt werden. Im Berichtsjahr wurden 28 Förderzusagen für den Neubau und Erwerb bzw. die Modernisierung von selbst genutztem Wohneigentum erteilt. Hierbei wurden Fördermittel in Höhe von rund 4,5 Millionen Euro bewilligt.

Insgesamt 26 der 124 Neubaumietwohnungen wurden auf Grundlage des Ratsbeschlusses vom 10.04.2014 zur 25 %-Quote im Rahmen des Verkaufs städtischer Grundstücke gefördert. Wie bereits in den vergangenen Jahren trägt die Quotenregelung für den öffentlich geförderten Mietwohnungsbau dazu bei, dass geförderte Wohnungsbauprojekte grundsätzlich im gesamten Stadtgebiet realisiert werden. In dem Zeitraum von 2014 bis einschließlich 2023 sind insgesamt 917 Mietwohnungen im Rahmen der 25 %-Quote³⁹ öffentlich gefördert worden. Dabei galt die Verpflichtung zur Errichtung von öffentlich gefördertem Wohnraum für 379 Mietwohnungen in Folge der Planrechtschaffung und für 538 Mietwohnungen durch den Verkauf von städtischen Grundstücken und damit verbundener kaufvertraglicher Regelungen.

In 2024 hat sich die Nachfrage nach Wohnraumfördermitteln sowohl in der Eigentumsförderung als auch im Mietwohnungsbau nochmals deutlich erhöht. Es zeichnet sich schon jetzt ab, dass das Antragsvolumen das zunächst zugeteilte Globalbudget deutlich übersteigen wird.

Weitere interessante Details zu den Ergebnissen der Wohnraumförderung in Dortmund des Jahres 2023 können dem aktuellen Tätigkeitsbericht des Amtes für Wohnen⁴⁰ entnommen werden.

³⁸ Diese Bewilligungsmiete durfte für Wohnungen mit BEG Effizienzhaus 40 Standard um 0,15 €/m² oder mit Netto-Null-Standard um 0,20 €/m² erhöht werden. Darüber hinaus kann die höchstzulässige Miete ab dem Zeitpunkt der Erteilung der Förderzusage alle zwölf Monate um 1,7 % bezogen auf die Bewilligungsmiete erhöht werden.

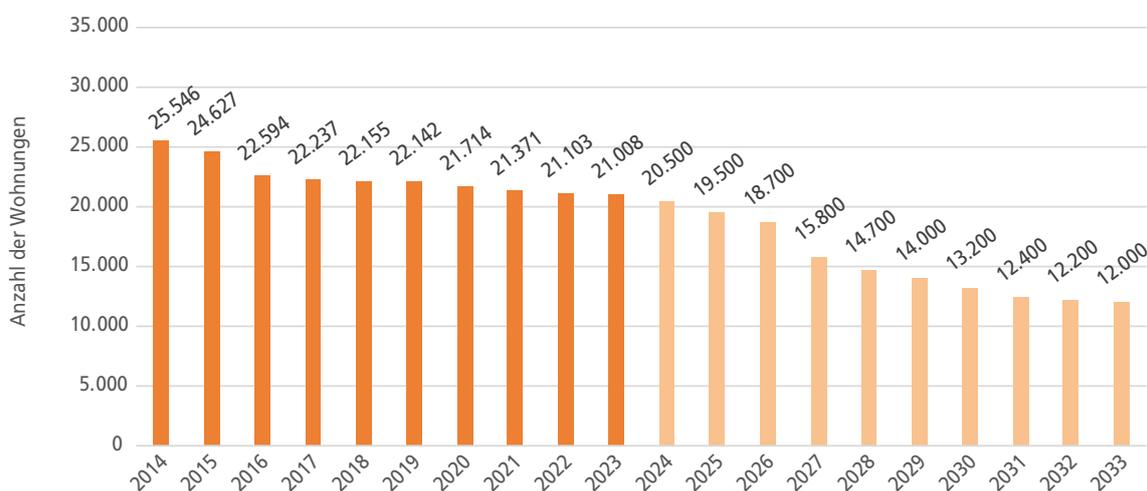
³⁹ Mit Ratsbeschluss vom 16.12.2021 wurde die Quote für den öffentlich geförderten Wohnungsbau angehoben. Nach diesem Beschluss sind beim Verkauf von städtischen Grundstücken und beim Abschluss städtebaulicher Verträge mit privaten Vorhabenträger*innen für nichtkommunale Grundstücke 30 % der Brutto-Grundfläche als geförderter Mietwohnungsbau zu errichten. Aktuell wurde noch kein Bauvorhaben mit der erhöhten Quotenverpflichtung gefördert.

⁴⁰ https://www.dortmund.de/dortmund/projekte/rathaus/verwaltung/amt-fuer-wohnen/downloads/amt-fuer-wohnen/ttigkeitsbericht_2022.pdf

3.5.2 Öffentlich geförderter Wohnungsbestand

Ende des Jahres 2023 umfasste der öffentlich geförderte Wohnungsbestand in Dortmund 22.103 Wohnungen (Mietwohnungen und Eigentum). Damit liegt der Anteil am Gesamtwohnungsbestand bei 6,7 %⁴¹. Vor 20 Jahren gab es in Dortmund noch ca. 45.400 öffentlich geförderte Wohnungen mit einem Marktanteil von rund 15 %. Der öffentlich geförderte Wohnungsbestand teilt sich in 21.008 Mietwohnungen und 1.095 Eigentumsmaßnahmen auf. Ein besonderes Augenmerk wird im Folgenden auf die Entwicklung des öffentlich geförderten Mietwohnungsbestandes gelegt.

Abb. 11: Entwicklung des öffentlich geförderten Mietwohnungsbestandes jeweils zum 31.12. des Jahres (ab 2024 geschätzt)



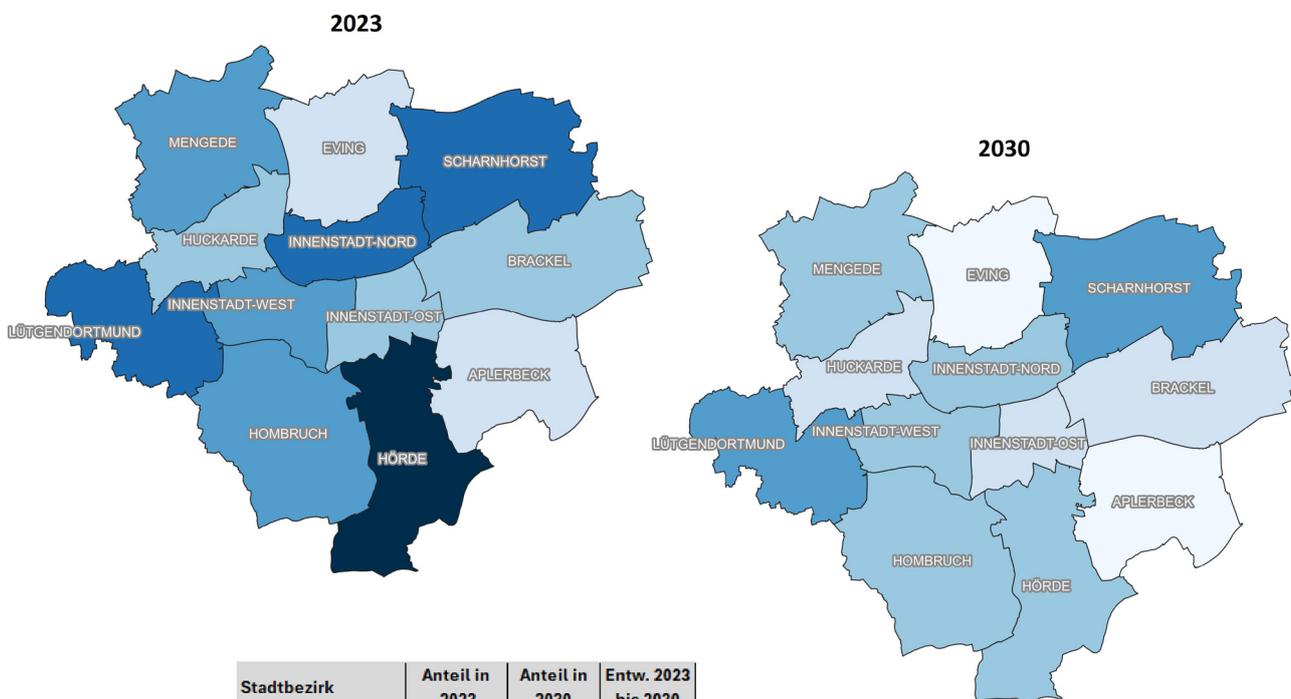
Quelle: Amt für Wohnen

Gegenüber dem Vorjahr hat sich der öffentlich geförderte Mietwohnungsbestand am 31.12.2023 um 95 Wohnungen verringert. Mittelfristig wird sich der Bestand jedoch weitaus stärker reduzieren. Insgesamt werden auf Grund von planmäßigen Bindungsausläufen oder dem Ablauf der zehnjährigen Nachwirkungsfrist (bei vorzeitiger Rückzahlung der öffentlichen Förderdarlehen) im Laufe der nächsten zehn Jahre rund 9.000 Wohnungen aus der Mietpreis- und Belegungsbindung fallen. Ohne Maßnahmen zur Verlängerung von Mietpreisbindungen, der geförderten Modernisierung von Beständen und dem Neubau von öffentlich geförderten Wohnungen läge die Zahl öffentlich geförderter Mietwohnungen Ende 2033 nur noch bei rund 12.000 Wohnungen.

⁴¹ Bezogen auf den Wohnungsbestand 2022.

Damit würde der Anteil geförderter Mietwohnungen im Jahr 2033 schätzungsweise nur noch rund 3,5 % des Dortmunder Wohnungsbestandes ausmachen⁴². Aktuell beläuft sich der Anteil noch auf 6,4 %. Besonders stark wird der Rückgang in den Stadtbezirken Hörde mit der Großwohnsiedlung Clarenberg (-7,3 %) und Innenstadt-Nord u. a. mit dem Hannibal an der Bornstraße (-3,8 %) ausfallen. Ein Überblick über die Verteilung bzw. die Anteilsverhältnisse des geförderten Wohnungsbestandes finden Sie in der folgenden Karte:

Karte 4: Anteil der öffentlich geförderten Mietwohnungen am Gesamtwohnungsbestand (2023 und 2030)



Stadtbezirk	Anteil in 2023	Anteil in 2030	Entw. 2023 bis 2030
Aplerbeck	3,0%	2,0%	-1,0%
Brackel	4,8%	2,5%	-2,3%
Eving	3,3%	2,0%	-1,3%
Hombruch	7,8%	4,6%	-3,2%
Hörde	11,9%	4,6%	-7,3%
Huckade	4,5%	3,2%	-1,3%
Innenstadt-Nord	9,4%	5,6%	-3,8%
Innenstadt-Ost	4,5%	3,3%	-1,2%
Innenstadt-West	7,8%	4,4%	-3,3%
Lütgendortmund	8,5%	6,8%	-1,7%
Mengede	6,1%	5,0%	-1,1%
Scharnhorst	9,1%	6,7%	-2,4%

Quelle: Amt für Wohnen

⁴² Geförderter Mietwohnungsbestand bezogen auf den Gesamtwohnungsbestand (31.12.2022)

Aktuell sind rund 400 Wohnungen in unterschiedlichen Förderprojekten bewilligt, die nun sukzessive fertig gestellt werden. Hinzu kommt eine Vielzahl an Anfragen, da die Wohnraumförderung auf Grund der verbesserten Konditionen gegenüber frei finanzierten Wohnungsbauprojekten an Attraktivität gewonnen hat. Die aktuellen Bewilligungen lassen darauf schließen, dass der Rückgang in den kommenden drei Jahren teilweise kompensiert werden kann. Ab 2027 wird der Bestand an öffentlich geförderten Wohnungen durch das Auslaufen der Mietpreis- und Belegungsbindungen größerer Wohnungsbestände allerdings stärker zurückgehen.

Um dem vorgezeichneten Rückgang entgegenzuwirken und das jetzige Bestandsniveau mittel- bis langfristig zumindest zu halten, müssten zukünftig jährlich im Durchschnitt rund 900 Mietwohnungen gefördert werden. Dies ist allerdings nur das Minimalziel. Denn schon jetzt gibt es bei der Nachfrage nach öffentlich geförderten Mietwohnungen ein deutliches Angebotsdefizit (s. Kapitel 4.3.4 Wohnungssuchende im öffentlich geförderten Mietwohnungsbau und Kapitel 7 Kommunales Stimmungsbarometer).

Als Maßnahmen hat der Rat der Stadt Dortmund im Rahmen des Kommunalen Wohnkonzeptes Dortmund 2021 beschlossen, die bisherige Quote für den geförderten Mietwohnungsneubau von 25 % auf 30 % anzuheben und den kommunalen Wohnungsbau durch die Neuausrichtung der Dortmunder Stadtentwicklungsgesellschaft auszuweiten. Da es allein durch die Förderung von Neubauprojekten kaum gelingen wird, die zukünftigen Bindungsausläufe zu kompensieren, ist parallel auch die Sicherung von Mietpreis- und Belegungsbindungen im vorhandenen Wohnungsbestand zu forcieren. Dazu bietet das Land NRW unterschiedliche Fördermöglichkeiten an. Hierzu gehören beispielsweise die Verlängerung bestehender Bindungen, die Modernisierung von frei finanzierten Wohnungsbeständen zur Generierung von neuen Mietpreis- und Belegungsbindungen sowie der Ankauf von Mietpreis- und Belegungsbindungen.

Ergebnis:

Im Jahr 2023 wurden in Dortmund zur Schaffung und Sicherung von bezahlbarem Wohnraum Fördermittel in Höhe von insgesamt 52,1 Mio. Euro für Neubau- und Modernisierungsprojekte mit 357 Wohnungen bewilligt. Damit konnten erneut mehr Wohnraumfördermittel des Landes NRW für Dortmunder Wohnungsbauprojekte akquiriert werden, als das ursprünglich vereinbarte Globalbudget i. H. v. 35 Mio. Euro vorsah.

Der öffentlich geförderte Mietwohnungsbestand wird sich trotz der guten Förderergebnisse der letzten Jahre und der verbesserten Konditionen auf Grund von Bindungsausläufen bis zum Jahr 2033 von aktuell rund 21.000 auf ca. 12.000 Wohnungen – ohne Berücksichtigung bereits genehmigter Förderungen – drastisch reduzieren. Um dieser Entwicklung entgegenzuwirken, müssten in den nächsten zehn Jahren durchschnittlich mindestens 900 Mietwohnungen pro Jahr gefördert werden (Neubau und Bestandsmaßnahmen). Allerdings würde mit diesem Ziel lediglich das jetzige Bestandsniveau gehalten. Da die Nachfrage nach öffentlich geförderten Wohnungen mit dem vorhandenen Angebot schon jetzt nicht gedeckt werden kann, müssten sogar noch deutlich mehr Wohnungen mit Mietpreis- und Belegungsbindungen entstehen, um den angespannten Markt in diesem Segment spürbar zu entlasten.

4. Wohnungsnachfrage

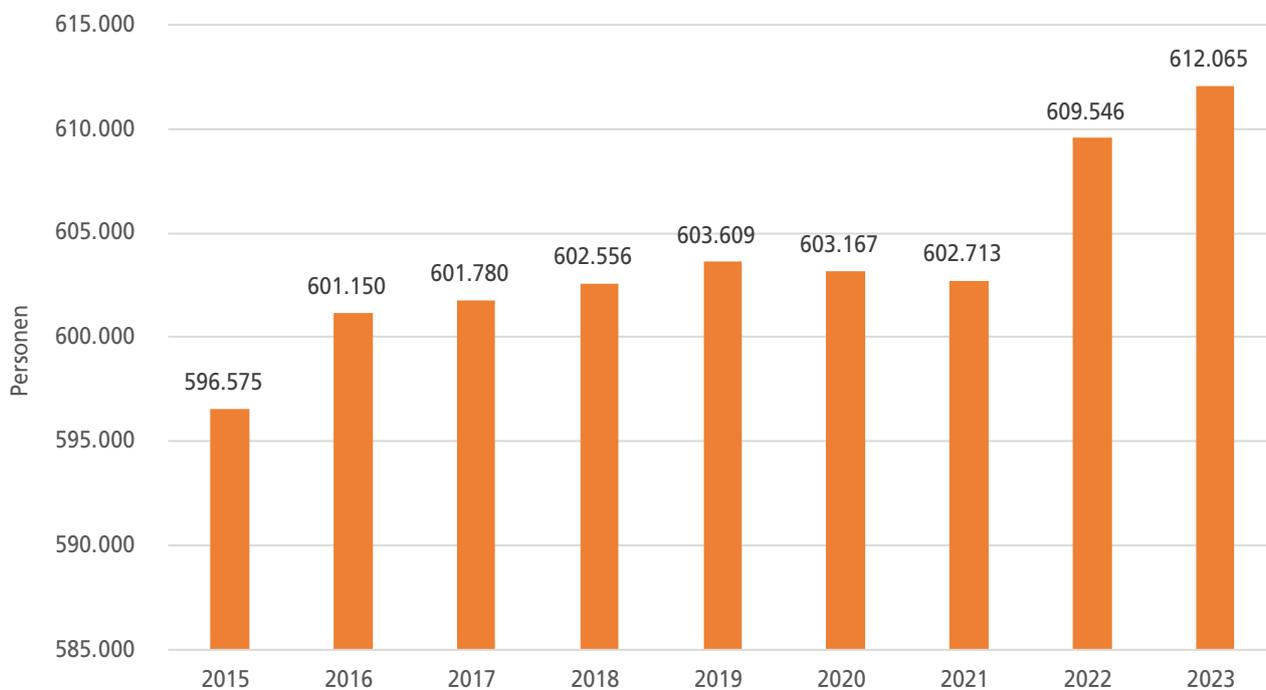
4.1 Demografische Entwicklung

Der quantitative Bedarf auf dem Dortmunder Wohnungsmarkt wird durch die Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung bestimmt. Die qualitative Nachfrage in Bezug auf die Wohnungsgröße oder Bautypologie wird hingegen durch die unterschiedlichen Haushaltsgrößen und Haushaltstypen beeinflusst. Daneben sind das Einkommen und die Altersstruktur der Bewohnerschaft wesentliche Aspekte bei der Nachfrage nach Wohnraum.

4.1.1 Bevölkerungsentwicklung

Die Zahl der in Dortmund lebenden Einwohner*innen stieg auch im Jahr 2023 weiter an. Zum Stichtag 31.12.2023 lebten 612.065 Personen in Dortmund, was einen Zuwachs von 2.519 Personen im Vergleich zum Vorjahr bedeutet. Dieser Zuwachs resultiert ausschließlich aus den Wanderungsgewinnen, denn die natürliche Bevölkerungsentwicklung ist weiterhin negativ. So standen im Jahr 2023 5.465 Geburten 7.675 Sterbefälle gegenüber, was ein Saldo i. H. v. -2.210 Personen bedeutet. Durch die deutlich positive Außenwanderung i. H. v. 4.645 Personen (s. Kapitel 4.2 Wanderungsbewegungen) wurde diese negative Bilanz mehr als kompensiert und führte zu dem dargestellten Bevölkerungswachstum im Jahre 2023.

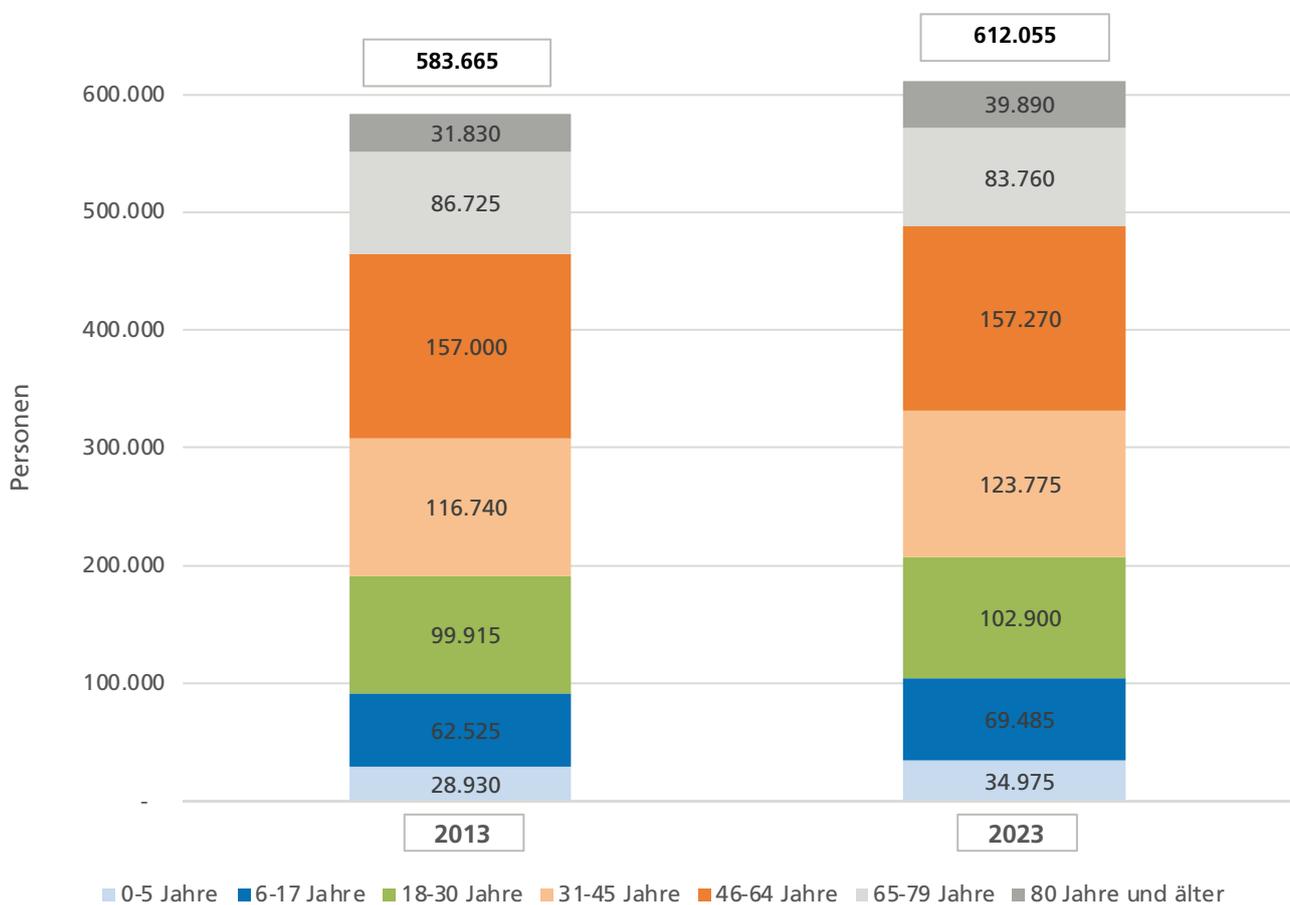
Abb. 12: Entwicklung der Hauptwohnbevölkerung in Dortmund jeweils zum 31.12. des Jahres



Quelle: Dortmunder Statistik

Neben dem dargestellten Bevölkerungswachstum verändert sich auch die Altersstruktur der Gesellschaft. Hierbei spielen insbesondere die Zuwanderung und die zunehmend höhere Lebenserwartung eine wesentliche Rolle. Die Zahl der Kinder und Jugendlichen ist in den vergangenen zehn Jahren angestiegen, was u. a. auf die höhere Fertilität der Frauen mit Migrationshintergrund zurückzuführen ist. Die Gruppe der 65- bis 79-Jährigen hat sich im Vergleich zu 2013 zwar verringert, dafür ist die Altersgruppe der über 80-Jährigen deutlich angewachsen um rund 8.000 Personen in den vergangenen 10 Jahren.

Abb. 13: Altersaufbau der Dortmunder Hauptwohnbevölkerung am 31.12.2013 und 31.12.2023

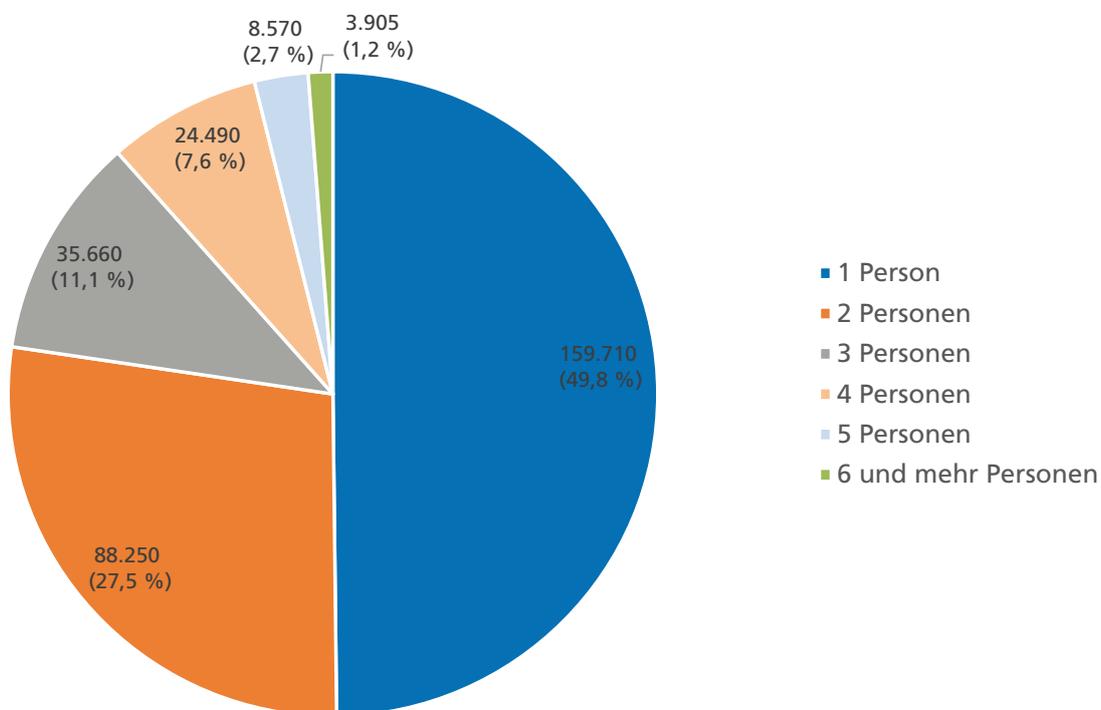


Quelle: Dortmunder Statistik
Zur Sicherstellung der statistischen Geheimhaltung kommt das 5er-Rundungsverfahren zur Anwendung.

4.1.2 Haushaltsentwicklung

Im Zuge des Bevölkerungswachstums hat sich auch die Zahl der Haushalte weiter erhöht. Zum Stichtag 31.12.2023 gab es in Dortmund 320.585 Privathaushalte⁴³ und damit 1.044 mehr als im Jahr 2022. Die durchschnittliche Haushaltsgröße beträgt weiterhin 1,9 Personen.

**Abb. 14: Haushalte nach Anzahl der Personen zum 31.12.2023
(wohnberechtigte Bevölkerung ohne Personen in Gemeinschaftsunterkünften⁴⁴)**



Quelle: Dortmunder Statistik

⁴³ Grundlage ist die wohnberechtigte Bevölkerung (alle mit Haupt- oder Nebenwohnsitz in Dortmund gemeldeten Personen) ohne Personen in Gemeinschaftsunterkünften

⁴⁴ 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

Die Ein- und Zweipersonenhaushalte stellen mit rund drei Viertel aller Privathaushalte nach wie vor die größte Haushaltsgruppe dar (s. Abb. 14). Im Jahr 2023 lebten 159.710 Einpersonenhaushalte⁴⁵ und somit 857 Haushalte mehr als im Vorjahr in Dortmund. Der Zuwachs der Haushalte resultiert somit zum größten Teil aus der Gruppe der Einpersonenhaushalte. Wenn auch im Verhältnis dazu die Gruppe der Mehrpersonen- bzw. Familienhaushalte mengenmäßig einen kleinen Anteil ausmacht, ist ihr Zuwachs in den letzten fünf Jahren für den Dortmunder Wohnungsmarkt aber durchaus relevant. Insgesamt stieg die Anzahl der Haushalte mit fünf und mehr Personen in diesem Zeitraum um 720 Haushalte an. Hieraus ergibt sich eine gestiegene Nachfrage nach großen Wohnungen. Es wird angestrebt insbesondere auch großen und familiengerechten Wohnraum neu zu schaffen, um dem Bedarf gerecht zu werden.

Ergebnis:

Die Zahl der in Dortmund lebenden Menschen wächst weiter an. Im Vergleich zum Vorjahr erhöhte sich die Einwohnerzahl um 2.519 Personen auf 612.065 zum Stichtag 31.12.2023. Dieser Anstieg ist auf die Gewinne der Außenwanderung zurückzuführen, wohingegen die Nahwanderung sowie die natürliche Bevölkerungsbewegung negative Salden hervorbringen.

Zum Stichtag 31.12.2023 lebten 320.585 Privathaushalte in Dortmund. Dies entspricht einer Zunahme um 1.044 Haushalte, sodass sich der quantitative Wohnraumbedarf in Dortmund weiter erhöht hat. Nach wie vor dominieren die Ein- und Zweipersonenhaushalte die Haushaltsstruktur. Daneben ist der Zuwachs der Fünf-und-mehr-Personen-Haushalte in den letzten fünf Jahren für den Dortmunder Wohnungsmarkt auch durchaus relevant und zeigt die Bedeutung von großen familiengerechten Wohnungen.

⁴⁵ Bei der Interpretation der Daten ist zu beachten, dass die Zahl der Ein-Personen-Haushalte tendenziell zu hoch angesetzt ist. Dies liegt an methodischen Ungenauigkeiten des verwendeten Haushaltsgenerierungsverfahrens.

4.2 Wanderungsbewegungen

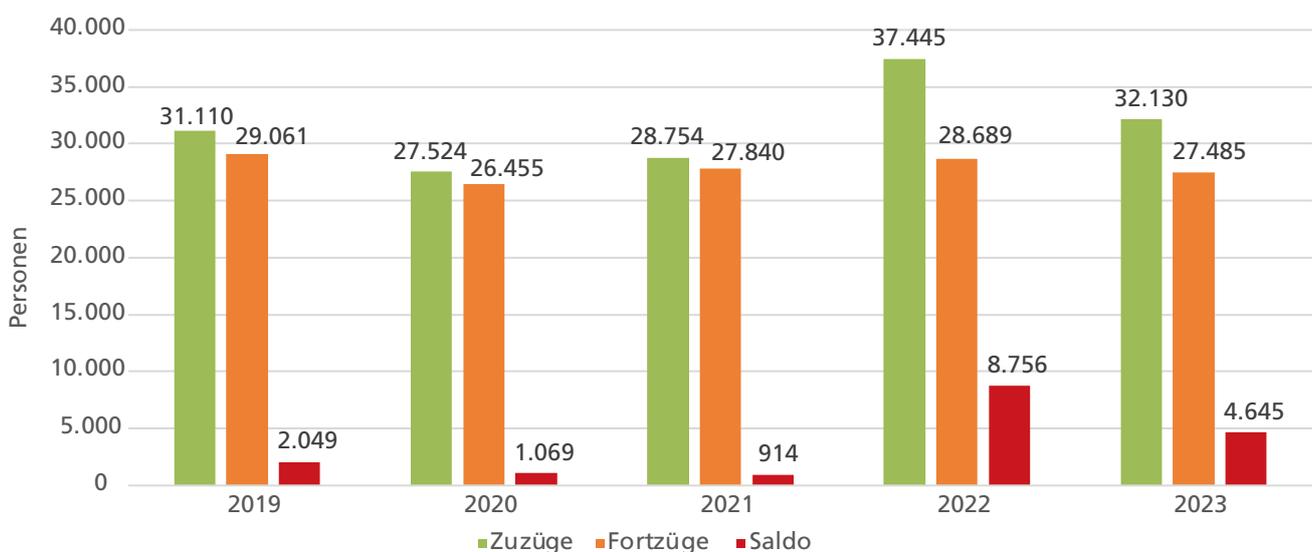
Die Bevölkerungsentwicklung resultiert zum einen aus der in Kapitel 4.1 dargestellten natürlichen Bevölkerungsbewegung und zum anderen aus den räumlichen Wanderungsbewegungen. In Zeiten negativer natürlicher Bevölkerungsentwicklung entscheiden die Zu- und Abwanderungen über das Wachsen oder Schrumpfen einer Stadt. Daher wird im Folgenden ein besonderes Augenmerk auf die Außen- und Nahwanderungsverflechtungen der Stadt Dortmund gelegt.

4.2.1 Außenwanderung

Im Jahr 2023 verzeichnete Dortmund erneut einen starken Wanderungsgewinn. Der positive Wanderungssaldo lag bei 4.645 Personen. Zwar lag der Saldo damit nur noch rund halb so hoch wie im Vorjahr, das allerdings geprägt war durch den Angriffskrieg auf die Ukraine und der damit einhergehenden Zuwanderung. Der Wanderungssaldo ukrainischer Personen lag nur noch bei 900 Personen (2022: rd. 6.500). Dennoch liegt der Außenwanderungsgewinn deutlich über dem Niveau von vor 2022.

Das Wanderungsvolumen, d. h. die Summe aus Zu- und Fortzügen, lag im Jahr 2023 deutlich unter dem des Vorjahres. Neben einem geringeren Fortzug aus Dortmund hat vor allem auch der Zuzug nach Dortmund nachgelassen. Gegenüber dem Vorjahr sank bedingt durch die geringere Zahl an Kriegsflüchtlingen die Zahl der Zuzüge (von 37.445 auf 32.130).

Abb. 15: Außenwanderung 2019 bis 2023



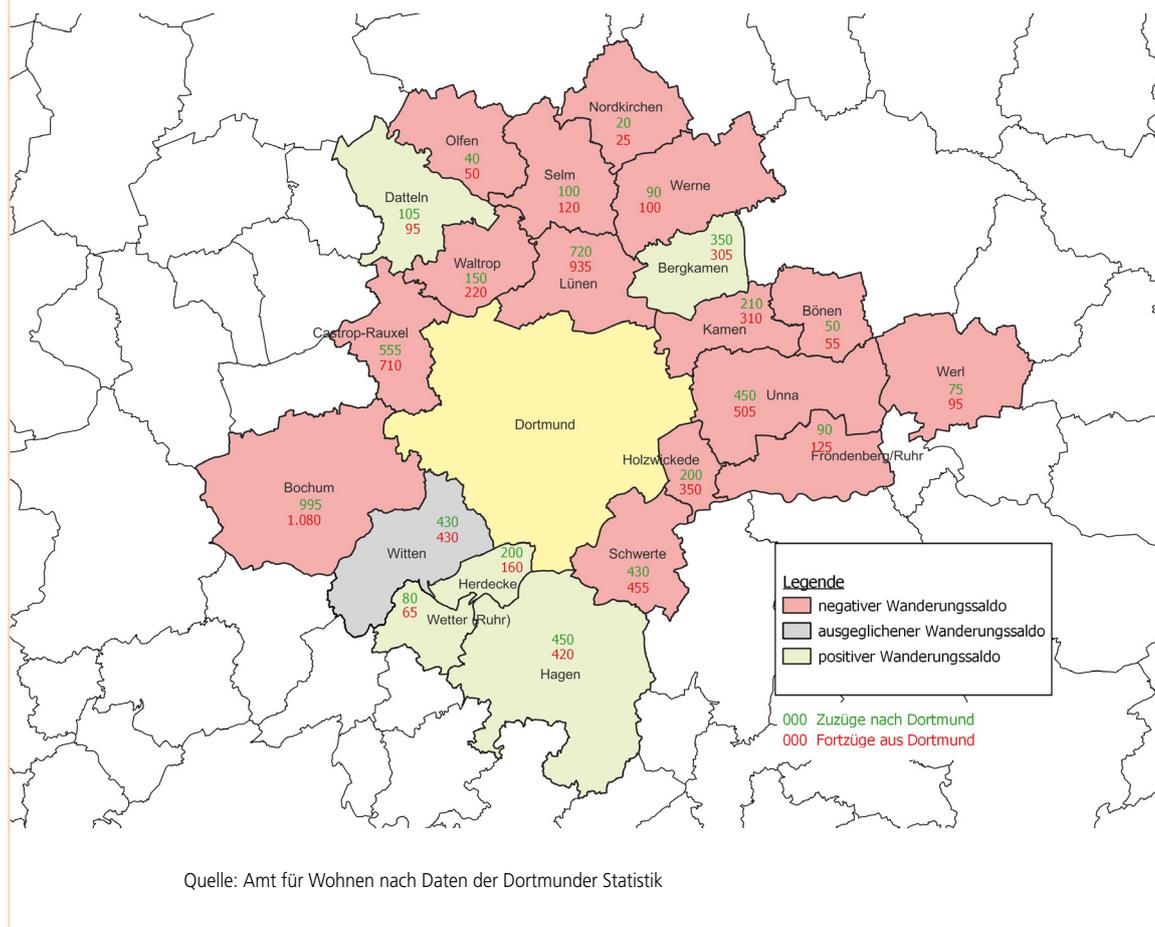
Quelle: Dortmunder Statistik

4.2.2 Stadtumlandwanderung

Die Stadtumlandwanderung bzw. Nahwanderung ist eine Komponente der Außenwanderung. Hierbei werden Wanderungsverflechtungen mit dem engeren Umland, d. h. unmittelbar und mittelbar an Dortmund angrenzenden Kommunen, betrachtet und analysiert. Die Nahwanderung ist ein wichtiger Indikator für die Wohnungsmarktbeobachtung, da Umzüge ins bzw. aus dem Umland häufig mit der Wohnungsmarktsituation bzw. dem Wohnungsangebot zusammenhängen. Dies hat sich in der 2020 veröffentlichten Wanderungsmotivuntersuchung unter dem Titel „Wohnen in Dortmund und der Region“⁴⁶ bestätigt.

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

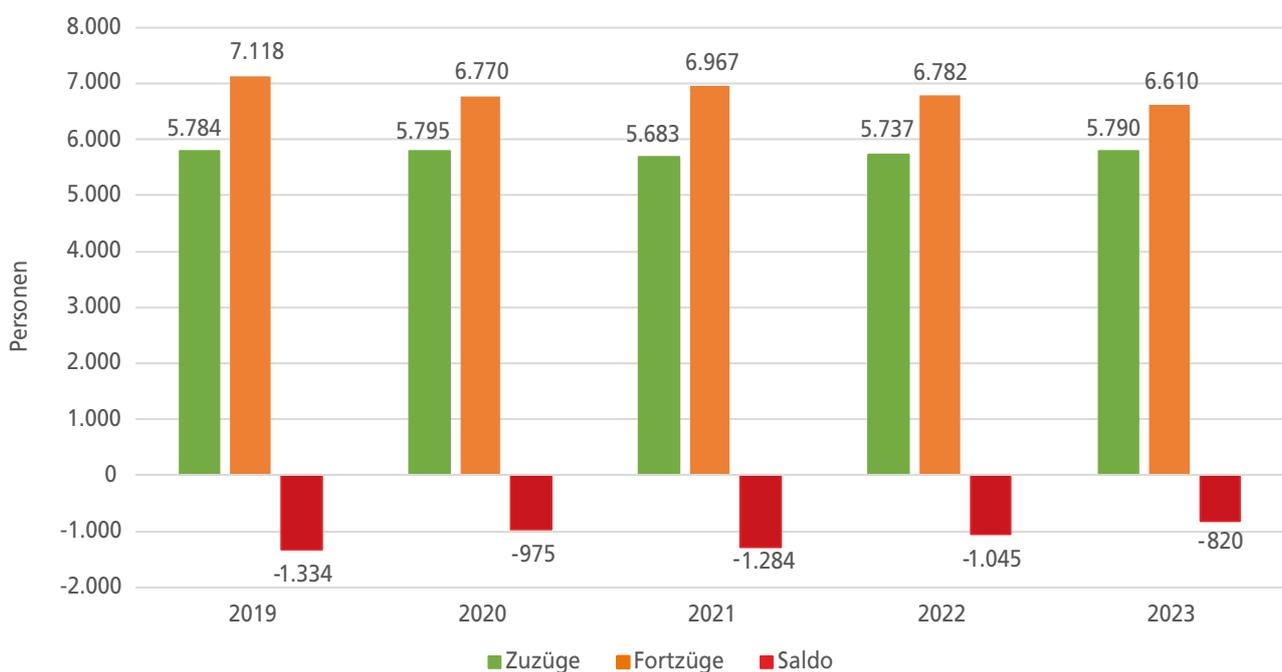
Karte 5: Wanderungsverflechtungen mit dem Umland 2023



⁴⁶ Der Bericht ist online abrufbar unter <https://www.dortmund.de/wohnungsmarktbeobachtung> > „Weitere Analysen und Berichte“

Auch im Jahr 2023 zogen mehr Personen aus Dortmund ins Umland als umgekehrt. Der negative Wanderungssaldo lag bei -820 Personen und hat sich damit gegenüber dem Vorjahr leicht verbessert (geringster Wanderungsverlust ins Umland seit 2015). Die Zahl der Zuzüge war nahezu konstant, während gleichzeitig die Zahl der Fortzüge ins Umland etwas geringer ausfielen. Trotz der leicht verbesserten Situation verliert die Stadt Dortmund weiterhin auf hohem Niveau Einwohner*innen an die Umlandgemeinden.

Abb. 16: Stadtumlandwanderung 2019 bis 2023



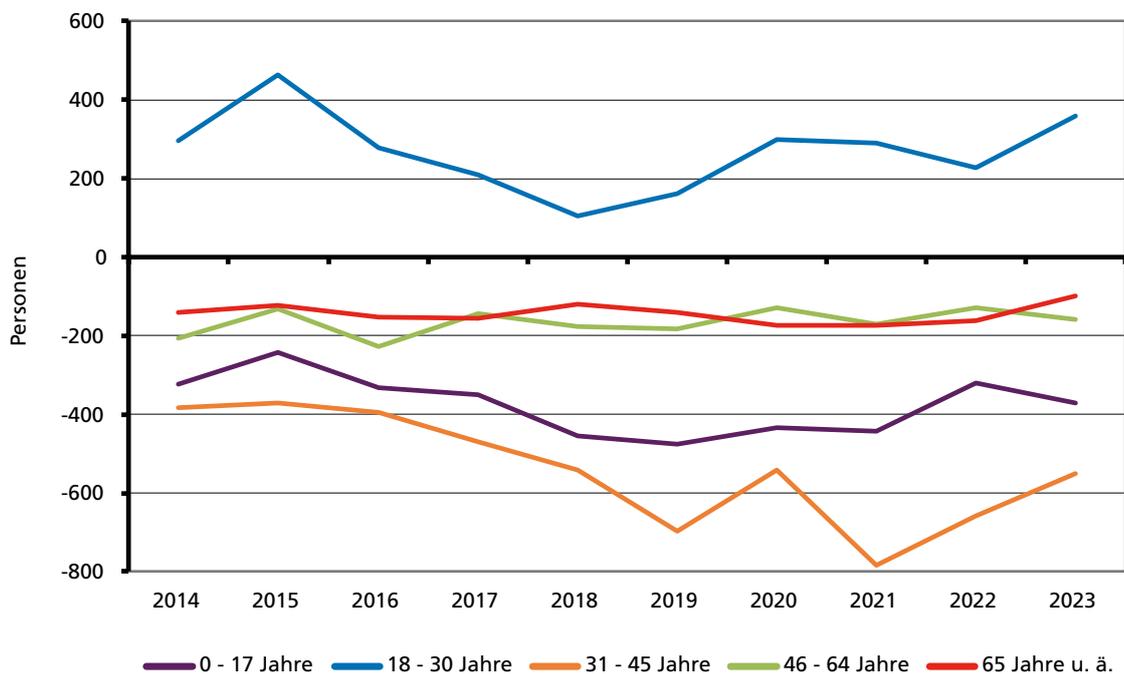
Quelle: Dortmunder Statistik

Hinsichtlich der Altersstruktur zeigt sich bei der Stadtumlandwanderung das bekannte Muster. Die einzige Gruppe, die einen positiven Nahwanderungssaldo aufweist, ist weiterhin die der 18- bis 30-Jährigen (u. a. Bildungswanderung). In allen anderen Altersklassen zeigen sich z. T. deutlich negative Wanderungssalden, insbesondere in der Gruppe der 31- bis 45-Jährigen.

Allerdings verringerte sich der Verlust in der Gruppe der 31- bis 45-Jährigen das zweite Jahr infolge, da die Zahl der Fortzüge zurückging. Dies könnte womöglich unter anderem mit den auch im Umland gestiegenen Preisen für Eigenheime und den gleichzeitig deutlich gestiegenen Finanzierungskosten zu tun haben, die insbesondere für die familiengeprägte Altersgruppe relevant sind und dazu führten, dass die Haushalte in der aktuellen Mietwohnung verblieben.

Der leicht positive Trend ändert jedoch nichts an der Tatsache, dass nach wie vor ein großer Bedarf an bezahlbaren Wohnungen, insbesondere großen Wohnungen für Familien, besteht. Das knappe Angebot bezahlbarer Mietwohnungen sowie das hohe Preisniveau der Eigenheime sorgen für den Wanderungsverlust ins Umland.

Abb. 17: Nahwanderungsbilanz 2014 bis 2023 nach Altersklassen



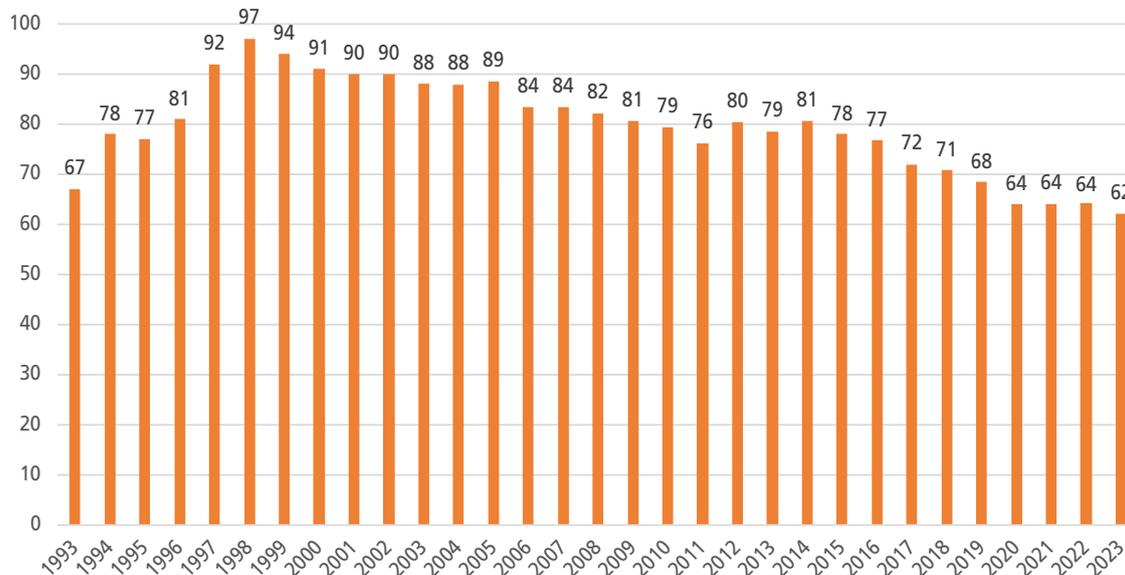
Quelle: Dortmunder Statistik

4.2.3 Innerstädtische Wanderungsbewegungen

Die innerstädtische Umzugshäufigkeit sank im Jahr 2023 auf nur noch 62 Umgezogene pro 1.000 Einwohner*innen, nachdem das Niveau drei Jahre lang bei 64 Umgezogenen pro 1.000 Einwohner*innen lag. Damit sinkt es auf ein Niveau, das zuletzt 1992 beobachtet werden konnte.

Der weitere Rückgang der Fluktuation zeigt deutlich auf, dass der Dortmunder Wohnungsmarkt weiterhin stark angespannt ist. Die kontinuierlich steigenden Mieten sowie die geringe Leerstandsquote, sorgen für die geringen Umzugshäufigkeiten. Es fehlt ein ausreichendes und adäquates Wohnungsangebot für eine breite Zielgruppe.

**Abb. 18: Relative innerstädtische Umzugshäufigkeit
(Umgezogene je 1.000 Einwohner) 1993 bis 2023**



Quelle: Dortmunder Statistik

Die kommunale Statistik zur Umzugshäufigkeit deckt sich auch mit den Rückmeldungen aus der Dortmunder Wohnungswirtschaft, die im Rahmen von Expert*inneninterviews von Fluktuationsquoten von teilweise 5 % berichteten.

Ergebnis:

Nach einem starken Zuzug aus der Ukraine im Vorjahr – ausgelöst durch den Angriffskrieg – und dem damit verbundenen hohen Außenwanderungsgewinn ging der Wanderungssaldo im Jahr 2023 deutlich zurück. Mit einem Plus von 4.645 Personen lag er dennoch weiterhin auf einem hohen Niveau und überkompensierte die Verluste aus der natürlichen Bevölkerungsentwicklung, was letztlich verantwortlich für das Bevölkerungswachstum in Dortmund war.

Im Hinblick auf die Dortmunder Umlandwanderung ging der Wanderungsverlust im Jahr 2023 erneut etwas zurück, lag mit -820 aber weiterhin auf hohem Niveau. Der leichte Rückgang des Wanderungsverlusts gegenüber dem Umland ist insbesondere auf den Rückgang der Fortzüge zurückzuführen. Dies betrifft insbesondere die Gruppen der 18- bis 30-Jährigen sowie der 31- bis 45-Jährigen.

Die ohnehin seit vielen Jahren geringe relative innerstädtische Umzugshäufigkeit sank im Jahr 2023 weiter, nachdem sie in den letzten drei Jahren auf niedrigem Niveau stagnierte. Sie liegt mit 62 Umgezogenen je 1.000 Einwohner*innen auf dem niedrigsten Niveau seit Anfang der 1990er-Jahre. Die nun weiter gesunkene Umzugshäufigkeit lässt sich auf den angespannten Wohnungsmarkt mit stark steigenden Angebotsmieten sowie das geringe adäquate Wohnraumangebot zurückführen („Lock-in-Effekt“).

4.3 Nachfrage nach preiswertem Wohnraum

Die Wohnraumversorgung, insbesondere die Sicherung von preiswertem Wohnraum, stellt eine wichtige Aufgabe der kommunalen Wohnungspolitik dar. Neben der Angebotsseite ist die Nachfrageentwicklung für Wohnungen im unteren Preissegment kontinuierlich zu beobachten. Nach preiswertem Wohnraum besteht eine vielfältige Konkurrenznachfrage von Haushalten mit geringen und mittleren Einkommen.

4.3.1 Sozialleistungsempfänger*innen

Viele Menschen in Dortmund beziehen staatliche Transferleistungen, da sie ihren Lebensunterhalt nicht oder nicht vollständig aus eigenen Mitteln sicherstellen können und sind somit auf bezahlbaren Wohnraum angewiesen.

Tab. 5: Ausgewählte Dortmunder Sozialstrukturdaten 2019 bis 2023

Jeweils zum 31.12.	Arbeitslosenquote in % ⁴⁷	SGB II (Bedarfsgemeinschaften)	SGB XII (Personen außerhalb von Einrichtungen)	Wohngeld (Haushalte)	Asylbewerberleistungsgesetz (Personen)
2019	10,3	42.066	13.794	4.690	2.839
2020	11,9	42.530	13.508	6.035	2.632
2021	11,0	42.027	13.640	6.053	2.366
2022	11,1	43.416	14.795	6.351	2.132
2023	11,7	44.249	14.982	9.583	1.283

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

⁴⁷ Bezogen auf alle zivilen Erwerbspersonen, Stand 30.09.

Arbeitslosenquote

Der Dortmunder Arbeitsmarkt zeigte sich im Jahr 2023 robust. Allerdings waren am 30.09.2023 in Dortmund rund 37.867 Personen arbeitslos gemeldet, rund 2.300 mehr als im Vorjahresmonat. Die Arbeitslosenquote lag damit bei 11,7 % und ist im Vergleich zum Vorjahresstichtag um 0,6 Prozentpunkte angestiegen. Die Herbstbelegung fiel nicht so stark aus wie im Vorjahr. Die Konjunkturlaute wirkte sich entsprechend auf den Arbeitsmarkt aus.

Positiv zeigte sich jedoch die Situation der gut ausgebildeten jungen Menschen unter 25 Jahren, die nach Eintritt in die Arbeitslosigkeit schnell wieder Anschluss auf dem Arbeitsmarkt fanden. Außerdem konnte mit 263.352 sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort (+2,1 %) bzw. 228.036 sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Wohnort (+0,6 %) die Zahl der Beschäftigten weiter gesteigert werden⁴⁸.

Sozialgesetzbuch Zweites Buch (SGB II)

Zum Jahresende 2023 betrug die Zahl der Bedarfsgemeinschaften 44.249 und erhöhte sich damit im Vergleich zum Vorjahr um 1,9 %. Der Anstieg der SGB II-Empfänger*innen hängt auch mit dem Chancenaufenthaltsgesetz zusammen⁴⁹, durch das ein Teil der Personen aus dem Kreis des Asylbewerberleistungsgesetzes inzwischen in den Rechtskreis des zweiten Sozialgesetzbuches wechselten.

Nach wie vor sind größere Bedarfsgemeinschaften bzw. Familienhaushalte mit fünf und mehr Personen weitaus stärker als in der allgemeinen Haushaltsverteilung in Dortmund vertreten. Während der gesamtstädtische Anteil der Haushalte mit fünf und mehr Personen bei 3,9 % lag, betrug er bezogen auf die Bedarfsgemeinschaften 8,6 %. Ähnlich verhielt es sich mit dem Anteil der Alleinerziehenden-Bedarfsgemeinschaften, der mit 17,6 % sehr deutlich über dem Wert für die Gesamtstadt i. H. v. 5,0 % liegt.

Sozialgesetzbuch Zwölftes Buch (SGB XII)

Im Dezember 2023 bezogen 14.982 Personen Grundsicherungsleistungen oder Hilfe zum Lebensunterhalt außerhalb von Einrichtungen nach dem SGB XII. Darunter waren 8.961 Leistungsempfänger*innen 65 Jahre und älter. Im Vergleich zum Vorjahresmonat bezogen mehr Personen SGB XII-Leistungen (+187 Personen). Die Zahl der älteren Leistungsbeziehenden stieg allein um 334 Personen an, während bei den Leistungsbeziehenden nach dem 3. Kapitel (Hilfe zum Lebensunterhalt) und unter 65-Jährige nach dem 4. Kapitel (Grundsicherung) ein Rückgang verzeichnet werden konnte.

⁴⁸ Zahlen jeweils zum 30.06. des Jahres

⁴⁹ Menschen, die seit fünf Jahren ununterbrochen in Deutschland leben und einen Duldungsstatus oder eine Aufenthaltserlaubnis haben, sich zur freiheitlichen demokratischen Grundordnung bekennen und nicht wegen einer im Bundesgebiet begangenen vorsätzlichen Straftat verurteilt wurden (mit wenigen Ausnahmen), können den auf 18 Monate befristeten Aufenthaltstitel beantragen (vgl. § 104c AufenthG).

Wohngeld

Zum Jahresende 2023 erhielten in Dortmund 9.583 Haushalte mit insgesamt rund 21.100 Personen Wohngeldleistungen. Die Zahl der wohngeldbeziehenden Haushalte ist damit im Vergleich zu 2022 um rund 50 % gestiegen. Der durchschnittliche Wohngeldbetrag pro Haushalt belief sich auf rund 400 Euro pro Monat (2022: 274 Euro). Sowohl diese Erhöhung als auch der Anstieg der wohngeldbeziehenden Haushalte sind auf die zum 01.01.2023 in Kraft getretene Wohngeld-Plus-Reform zurückzuführen, mit der eine deutliche Leistungsverbesserung wie eine dauerhafte Heizkosten- und Klimakomponente verknüpft war.

Die wohngeldbeziehenden Haushalte teilen sich wie folgt auf:

- rd. 4.900 Single-Haushalte (51 %)
- rd. 1.300 Zwei-Personen-Haushalte (14 %)
- rd. 800 Drei-Personen-Haushalte (8 %)
- rd. 1.100 Vier-Personen-Haushalte (12 %)
- rd. 1.400 Haushalte mit fünf und mehr Personen (15 %)

Der Anteil der Haushalte mit fünf und mehr Personen ist weiterhin deutlich höher als bei den Haushalten im SGB II-Bezug. Im Zuge der Wohngeld-Plus-Reform stieg zudem auch der Anteil der wohngeldbeziehenden Single-Haushalte.

4.3.2 Asylbewerber*innen und Geflüchtete

Im Dezember 2023 bezogen 1.283 Menschen Leistungen nach dem Asylbewerberleistungsgesetz (AsylbLG). Die Zahl der Asylsuchenden stieg zuletzt stetig an. Im Laufe des Jahres 2023 wurden 549 Asylsuchende nach Dortmund zugewiesen. 2022 waren es 294 Menschen und 170 Menschen im Jahr 2021.

Seit der 39. Kalenderwoche war Dortmund fast durchgängig bis zum Ende des Jahres in der Aufnahmeverpflichtung, wodurch eine hohe Anzahl an Zuweisungen erfolgte. Ein wesentlicher Faktor, der die Unterbringungsbedarfe im Jahr 2023 beeinflusst hat, ist der am 24.02.2022 von Russland begonnene und weiter andauernde Angriffskrieg auf die Ukraine. Über das Jahr 2023 flachte der Zustrom allerdings zunehmend ab, sodass zum Stand 31.12.2023 nur noch 12 Ukrainer*innen in Übergangseinrichtungen und 47 in städtisch angemieteten Wohnungen, des sogenannten Wohnraumvorhalteprogramms (WVP), untergebracht waren. Mit Ausblick auf das Jahr 2024 ist die Tendenz wieder steigend.

Unter anderem wurde eine bedeutsame Anzahl von Syrer*innen im Jahr 2023 zugewiesen. Zum Ende des Jahres waren 167 Syrer*innen in Übergangseinrichtungen und 154 in städtisch angemieteten Wohnungen untergebracht. Auch hier lässt sich wieder ein Zuwachs der Zahlen erkennen, mit aktuell 386 untergebrachten Syrer*innen in Dortmund.

Zum Jahresende waren im Stadtgebiet vier Flüchtlingsunterkünfte (ÜGE Mergelteichstraße, ZKU Grevendicks Feld, ÜGE Weiße Taube und ÜGE Nierstefeldstraße) mit einer Gesamtkapazität von 877 Plätzen (davon 350 Plätze in der ZKU) aktiv. Die Belegungsquote lag zum Ende des Jahres 2023 bei 58 %. Zum Stichtag 31.12.2023 waren 313 Leistungsbeziehende nach dem AsylbLG (Asylbewerber*innen), 226 anerkannte Flüchtlinge (SGB II-Beziehende) und 20 wohnungslose Personen sowie 11 Selbstzahler*innen untergebracht.

Im WVP standen zum 31.12.2023 insgesamt 491 Wohnungen mit ca. 1.494 Plätzen zur Verfügung. Zu diesem Zeitpunkt waren im WVP 1.257 Personen untergebracht, davon 234 Asylbewerber*innen, 535 anerkannte Flüchtlinge und 333 wohnungslose Menschen sowie 155 Selbstzahler*innen.

Die Planungen von zukünftigen Bedarfen werden durch ein nicht absehbares Ende des Krieges und steigende bundesweite Flüchtlingszugänge erschwert. Vor diesem Hintergrund ist eine vorausschauende Vorbereitung auf potentiell ansteigende Flüchtlingszugänge notwendig. Zwei weitere Übergangseinrichtungen sind bis Ende 2024 geplant. Weitere fünf stehen mit bis zu 580 Plätzen für Geflüchtete im Stand-by-Betrieb für den Bedarfsfall bereit. Diese Einrichtungen können, wenn nötig, innerhalb von zwei bis vier Wochen in Betrieb genommen werden. Zusätzlich werden seit Beginn 2024 weitere Wohnungen für das WVP angemietet. Errechnet wurde ein Mehrbedarf von 167 Wohnungen, um den steigenden Flüchtlingszugängen vorzubeugen.

4.3.3 Studentisches Wohnen

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

Das Studierendenwerk Dortmund AöR, das über seine Wohnheime den für Studierende wichtigen bezahlbaren Wohnraum in Campusnähe anbietet, verzeichnete auch in 2023 eine hohe Nachfrage und einen insgesamt angespannten Wohnungsmarkt für Studierende.

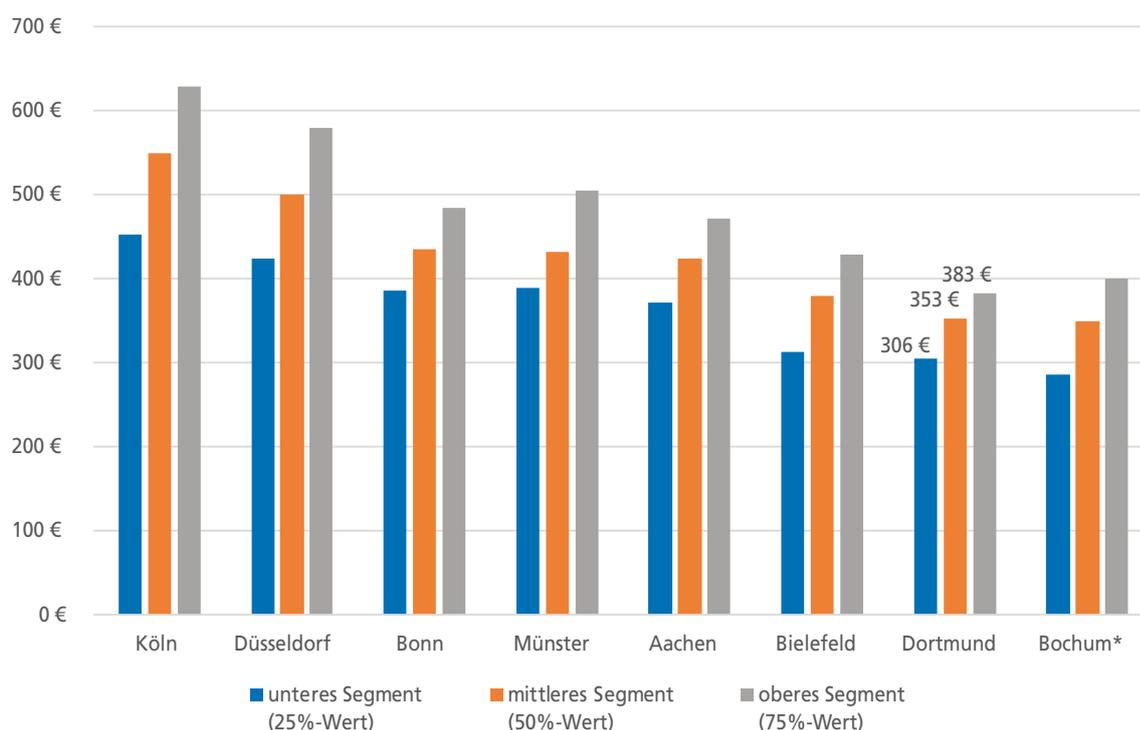
In insgesamt 15 Wohnheim-Anlagen des Studierendenwerks Dortmund AöR stehen grundsätzlich rund 2.800 Wohnheimplätze zur Verfügung. Auf Grund von Sanierungen waren es im Jahr 2023 rund 2.500, davon nur ca. 2.300 in Dortmund. Zum Beginn des Wintersemesters 2023/2024 verzeichnete das Studierendenwerk einen leichten Rückgang der wohnungssuchenden Studierenden. Zum 31.12.2023 umfasste die Warteliste ca. 1.400 Studierende. Die Wartezeiten liegen in der Regel bei ein bis zwei Semestern, bevor den Studierenden ein Angebot unterbreitet werden kann. Somit bleibt der Nachfragedruck nach Wohnheimplätzen, die gegenüber dem freien Wohnungsmarkt deutlich preisgünstiger und darüber hinaus möbliert sind, gleichbleibend hoch.

Trotz weiterhin steigender Mieten ist das Mietpreisniveau in Dortmund immer noch günstiger als in vielen anderen Universitätsstädten in Nordrhein-Westfalen bzw. Deutschland. So liegen laut Analyse des Bundesinstitutes für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) die durchschnittlichen Erst- und Wiedervermietungsmieten in Köln, Düsseldorf, Münster (alle >11,50 €/m²) und Bonn (10,50-11,50 €/m²) deutlich über den in Dortmund aufgerufenen Mieten (8,50-9,50 €/m²) (s. Kapitel 5.1 Mietenentwicklung in Deutschland).

Auch anhand der Mieten für unmöblierte WG-Zimmer zeigt sich Dortmund als preiswertere Universitätsstadt im NRW-Vergleich. Lediglich in Paderborn und Siegen liegen die mittleren Mieten für WG-Zimmer unter dem Dortmunder Niveau, während Bochum über ein ähnliches Preisniveau wie Dortmund verfügt.

Im Vergleich zum Vorjahr sind die mittleren Mieten in WGs um rund 5 Prozent gestiegen. Die Dynamik in Köln, Aachen, Bielefeld oder Münster ist allerdings nochmals weitaus stärker gewesen.

Abb. 19: Mieten für unmöblierte Zimmer in Wohngemeinschaften⁵⁰ in ausgewählten Universitätsstädten NRWs (Datenstand: 16.08.2023)



Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten)

* eingeschränkte Aussagekraft: Fallzahl < 30

Neben den in den letzten Jahren fertiggestellten innerstädtischen und höherpreisigen Wohnprojekten („BaseCamp“, Wohnkomplex am Emil-Moog-Platz/Ritterstraße), deren Zielgruppe u. a. Studierende sind, modernisiert das Studierendenwerk Dortmund AöR die campusnahen Studierendenwohnheimanlagen an der Baroper Straße sowie am Vogelpothsweg mit insgesamt 561 Wohnheimplätzen. Die Maßnahmen wurden mit Wohnraumfördermitteln des Landes NRW gefördert, sodass diese Wohnheimplätze auch künftig mit einer Mietpreisbindung zu günstigen Konditionen an Studierende vermietet werden können.

⁵⁰ Insetierte Angebotspreise in Euro, monatliche Warmmiete eines unmöblierten WG-Zimmers zwischen 10 m² und 30 m²

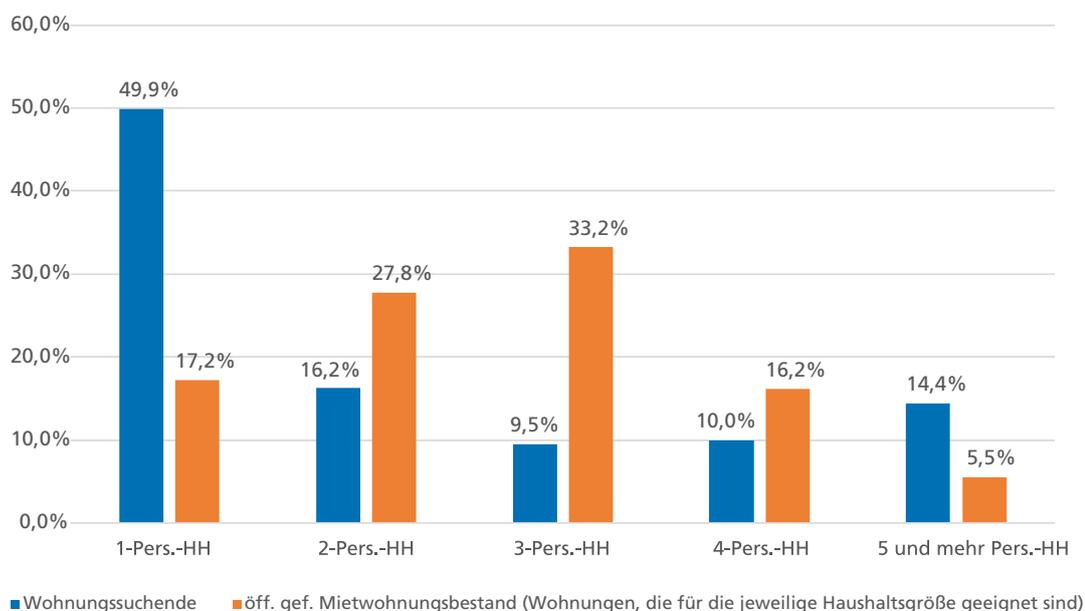
Nach Abschluss der Sanierungsarbeiten in den Wohnanlagen Baroper Straße sowie am Vogelpothsweg wird den Studierenden wieder eine Vielzahl an Wohnplätzen zur Verfügung stehen.

4.3.4 Wohnungssuchende im öffentlich geförderten Wohnungsbau

Am 31.12.2023 waren beim Amt für Wohnen 2.011 wohnungssuchende Haushalte für eine geförderte Mietwohnung vorgemerkt. Die Zahl hat sich im Vergleich zum Vorjahresstichtag deutlich erhöht (+ 15 %). Die Zahl der Haushalte, die mit Unterstützung des Amtes für Wohnen eine geförderte Wohnung bezogen haben, konnte gleichzeitig gesteigert werden. Im Jahr 2023 wurden 1.597 Bezugsgenehmigungen erteilt; 2022 waren es 1.440. Mehr als die Hälfte (904; 57 %) der vermittelten Wohnungen gingen auf Ein- oder Zweiraumwohnungen zurück. Lediglich 23 frei oder bezugsfertig gewordene Fünf- und Sechsräumwohnungen (1,4 %) konnten durch kinderreiche Familien angemietet werden.

Bei Betrachtung der prozentualen Verteilung der 2.011 wohnungssuchenden Haushalte nach Haushaltsgröße im Verhältnis zur prozentualen Verteilung des vorhandenen geförderten Mietwohnungsbestandes (21.008 Wohnungen) nach Wohnungstypen, die für unterschiedlichen Haushaltsgrößen geeignet sind, zeigt sich das folgende Bild (s. Abb. 20):

Abb. 20: Prozentuale Darstellung der wohnungssuchenden Haushalte nach Haushaltsgröße und des öffentlich geförderten Mietwohnungsbestandes nach Wohnungstypen jeweils zum 31.12.2023



Quelle: Amt für Wohnen

Es wird deutlich, dass bei den Einpersonen- und den größeren Familienhaushalten (fünf und mehr Personen) ein Missverhältnis zwischen anteiliger Nachfrage und anteiligem Bestand besteht. Für diese Haushaltstypen besteht der größte Bedarf. Dabei warten größere Familienhaushalte in der Regel länger auf die Vermittlung einer passenden Wohnung, da bei den entsprechenden Wohnungstypen eine viel geringere Fluktuation festzustellen ist als bei kleinen Wohnungen.

Ergebnis:

Die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten stieg zwar auch im Jahr 2023 weiter an und deutet auf einen robusten Arbeitsmarkt. Gleichzeitig lagen allerdings die Zahlen der Arbeitslosen und SGB II-Empfänger*innen über denen des Vorjahres.

Größere Familienhaushalte sind im Verhältnis zur allgemeinen Haushalteverteilung überproportional häufig auf staatliche Unterstützungsleistungen und damit auf preiswerten Wohnraum angewiesen. Für Haushalte mit fünf und mehr Personen wird es immer schwieriger, eine bezahlbare familiengeeignete Wohnung zu finden.

Die Anzahl der wohnungssuchenden Haushalte, die am Jahresende nicht mit einer öffentlich geförderten Mietwohnung versorgt werden konnten, hat sich im Vergleich zum Vorjahr deutlich auf 2.011 (+ 268) erhöht. Gleichzeitig konnte die Zahl der Haushalte, die mit Unterstützung des Amtes für Wohnen eine geförderte Wohnung bezogen haben, gesteigert werden.

5. Mietenentwicklung

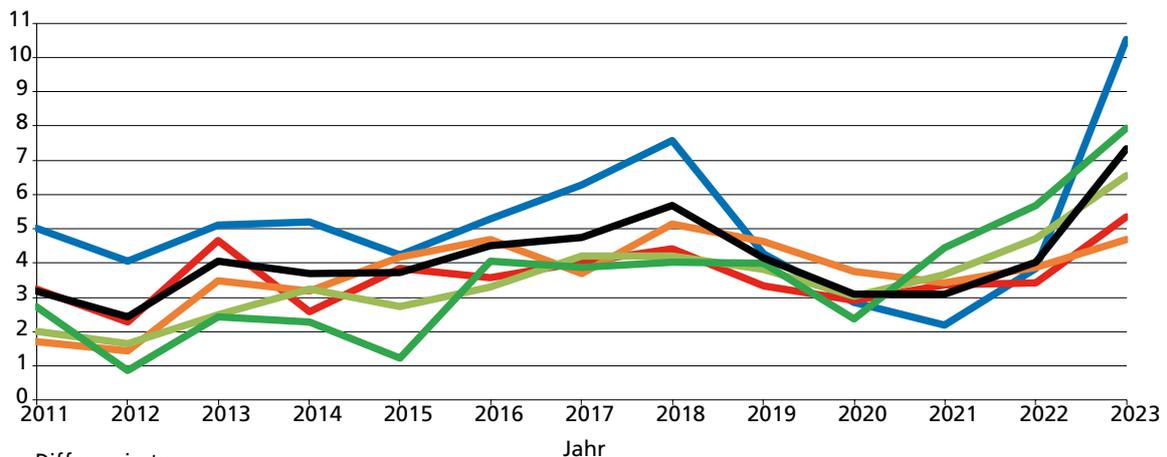
5.1 Mietenentwicklung in Deutschland

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 2023 gegenüber dem Vorjahr um 7,3 %, von 9,83 €/m² auf durchschnittlich 10,55 €/m², gestiegen.

Die Dynamik der steigenden Mieten war je nach siedlungsstrukturellem Kreistyp sehr unterschiedlich. Nachdem in den Vorjahren die Dynamik des Mietenanstiegs in großen kreisfreien Großstädten (> 500.000 Einwohner*innen) moderater ausfiel, war der relative Mietpreisanstieg nun wieder sehr stark (+10,5 %).

Abb. 21: Veränderung der Wiedervermietungs-mieten inserierter Wohnungen nach Kreistypen 2011 bis 2023 (Deutschland)

Veränderung zum Vorjahr in %



Differenzierte siedlungsstrukturelle Kreistypen

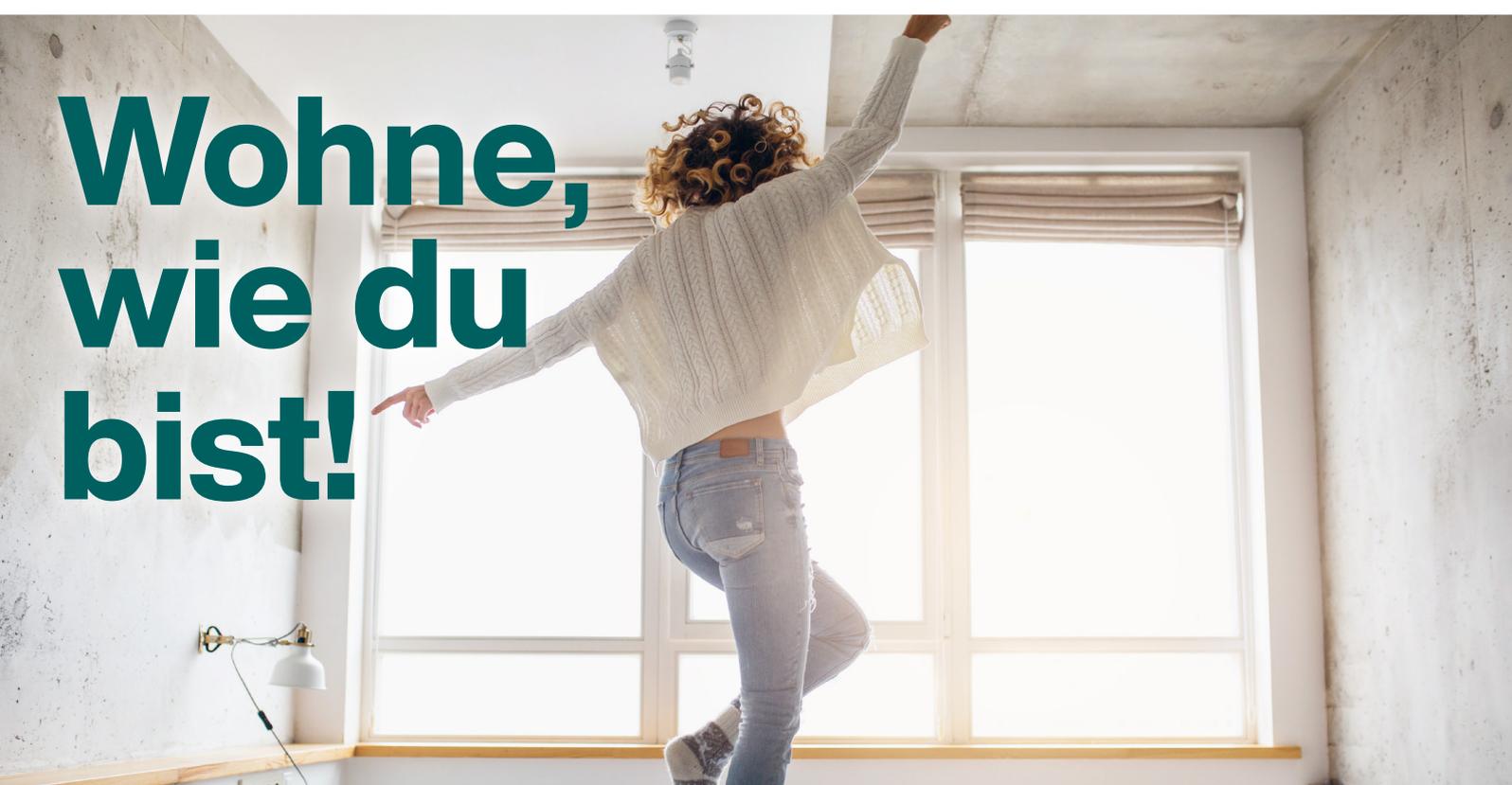
- große kreisfreie Großstädte
- kleine und mittlere kreisfreie Großstädte
- städtische Kreise
- ländliche Kreise mit Verdichtungsansätzen
- dünn besiedelte ländliche Kreise
- Deutschland

Anmerkungen: Angebotsmieten ohne Nebenkosten für unmöblierte Wohnungen bei Wiedervermietung im Gebäudebestand (ohne Neubau) mit 40 bis 100 m² Wohnfläche, mittlere Wohnausstattung, mittlere bis gute Wohnlage, basierend auf im Internet veröffentlichten Wohnungsinseraten von Immobilienplattformen und Zeitungen. Große kreisfreie Großstädte: min. 500 Tsd. Einwohner

© BBSR Bonn 2023

Quelle: Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung;
Datenbasis: BBSR-Wohnungsmarktbeobachtung, IDN ImmoDaten GmbH; microm Wohnlagen

Diese Entwicklung ist allerdings insbesondere auf süddeutsche Großstädte zurückzuführen. Die großen kreisfreien Großstädte in Nordrhein-Westfalen zeigten in 2023 eine Preisentwicklung von 5,3 %. Das Mietniveau wird insbesondere von regionalen bzw. lokalen Rahmenbedingungen beeinflusst. Das stark ausdifferenzierte Mietpreisniveau in Deutschland auf Basis der Angebotsmieten für Erst- und Wiedervermietungen in 2023 wird in der Karte 6 des BBSR veranschaulicht.



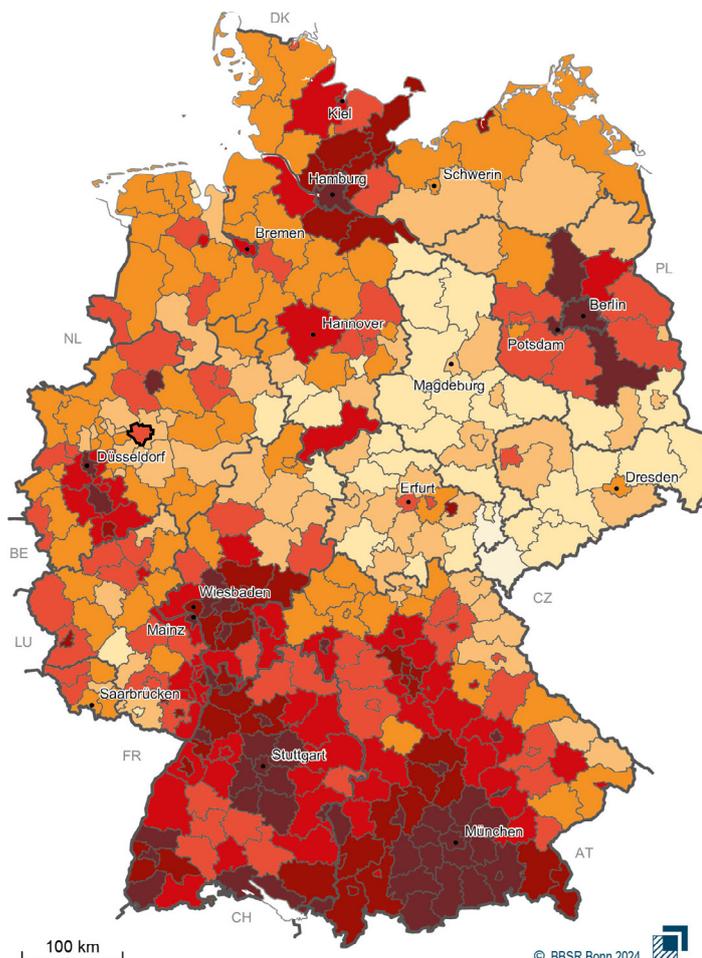
Wohne, wie du bist!

**Die schönste Art
zu wohnen
ist deine eigene.**

Ob klassischer Altbau oder moderne Neubauwohnung – wir als Wohnungsgenossenschaft verwirklichen seit über 125 Jahren individuelles Wohnen und investieren laufend in unseren Wohnungsbestand für den schönsten Ort der Welt: dein Zuhause!



Karte 6: Erst- und Wiedervermietungsrenten inserierter Wohnungen in 2023 (Deutschland)



Angebotsrenten von Wohnungen bei Erst- und Wiedervermietung in mittlerer/guter Wohnlage 2023 in € je m² nettokalt

 bis unter 5,50	 8,50 bis unter 9,50
 5,50 bis unter 6,50	 9,50 bis unter 10,50
 6,50 bis unter 7,50	 10,50 bis unter 11,50
 7,50 bis unter 8,50	 11,50 und mehr

Anmerkungen: Angebotsrenten ohne Nebenkosten für unmöblierte Wohnungen im Gebäudebestand (ohne Neubau) mit 40 bis 100 m² Wohnfläche, mittlere Wohnungsausstattung, mittlere bis gute Wohnlage, basierend auf im Internet veröffentlichten Wohnungsinseraten von Immobilienplattformen und Zeitungen.

Datenbasis: BBSR-Wohnungsmarktbeobachtung, IDN ImmoDaten GmbH, microm Wohnlagen
 Geometrische Grundlage: Kreise (generalisiert), 31.12.2021 © GeoBasis-DE/BKG
 Bearbeitung: N. Brack, A. Schürt

Quelle: Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung;
 Datenbasis: BBSR-Wohnungsmarktbeobachtung, IDN ImmoDaten GmbH; microm Wohnlagen
 Geometrische Grundlage: Kreise (generalisiert), 31.12.2021 © GeoBasis-DE/BKG, Bearbeitung: N. Brack, A. Schürt

Im bundesweiten Vergleich ist das Dortmunder Niveau der Angebotsmieten für Erst- und Wiedervermietungen trotz der starken Anstiege in den vergangenen Jahren nach wie vor als leicht unterdurchschnittlich zu bezeichnen (s. Karte 6, Wertebereich: 8,50 bis unter 9,50 €/m² netto kalt). Auf das Ruhrgebiet bezogen zeigen sich in Dortmund allerdings im Vergleich zu Bochum, Essen und Mülheim an der Ruhr die höchsten Angebotsmieten.

5.2 Mietenentwicklung in Dortmund

Die differenzierte Analyse der Mietenentwicklung in Dortmund erfolgt auf Basis der empirica-Preisdatenbank. Dargestellt werden die Angebotspreise bzw. Neuvertragsmieten (Nettokaltmiete) für Neubau- und Bestandswohnungen. Merkmale wie Ausstattung, genaues Baualter oder Modernisierungszustand werden nicht berücksichtigt. Nicht alle zur Vermietung stehenden 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 2023 wurden 11.029 Angebote ausgewertet und damit rund 22 % weniger als noch zwei Jahre zuvor. Die Entwicklung der Angebotsmieten (Median) in den letzten fünf Jahren kann der folgenden Tabelle entnommen werden:

Tab. 6: Mietangebote in Dortmund 2019 bis 2023 (Nettokaltmieten)

Jahr	Bestand		Neubau	
	Anzahl der Angebote	Mietpreis Median in €/m ²	Anzahl der Angebote	Mietpreis Median in €/m ²
2019	13.393	7,25	342	10,89
2020	12.962	7,52	291	11,10
2021	14.095	7,91	395	11,50
2022	12.214	8,26	394	12,09
2023	11.029	8,59	367	12,13

Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten)

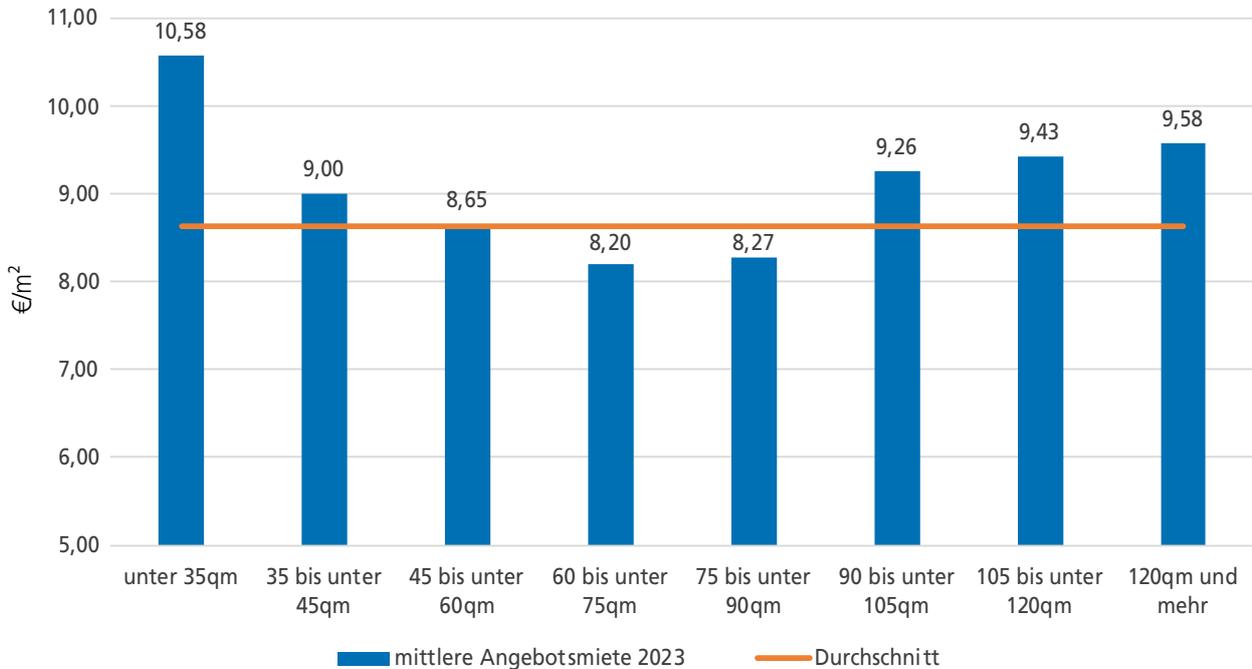
Die Mietpreissteigerungen bei den Angebotsmieten für Bestandswohnungen (Wiedervermietungen) setzen sich weiterhin auf hohem Niveau fort. Der Mietpreismedian der im Jahr erfassten Angebote erhöhte sich im Vergleich zum Vorjahr um 4,0 % auf 8,59 €/m² netto kalt. Seit 2018 ist bei den Wiedervermietungen ein Anstieg um rund 23 % (4,2 % p. a.) zu verzeichnen.

Der Preisanstieg im Neubau setzt sich fort, jedoch mit abgeschwächter Dynamik. Der Median der Angebotsmieten für Neubauwohnungen stieg 2023 gegenüber 2022 lediglich um 0,3 % auf 12,13 €/m². Die Preisdynamik im Neubau hat sich damit überraschenderweise abgeschwächt, nachdem es in den vergangenen Jahren stärkere Steigerungen gab. Allerdings ist davon auszugehen, dass die Neubaumieten auf Grund der Baukostensteigerungen und der deutlich höheren Finanzierungskosten künftig wieder deutlich stärker steigen werden.

Mit Blick auf die unterschiedlichen Wohnungsgrößen ist der durchschnittliche Quadratmeterpreis großer Wohnungen (ab 90 m²) – nach dem der Kleinstwohnungen (< 35 m²) – am höchsten (siehe Abb. 22), was insbesondere mit Blick auf die Gesamtmiete zu sehr hohen Wohnkosten führt. Die Gesamtkosten in dem für (größere) Familien relevanten Segment sorgen dementsprechend für eine höhere Wohnkostenbelastung und bei einigen Familien für eine geringere Bezahlbarkeit von Wohnraum, wie auch in der vom Amt für Wohnen durchgeführten Bezahlbarkeitsanalyse⁵¹ deutlich wurde. Zuletzt nahm die Preisdynamik bei größeren Wohnungen (ab 105 m²) ab und die Mieten stagnierten bzw. gingen teilweise sogar leicht zurück. Dennoch bleibt das Preisniveau überdurchschnittlich.

⁵¹ Der Ergebnisbericht ist online abrufbar unter <https://www.dortmund.de/wohnungsmarktbeobachtung> > „Weitere Analysen und Berichte“

Abb. 22: Mittlere Angebotsmieten nach Wohnungsgrößenklassen 2023



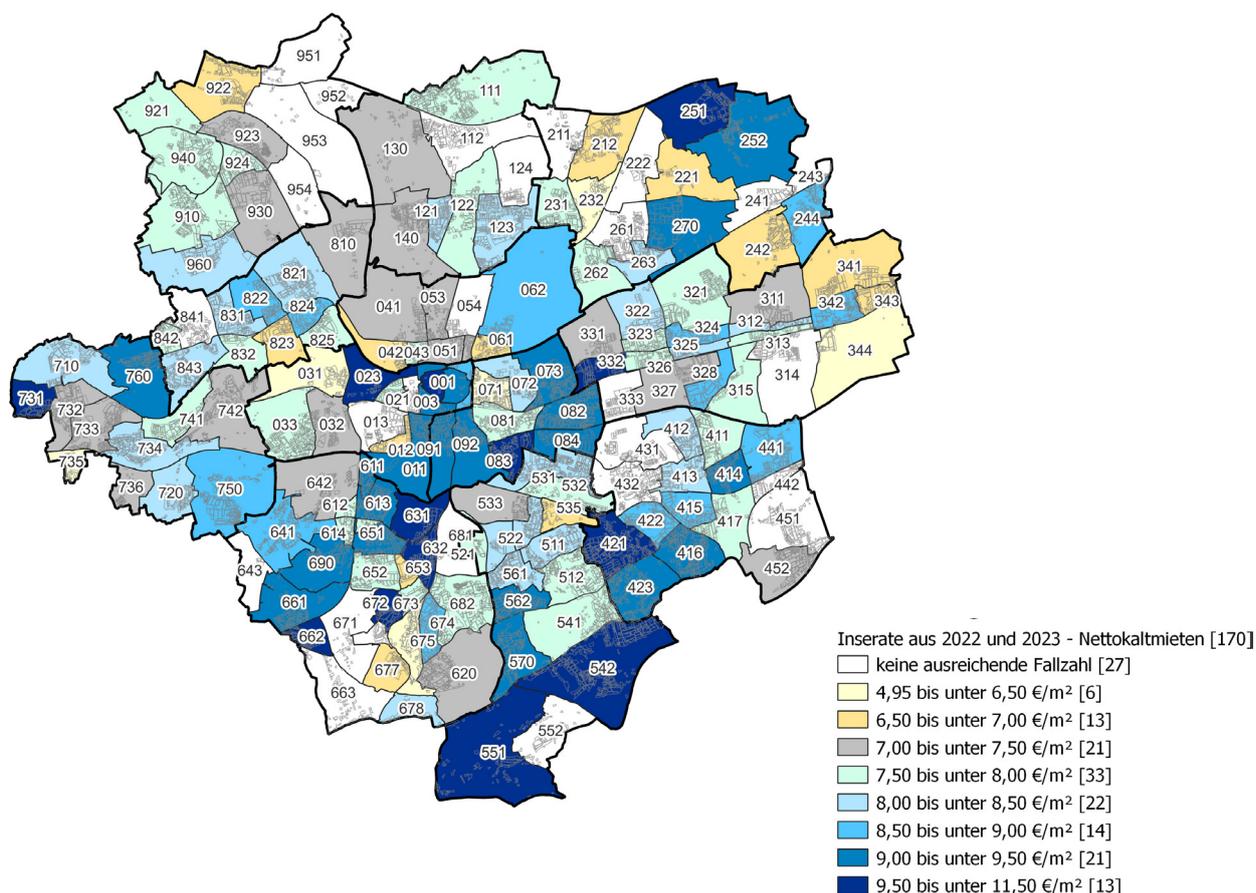
Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten)

Analog zu den Preisen nach Wohnungsgröße zeigt sich auch anhand der Anzahl der Wohnräume eine entsprechende Staffelung. Die Anzahl der Wohnräume ist insbesondere für Familien – inzwischen aber auch im Hinblick auf Homeoffice für viele weitere Haushalte – ein wichtiges Kriterium.

Auch hier zeigte sich: (Große) Wohnungen mit vier und fünf Zimmern haben einen hohen mittleren Angebotspreis. Gleichzeitig ist der Anteil von 4-Zimmer-Wohnungen an allen angebotenen Wohnungen relativ gering (rd. 7 %), während 5-Zimmer-Wohnungen sogar noch deutlich seltener am Markt angeboten wurden (rd. 1 %).

5.2.1 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 (2022/2023) 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 7: Kleinräumige Darstellung der mittleren Angebotsmieten (2022/2023)⁵²

Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten)

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 4,95 €/m² im Statistischen Unterbezirk Hallerey (031) bis 11,50 €/m² im Unterbezirk Brünninghausen (631). Innerhalb der Statistischen Unterbezirke werden Wohnungen in unterschiedlichen Preissegmenten angeboten. Beispielsweise liegen die Angebotsmieten im Unterbezirk Hauptfriedhof (031) in einer Preisspanne zwischen 4,54 und 8,03 €/m² und in Brünninghausen (631) zwischen 7,35 und 14,88 €/m².

⁵² Die namentlichen Bezeichnungen der in der Karte angegebenen Nummern der Statistischen Unterbezirke können der als Anlage beigefügten Liste entnommen werden.

Mittlere Angebotspreise unter 6,50 €/m², die insbesondere für Nachfrager*innen nach preisgünstigem Wohnraum von Bedeutung sind, sind inzwischen nur noch in den Unterbezirken Hallerey, Kirchderne, Lütgendortmund-West, Flughafen, Kirchhörde-West sowie Kaiserbrunnen zu beobachten. In den genannten Fällen hängt dies allerdings mit einem hohen Anteil an öffentlich geförderten Wohnungen zusammen, die in dem Betrachtungszeitraum inseriert wurden und damit für unterdurchschnittliche mittlere Angebotspreise sorgten. Bei Betrachtung der frei finanzierten Mietwohnungen, d. h. ohne geförderte Wohnungen, die über einen Wohnberechtigungsschein anmietbar sind, zeigten sich die geringsten mittleren Angebotsmieten im Unterbezirk Siedlung Rotkehlchenweg (6,50 €/m²), die höchsten unverändert in Brünninghausen (11,50 €/m²).

5.2.2 Kosten der Unterkunft nach dem Sozialgesetzbuch Zweites Buch, Zwölftes Buch und Asylbewerberleistungsgesetz

Die Höhe der angemessenen Kosten der Unterkunft gemäß dem Sozialgesetzbuch (§ 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 Asylbewerberleistungsgesetz (AsylbLG) angewendet.

Wegen der Entwicklungsdynamik auf dem Dortmunder Wohnungsmarkt hat die Stadt Dortmund beschlossen, die Mietobergrenzen in einem jährlichen Rhythmus überprüfen und das schlüssige Konzept fortschreiben zu lassen. Die Überprüfung ist im Frühjahr des Jahres 2024 auf Datenbasis der Angebotsmieten des Jahres 2023 erfolgt und hat die Notwendigkeit einer erneuten Anpassung der Angemessenheitsgrenzen ergeben.

Die seit dem 01.05.2024 geltenden angemessenen Nettokaltmieten sowie die Veränderung zu den bisherigen Mietobergrenzen können der folgenden Tabelle entnommen werden.

Tab. 7: Bisherige und neue angemessene Nettokaltmieten nach dem SGB II, dem SGB XII und dem AsylbLG in Dortmund

	1-Personen-Haushalt	2-Personen-Haushalt	3-Personen-Haushalt	4-Personen-Haushalt	5-Personen-Haushalt	6-Personen-Haushalt
Obergrenze bis 30.04.2024	380,00 €	470,00 €	570,00 €	720,00 €	920,00 €	1.000,00 €
Obergrenze ab 01.05.2024	400,00 €	490,00 €	590,00 €	780,00 €	930,00 €	1.000,00 €
Prozentuale Veränderung	+ 5,3 %	+ 4,3 %	+ 3,5 %	+ 8,3 %	+ 1,1 %	+/- 0,0 %
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 die angemessenen Betriebskosten berücksichtigt. Dabei wird der jeweils aktuelle Betriebskostenspiegel für NRW (Herausgeber: Deutscher Mieterbund NRW e. V.) zugrunde gelegt. Die Höhe der angemessenen Betriebskosten und Bruttokaltmieten können im Internet auf der Homepage des Jobcenters Dortmund unter www.jobcenterdortmund.de/de/articles/miete-heiz-betriebskosten abgerufen werden.

5.3 Dortmundener Mietspiegel (Mietspiegel für nicht preisgebundene Wohnungen in Dortmund)

Die Stadt Dortmund erstellt seit Mitte der 1970er-Jahre einen Mietspiegel. Im Jahr 2002 wurde erstmalig ein qualifizierter Mietspiegel im Sinne des § 558d Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) für Dortmund erstellt.

Ein qualifizierter Mietspiegel löst zwei wesentliche Rechtsfolgen aus:

- Enthält ein qualifizierter Mietspiegel Angaben zu einer bestimmten Wohnung, deren Miete der Vermietende im gesetzlichen Mieterhöhungsverfahren ändern will, so sind diese Angaben im Mieterhöhungsverlangen auch dann mitzuteilen, wenn die Mieterhöhung auf ein anderes Begründungsmittel gestützt wird (§ 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).

Damit müssen Vermietende den Dortmundener Mietspiegel bei Mieterhöhungen zwingend beachten.

Im Gegensatz zu den Angebotsmieten werden für die Erstellung des Mietspiegels Informationen über bestehende Mietverhältnisse (Neuvertrags- und Bestandsmieten) mittels einer Stichprobe erhoben und ausgewertet. Eine solche Haupterhebung wird alle vier Jahre durchgeführt. Nach zwei Jahren erfolgt jeweils eine Anpassung an die Marktentwicklung mittels Fortschreibung.

Der Dortmundener Mietspiegel wurde im Jahr 2022 neu erstellt und am 24.02.2023 veröffentlicht. Er hat eine Laufzeit bis zum 31.12.2024. Die Neuerstellung des Dortmundener Mietspiegels wurde durch den Arbeitskreis Dortmundener Mietspiegel begleitet. Der Arbeitskreis ist ein Zusammenschluss von Vertreter*innen der Arbeitsgemeinschaft Dortmundener Wohnungsunternehmen, des Haus & Grund Dortmund e. V., des Mietervereines Dortmund und Umgebung e. V., des DMB Mieterbund Dortmund e. V. sowie des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Dortmund und wird vom Amt für Wohnen der Stadt Dortmund geleitet. Der Dortmundener Mietspiegel wurde nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt und von den beteiligten Interessenverbänden, außer dem DMB

Mieterbund Dortmund e. V., schriftlich anerkannt. Somit handelt es sich um einen qualifizierten Mietspiegel nach § 558d Bürgerliches Gesetzbuch. Er basiert auf einer repräsentativen Befragung von Wohnungseigentümer*innen, die von der InWIS Forschung & Beratung GmbH aus Bochum durchgeführt und ausgewertet wurde.

Die Datenbasis des aktuellen Dortmunder Mietspiegels ergibt sich aus den Antworten von zahlreichen privaten und institutionellen Wohnungs- bzw. Gebäudeeigentümer*innen, die ab Juni 2022 einen Aufruf zur Teilnahme an einer Online-Befragung erhielten, um Angaben zur Miete, Größe, Ausstattung und Beschaffenheit ihrer Wohnungen zu erheben.

Die Beteiligung an der Befragung war wie in den letzten Jahren erfreulich hoch. Die Rücklaufquote betrug rund 45 %. Dadurch standen dem Institut InWIS für die Auswertung ausreichende und aussagekräftige Daten zu rund 12.500 Dortmunder Wohnungen zur Verfügung.

Die Systematik zur Anwendung des neuen Mietspiegels ist im Grundsatz gleichgeblieben. Im Vergleich zum letzten Mietspiegel haben sich im Detail jedoch einige Änderungen ergeben. Beispielsweise hat sich in der Mietspiegeltabelle die Abgrenzung der Baualtersklassen geändert. Bei den Ausstattungsmerkmalen wird erstmalig ein deutlicher Zuschlag für eine energetisch höherwertige Wärmeschutzverglasung ausgewiesen.

Das dem Dortmunder Mietspiegel seit 2002 zugrunde liegende Berechnungsmodell wurde nicht verändert, jedoch wird seit 2023 erstmals als Mittelwert das arithmetische Mittel anstelle des Medians verwendet. Die Umstellung wurde vor dem Hintergrund der veränderten rechtlichen Rahmenbedingungen durch das Mietspiegelreformgesetz und der Mietspiegelverordnung sowie der Anwendung wissenschaftlich anerkannter Grundsätze im Arbeitskreis kontrovers diskutiert. Aus gutachterlicher Sicht ist die Verwendung des arithmetischen Mittels jedoch die korrekte Methodik, um die Mieten zu spiegeln und damit die Verhältnisse auf dem Dortmunder Wohnungsmarkt wiederzugeben.

Im Ergebnis ergibt die Datenauswertung eine deutliche Erhöhung der Mieten auf dem Dortmunder Wohnungsmarkt. Die Mietspreisteigerungen fallen in Abhängigkeit vom Baualter, Ausstattung, Modernisierungszustand und Lage jedoch sehr unterschiedlich aus.

Für eine Standardwohnung der Baualtersklasse 1960 bis 1969 (60,01 - 80,00 m², mit Balkon, überwiegend Laminat, energetisch modernisiert, im Gebiet „Dortmund-West“) beläuft sich der Mittelwert auf 6,07 €/m². Innerhalb von zwei Jahren ist für diesen Wohnungstyp im Vergleich zum vorherigen Mietspiegel (2021/2022) eine Mietsteigerung von rund 5 % festgestellt worden.

Besonders die lagebedingten Mietpreisunterschiede sind in den letzten zwei Jahren gewachsen. So zeigen sich in der Innenstadt-Mitte sowie in Hörde für

eine vergleichbar ausgestattete Wohnung überdurchschnittlich steigende Mieten (Innenstadt-Mitte: von 6,50 €/m² auf 6,94 €/m²; Hörde: von 6,19 €/m² auf 6,68 €/m²). Erstmals wird im Mietspiegel auch ein Zuschlag für das Gebiet „Innenstadt-Nord“ (+ 0,09 €/m²) ausgewiesen.

Am 24.02.2023 wurde der aktuelle Mietspiegel in den Dortmunder Bekanntmachungen veröffentlicht. Er ist im Internet unter www.dortmund.de/mietspiegel abrufbar und diesem Bericht als Anlage beigefügt.

5.4 Entwicklung der Wohnnebenkosten

Neben der Entwicklung der Mietpreise sind das Niveau und die Entwicklung der Wohnnebenkosten, d. h. der kalten und warmen Betriebskosten, für die Bezahlbarkeit von Wohnraum von besonderer Bedeutung. Im Stimmungsbarometer 2023 benennen eine Vielzahl der Befragten die hohen Nebenkosten („zweite Miete“) als ein aktuelles Problem auf dem Mietwohnungsmarkt (s. Kapitel 7 Kommunales Stimmungsbarometer).

Um die Preise bzw. ihre Entwicklung in Dortmund einschätzen zu können, werden die mittleren Nebenkosten anhand der empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten) herangezogen. Hierbei zeigt sich in 2023 gegenüber dem Vorjahr eine deutliche Steigerung der kalten Nebenkosten⁵³ von 8,2 % auf 2,16 €/m², während die warmen Nebenkosten⁵⁴ mit 1,61 €/m² rund 24 % höher lagen. Bereits im Vorjahr waren die warmen Nebenkosten um 23 % gestiegen, sodass der Preisanstieg innerhalb von zwei Jahren rund 53 % beträgt. Allerdings handelt es sich bei den kalten sowie warmen Nebenkosten um die inserierten Kosten für Betriebs- und Heizkosten. Diese können u. U. von den tatsächlich abgerechneten Kosten abweichen. Das nun hohe Niveau zeigte sich nach dem Angriffskrieg auf die Ukraine etwas zeitverzögert in den Inseraten. Es ist allerdings auch zu berücksichtigen, dass die tatsächlichen Heizkosten – gerade in den letzten beiden Jahren auf Grund der individuellen Sparbemühungen – stark verbrauchsabhängig waren. Dennoch geben die inserierten Vorauszahlungen einen guten Eindruck über die gestiegenen Kosten.

Im Vergleich zu Bestandswohnungen zeigt sich bei den kalten Nebenkosten im Neubau (ab 2017) weiterhin ein baualtersbedingter Unterschied mit höheren Kosten im Neubau. Dies könnte u. a. mit einem höheren Anteil an Gebäuden mit Aufzug zusammenhängen. Allerdings fällt der Unterschied inzwischen geringfügiger aus, sodass auch in Bestandsgebäuden ein hohes Niveau an Betriebskosten vorliegt.

Trotz der besseren Energieeffizienz im Neubau zeigt sich auch bei Gebäuden mit Baujahr ab 2017 ein deutlicher Anstieg der warmen Nebenkosten (+23 %). Bei Bestandswohnungen (vor 2017) lagen sie um 25 % über den Kosten des Vorjahrs.

⁵³ beinhaltet umlagefähige Kosten wie bspw. Grundsteuer, Sach- und Haftpflichtversicherungen, Wasserversorgung und Entwässerung, Aufzug, Schornsteinreinigung, Hausreinigung, Gartenpflege, Allgemeinbeleuchtung sowie Gebühren für Müllabfuhr und Straßenreinigung

⁵⁴ beinhaltet Heizkosten sowie Kosten für Warmwasser

Ergebnis:

Anhand der im Jahr 2023 inserierten Angebotsmieten zeigen sich nach wie vor hohe Mietpreissteigerungen. Während der Mietpreismedian für Bestandswohnungen (Wiedervermietungen) um 4,0 % auf 8,59 €/m² netto kalt stieg, erhöhte sich die mittlere Angebotsmiete für Neubauwohnungen überraschenderweise um nur 0,3 % auf 12,13 €/m² netto kalt. Es ist jedoch davon auszugehen, dass die Neubaumieten auf Grund der Baukostensteigerungen und der deutlich höheren Finanzierungskosten künftig deutlich stärker steigen werden.

Die Preise für sehr große Wohnungen (ab 105 m²) entwickelten sich zuletzt moderater. Dennoch ist das Preisniveau großer Wohnungen deutlich überdurchschnittlich und führt durch die Größe der Wohnung zu hohen Gesamtwohnkosten. Auf Grund des Mangels an großen Wohnungen und der Wohnkaufkraft von Familienhaushalten kann eine zu hohe Wohnkostenbelastung dieser Dortmunder Haushalte die Folge sein.

Mit Blick auf die kalten Nebenkosten zeigte sich in Dortmund ebenfalls eine hohe und steigende Dynamik mit einer Kostensteigerung von durchschnittlich 8,2 %. Bedingt durch die erhöhten Energiepreise stiegen die Heizkosten das zweite Jahr in Folge sehr stark an (+ 24 %).

Wohne, wie du bist!



**Die schönste Art
zu wohnen
ist deine eigene.**

Ob klassischer Altbau oder moderne Neubauwohnung – wir als Wohnungsgenossenschaft verwirklichen seit über 125 Jahren individuelles Wohnen und investieren laufend in unseren Wohnungsbestand für den schönsten Ort der Welt: dein Zuhause!



6. Kleinräumige und regionale Wohnungsmarktbeobachtung

6.1 Kleinräumiges Wohnungsmarktmonitoring

Als Ergänzung zur gesamtstädtischen Wohnungsmarktbeobachtung verfügt die Stadt Dortmund über ein kleinräumiges Wohnungsmarktmonitoringsystem. Die flächendeckende Darstellung von kleinteiligen statistischen Daten auf der Ebene der 170 Statistischen Unterbezirke dient als Informationsinstrument und zur (räumlichen) Ressourcensteuerung. Die Indikatoren wurden inhaltlich aus den Teilzielen des Kommunalen Wohnkonzeptes 2021 (Verbesserung der Wohnsituation für Familien, Senior*innen sowie in Quartieren mit erhöhtem sozialem und wohnungswirtschaftlichem Handlungsbedarf) abgeleitet.

Das kleinräumige Wohnungsmarktmonitoring kann als Grundlage für wohnungs-, sozial- und stadtentwicklungspolitische Entscheidungen auf kleinräumiger Ebene herangezogen werden. Es bietet eine erste objektive Basis und Transparenz für die Auswahl von Quartieren für eine bestandsorientierte Quartiersentwicklung und kann damit auch zur räumlichen Ressourcensteuerung dienen. Auch im Rahmen der Aufstellung von Bebauungsplänen werden die Daten als Grundlage für eine bedarfsgerechte und zielgruppenorientierte Baulandentwicklung herangezogen. Darüber hinaus fließen die Ergebnisse in die Bedarfsermittlung des geförderten Wohnungsbaus (Wohnungstypen, Zielgruppen, Menge etc.) ein. Die vorliegenden Daten helfen den Bedarf kleinräumig zu qualifizieren und zu benennen.

Seit 2013 werden die Berichte mit vertiefenden Analysen der Daten und Entwicklungstendenzen sowie umfangreichem Kartenmaterial veröffentlicht. Der zuletzt erschienene vierte Bericht zum kleinräumigen Wohnungsmarktmonitoring zeigt die Ergebnisse der Datenanalysen des Jahres 2021. Der Bericht steht auf der folgenden Internetseite als Download zur Verfügung:

www.dortmund.de/wohnungsmarktbeobachtung → **Kleinräumiges Wohnungsmarktmonitoring**

6.2 Regionale Wohnungsmarktbeobachtung

Der Regionalverband Ruhr (RVR) hat im Jahr 2022 eine Analyse zum Einsatz wohnungspolitischer Instrumente im Verbandsgebiet an Quaestio Forschung & Beratung aus Bonn vergeben. Die Städte und Kreise der AG Wohnungsmarkt Ruhr haben den Prozess intensiv begleitet und in Form von Expert*inneninterviews ihr Fachwissen eingebracht. Die Analyse wurde Ende 2023 abgeschlossen und die Berichtslegung soll im Jahr 2024 erfolgen.

Die kreisfreien Städte und Kreise der AG Wohnungsmarkt Ruhr erstellen zurzeit gemeinsam mit dem RVR den mittlerweile sechsten Regionalen Wohnungsmarktbericht, der voraussichtlich im November 2024 veröffentlicht wird. Anschließend ist eine Fachveranstaltung geplant, auf der die Ergebnisse einem Fachpublikum präsentiert und zur Diskussion gestellt werden.

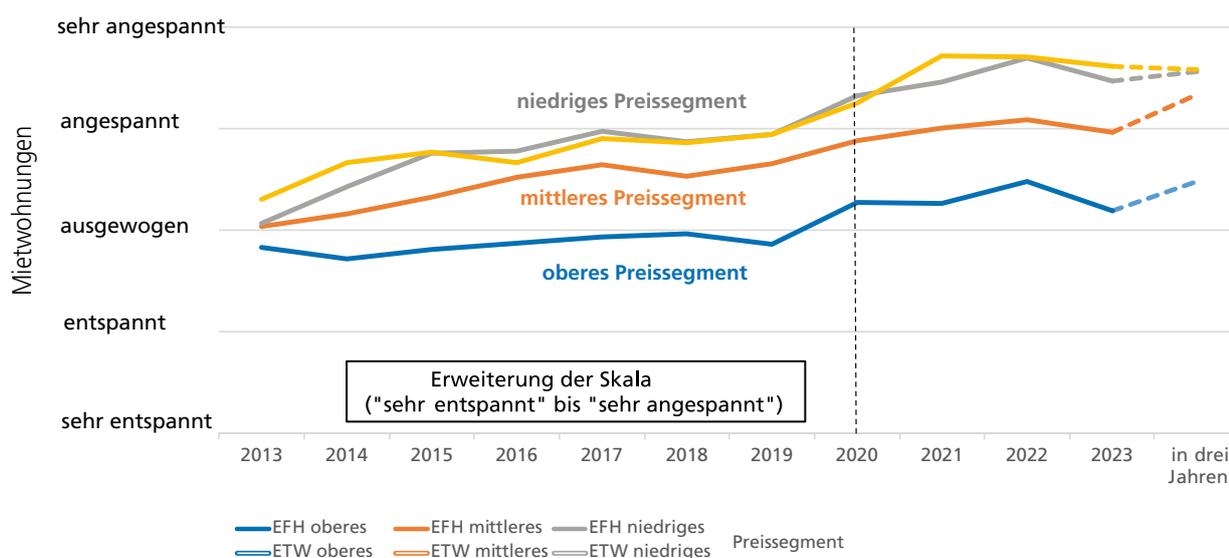
7. Kommunales Stimmungsbarometer – Einschätzung der Wohnungsmarktsituation in Dortmund durch Wohnungsmarktextpert*innen

Im Frühjahr des Jahres 2024 wurden für die Erstellung des Kommunalen Stimmungsbarometers 75 Wohnungsmarktextpert*innen gebeten, sich anhand eines Fragebogens zu den Entwicklungen auf dem Dortmunder Wohnungsmarkt im Jahr 2023 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 29 Expert*innen aus der Bau- und Wohnungswirtschaft, von Finanzierungsinstituten, Architektur- und Planungsbüros, aus der Wissenschaft und von verschiedenen Interessenverbänden. 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.

Die Einschätzungen der Akteur*innen zur Lage auf dem Dortmunder **Mietwohnungsmarkt** zeigen sich für das Jahr 2023 im Vergleich zum Vorjahr leicht positiver. Dies betrifft insbesondere die Situation im oberen Preissegment, die die Befragten im Durchschnitt als eher ausgewogen wahrnehmen. Die Situation im mittleren und unteren Preissegment einschließlich des geförderten Wohnungsbestands wird weiterhin als angespannt bis sehr angespannt eingeschätzt. Die Befragten gehen davon aus, dass sich der Mietwohnungsmarkt in drei Jahren in allen Preissegmenten deutlich angespannter darstellen wird.

Abb. 23: Einschätzung der Situation auf dem Dortmunder Mietwohnungsmarkt in den unterschiedlichen Segmenten⁵⁵



Quelle: Amt für Wohnen

⁵⁵ Um differenziertere Aussagen zur Marktlage zu ermöglichen und Tendenzen besser einordnen zu können, wurde die Beurteilungsskala seit dem Stimmungsbarometer 2020 um die Punkte „sehr entspannt“ und „sehr angespannt“ erweitert.

Ein unzureichendes Angebot an großen, familiengerechten Mietwohnungen (insbesondere im unteren Preissegment), eine zu geringe Neubautätigkeit, der Rückgang des öffentlich geförderten Mietwohnungsbestandes sowie die hohen Bau- bzw. Modernisierungskosten wurden am häufigsten als Probleme auf dem Dortmunder Mietwohnungsmarkt benannt. Darüber hinaus sind aus Sicht vieler Befragten die inzwischen hohen Nebenkosten („zweite Miete“) ein Problem und erschweren die Bezahlbarkeit von Wohnungen. Aber auch die verstärkte Vernachlässigung von Wohnungsbeständen („Problemimmobilien“) wird inzwischen vermehrt kritisch betrachtet.

Vor dem Hintergrund rückläufiger Investitionen im (Miet-)Wohnungsbau zeigt die Befragung, dass die Gemengelage aus mehreren Faktoren hierfür verantwortlich ist. Neben den bereits erwähnten Baukosten werden die Kapitalmarktbedingungen, die Anforderungen aus dem Gebäudeenergiegesetz und die Kommunale Genehmigungspraxis als Hemmnisse wahrgenommen bzw. beschrieben. Ebenso wird weiterhin das knappe Angebot an Bauland angeführt. Gleichzeitig werden die realisierbaren Mieten auf Grund der Einkommenssituation der Mieter*innen als problematisch betrachtet.

Auf der anderen Seite zeigt sich, dass die verbesserten Förderkonditionen und -bedingungen als Anreiz gesehen werden, in den öffentlich geförderten Mietwohnungsbau zu investieren.

Wohne, wie du bist!



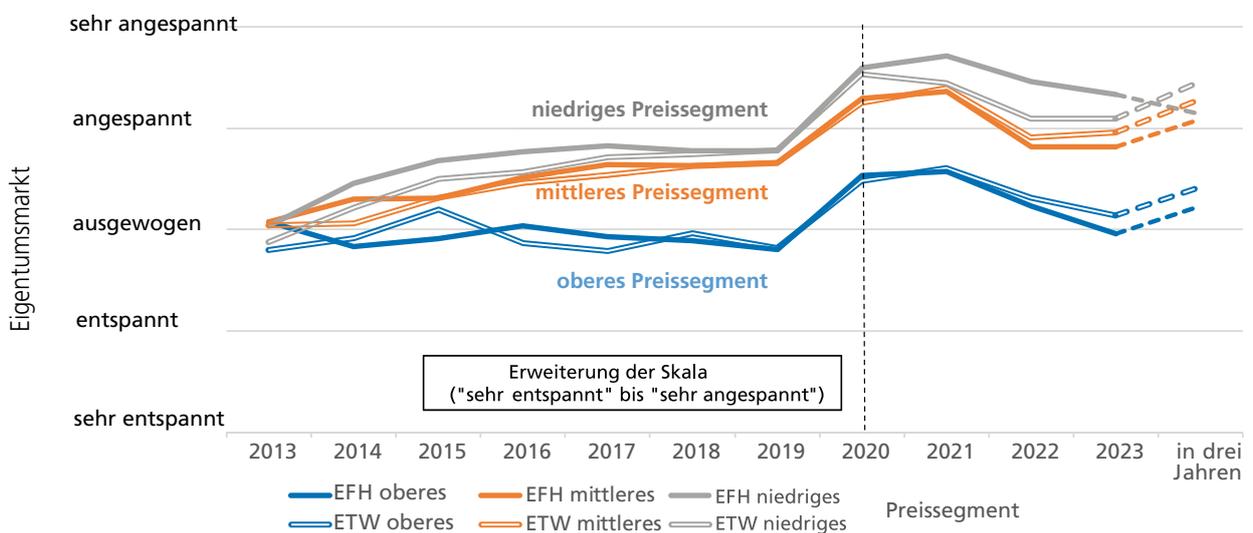
**Die schönste Art
zu wohnen
ist deine eigene.**

Ob klassischer Altbau oder moderne Neubauwohnung – wir als Wohnungsgenossenschaft verwirklichen seit über 125 Jahren individuelles Wohnen und investieren laufend in unseren Wohnungsbestand für den schönsten Ort der Welt: dein Zuhause!



Die Situation auf dem Dortmunder **Eigentumsmarkt** beurteilen die Expert*innen unterschiedlich. Ähnlich wie auf dem Mietwohnungsmarkt wird die Situation im oberen Preissegment als ausgewogener eingestuft. Auf der anderen Seite zeigt sich nach wie vor eine angespannte bis sehr angespannte Situation im unteren bis mittleren Preissegment – sowohl im Segment der Eigenheime als auch bei Eigentumswohnungen. Die Akteur*innen erwarten, dass sich die Lage auf dem Eigentumsmarkt innerhalb der kommenden drei Jahre tendenziell weiter anspannen wird.

Abb. 24: Einschätzung der Situation auf dem Dortmunder Eigentumsmarkt in den unterschiedlichen Segmenten



Quelle: Amt für Wohnen

Die Einschätzung der Expert*innen zu den aktuellen Problemen auf dem Dortmunder Eigentumsmarkt fällt sehr ähnlich wie im vergangenen Jahr aus. Omnipräsent sind nach wie vor die gestiegenen Zinsen für Wohnungsbaukredite sowie die hohen Baukosten. Ebenso werden die höheren Kosten auf Grund steigender Anforderungen an klimagerechtes Bauen von vielen Expert*innen als Hemmnis eingestuft.

Der Neubau im Eigentumssegment wurde neben den Kapitalmarktbedingungen und den hohen Baukosten aus Sicht der befragten Expert*innen auch durch die aktuelle Konjunkturlage und die Inflation gehemmt. Die Verfügbarkeit von Baumaterialien wird – nachdem es u. a. coronabedingt zu Lieferengpässen kam – überwiegend nicht mehr als Hemmnis wahrgenommen.

Alle Ergebnisse des Stimmungsbarometers 2023 können im Detail der folgenden Auswertung entnommen werden.

Stimmungsbarometer 2023

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

Zutreffendes bitte ankreuzen!

Die Wohnungsmarktlage ist derzeit ...	im oberen Preissegment	im mittleren Preissegment	im niedrigen Preissegment	im öffentlich geförderten Segment
	über 10,00 €/m ² (Nettokaltmiete)	7,50 €/m ² bis 10,00 €/m ²	unter 7,50 €/m ²	
sehr angespannt	1	5	16	17
angespannt	9	18	10	8
ausgewogen	11	4	1	1
entspannt	6	1	1	0
sehr entspannt	0	0	0	0

1 b: Selbst genutztes Eigentum

Zutreffendes bitte ankreuzen!

Die Wohnungsmarktlage ist derzeit ...	Einfamilienhäuser (Reihenhäuser, Doppelhaushälften, freistehende Einfamilienhäuser)			Eigentumswohnungen (Geschosswohnungsbau)		
	im oberen Preissegment	im mittleren Preissegment	im unteren Preissegment	im oberen Preissegment	im mittleren Preissegment	im unteren Preissegment
	über 560.000 €	330.000 € bis 560.000 €	unter 330.000 €	über 3.000 €/m ²	2.000 €/m ² bis 3.000 €/m ²	unter 2.000 €/m ²
sehr angespannt	1	4	8	1	4	9
angespannt	4	11	12	7	14	8
ausgewogen	11	6	1	9	3	3
entspannt	5	1	0	4	1	2
sehr entspannt	1	0	0	1	0	0

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.)

	Zu wenig große Wohnungen im	1 oberen	7 mittleren	10 unteren Preissegment
	Zu wenig kleine Wohnungen im	1 oberen	7 mittleren	10 unteren Preissegment
13	Rückgang des öffentlich geförderten Mietwohnungsbestandes			
4	Zu wenige barrierearme / barrierefreie Wohnungen			
12	Mangelndes Angebot für kinderreiche Familien (Wohnungen mit fünf und mehr Zimmern, Mieteinfamilienhäuser)			
4	Zu wenig bezahlbarer Wohnraum für Studierende und Auszubildende			
2	Zu wenig Wohnungen entsprechen den aktuellen energetischen Standards			
2	Ausstattung entspricht nicht den aktuellen Nachfragerwünschen (z. B. fehlende Balkone, Abstellflächen)			
8	Vernachlässigung von Wohnungsbeständen / Problemimmobilien			
12	Zu geringe Neubautätigkeit			
6	Mangelnde Verfügbarkeit von Bauland für den Geschosswohnungsbau			
2	Hohe Baulandpreise für den Geschosswohnungsbau			
14	Hohe Bau- bzw. Modernisierungskosten			
7	Keine ausreichende Förderung für klimagerechtes Bauen und Modernisieren			
1	Verfügbarkeit von Baumaterialien			
0	Hohe Auslastung der Bauwirtschaft			
2	Spannungsfeld der Nachverdichtung (Widerstände in der Nachbarschaft, mikroklimatische Folgen)			
2	Steigende Wohnkostenbelastung (im Verhältnis zum Einkommen)			
9	Hohe Nebenkosten („Zweite Miete“)			
4	Steigende Energiekosten			
0	Hohe Diskrepanz zwischen Bestands- und Neuvertragsmieten (Lock-in-Effekte)			
2	Einkommenssituation (Bonität) der Mieter*innen			
1	Soziale Segregation			
0	Schwierigkeiten von Migrant*innen bei der Wohnungssuche			
1	Schwierigkeiten von Geflüchteten eine Wohnung auf dem regulären Wohnungsmarkt zu finden			
0	Ich sehe zurzeit keine Probleme			
	Weitere Probleme: <ul style="list-style-type: none"> • weitere Verteuerung des Wohnungsbaus durch zu hohe geforderte Stellplatz-Anzahl (Satzung Stadt Dortmund) • zu hohe Anforderungen bei Umnutzung durch Bauordnung NRW • zu wenig Engagement gegen Spekulation/Leerstand. 			

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.)

5	Mangelnde Verfügbarkeit von Bauland
6	Hohe Baulandpreise im Vergleich zum Umland
19	Hohe Baukosten
17	Steigende Zinsen für Wohnungsbaukredite
0	Verfügbarkeit von Baumaterialien
0	Hohe Auslastung der Bauwirtschaft
11	Höhere Kosten durch steigende Anforderungen an klimagerechtes Bauen
3	Zu geringere Neubautätigkeit im Bereich der Einfamilienhäuser
3	Zu geringere Neubautätigkeit im Bereich der Eigentumswohnungen
3	Hohe Angebotspreise für Bestandsimmobilien
0	Zu geringeres Angebot an Bestandseinfamilienhäusern
1	Zu geringeres Angebot an Bestandseigentumswohnungen
3	Keine ausreichende Eigentumsförderung für Familien
4	Keine ausreichende Förderung für klimagerechtes Bauen
	Ich sehe zurzeit keine Probleme
	Andere Probleme: <ul style="list-style-type: none"> • 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

Zutreffendes bitte ankreuzen!

Die Wohnungsmarktlage wird in drei Jahren ... sein.	im oberen Preissegment	im mittleren Preissegment	im unteren Preissegment	im öffentlich geförderten Segment
sehr angespannt	2	12	18	16
angespannt	13	13	7	9
ausgewogen	8	1	1	1
entspannt	4	1	1	0
sehr entspannt	0	0	0	0

4 b: Selbst genutztes Eigentum

Zutreffendes bitte ankreuzen!

Die Wohnungsmarktlage wird in drei Jahren ... sein.	Einfamilienhäuser (Reihenhäuser, Doppelhaushälften, freistehende Einfamilienhäuser)			Eigentumswohnungen (Geschosswohnungsbau)		
	im oberen Preis-segment	im mittleren Preis-segment	im unteren Preis-segment	im oberen Preis-segment	im mittleren Preis-segment	im unteren Preis-segment
sehr angespannt	2	6	7	3	10	15
angespannt	4	12	12	8	11	6
ausgewogen	13	4	2	9	3	2
entspannt	3	0	1	4	0	1
sehr entspannt	0	0	0	0	0	0

Aktuelles Investitionsklima

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

Zutreffendes bitte ankreuzen!

Das Investitionsklima ist derzeit ...	Neubau				Bestand				
	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	12	10	23	14	15	15	14	10	16
weder gut noch schlecht	9	14	3	4	7	10	8	12	9
(eher) gut	2	0	0	8	1	0	1	2	0

6. Welche Faktoren beeinflussen derzeit das Investitionsklima?

Zutreffendes bitte ankreuzen!

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)
Kapitalmarktbedingungen	1	5	20
Konjunkturlage	0	10	16
Inflation	1	11	14
Eigentumsförderung	4	14	7
Förderung für klimagerechtes Bauen	4	10	12
Baukosten	1	2	23
Verfügbarkeit von Baumaterialien	0	18	8
Anforderungen aus dem Gebäudeenergiegesetz	0	5	21
Baulandangebot	0	5	20
Kommunale Genehmigungspraxis	2	4	20
Sonstiges:			

Zutreffendes bitte ankreuzen!

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	0	13	14
Mietrecht	0	17	10
Steuer-/Abschreibungsrecht	8	13	6
Baukosten	0	0	27
Verfügbarkeit von Baumaterialien	0	19	8
Anforderungen aus dem Gebäudeenergiegesetz	0	4	23
Renditeerwartung/realisierbare Miethöhe	1	4	21
Öffentliche Wohnraumförderung	15	8	4
Förderung für klimagerechtes Bauen	4	15	8
Baulandangebot	1	7	19
Kommunale Genehmigungspraxis	2	6	19
Kapitalmarktbedingungen	1	3	23
Konjunkturlage	0	9	17
Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung	5	16	4
Alterung in der Gesellschaft	4	17	5
Sonstiges:			

Zutreffendes bitte ankreuzen!

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*innen	0	11	11
Mietrecht	0	10	12
Steuer-/Abschreibungsrecht	5	12	5
Bau- und Modernisierungskosten	0	1	22
Verfügbarkeit von Baumaterialien	0	15	8
Anforderungen aus dem Gebäudeenergiegesetz	0	2	21
Realisierbarkeit von Mieterhöhungen	2	8	13
Umsetzung von Maßnahmen (im bewohnten Gebäude)	0	8	15
Öffentliche Wohnraumförderung	11	10	2
Förderung für klimagerechtes Modernisieren	4	12	7
Kapitalmarktbedingungen	0	2	21
Konjunkturlage	0	7	15
Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung	3	14	6
Alterung in der Gesellschaft	4	14	4
Sonstiges:			

Zukünftiges Investitionsklima

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

Zutreffendes bitte ankreuzen!

In ca. <u>drei</u> Jahren wird das Investitionsklima ... sein.	Neubau				Bestand				
	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	10	7	17	9	9	15	9	6	15
weder gut noch schlecht	10	12	5	6	8	6	10	12	6
(eher) gut	2	4	3	10	5	3	3	4	3

8. In welchem Bereich sind Sie tätig?

Zutreffendes bitte ankreuzen! Mehrfachnennungen möglich

Architekt*in	5
Projektentwickler*in	9
Bauwirtschaft	3
Finanzierungsinstitut	1
Interessenverband	1
Makler*in	5
Wissenschaft	2
Wohnungswirtschaft	11
Gutachter*in	0
Sonstiges	1

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

Liste der 170 Statistischen Unterbezirke

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



DORTMUNDER Bekanntmachungen

Nr. 22 – 80. Jahrgang

Amtsblatt der Stadt Dortmund

Freitag, 24. Mai 2024

Sonderdruck

Mietspiegel Dortmund 2023/2024 für nicht preisgebundene Wohnungen

Der Mietspiegel wurde von der Stadt Dortmund, Amt für Wohnen, Südwall 2-4, 44137 Dortmund, unter Mitwirkung der folgenden Beteiligten erstellt:

- 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.

Grundlage ist eine repräsentativ angelegte Befragung, die von der InWIS Forschung & Beratung GmbH im Auftrag der Stadt Dortmund (Amt für Wohnen) durchgeführt und ausgewertet wurde.

Dieser Mietspiegel wurde nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen gemäß § 558d Abs. 2 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) erstellt und wurde von den vorgenannten Interessenverbänden, außer dem DMB Mieterbund Dortmund e.V. – Mieterschutzverein –, 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 2022. 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 Vergleichsmiete“), getrennt nach Baujahresklassen bis einschließlich Baujahr 2019. Die Mietspiegeltabelle enthält keine Vergleichsmieten für Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern sowie für Wohnungen mit weniger als 20 m² oder mehr als 145 m².

Der Mietspiegel findet keine Anwendung für Standard-Wohnungen ohne WC und für Wohnungen, die möbliert vermietet werden. Für diese Wohnungen kann der Mietspiegel als Orientierung dienen.

2. Zum Begriff „ortsübliche Vergleichsmiete“ in Dortmund

Die ausgewiesene ortsübliche Vergleichsmiete 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 einer vertraglich vereinbarten Teilinklusive/Inklusivmiete auf die ortsübliche Vergleichsmiete können folgende, für Dortmund übliche Betriebskostensätze herangezogen werden:

Betriebskostenart: Kosten ...	Betrag in € je m ² pro Monat
... der Entwässerung	0,38
... für Straßenreinigung	0,04
... für Müllabfuhr	0,27
... für Sach- und Haftpflichtversicherungen	0,38

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

3.1 Baujahresklassen

Das Alter einer Wohnung bestimmt maßgeblich ihre Beschaffenheit und damit die Miethöhe. Die Mietspiegeltabelle weist neun Baujahresklassen aus.

Zur Einordnung ist das Jahr der Fertigstellung der Wohnung oder das Jahr des Wiederaufbaus des Gebäudes maßgeblich. Auch bei modernisierten Wohnungen richtet sich die Zuordnung nach dem ursprünglichen Baujahr und nicht nach dem Jahr der Modernisierung.

3.2 Mietspannen

Die Tabellenfelder enthalten neben einem Mittelwert (arithmetisches Mittel) für vergleichbare Objekte entsprechend den Vorschriften des BGB jeweils auch Mietspannen (Untergrenze und Obergrenze) und dokumentieren damit die Streuung der Mieten um den Mittelwert. Dabei handelt es sich um den Unter- bzw. Oberwert der jeweiligen Zwei-Drittel-Spanne. Diese werden gebildet, in dem für jede Baujahresklasse jeweils ein Sechstel der Fälle am oberen und unteren Ende der Verteilung entfernt wird.

In diesen Spannen können folgende Unterschiede zum Ausdruck kommen:

- Art, Umfang und Qualität der Ausstattung, soweit nicht durch Zu- und Abschläge ausgewiesen,
- Einfluss von Merkmalen, die nicht in ausreichender Fallzahl vorhanden waren bzw. nicht abgefragt wurden bzw. für die kein eindeutiger Einfluss ermittelt werden konnte, sowie
- Unterschiede, die sich aus den konkreten Standortmerkmalen ergeben, die vom Mietspiegel nicht erfasst wurden (siehe Punkt 5.7: „Gebietseinteilung/Wohnumfeld“).

4. Mietspiegeltabelle

Als Orientierungshilfe wird ein Mittelwert (arithmetisches Mittel) aller Beobachtungswerte ausgewiesen. Das arithmetische Mittel wird berechnet, in dem die Summe der einzelnen Mieten durch ihre Anzahl geteilt wird. Mietpreise innerhalb dieser Spannen gelten noch als ortsüblich.

Baujahr	Spanne Untergrenze in €/m ²	Mittelwert (arithm. Mittel) in €/m ²	Spanne Obergrenze in €/m ²
bis 1909	4,49	5,60	6,79
1910–1934	4,42	5,50	6,55
1935–1959	4,92	5,92	6,97
1960–1969	5,11	5,93	6,76
1970–1981	4,76	5,74	6,66
1982–1994	5,29	6,31	7,46
1995–2009	5,55	6,62	7,70
2010–2014	5,67	7,21	8,79
2015–2019	7,84	9,86	12,26

5. Zu- und Abschläge

Die im Folgenden aufgeführten Zu- und Abschläge werden – falls zutreffend – für die entsprechenden Merkmale auf die unter Punkt 4 dargestellten Mieten (Mittelwerte und Spannenwerte) 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 begründen.

Ausstattungsmerkmale sind nur zu berücksichtigen, wenn sie von Vermietenden eingebracht wurden.

5.1 Wohnungsgröße und Wohnungstyp

Der Mietspiegel ist anwendbar für Wohnungen von 20 m² bis zu einer Größe von 145 m². Die in der Mietspiegeltabelle ausgewiesenen Mieten und 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 darunter. Die Zu- und Abschläge sind wie folgt zu bemessen:

Wohnungsgröße	Zu- bzw. Abschlag pro m ² Wohnfläche
20,00 bis 25 m ²	+ 1,66 €
25,01 bis 30 m ²	+ 1,23 €
30,01 bis 35 m ²	+ 1,22 €
35,01 bis 40 m ²	+ 0,88 €
40,01 bis 45 m ²	+ 0,54 €
45,01 bis 50 m ²	+ 0,42 €
50,01 bis 60 m ²	+ 0,19 €
60,01 bis 80 m ²	0,00 €
80,01 bis 110 m ²	- 0,05 €
110,01 bis 145 m ²	- 0,12 €

Wohnungstyp

Bei bestimmten Wohnungstypen können die folgenden Zu- und Abschläge angewendet werden. Der Zuschlag für Appartements ist mit den Zuschlägen für Kleinwohnungen bis 50,00 m² kombinierbar. Der Zuschlag für Maisonette- oder Galerie-Wohnungen kann mit den Zuschlägen für Dachgeschoss- und Souterrain-Wohnungen kombiniert werden.

Merkmal	Zu- und Abschlag pro m ² Wohnfläche
Appartement (abgeschlossene Einzimmerwohnung mit Badewanne oder Dusche sowie WC und einer ausgestatteten Kochnische mit bis zu 50,00 m ²)	+ 0,51 €
Maisonette- oder Galerie-Wohnung (Treppe innerhalb der Wohnung mit nutzbaren Wohnräumen auf mindestens zwei Etagen)	+ 0,07 €
Dachgeschoss-Wohnung (Zimmer haben teilweise Dachschrägen)	+ 0,05 €
Souterrain-Wohnung (teilweise unterhalb der Oberfläche liegend)	- 0,09 €

5.2 Bad-Ausstattung

Wohnungen mit einem Badezimmer mit WC und Badewanne werden im Mietspiegel als Standard definiert. Wohnungen, die kein WC in der Wohnung aufweisen oder bei denen das WC nicht von Vermietenden eingebaut wurde, sind nicht Teil des Mietspiegels. Für diese Substandard-Wohnungen dient der Mietspiegel als Orientierung. Für folgende Bad-Ausstattungen ergeben sich Zu- oder Abschläge:

Merkmal	Zu- oder Abschlag pro m ² Wohnfläche
Zusätzliches, zweites WC (Gäste-WC)	+ 0,21 €
Badezimmer mit Dusche (auch mit zusätzlicher Badewanne)	+ 0,15 €
Zweites Badezimmer mit WC (Raum mit Badewanne und/oder Dusche sowie Waschbecken und WC)	+ 0,28 €
Kein Badezimmer in der Wohnung	- 0,67 €

5.3 Bodenbeläge

Wohnungen, die innerhalb der Wohn- und Schlafräume überwiegend mit Laminat-, Teppichboden oder einfachem PVC-Bodenbelag ausgestattet sind, werden im Mietspiegel als Standard definiert. Wird die Wohnung ohne Oberböden vermietet, ergibt sich ein Abschlag. Für andere überwiegend verwendete Bodenbeläge in den Wohn- und Schlafräumen ergeben sich folgende Zuschläge:

Merkmal	Zu- oder Abschlag pro m ² Wohnfläche
Parkettboden oder aufgearbeitete Hobeldielen	+ 0,51 €
Keramik-/Natursteinboden	+ 0,16 €
Hochwertiger PVC-Bodenbelag (fest verklebter Designboden/Vinylboden)	+ 0,20 €
Ohne Oberböden vermietet	- 0,10 €

5.4 Beheizungsart

Hinsichtlich der Beheizungsart sind die Wohnungen als Standard mit einer Zentralheizung für das Gebäude ausgestattet. Andere für die Wohnung überwiegend vorhandene Beheizungsarten ergeben folgende Zu- und Abschläge:

Merkmal	Zu- oder Abschlag pro m ² Wohnfläche
Etagenheizung	+ 0,03 €
Fernwärmeheizung	- 0,07 €
Einzelöfen (Gas, Kohle, Öl) oder Heizung nicht vom Vermieter gestellt	- 0,49 €

5.5 Weitere Zu- und Abschläge

Verglasung

Hinsichtlich der Verglasung sämtlicher Fenster und Außentüren (z.B. Türen zu Balkonen und Laubengängen) liegt den Wohnungen eine Isolierverglasung als Standard zugrunde. Für folgende Verglasungen konnten Zu- und Abschläge ermittelt werden:

Merkmal	Zu- oder Abschlag pro m ² Wohnfläche
Doppelkistenfenster	- 0,17 €
Wärmeschutzverglasung (U-Wert von 1,1 bis 1,9; vorgeschrieben seit Einbau 1995)	+ 0,03 €
Höherwertige Wärmeschutzverglasung (U-Werte von 1,0 und darunter)	+ 0,40 €

Für Wärmeschutzverglasung mit zusätzlichem Schallschutz (mindestens der Schallschutzklasse 4 der VDI-Richtlinie 2719 „Schalldämmung von Fenstern“), können die Zuschläge für Wärmeschutzverglasung und höherwertige Wärmeschutzverglasung nicht angewendet werden.

Außenflächen

Die Wohnungen verfügen im Mietspiegel als Standard über einen Balkon, eine Loggia oder eine ebenerdige Terrasse (ohne Garten) zur alleinigen Nutzung durch die Mietpartei. Sind kein Balkon, keine Loggia und keine Terrasse (ohne Garten) zur alleinigen Nutzung durch die Mietpartei vorhanden, so ist dafür ein Abschlag zu berechnen.

Merkmal	Zu- oder Abschlag pro m ² Wohnfläche
Kein Balkon, keine Loggia und keine Terrasse (ohne Garten) zur alleinigen Nutzung durch die Mietpartei vorhanden oder nur Austritt	- 0,04 €
Garten zur alleinigen Nutzung durch die Mietpartei	+ 0,42 €

Aufzug und Barrierefreiheit

Merkmal	Zu- oder Abschlag pro m ² Wohnfläche
Wohnung über einen Aufzug erreichbar für Wohngebäude mit bis zu einschließlich fünf bewohnten Geschossen	+ 0,22 €
Barrierearme Erstellung oder Modernisierung (Vorhandensein von mindestens zwei der folgenden Merkmale: Bodengleiche Dusche (max. 2 cm Höhe), Grundrissgestaltung zur Schaffung von Bewegungsflächen, rollstuhlgerechte Türbreiten von mindestens 90 cm)	+ 0,41 €

Weitere sonstige Merkmale

Zu weiteren sonstigen Merkmalen zeigen sich folgende Zu- und Abschläge:

Merkmal	Zu- oder Abschlag pro m ² Wohnfläche
Fußbodenheizung	+ 0,11 €
Elektrisch betriebene Rollläden/Fensterläden an überwiegend allen Fenstern	+ 0,32 €
Offene Küche (Wohnung verfügt über eine zum Ess- und Wohnraum hin offene Küche; eine im Wohnraum integrierte Kochnische oder Kochgelegenheit fällt nicht darunter)	+ 0,08 €
Einen oder mehrere „gefangene“ Räume bzw. Durchgangszimmer	- 0,09 €
Keine Gegensprechanlage mit Türöffnerfunktion vorhanden	- 0,12 €
Warmwasserbereitung erfolgt nicht ausschließlich über die Heizung (Zentral-/Etagenheizung), sondern zusätzlich über Boiler/Untertischgerät (Strom) und/oder Durchlauferhitzer (Strom)	- 0,08 €

5.6 Modernisierungsmaßnahmen

Für folgende Modernisierungsmaßnahmen, die in Gebäuden durchgeführt wurden, die vor 1980 errichtet wurden, haben sich Zuschläge ergeben:

Modernisierungen sind nur zu berücksichtigen, wenn sie von Vermietenden durchgeführt wurden.

Merkmal	Zu- oder Abschlag pro m ² Wohnfläche
Erneuerung/Austausch der gesamten Heizungsanlage (des Heizkessels, der Rohr- bzw. Zuleitungen von der Heizzentrale zu den Wohnungen sowie der Heizkörper) 2009 und danach	+ 0,32 €
Baderneuerung/-modernisierung (zeitgleiche Neuverfließung und Erneuerung von Sanitäröbekten) von 2009 bis 2014	+ 0,08 €
Baderneuerung/-modernisierung (zeitgleiche Neuverfließung und Erneuerung von Sanitäröbekten) 2015 und danach	+ 0,17 €
Erneuerung/Modernisierung der Fenster (in sämtlichen Aufenthaltsräumen, wie Wohn- und Schlafräume, und in der Küche) 2015 und danach	+ 0,12 €
Vollständige Erneuerung der Elektroinstallation (Austausch der vorhandenen Leitungen und/oder Verstärkung der Leitungsquerschnitte) 2009 und danach	+ 0,07 €
Erneuerung/Austausch des Fußbodenbelages bzw. grundlegende Aufbereitung bei Parkett und Hobeldielen (Boden vollständig abgeschliffen) 2009 und danach	+ 0,04 €
Nachträgliche Dämmung der Außenwände, des Daches bzw. der obersten Geschossdecke und der Kellerdecke 1995 bis 2014	+ 0,14 €
Nachträgliche Dämmung der Außenwände, des Daches bzw. der obersten Geschossdecke und der Kellerdecke 2015 und danach	+ 0,29 €

5.7 Gebietseinteilung/Wohnumfeld

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 **hier** oder auf der Internetseite des Amtes für Wohnen (dortmund.de/mietspiegel) überprüft werden.

Es ließen sich folgende durchschnittliche Zuschläge ermitteln:

Merkmal	Zu- oder Abschlag pro m ² Wohnfläche
Innenstadt-Mitte (1)	+ 0,87 €
Innenstadt-Nord (2)	+ 0,09 €
Dortmund-West (3)	0,00 €
Dortmund-Nord (4)	+ 0,04 €
Dortmund-Ost (5)	+ 0,27 €
Dortmund-Süd (6)	+ 0,62 €
Hörde (7)	+ 0,61 €

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 Mittelwert der Mietspiegeltabelle innerhalb der Spannegrößen.

Für die 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) konnte kein eindeutiger Einfluss ermittelt werden. Eine Lärmbeeinträchtigung kann zu einem Abschlag innerhalb der Mietspanne führen, sofern die Wohnungen nicht über Schallschutzfenster (mindestens der Schallschutzklasse 4 der VDI-Richtlinie 2719) verfügen. Maßgebend ist der 24h-Pegel. Er kann in Zweifelsfällen auf den Internetseiten des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen unter <https://www.umgebungs-laerm-kartierung.nrw.de> für Adressen in der Stadt Dortmund abgefragt werden.

6. Anwendung der Mietspannen

Bei der Anwendung der in der Mietspiegeltablette ausgewiesenen Mietspannen (siehe Abschnitt 3.2) sind die folgenden Ergebnisse der Auswertungen zu beachten.

6.1 Merkmale, die zu einem Zu- oder Abschlag führen können

Folgende Wohnungen bzw. Wohnwertmerkmale waren in der Erhebung nicht in ausreichender Fallzahl vorhanden, wurden nicht abgefragt oder es konnte kein eindeutiger Einfluss ermittelt werden:

Penthouse-Wohnungen (exklusive Wohnungen auf dem Flachdach eines Etagenhauses); Terrasse zur alleinigen Nutzung (ohne Garten) durch eine Mietpartei, jedoch mit zusätzlichem Balkon; mindestens ein Wohn- oder Schlafraum ist nicht beheizt; nicht aufgearbeitete Hobelböden; Wärmepumpe; einzelne Merkmale der Barrierefreiheit (z. B. bodengleiche Dusche, Grundrissgestaltung zur Schaffung von Bewegungsflächen, rollstuhlgerechte Türbreiten) oder weitere Merkmale, die dem Abbau von Barrieren dienen; im Abschnitt 5.3 – Bodenbeläge nicht genannte, überwiegend in den Wohn- und Schlafräumen verwendete Bodenbeläge; Wohnküche (großer Raum mit Essgelegenheit und Aufenthaltsqualität); Dachterrasse; manuelle Rollläden an überwiegend allen Fenstern; barrierefreie Erreichbarkeit der Wohnung und der Zuwegungen zum Gebäude mit einem Rollstuhl/Rollator, d. h. erreichbar ohne Stufen und Schwellen; insgesamt barrierefreie Erstellung bzw. Modernisierung der Wohnung gemäß DIN 18040 Teil 2; nach 1995 durchgeführte einzelne Dämmmaßnahmen an der Gebäudehülle (Außenwände, Dach bzw. oberste Geschossdecke und Kellerdecke) oder Kombinationen davon. Wurden alle drei der genannten Maßnahmen seit 1995 durchgeführt, so sind die in Abschnitt 5.6 dafür angegebenen Zuschläge anwendbar; Einfachverglasung; Kochnische; kein fließendes Warmwasser in der Küche¹; Warmwasserbereitung in

der Küche nicht vom Vermieter gestellt; Garten zur gemeinsamen Nutzung durch mehrere Mietparteien; Keller-, Abstell- oder Mansardenraum.

Diese Merkmale können nach den Umständen des Einzelfalles zu einem Zu- oder Abschlag innerhalb der Mietspanne führen.

6.2 Merkmale, die keinen Einfluss auf die Miethöhe haben

Für folgende Merkmale konnte kein Einfluss auf die Höhe der Miete festgestellt werden:

Zweites Bad ohne WC, Blockheizkraftwerk (Nahwärme; außerhalb des Gebäudes bzw. für mehrere Gebäude), Nachtstromspeicher/Elektroheizung, Wärmeschutzverglasung mit zusätzlichem Schallschutz (mindestens der Schallschutzklasse 4 der VDI-Richtlinie 2719 „Schalldämmung von Fenstern“), Schallschutzfenster, Messeinrichtungen für die Wasserversorgung, mit denen der individuelle Verbrauch erfasst und abgerechnet werden kann, Erneuerung/Austausch des Heizkessels (ohne Austausch der Rohr- bzw. Zuleitungen von der Heizzentrale zu den Wohnungen sowie ohne Austausch der Heizkörper).

Solche Merkmale können auch nicht im Rahmen der Mietspannen zu einem Zu- oder Abschlag führen.

7. Laufzeit

Dieser Mietspiegel gilt ab dem 01.01.2023 und hat eine Laufzeit bis zum 31.12.2024.

Anwendungsbeispiel

Die folgende Berechnung zeigt exemplarisch die Anwendung des Mietspiegels für eine Beispielwohnung aus dem Jahr 1950 mit einer Wohnfläche von 63 m² und weiteren Merkmalen, die der folgenden Tabelle zu entnehmen sind.

Nettokaltmietangaben der Mietspiegeltablette

Angegeben sind die Baujahresklasse sowie der ausgewiesene Mittelwert, die untere und die obere Grenze der Spanne sowie deren Abweichung vom Mittelwert.

Baujahr	Mittelwert	Untere Grenze	Obere Grenze
1935 bis 1959	5,92 €/m ²	4,92 €/m ² (- 1,00 €)	6,97 €/m ² (+ 1,05 €)

¹ 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 Liter) 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.

Berücksichtigung der weiteren Merkmale der Wohnung

Merkmale	Zuschlag/ Abschlag in €/m ²	Betrag in €/m ²
Wohnungsgröße		
20,01 bis 25 m ²	1,66	
25,01 bis 30 m ²	1,23	
30,01 bis 35 m ²	1,22	
35,01 bis 40 m ²	0,88	
40,01 bis 45 m ²	0,54	
45,01 bis 50 m ²	0,42	
50,01 bis 60 m ²	0,19	
60,01 bis 80 m ²	0,00	0,00
80,01 bis 110 m ²	-0,05	
110,01 bis 145 m ²	-0,12	
Wohnungstyp		
Appartement	0,51	
Maisonette- oder Galerie-Wohnung	0,07	
Dachgeschoss-Wohnung	0,05	
Souterrain-Wohnung	-0,09	
Bad-Ausstattung		
Zusätzliches, zweites WC (Gäste-WC)	0,21	
Badezimmer mit Dusche	0,15	0,15
Zweites Badezimmer mit WC	0,28	
Kein Badezimmer in der Wohnung	-0,67	
Bodenbeläge		
Parkettboden oder aufgearbeitete Hobeldielen	0,51	
Keramik-/Natursteinboden	0,16	
Hochwertiger PVC-Bodenbelag (fest verklebter Designboden/Vinylboden)	0,20	0,20
Ohne Oberböden vermietet	-0,10	

Merkmale	Zuschlag/ Abschlag in €/m ²	Betrag in €/m ²
Beheizungsart		
Etagenheizung	0,03	
Fernwärmeheizung	-0,07	
Einzelöfen (Gas, Kohle, Öl) oder Heizung nicht vom Vermieter gestellt	-0,49	
Verglasung		
Doppelkassenfenster	-0,17	
Wärmeschutzverglasung	0,03	0,03
Höherwertige Wärmeschutzverglasung	0,40	
Außenflächen		
Kein Balkon, keine Loggia und keine Terrasse (ohne Garten) zur alleinigen Nutzung durch die Mietpartei vorhanden oder nur Austritt	-0,04	
Garten zur alleinigen Nutzung durch die Mietpartei	0,42	
Aufzug und Barrierefreiheit		
Wohnung über einen Aufzug erreichbar für Wohngebäude mit bis zu einschließlich fünf bewohnten Geschossen	0,22	0,22
Barrierearme Erstellung oder Modernisierung	0,41	
Weitere sonstige Merkmale		
Fußbodenheizung	0,11	
Elektrisch betriebene Rollläden/Fensterläden an überwiegend allen Fenstern	0,32	
Offene Küche	0,08	
Einen oder mehrere "gefangene" Räume bzw. Durchgangszimmer	-0,09	-0,09
Keine Gegensprechanlage mit Türöffnerfunktion vorhanden	-0,12	
Warmwasserbereitung erfolgt nicht ausschließlich über die Heizung (Zentral-/Etagenheizung), sondern zusätzlich über Boiler/Untertischgerät (Strom) und/oder Durchlauferhitzer (Strom)	-0,08	

Merkmale	Zuschlag/ Abschlag in €/m ²	Betrag in €/m ²
Modernisierungsmaßnahmen		
Erneuerung/Austausch der gesamten Heizungsanlage (des Heizkessels, der Rohr- bzw. Zuleitungen von der Heizzentrale zu den Wohnungen sowie der Heizkörper) 2009 und danach	0,32	
Baderneuerung/-modernisierung (zeitgleiche Neuverfließung und Erneuerung von Sanitärprojekten) von 2009 bis 2014	0,08	
Baderneuerung/-modernisierung (zeitgleiche Neuverfließung und Erneuerung von Sanitärprojekten) 2015 und danach	0,17	0,17
Erneuerung/Modernisierung der Fenster (in sämtlichen Aufenthaltsräumen, wie Wohn- und Schlafräume, und in der Küche) 2015 und danach	0,12	
Vollständige Erneuerung der Elektroinstallation (Austausch der vorhandenen Leitungen und/oder Verstärkung der Leitungsquerschnitte) 2009 und danach	0,07	
Erneuerung/Austausch des Fußbodenbelages bzw. grundlegende Aufbereitung bei Parkett und Hobeldielen (Boden vollständig abgeschliffen) 2009 und danach	0,04	
Nachträgliche Dämmung der Außenwände, des Daches bzw. der obersten Geschossdecke und der Kellerdecke 1995 bis 2014	0,14	
Nachträgliche Dämmung der Außenwände, des Daches bzw. der obersten Geschossdecke und der Kellerdecke 2015 und danach	0,29	

Merkmale	Zuschlag/ Abschlag in €/m ²	Betrag in €/m ²
Gebietseinteilung/Wohnumfeld		
Innenstadt-Mitte (1)	0,87	
Innenstadt-Nord (2)	0,09	0,09
Dortmund-West (3)	0	
Dortmund-Nord (4)	0,04	
Dortmund-Ost (5)	0,27	
Dortmund-Süd (6)	0,62	
Hörde (7)	0,61	

Summe der Zu- und Abschlagsmerkmale 0,77 €/m²

Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete und der Spanne für die betreffende Wohnung:

Baujahr	Mittelwert	Untere Grenze	Obere Grenze
1935 bis 1959	5,92 €/m ²	4,92 €/m ² (- 1,00 €)	6,97 €/m ² (+ 1,05 €)

Summe der Zu- und Abschläge der weiteren Wohnwertmerkmale 0,77 €/m²

	Mittelwert	Untere Grenze	Obere Grenze
Ortsübliche Vergleichsmiete	6,69 €/m ²	5,69 €/m ²	7,74 €/m ²

Die ortsübliche Vergleichsmiete beträgt für die Beispielwohnung 6,69 €/m². Die Spanne reicht von 5,69 €/m² bis 7,74 €/m².

Verzeichnis der Abbildungen, Tabellen und Karten

Abbildungen	Seite
Abb. 1: Entwicklung des EZB-Leitzins, des Hypothekenzinssatzes sowie des Kreditvolumens	13
Abb. 2: Entwicklung der Angebotspreise für Einfamilienhäuser im Bestand	22
Abb. 3: Entwicklung der Angebotspreise für Einfamilienhäuser in Dortmund und den Umlandgemeinden 2019 bis 2023	23
Abb. 4: Entwicklung der Angebotspreise für Eigentumswohnungen 2014 bis 2023	24
Abb. 5: Entwicklung der Angebotspreise für Eigentumswohnungen in Dortmund und den Umlandgemeinden 2019 bis 2023	27
Abb. 6: Wohnbauflächenpotenziale in den zwölf Stadtbezirken 2023 (rechtsverbindliche und in Aufstellung befindliche B-Pläne)	29
Abb. 7: Fertig gestellte und genehmigte Wohnungen in NRW 2014 bis 2023	35
Abb. 8: Genehmigte Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern und Mehrfamilienhäusern 2019 bis 2023	37
Abb. 9: Fertig gestellte und genehmigte Wohnungen in Dortmund 2012 bis 2023	38
Abb. 10: Fertiggestellte Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern und Mehrfamilienhäusern 2019 bis 2023	39
Abb. 11: Entwicklung des öffentlich geförderten Mietwohnungsbestandes jeweils zum 31.12. des Jahres (ab 2024 geschätzt)	50
Abb. 12: Entwicklung der Hauptwohnbevölkerung in Dortmund jeweils zum 31.12. des Jahres	53
Abb. 13: Altersaufbau der Dortmunder Hauptwohnbevölkerung am 31.12.2023 und 31.12.2013	54
Abb. 14: Haushalte nach Anzahl der Personen zum 31.12.2023 (wohnberechtigte Bevölkerung ohne Personen in Gemeinschaftsunterkünften)	55
Abb. 15: Außenwanderung 2019 bis 2023	57
Abb. 16: Stadtumlandwanderung 2019 bis 2023	59
Abb. 17: Nahwanderungsbilanz 2014 bis 2023 nach Altersklassen	60
Abb. 18: Relative innerstädtische Umzugshäufigkeit (Umgezogene je 1.000 Einwohner) 1993 bis 2023	61
Abb. 19: Mieten für unmöblierte Zimmer in Wohngemeinschaften in ausgewählten Universitätsstädten NRWs (Datenstand: 16.08.2023)	66
Abb. 20: Prozentuale Darstellung der wohnungssuchenden Haushalte nach Haushaltsgröße und des öffentlich geförderten Mietwohnungsbestandes nach Wohnungstypen jeweils zum 31.12.2023	67
Abb. 21: Veränderung der Wiedervermietungsmieten inserierter Wohnungen nach Kreistypen 2011 bis 2023 (Deutschland)	69

Abb. 22: Mittlere Angebotsmieten nach Wohnungsgrößenklassen 2023	74
Abb. 23: Einschätzung der Situation auf dem Dortmunder Mietwohnungsmarkt in den unterschiedlichen Segmenten	82
Abb. 24: Einschätzung der Situation auf dem Dortmunder Eigentumsmarkt in den unterschiedlichen Segmenten	84

Tabellen

Seite

Tab. 1: Kaufverträge nach Teilmärkten	14
Tab. 2: Bodenrichtwerte gemäß § 13 Abs. 1 Gutachterausschussverordnung NRW	16
Tab. 3: Typische Baulandpreise für baureife Grundstücke in ausgewählten Städten	19
Tab. 4: Bewilligte Wohnraumfördermittel 2023	47
Tab. 5: Ausgewählte Dortmunder Sozialstrukturdaten 2019 bis 2023	62
Tab. 6: Mietangebote in Dortmund 2019 bis 2023 (Nettokaltmieten)	72
Tab. 7: Bisherige und neue angemessene Nettokaltmieten nach dem SGB II, dem SGB XII und dem AsylbLG in Dortmund	76

Karten

Seite

Karte 1: Preisniveau 2022 für Baugrundstücke für frei stehende Ein- und Zweifamilienhäuser in mittleren Wohnlagen – Gemeindegliederung NRW	17
Karte 2: Mittlere Angebotspreise für Eigentumswohnungen (2022/2023)	25
Karte 3: Strukturelle Leerstandsquote zum 31.12.2023	45
Karte 4: Anteil der öffentlich geförderten Mietwohnungen am Gesamtwohnungsbestand (2023 und 2030)	51
Karte 5: Wanderungsverflechtungen mit dem Umland 2023	58
Karte 6: Erst- und Wiedervermietungsflächen inserierter Wohnungen in 2023 (Deutschland)	71
Karte 7: Kleinräumige Darstellung der mittleren Angebotsmieten (2022/2023)	75

IMPRESSUM

Herausgeberin:

Stadt Dortmund

Amt für Wohnen

Südwall 2-4, 44137 Dortmund

Telefon: (0231) 50-2 26 49

E-Mail: amtfuerwohnen@dortmund.de

www.dortmund.de/themen/wohnen/

www.dortmund.de/wohnungsmarktbeobachtung

Redaktion:

Anja Laubrock (verantwortlich)

Simon Austrup

Julia Meininghaus

Titelbild:

links: Wohngemeinschaft Heimspiel, Hofansicht (Foto: Detlef Harms)

rechts oben: WIR am Viadukt (Foto: Cornelia Suhan)

rechts unten: Klimaschutzsiedlung Ewige Teufe inkl. W.i.O. Wohnprojekt (Foto: DEW21)

Gestaltungskonzept, Titelgestaltung und Druck:

Stadt Dortmund, Marketing + Kommunikation

Wie gestalten
wir Zuhause?

Na, zusammen halt!

DOGEWO21

