



Wohnungsmarktbericht 2017

Ergebnisse des Wohnungsmarktbeobachtungssystems 2016

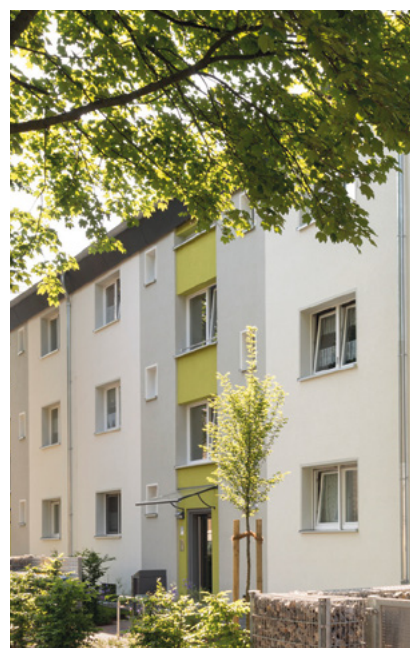
DORTMUND
ÜBERRASCHT.
DICH.

Stadt Dortmund
Amt für Wohnen
und Stadterneuerung



RAUM FÜR HEIMAT

Sozial und wirtschaftlich.



Nachhaltig in die Zukunft

Über die Jahrzehnte hinweg ist es uns gelungen, die soziale Stärke der traditionellen Genossenschaft mit der Dynamik eines modernen Dienstleisters rund ums Wohnen und Sparen zu verbinden. Als Genossenschaft vertreten wir die Strategie, dass ein nachhaltiger Wohnwert nur dann erreicht werden kann, wenn ganzheitlich gedacht und geplant wird: angefangen bei der Wohnung und dem Wohnumfeld über das Quartier bis hin zur Stadt. Dabei achten wir auf ein harmonisches Zusammenspiel zentraler Lebensqualitäten sowie lebensphasenübergreifender Wohnmodelle – damit jeder Mensch mit all seinen Bedürfnissen Berücksichtigung findet. Damals wie heute. Und in Zukunft.

www.sparbau-dortmund.de



Spar- und Bauverein eG
Dortmund seit 1893

Inhalt

	Seite
Vorwort	7
Für die eilige Leserin, für den eiligen Leser ...	9
Wohnungsmarkt Dortmund auf einen Blick	12
1. Wirtschaftliche Rahmenbedingungen und Entwicklungen in Deutschland	13
2. Grundstücks- und Immobilienmarkt	15
2.1 Bodenumsätze in Dortmund	15
2.2 Immobilienpreisentwicklung in Dortmund	17
2.3 Grundstücks- und Immobilienmarkt im regionalen Vergleich	22
2.3.1 Unbebaute Grundstücke	22
2.3.2 Bebaute Grundstücke	25
2.4 Städtisches Baulandmanagement	26
2.4.1 Wohnbauflächenpotenziale	26
2.4.2 Wohnbauflächenentwicklung in Dortmund	28
3. Wohnungsangebot	31
3.1 Wohnungsneubau in Deutschland und Nordrhein-Westfalen	31
3.2 Wohnungsneubau in Dortmund	32
3.3 Wohnungsbestand	35
3.3.1 Ein- und Zweifamilienhäuser	36
3.3.2 Geschosswohnungsbestand	36
3.3.2.1 Mietwohnungen im Geschosswohnungsbestand	36
3.3.2.2 Eigentumswohnungen	37
3.3.3 Wohnungsleerstand	38
3.3.4 Finanzinvestoren auf dem Wohnungsmarkt	41
3.4 Geförderter Wohnungsbau	43
3.4.1 Wohnraumförderung	43
3.4.2 Geförderter Wohnungsbestand	45
4. Wohnungsnachfrage	47
4.1 Demografische Entwicklung	47
4.1.1 Bevölkerungsentwicklung in Dortmund	47
4.1.2 Haushaltsentwicklung in Dortmund	48
4.2 Wanderungsbewegungen	50
4.2.1 Außenwanderung	50
4.2.2 Stadtumlandwanderung	51
4.2.3 Innerstädtische Wanderungsbewegungen	54
4.3 Nachfrage nach preiswertem Wohnraum	55
4.3.1 Sozialleistungsempfänger	55
4.3.2 Asylbewerber und Flüchtlinge	57
4.3.3 Studentisches Wohnen	58
4.3.4 Wohnungssuchende im geförderten Wohnungsbau	60



WOHNEN, WO DAS HERZ SCHLÄGT.

Inhalt

	Seite
5. Mietenentwicklung	61
5.1 Mietenentwicklung in Deutschland	61
5.2 Mietenentwicklung in Dortmund	62
5.2.1 Mietniveau in Dortmund – kleinräumige Betrachtung	63
5.2.2 Mietniveau in Dortmund – Kosten der Unterkunft SGB II und SGB XII	64
5.3 Mietspiegel für nicht preisgebundene Wohnungen in Dortmund	65
6. Kleinräumige und regionale Wohnungsmarktbeobachtung	67
6.1 Quartiersanalyse	67
6.2 Kleinräumiges Wohnungsmarktmonitoring	68
6.3 Regionale Wohnungsmarktbeobachtung	68
7. Kommunales Stimmungsbarometer	71
Anlagen	79
Liste der Statistischen Unterbezirke	79
Mietspiegel	80
Verzeichnis der Abbildungen, Tabellen und Karten	85
Abbildungen	85
Tabellen	86
Karten	86

Vorwort



Ludger Wilde



Thomas Böhm

Liebe Leserinnen, liebe Leser,

in diesem Jahr möchten wir hier die Gelegenheit nutzen, die Bedeutung und den Mehrwert des kommunalen Stimmungsbarometers für die Erstellung des Wohnungsmarktberichtes hervorzuheben. Denn ein wesentliches Element der Wohnungsmarktbeobachtung besteht darin, dass nicht nur jede Menge Zahlen und Fakten gesammelt und analysiert, sondern auch Kenntnisse und Einschätzungen von Dortmunder Wohnungsmarktexpertinnen und -experten einbezogen werden. Seit nunmehr 20 Jahren sind diese qualitativen Informationen eine unverzichtbare Hilfestellung bei der Darstellung und Interpretation von Daten und Entwicklungen.

Der Großteil der Befragten ist sich einig: Der Dortmunder Wohnungsmarkt hat sich in den letzten Jahren sukzessive angespannt. Dies gilt sowohl für das mittlere, untere und geförderte Mietpreissegment als auch für das mittlere und untere Preissegment des Eigentumsmarktes. Das Investitionsklima wird überwiegend als positiv bewertet.

Neben den Einschätzungen zur Marktsituation und zum Investitionsklima werden aber auch ganz konkrete Probleme, Hemmnisse sowie Anreize genannt. Aus dem Antwortverhalten lassen sich nicht nur Erklärungen für bestimmte Entwicklungen ableiten, sondern es werden auch eventuelle Handlungserfordernisse deutlich.

Wir bedanken uns bei allen Expertinnen und Experten, die – zum großen Teil seit vielen Jahren – an den Befragungen teilgenommen haben und würden uns freuen, wenn Sie unsere Arbeit auch zukünftig unterstützen.

Allen Leserinnen und Lesern wünschen wir nun eine interessante Lektüre des Wohnungsmarktberichtes 2017.

Ludger Wilde
Stadtrat
Dezernat für Umwelt,
Planen und Wohnen

Thomas Böhm
Leiter des Amtes für
Wohnen und Stadterneuerung



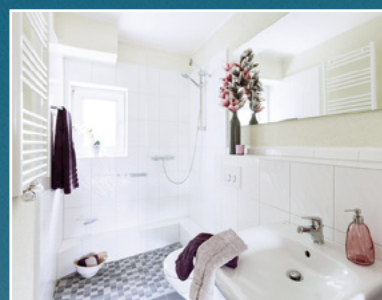
Mein Dortmund mein Zuhause.

Schöner Wohnen in Dortmund.

Ob idyllisch oder zentral, großzügiger Altbau oder moderne Neubauobjekte mit barrierearmer Ausstattung – wir bieten Ihnen provisionsfreie Wohnungen mit viel Platz für Groß und Klein zur Miete oder zum Kauf an.

Kontaktieren Sie uns per Telefon oder buchen Sie online Ihren persönlichen Besichtigungstermin. Wir freuen uns auf Sie.

Mehr Infos darüber erhalten Sie auf unserer Homepage.
Oder rufen Sie uns an unter Tel.: 0234 / 414 70 00 00



Bei den Innenaufnahmen handelt es sich um Musterwohnungen

Für die eilige Leserin, für den eiligen Leser ...

Weiterhin steigende Immobilienpreise

Die Entwicklungslinien der Angebotspreise zeigen in allen Segmenten nach oben. Die steigenden Angebotspreise für neue frei stehende Einfamilienhäuser setzen sich auch im Jahr 2016 fort und erreichen im Median einen Wert von 375.700 €, was im Fünf-Jahres-Vergleich einen Preisanstieg um 25 % bedeutet. Mit einem Anstieg um 19 % im Fünf-Jahres-Vergleich ist der Preiszuwachs im Segment der neu gebauten Doppelhaushälften auf nun 286.000 € im Median ebenfalls deutlich spürbar. Die Angebotspreise für Bestandsdoppelhaushälften stiegen innerhalb der letzten fünf Jahre auch deutlich um 25 % auf nun 275.000 € im Median.

Die steigenden Preise sind ein Zeichen für die weiterhin sehr hohe Bedeutung der Immobilie als Anlageform sowohl für Selbstnutzer als auch für Kapitalanleger.

Die Angebotspreise für Bestandseigentumswohnungen befinden sich im Zehn-Jahres-Vergleich auf einem konstanten Niveau mit einem leichten Anstieg im Jahr 2016 auf nun rund 1.300 €/m². Im Segment der neu gebauten Eigentumswohnungen ist die Preisdynamik jedoch deutlich höher. Hier stieg der Median der Angebotspreise in den vergangenen zehn Jahren um 36 % bzw. um rund 750 €/m². Diese hohe Dynamik setzt sich jedoch im Jahr 2016 nicht fort und so liegt der Angebotspreis mit rund 2.800 €/m² im Median auf dem Niveau des Vorjahres.

Wieder mehr Kaufverträge abgeschlossen

Die Zahl der Kauffälle für bebaute und unbebaute Grundstücke in Dortmund stieg nach dem Rückgang im Jahr 2015 nun um 4,2 % auf 4.054 im Jahr 2016 an. Damit wurde das hohe Ergebnis aus dem Jahr 2014, das auf den Vorzieheffekt der Erhöhung der Grunderwerbsteuer zurückzuführen war, annähernd erreicht.

Steigende Baugenehmigungszahlen als Zeichen des positiven Investitionsklimas

In den letzten drei Jahren stieg die Zahl der genehmigten Wohnungen in Dortmund kontinuierlich auf 1.794 im Jahr 2016 an. Im Vergleich zum Jahr 2015 bedeutet dies einen Zuwachs um 33 % und im Drei-Jahres-Vergleich sogar um über 50 %. Das Investitionsklima für den Neubau von Einfamilienhäusern und Eigentumswohnungen in Dortmund wird von der Mehrheit der im Stimmungsbarometer befragten Experten als gut bezeichnet. Die hohen Genehmigungszahlen lassen in Kombination mit dem weiterhin sehr niedrigen Zinsniveau kurz- bis mittelfristig eine rege Bautätigkeit erwarten. Jedoch scheinen sie sich noch nicht in den Baufertigstellungszahlen 2016 niederzuschlagen. Die Zahl der fertig gestellten Wohnungen stieg im Vergleich zum Vorjahr um 6 % von 956 auf 1.016.

Großzügiges Angebot an Wohnbauflächen

Dortmund verfügt über ausreichende und vielfältige Baulandpotenziale. Ende 2016 standen rund 200 Hektar Wohnbauflächen in rechtsverbindlichen und in Aufstellung befindlichen Bebauungsplänen zur Verfügung. Dort können rund 8.400 Wohnungen entstehen – 5.900 Wohnungen in

Mehrfamilienhäusern und 2.500 Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern. Flächenengpässe sind nicht zu erwarten.

Rückläufiger Leerstand zeigt fortschreitende Anspannung

Zum Stichtag 31.12.2016 beträgt der **strukturelle Leerstand** in Dortmund 1,7 %¹. Dies stellt einen geringfügigen Rückgang im Vergleich zum Vorjahr dar. Insgesamt standen rund 5.550 Wohnungen länger als sechs Monate leer.

Zusätzlich gibt es rund 3.680 Wohnungen, die kurzfristig unter sieben Monate leer stehen. Dieser **fluktuationsbedingte Leerstand** hat sich mit einem Minus von rund 350 Wohnungen deutlich reduziert. Dies ist ein Anzeichen für die weiterhin zunehmende Anspannung und die damit verbundene schnellere Wiedervermietung auf dem Dortmunder Mietwohnungsmarkt.

Trend zu steigenden Angebotsmieten im Wohnungsbestand hält an

Der Aufwärtstrend bei den Angebotsmieten im Wohnungsbestand ist ungebrochen und damit Ausdruck des sich weiter anspannenden Mietwohnungsmarktes in Dortmund. Der Median der Nettokaltmieten erhöhte sich von 6,00 €/m² (2015) auf 6,33 €/m² (2016). Zusätzlich wirken sich Modernisierungen im Wohnungsbestand bei Wiedervermietungen auf das Niveau der Angebotsmieten aus. Im Neubaubereich lag der Median im Jahre 2016 bei 10,16 €/m² (netto kalt) und ist im Vergleich zum Vorjahr leicht gesunken.

Die Angebotsmieten in Dortmund zeichnen sich im bundesdeutschen Vergleich durch ein leicht unterdurchschnittliches Niveau mit einer hohen Entwicklungsdynamik aus. **Momentan halten sich damit die jeweiligen Marktvorteile aus Sicht der Mieterinnen und Mieter einerseits sowie der Wohnungswirtschaft andererseits noch die Waage, sodass Dortmund innerhalb Deutschlands als bezahlbarer Wohn- und interessanter Investitionsstandort zu bezeichnen ist.**

Weiterhin wachsende Bevölkerungs- und Haushaltszahlen

Am Stichtag 31.12.2016 lebten laut der kommunalen Statistik 601.150 Personen in Dortmund und somit 4.575 Personen mehr als im Vorjahr. Der Wachstumstrend setzt sich somit in Dortmund weiter fort, jedoch mit einer etwas abgeschwächten Dynamik.

Die Zahl der in Dortmund lebenden Privathaushalte erhöhte sich um rund 2.000 auf 315.900 zum Stichtag 31.12.2016. Nicht inbegriffen ist der Personenkreis in Gemeinschaftsunterkünften. In ihnen lebten im Jahr 2016 insgesamt 8.200 Personen und somit rund 250 Personen mehr als im Vorjahr. Insbesondere durch die Personen in Flüchtlingsunterkünften wird in Abhängigkeit zu der jeweiligen Bleibeperspektive kurz- bis mittelfristig eine weitere Wohnungsnachfrage ausgelöst werden. Die bereits im vergangenen Jahr thematisierte Anspannung im preiswerten Segment wird sich aller Voraussicht nach weiter verschärfen.

¹ Bezogen auf den vorläufigen Wohnungsbestand 2015.

Wiederholt positiver Außenwanderungssaldo, jedoch negative Nahwanderungsbilanz

Im Jahr 2016 verzeichnet die Stadt Dortmund einen positiven Außenwanderungssaldo von plus 5.818 Personen, jedoch wird damit nicht mehr der hohe Wert von plus 9.093 des Vorjahres erreicht. Die Zahl der Zuzüge ist nach dem Höchstwert im Jahr 2015 wieder leicht rückläufig auf 35.562 Personen.

Der Nahwanderungssaldo fiel im Jahr 2016 mit minus 734 Personen negativ aus. Die Zahl der Zugezogenen blieb mit 6.452 Personen zwar relativ konstant, jedoch stieg die Zahl der Fortgezogenen deutlich auf 7.186.

Auch im Jahr 2016 ist das Bevölkerungswachstum in Dortmund somit eindeutig das Ergebnis überregionaler Zuwanderung.

Anhaltend hohe Nachfrage nach preiswertem Wohnraum

Die Nachfragegruppe, die auf Grund ihrer Einkommenssituation auf preiswerten Wohnraum angewiesen ist, wächst stetig an. Im Jahre 2016 bezogen ca. 16 % mehr Personen SGB II-, SGB XII- und Asylbewerberleistungen als 2012. Die Bevölkerungszahl ist im gleichen Zeitraum um knapp 4 % gestiegen. Insgesamt dominieren Ein-Personen-Haushalte und Familien die Nachfrage nach bezahlbaren Wohnungen.

Auch für Studierende wird es auf dem Dortmunder Wohnungsmarkt enger. Im Vergleich zu Universitätsstädten mit deutlich angespannterem Wohnungsmarkt und höherem Mietpreisniveau ist die Situation in Dortmund noch vergleichsweise „komfortabel“.

Unterbringung kommunal zugewiesener Flüchtlinge und Asylbewerber

In der zweiten Jahreshälfte 2016 hat die Dynamik bei den kommunalen Zuweisungen von Flüchtlingen, die in Dortmund untergebracht werden mussten, stark nachgelassen. Zum Jahresende beschränkte sich die Zuwanderung zeitweise auf wenige vereinzelte Familienzusammenführungen. Wie lange diese Situation andauert, kann niemand verlässlich voraussagen. Die Stadt Dortmund beobachtet die Situation praktisch täglich, um rechtzeitig auf eine veränderte Lage reagieren zu können. Die Auswirkungen von Gesetzesänderungen, wie das Integrationsgesetz oder Regelungen zur Wohnsitzauflage, gilt es im Blick zu behalten.

Ende 2016 lebten insgesamt rund 11.000 Flüchtlinge in Dortmund. Ein Großteil der Menschen, die zunächst in den zahlreichen neu geschaffenen Gemeinschaftsunterkünften untergebracht waren, lebt mittlerweile in Wohnungen. Von den Flüchtlingen, die nach Dortmund kamen, hielten sich zum Jahreswechsel 2016 noch ca. 1.500 Personen in den Unterkünften auf. Die Wohnraumakquise der Stadt Dortmund und der Flüchtlinge selbst zeigt, auch dank einer breiten Unterstützung durch die Bevölkerung und der Wohnungswirtschaft, anhaltend gute Ergebnisse.

Die Kapazitäten zur vorübergehenden Unterbringung für Flüchtlinge werden zügig zurückgebaut und an die aktuellen Zuweisungszahlen angepasst. Die Wohnraumversorgung von Flüchtlingen erfolgt dezentral über das gesamte Stadtgebiet.

Wohnungsmarkt Dortmund auf einen Blick

	2014	2015	2016	Vorjahresvergleich
Immobilienpreise² und Mieten³				
Frei stehende Ein- und Zweifamilienhäuser – Neubau	325.000 €	344.800 €	359.000 €	↗
Frei stehende Ein- und Zweifamilienhäuser – Bestand	317.450 €	361.400 €	375.700 €	↗
Eigentumswohnungen – Neubau	2.787 €/m ²	2.850 €/m ²	2.796 €/m ²	↘
Eigentumswohnungen – Bestand	1.227 €/m ²	1.211 €/m ²	1.291 €/m ²	↗
Mietwohnungen – Neubau	9,37 €/m ²	10,58 €/m ²	10,16 €/m ²	↘
Mietwohnungen – Bestand	5,83 €/m ²	6,00 €/m ²	6,33 €/m ²	↗
Bodenrichtwert – mittlere Lage ⁴	235 €/m ²	235 €/m ²	270 €/m ²	↗
Wohnungsangebot				
Baufertigstellungen (Wohnungen ⁵)	1.134	956	1.016	↗
Baugenehmigungen (Wohnungen ⁵)	1.189	1.352	1.794	↗
Wohnungsbestand ⁶	318.697	319.627	–	–
Eigentumsquote ⁷	23,8	23,9	23,9 ⁸	↔
Strukturelle Wohnungsleerstandsquote ⁹	–	1,8	1,7 ⁸	↘
Geförderter Mietwohnungsbestand	25.546	24.627	22.594	↘
Geförderte ¹⁰ Mietwohnungen und Mieteinfamilienhäuser – Neubau	117	337	226	↘
Geförderte Eigentumsmaßnahmen – Neubau	40	15	13	↘
Geförderte Bestandsmaßnahmen (Wohnungen)	608	567	229	↘
Wohnungsnachfrage				
Hauptwohnbevölkerung	589.283	596.575	601.150	↗
Zahl der Haushalte ¹¹	–	313.500	315.900	↗
Außenwanderungssaldo	+6.176	+9.093	+5.818	↘
Nahwanderungssaldo	-566	-96	-734	↘
Relative innerstädtische Umzugshäufigkeit	81	78	77	↘
Arbeitslosenquote ¹²	12,6	12,3	11,6	↘
SGB II (Bedarfsgemeinschaften)	43.806	44.576	45.127	↗
SGB XII (Personen)	10.729	11.385	13.238	↗
Wohnungssuchende im geförderten Wohnungsbau	1.500	1.521	1.609	↗
Wohngeld (Haushalte)	4.419	3.767	5.408	↗
Asylbewerberleistungsgesetz (Personen)	2.377	4.857	5.249	↗

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

² Angebotspreise, Median.

³ Angebotsmieten, Median, netto kalt.

⁴ Baureife Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau, abgabenfrei.

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

⁶ Wohnungen in Gebäude mit Wohnraum; 2015: vorläufiger Wohnbestand.

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

⁸ Bezogen auf den vorläufigen Wohnungsbestand 2015.

⁹ Leerstand länger als sechs Monate.

¹⁰ Mit Wohnraumfördermitteln des Landes NRW.

¹¹ Grundlage: wohnberechtigte Bevölkerung ohne Personen in Gemeinschaftsunterkünften (z. B. stationäre Pflegeeinrichtungen, Flüchtlingsunterkünfte).

¹² Stand: 30.09.2016.

1. Wirtschaftliche Rahmenbedingungen und Entwicklungen in Deutschland

Wohnungsbauinvestitionen

Im Jahre 2016 verzeichnete das deutsche Bauhauptgewerbe eine Umsatzsteigerung von 6,3 % im Vergleich zum Vorjahr. Mit einem Plus von 8,5 % erhöhten sich die Umsätze im Wohnungsbau am stärksten.

Rund 40 Mrd. Euro wurden 2016 in dieser Sparte umgesetzt. Das anhaltend niedrige Zinsniveau, der wachsende Bedarf an Wohnraum – insbesondere an Mietwohnungen in Ballungszentren – und der Anstieg der Baugenehmigungen lassen für das laufende Jahr ähnlich gute Ergebnisse erwarten.

Baupreise und Baukosten

Die Preise für den Neubau von konventionell gefertigten Wohngebäuden erhöhten sich im Jahresdurchschnitt 2016 gegenüber 2015 um 2,1 %. Noch deutlicher verteuerte sich die Instandhaltung von Wohngebäuden (ohne Schönheitsreparaturen) und stieg im Jahre 2016 um 2,5 %. Mit einem Plus von 1,2 % erhöhten sich die Kosten der Bauunternehmen in etwas geringerem Umfang. Darunter verzeichneten die Arbeitskosten mit 3,2 % die höchste Steigerungsrate.

Kapitalmarktbedingungen

Am Stichtag 01.01.2017 lag der Effektivzinssatz für Wohnungsbaukredite mit anfänglicher Zinsbindung von über zehn Jahren bei 1,86 %. Dies bedeutet einen leichten Rückgang von etwa 0,2 Prozentpunkten im Vergleich zum Vorjahr.

Verbraucherpreise und verfügbares Einkommen

Im Jahresdurchschnitt 2016 erhöhten sich die Verbraucherpreise um 0,5 % gegenüber 2015. Der Wert lag zwar leicht über der Teuerungsrate des Jahres 2015 (0,3 %), aber noch immer auf einem sehr niedrigen Niveau. Wie im Vorjahr ging die dämpfende Wirkung von den Preisrückgängen bei den Energieprodukten aus, die sich im Vergleich zu 2015 um 5,4 % verbilligten.

Erneut verteuerten sich die Nettokaltmieten stärker, als die Verbraucherpreise insgesamt. Diese sind laut Statistischem Bundesamt um 1,2 % gestiegen. Die Steigerungsrate lag in etwa auf dem Vorjahresniveau (2015: 1,3 %).

Das verfügbare Jahreseinkommen der privaten Haushalte stieg um 2,9 % gegenüber dem Vorjahr an. Der Anteil der wohnungsbezogenen Ausgaben (inkl. Nebenkosten) am verfügbaren Jahreseinkommen betrug 20,6 %. Die Sparquote lag 2016 unverändert bei 9,7 %.

Einfach mehr Wohngefühl.

Bei uns haben Sie mehr vom Wohnen!



Hier finden Sie gelebte Nachbarschaft und viele Möglichkeiten Ihr Wohnumfeld mitzugestalten.



Wir investieren in unseren Bestand und bieten unseren Mitgliedern gut ausgestattete Wohnungen zu attraktiven Preisen.



Profitieren Sie von persönlichen Ansprechpartnern und vielseitigem Service rund ums Wohnen, wie z. B. Internet und Telefon zum Vorteilspreis.

2. Grundstücks- und Immobilienmarkt

2.1 Bodenumsätze in Dortmund

Die Zahl der Kauffälle für bebaute und unbebaute Grundstücke in Dortmund stieg nach dem Rückgang im Jahr 2015 nun um 4,2 % auf 4.054 im Jahr 2016 an. Damit wurde das hohe Ergebnis aus dem Jahr 2014, das auf den Vorzieheffekt der Erhöhung der Grunderwerbsteuer zurückzuführen war, annähernd erreicht.

Tab. 1: Kaufverträge nach Teilmärkten

	2012	2013	2014	2015	2016
Gesamtzahl der Kaufverträge für bebaute und unbebaute Grundstücke¹³	3.353	3.583	4.162	3.889	4.054
Auswertung der Kaufverträge nach Teilmärkten darunter:					
Eigentumswohnungen	1.603	1.645	2.012	1.861	2.021
Ein- und Zweifamilienhäuser, Reihenhäuser	987	1.011	1.116	880	970
Mehrfamilienhäuser	281	367	419	339	379
Unbebaute Grundstücke für Wohnzwecke	289	294	324	245	261

Quelle: Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Dortmund – Grundstücksmarktbericht 2017

In allen Teilmärkten stieg die Zahl der Kaufverträge im Vergleich zum Vorjahr. Besonders deutlich war der Zuwachs im Segment der Mehrfamilienhäuser mit einem Plus von 11,8 % und im Segment der Ein- und Zweifamilienhäuser, Reihenhäuser mit einem Plus von 10,2 %.

Die Zahl der Kaufverträge für Eigentumswohnungen erhöhte sich nach dem Rückgang im Jahr 2015 auf nun insgesamt 2.021. Dieser Anstieg resultiert im Wesentlichen aus der Zunahme im Neubausegment um 19,5 %, jedoch wurde mit 361 Kaufverträgen nicht das Ergebnis aus dem Jahr 2014 erreicht. Die Wiederverkäufe im Bestand sind mit 1.576 Fällen im Vergleich zu den beiden Vorjahren konstant.

Die Zahl der Kaufverträge für unbebaute Grundstücke für Wohnzwecke erhöhte sich zwar im Vergleich zum Vorjahr um 6,5 %, jedoch wurden mit 261 Kaufverträgen nicht die Werte der Jahre 2010 bis 2014 erreicht. Auffällig ist der Anstieg im Segment des Geschosswohnungsbaus um 71,9 %, wohingegen im individuellen Wohnungsbau ein leichter Rückgang von 3,3 % zu verzeichnen war.

¹³ Hierin enthalten sind auch die Kaufverträge für unbebaute Grundstücke zur gewerblichen Nutzung.

Die Bodenrichtwerte für baureife Grundstücke sind sowohl für den individuellen als auch für den mehrgeschossigen Wohnungsbau teilweise sehr deutlich gestiegen. So erhöhte sich der Bodenrichtwert für den individuellen Wohnungsbau in den mittleren Lagen um rund 15 % von 235 €/m² auf 270 €/m² und in den guten Lagen zeigt sich ein Anstieg um 10 €/m² auf 450 €/m². Eklatant ist auch der Anstieg für baureife Grundstücke für den mehrgeschossigen Wohnungsbau mit Zuwächsen zwischen rund 4 % und 20 % je nach Lagekategorie. Einen Überblick über die Bodenrichtwerte gibt die folgende Tabelle:

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

	gute Lage (€/m ²)	Entwicklung zum Vorjahr	mittlere Lage (€/m ²)	Entwicklung zum Vorjahr	mäßige Lage (€/m ²)	Entwicklung zum Vorjahr
Baureife Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau¹⁴						
Frei stehende Ein- und Zweifamilienhäuser						
Grundstücksfläche: 450–700 m ²	450	↗	270	↗	185	↔
Doppelhaushälften und Reihenendhäuser						
Grundstücksfläche: 300–360 m ²	450	↗	270	↗	185	↔
Reihenmittelhäuser						
Grundstücksfläche: 180–220 m ²	450	↗	270	↗	185	↔
Baureife Grundstücke für Geschosswohnungsbau¹⁴						
Wohnungen oder Mischnutzungen						
mit einem gewerblichen Anteil bis 20 % des Rohertrages Geschossflächenzahl ca. 1,2 Geschosse: III	450	↗	270	↗	185	↗

Quelle: Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Dortmund – Grundstücksmarktbericht 2017

¹⁴Abgabenfrei (Erschließungsbeiträge nach § 127 BauGB und Ausgleichsbeträge nach §§ 135 a bis 135 c – Naturschutzbeiträge).

2.2 Immobilienpreisentwicklung in Dortmund

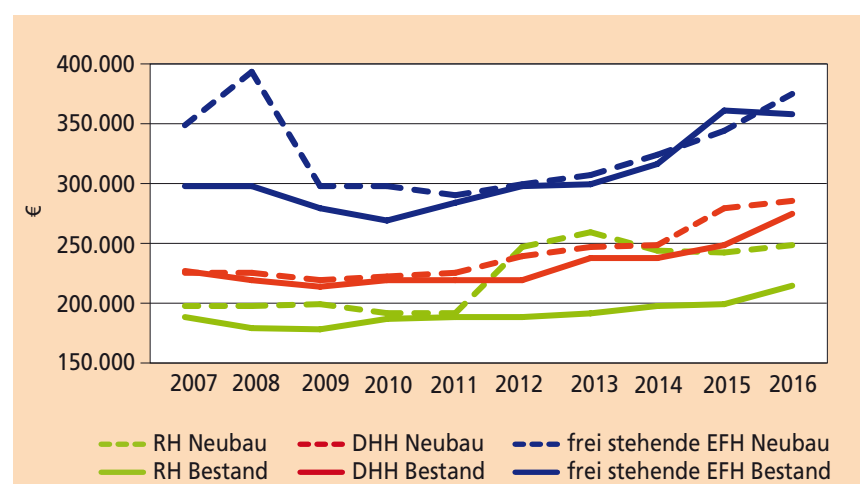
Die Datengrundlage für die im Folgenden dargestellte Entwicklung der Immobilienpreise in Dortmund ist die empirica-Preisdatenbank. Für das Jahr 2016 wurden etwas über 4.000 Immobilieninserate aus diversen Internetplattformen erhoben und ausgewertet. Damit ist die Zahl der Angebotsinserate weiter zurückgegangen. Dies könnte ein Anzeichen für die zunehmende Anspannung auf dem Dortmunder Wohnungsmarkt und die damit verbundene Knappheit der zum Verkauf stehenden Immobilien sein.

Die Entwicklungslinien der Angebotspreise zeigen in allen Segmenten (teilweise deutlich) nach oben. Lediglich im Segment der frei stehenden Einfamilienhäuser im Bestand blieben die Angebotspreise konstant auf dem hohen Niveau des Vorjahres von rund 360.000 €. Die seit dem Jahr 2011 steigenden Angebotspreise für neue frei stehende Einfamilienhäuser setzen sich auch im Jahr 2016 fort und erreichen nun im Median einen Wert von 375.700 €. Dies bedeutet im Fünf-Jahres-Vergleich einen Preisanstieg um über 25 %.

Mit einem Anstieg um über 19 % im Fünf-Jahres-Vergleich ist der Preiszuwachs im Segment der neu gebauten Doppelhaushälften ebenfalls deutlich spürbar. So wird nun eine neu gebaute Doppelhaushälfte im Median mit 286.000 € am Markt angeboten. Die Angebotspreise für Bestandsdoppelhaushälften steigen nach dem sehr stabilen Preisniveau in den Jahren 2005 bis 2012 nun ebenfalls deutlich mit einem Plus von 25 % innerhalb der letzten fünf Jahre. Sie werden nun im Median mit 275.000 € angeboten.

Die Angebotspreise für Bestandsreihenhäuser erhöhten sich nach dem konstanten Preisniveau der Vorjahre auf 215.000 € im Median. Die Preisentwicklung im Neubau hingegen ist auf Grund der geringen Angebotszahl nicht repräsentativ.

Abb. 1: Entwicklung der Angebotspreise für Einfamilienhäuser



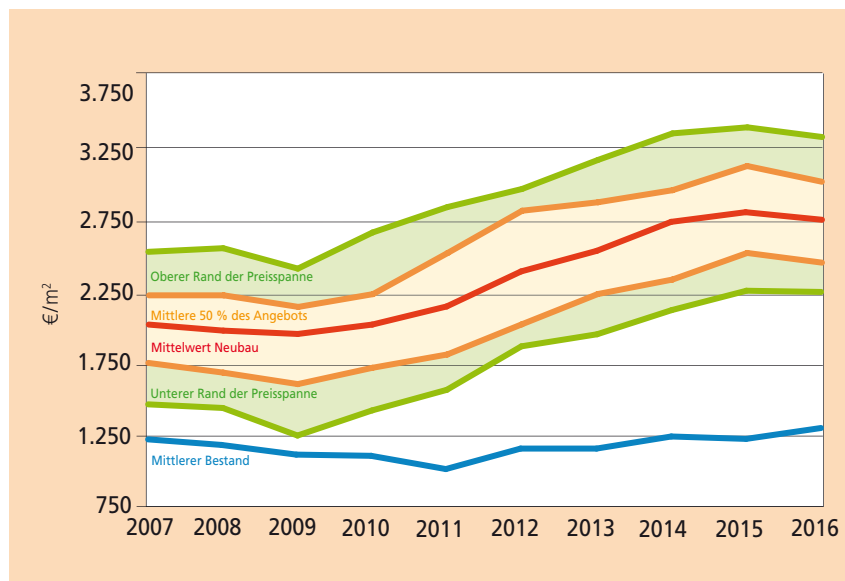
Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: empirica-systeme.de; bis 2011 IDN ImmoDaten GmbH)

Die steigenden Preise sind ein Zeichen für die weiterhin sehr hohe Bedeutung der Immobilie als Anlageform sowohl für Selbstnutzer als auch für Kapitalanleger. Der aufgezeigte Preisanstieg ist eine Konsequenz des nach wie vor sehr niedrigen Zinsniveaus. Bei einer Zinswende müssten die Preise perspektivisch wieder sinken. Jedoch kann dieser zinsbedingte Preisrückgang überlagert werden, z. B. durch den verstärkten Zuzug in die Großstädte.

Laut Aussagen des Institutes empirica wird die Gefahr einer Immobilienblase in Dortmund als „sehr gering“ eingestuft. Anders sieht dies laut empirica in Städten wie Hamburg, Berlin, München, Köln und Düsseldorf, aus. Hier wird eine „eher hohe“ Blasengefahr indiziert.

Die Angebotspreise für Bestandseigentumswohnungen befinden sich im Zehn-Jahres-Vergleich auf einem konstanten Niveau, wobei jedoch im Jahr 2016 ein leichter Anstieg auf nun rund 1.300 €/m² erfolgte.

Abb. 2: Entwicklung der Angebotspreise für Eigentumswohnungen 2007–2016



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

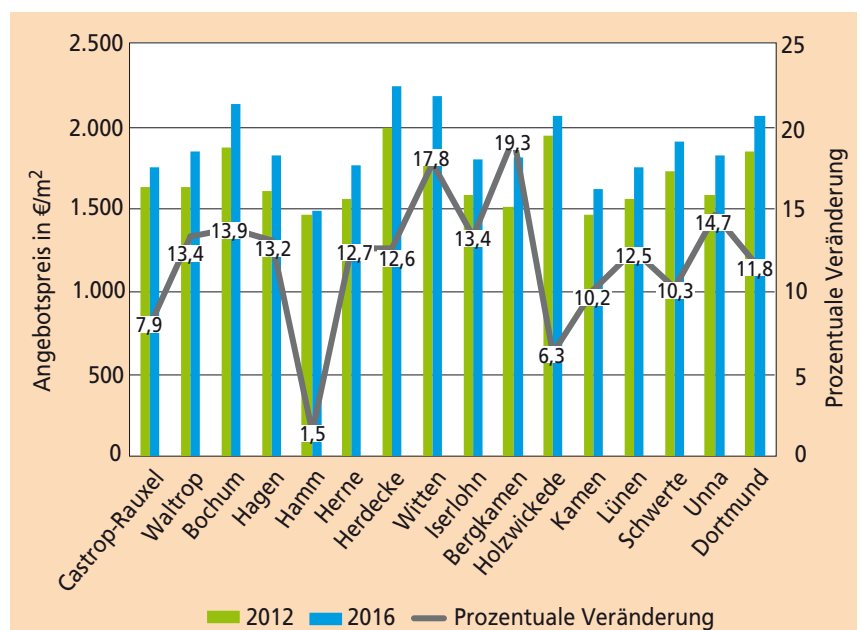
In der Abbildung 2 wird deutlich, dass die Preisdynamik im Segment der neu gebauten Eigentumswohnungen deutlich höher ist. Hier stieg der Median der Angebotspreise in den vergangenen zehn Jahren um 36 % bzw. um rund 750 €/m². Jedoch setzt sich die in den Vorjahren aufgezeigte Preissteigerung für neu gebaute Eigentumswohnungen in dieser Dynamik im Jahr 2016 nicht fort. Mit einem Angebotspreis von rund 2.800 €/m² im Median liegt er auf dem Niveau des Vorjahres. Von einer Preisstabilisierung zu sprechen, wäre zum jetzigen Zeitpunkt aber verfrüht.

Die Auswertung der Angebote, die preislich die mittleren 50 % aller Inse-
rate ausmachen, zeigt unterschiedliche Ausprägungen der Preisstreuung.
Im Jahr 2007 war die Preisspanne im mittleren Preissegment noch relativ
eng mit einer Differenz von ca. 450 €. In den Jahren 2011 und 2012 wurde
sie weiter mit Differenzen von 680 bzw. 770 €. Seit dem verringert sich die
Streuung der Angebotspreise wieder. Im Jahr 2016 bewegte sich die Hälfte
aller angebotenen Eigentumswohnungen auf einem Preisniveau zwischen
2.500 €/m² und 3.050 €/m². Dies könnte ein Zeichen für einen zunehmend
enger werdenden Markt sein.

Im unteren Preissegment ist der Preisanstieg mit über 50 % von rund
1.500 €/m² auf 2.300 €/m² besonders deutlich. Dies hat zur Folge, dass neue
Eigentumswohnungen für bestimmte Einkommensgruppen nicht mehr
finanzierbar sind. Auch im oberen Preissegment ist der Anstieg mit einem
Plus von 32 % bzw. 800 €/m² deutlich spürbar. Insgesamt erhöhte sich das
Preisniveau merklich. Das untere Preissegment im Jahr 2016 entspricht
hinsichtlich des Quadratmeterpreises nahezu dem oberen Preissegment im
Jahr 2009 und zeigt somit die Verteuerung auf dem Eigentumsmarkt.

In allen 15 Dortmunder Umlandgemeinden stiegen die Angebotspreise für
Einfamilienhäuser (frei stehend, Reihenhäuser, Doppelhäuser im Neubau
und Bestand) innerhalb der letzten fünf Jahre teilweise deutlich an. Mit
einem Plus von 19,3 % und 17,8 % fiel der Anstieg in Bergkamen und Wit-
ten besonders deutlich aus. Dortmund befindet sich mit einem Anstieg um
rund 11,8 % im Mittelfeld der betrachteten Gemeinden. Deutlich geringer
sind die Preissteigerungen in Hamm mit 1,5 % sowie in Holzwickede mit
6,3 % und Castrop-Rauxel mit 7,9 %.

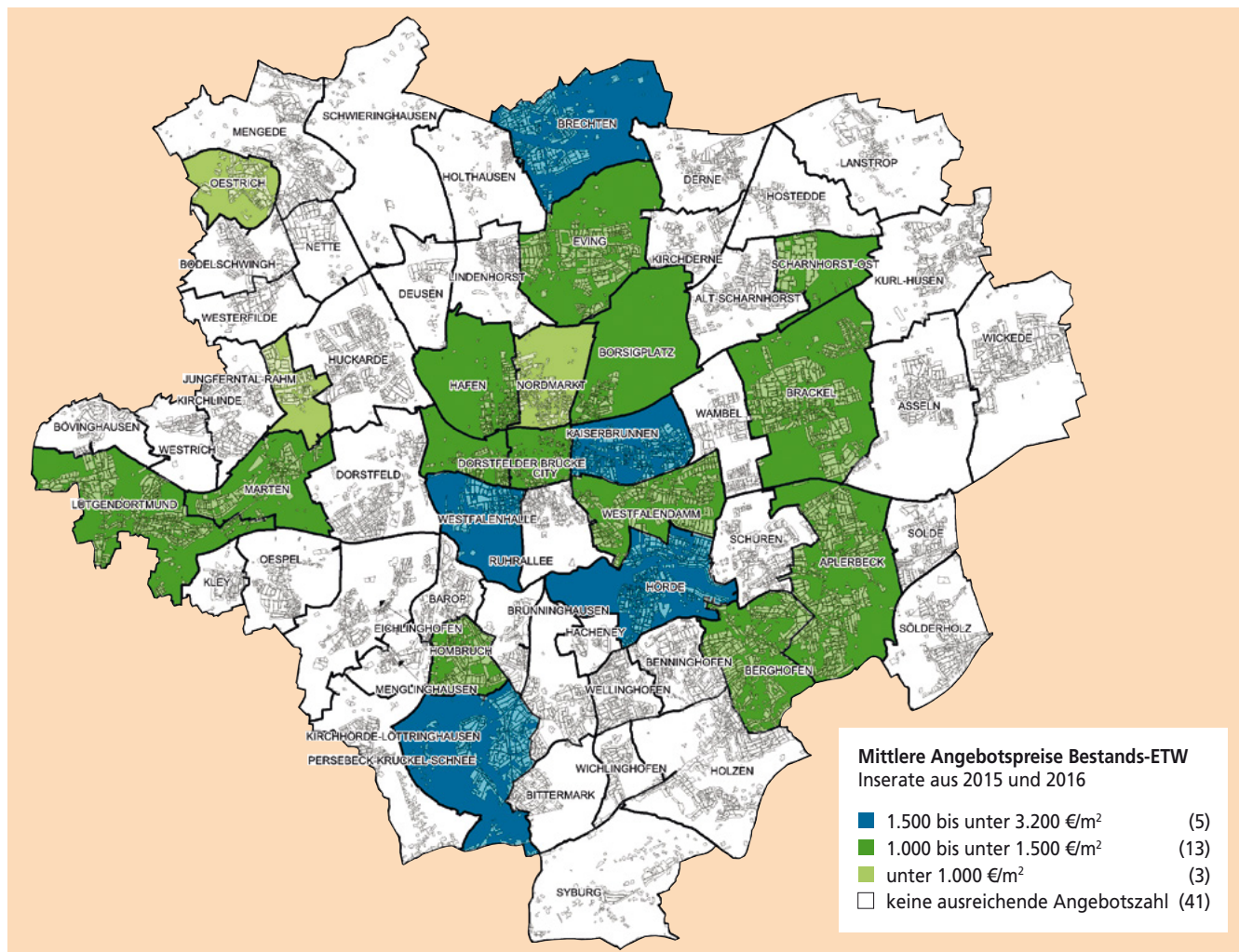
**Abb. 3: Entwicklung der Angebotspreise für Einfamilienhäuser in
Dortmund und den Umlandgemeinden**



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

In Dortmund und den südlich angrenzenden Gemeinden Holzwickede, Herdecke, Witten und Bochum liegen die Angebotspreise über 2.000 €/m². Am niedrigsten sind die Angebotspreise in den nordöstlich von Dortmund liegenden Gemeinden Hamm und Kamen mit ca. 1.500 €/m². Die teilweise deutlichen Preisunterschiede zwischen Dortmund und den Umlandgemeinden weisen auf die Konkurrenzsituation um Kaufinteressenten und somit auf potenzielle Neubürgerinnen und Neubürger hin, da der Kaufpreis bei vergleichbarer infrastruktureller Ausstattung und Erreichbarkeit ausschlaggebender Entscheidungsfaktor beim Immobilienkauf ist. Bei weiter steigenden Preisen und zunehmender Anspannung auf dem Dortmunder Wohnungsmarkt müssten die Nahwanderungsverflechtungen weitergehend analysiert werden (vgl. Kapitel 4.2.2 Nahwanderung), um einer eventuell zunehmenden Abwanderung in die Umlandgemeinden möglichst frühzeitig gegensteuern zu können. Hierfür ist die Abfrage der individuellen Wohnwünsche bzw. der Umzugsgründe im Rahmen einer Wanderungsmotivuntersuchung sinnvoll.

Karte 1: Mittlere Angebotspreise für Bestandseigentumswohnungen



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

Die mittleren Angebotspreise für Eigentumswohnungen im Bestand werden in der Karte 1 auf Ebene der 62 Statistischen Bezirke dargestellt. Aus Gründen der Datenverfügbarkeit wurden Immobilieninserate aus den Jahren 2015 und 2016 zusammengefasst. In der Karte sind 41 Statistische Bezirke weiß dargestellt, da für sie weniger als 15 Inserate zur Auswertung vorlagen und hieraus abgeleitete Aussagen nicht belastbar wären.

Der gesamtstädtische Median der Jahre 2015 und 2016 beträgt 1.450 €/m². Die Preisdifferenzen innerhalb des Dortmunder Stadtgebietes sind – wie bereits in den Vorjahren – deutlich ausgeprägt. Das in der Vergangenheit oft skizzierte Süd-Nord-Gefälle wird anhand der vorliegenden Preisdaten jedoch weniger offensichtlich als im Wohnungsmarktbericht des Vorjahres. Dies liegt einerseits an dem über dem gesamtstädtischen Median liegenden Angebotspreisniveau in Dortmund-Brechten mit rund 1.600 €/m², wodurch das nördliche Stadtgebiet eine preisliche Aufwertung bekommt. Und auch die nördlichen Innenstadtbezirke sind nur noch mit einem gegenüber vormals drei Statistischen Bezirken in der niedrigsten Preiskategorie verortet. Andererseits sind die zwei südlichen Statistischen Bezirke Holzen und Bittermark auf Grund der zu geringen Angebotszahl auf der Karte nicht mehr farblich vertreten. Diese geringere Zahl inserierter Immobilien ist als Anzeichen für eine weitere Marktanspannung auf Grund steigender Nachfrage im südlichen Stadtgebiet zu werten. Die Immobilien scheinen vermehrt ohne online-Inserate verkauft zu werden. Das Preisniveau befindet sich hier nach wie vor deutlich über dem städtischen Median.

In dem nord-westlich gelegenen Statistischen Bezirk Oestrich ist der Angebotspreis für Bestandseigentumswohnungen mit knapp über 670 €/m² am geringsten. Im Preisranking folgen die Bezirke Jungferntal-Rahm und Nordmarkt mit leicht unter 1.000 €/m². Auffällig ist der deutliche Anstieg der Angebotspreise in den Bezirken Borsigplatz (von 936 €/m² auf 1.370 €/m²) und Hafen (von 896 €/m² auf 1.035 €/m²).

Wie bereits im Vorjahr werden die höchsten Angebotspreise von rund 3.150 €/m² in dem Bezirk Westfalahalle, in dem sich das Kreuzviertel befindet, aufgerufen. Im Statistischen Bezirk Hörde sind die Angebotspreise in den vergangenen zwei Jahren deutlich gestiegen, und zwar von 1.760 €/m² auf 2.860 €/m², was einen Anstieg um über 60 % bedeutet.

Ergebnis:

Die Entwicklungslinien der Angebotspreise zeigen in allen Segmenten (teilweise deutlich) nach oben. Die steigenden Angebotspreise für neue frei stehende Einfamilienhäuser setzen sich auch im Jahr 2016 fort und erreichen nun im Median einen Wert von 375.700 €, was im Fünf-Jahres-Vergleich einen Preisanstieg um über 25 % bedeutet.

Mit einem Anstieg um über 19 % im Fünf-Jahres-Vergleich ist der Preiszuwachs im Segment der neu gebauten Doppelhaushälften auf nun 286.000 € im Median ebenfalls deutlich spürbar. Die Angebotspreise für Bestandsdoppelhaushälften stiegen innerhalb der letzten fünf Jahre ebenfalls deutlich mit einem Plus von 25 % auf nun 275.000 € im Median.

Die steigenden Preise sind ein Zeichen für die weiterhin sehr hohe Bedeutung der Immobilie als Anlageform sowohl für Selbstnutzer als auch für Kapitalanleger.

Die Angebotspreise für Bestandseigentumswohnungen befinden sich im Zehn-Jahres-Vergleich auf einem konstanten Niveau mit einem leichten Anstieg im Jahr 2016 auf nun rund 1.300 €/m². Im Segment der neu gebauten Eigentumswohnungen ist die Preisdynamik jedoch deutlich höher. Hier stieg der Median der Angebotspreise in den vergangenen zehn Jahren um 36 % bzw. um rund 750 €/m². Diese hohe Dynamik setzt sich jedoch im Jahr 2016 nicht fort und so liegt der Angebotspreis mit rund 2.800 €/m² im Median auf dem Niveau des Vorjahres.

2.3 Grundstücks- und Immobilienmarkt im regionalen Vergleich

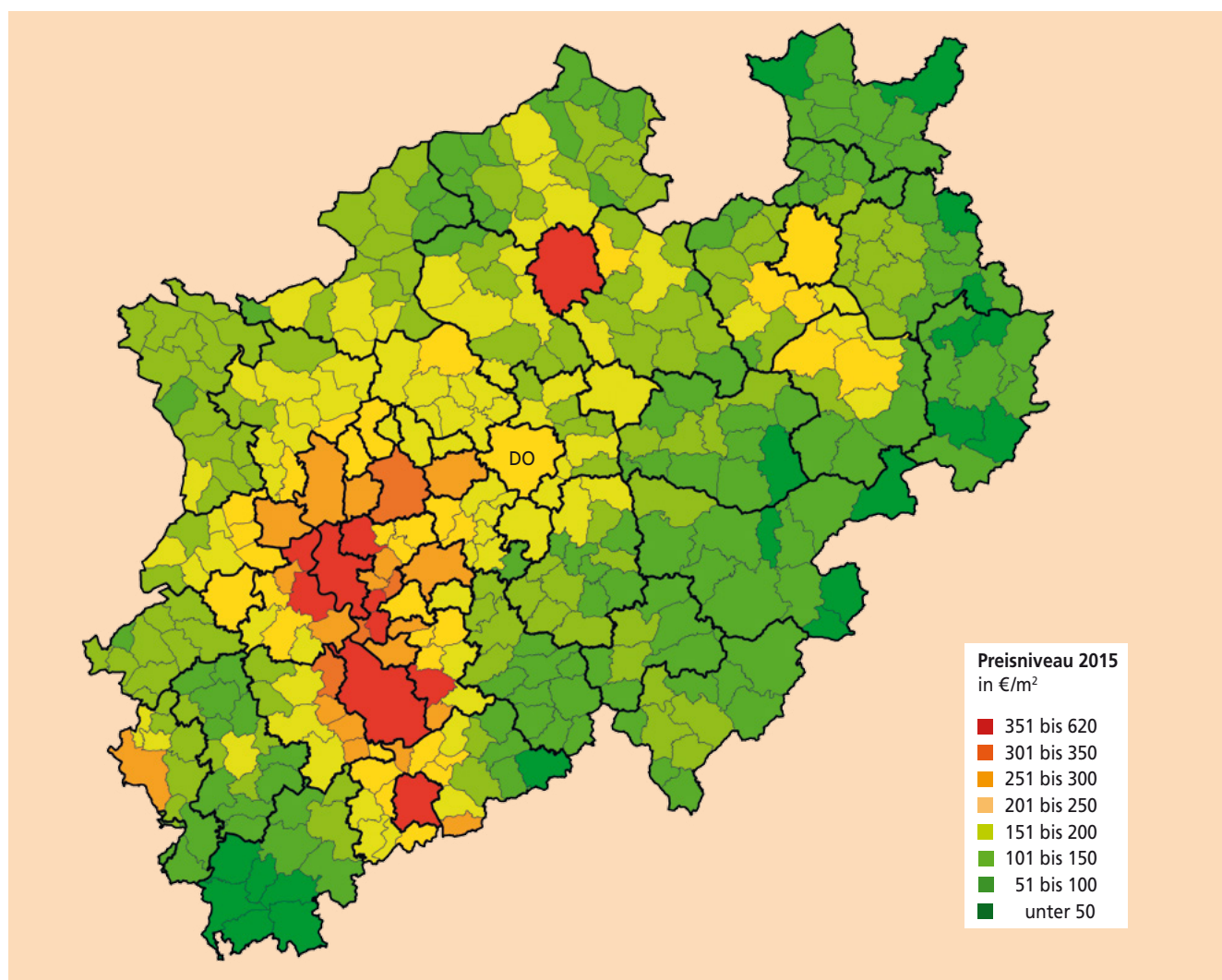
Investoren und Bauherren werden in hohem Maße durch die Grundstücks- und Immobilienpreise in ihrer Standortentscheidung beeinflusst. Steigende Preise in den Wachstumsregionen zeigen die hohe Dynamik auf den Wohnungsmärkten und haben eine zunehmende Spreizung des landesweiten Preisgefüges zur Folge.

2.3.1 Unbebaute Grundstücke

Der Obere Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Land Nordrhein-Westfalen veröffentlicht jährlich die typischen Baulandpreise unbebauter Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau und den Geschosswohnungsbau. Der aktuelle Grundstücksmarktbericht 2016 bezieht sich auf den Betrachtungszeitraum vom 01.01.2015 bis zum 01.01.2016.

Die folgende Karte 2 gibt einen landesweiten Überblick über das Bodenpreisniveau für Baugrundstücke für den individuellen Wohnungsbau in mittleren Lagen.

Karte 2: Preisniveau 2015 für Baugrundstücke für frei stehende Ein- und Zweifamilienhäuser in mittleren Wohnlagen – Gemeindegliederung NRW



Quelle: Grundstücksmarktbericht NRW 2016

Das Preisniveau für Baugrundstücke des individuellen Wohnungsbaus ist in den abgebildeten kreisfreien Städten überwiegend konstant bzw. leicht steigend. So gab es in Bochum und Essen geringe Preissteigerungen um 10 €/m² und in Dortmund blieben die Bodenpreise im Jahr 2015 auf einem stabilen Niveau. Düsseldorf verzeichnet weiterhin Bodenpreissteigerungen, die jedoch mit einem Plus zwischen 10 €/m² und 30 €/m² (abhängig nach der Lagekategorie) geringer ausfallen als im Vorjahr.

In den aufgeführten kreisangehörigen Gemeinden ist das Preisniveau im Vergleich zum Vorjahr stabil.

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

	Individueller Wohnungsbau (Ein- und Zweifamilienhäuser)						Geschosswohnungsbau (Mietwohnungen oder gemischte Nutzung mit einem gewerblichen Anteil bis 20 % des Rohertrages)					
	2015						2015					
	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	235	↗	275	↗	310	↗	215	↗	255	↗	285	↗
Dortmund	185	↔	235	↔	440	↔	155	↔	260	↔	390	↔
Düsseldorf	480	↗	620	↗	1000	↗	470	↗	560	↗	1050	↗
Essen	160	↔	310	↗	420	↗	205	↗	310	↔	390	↔
Hagen	110	↔	170	↔	240	↔	110	↔	155	↔	170	↔
Kreisangehörige Städte												
Castrop-Rauxel	155	↗	190	↗	230	↔	140	↔	190	↔	210	↔
Herdecke			195	↔	240	↔	155	↔	185	↔	210	↔
Holzwickede	120	↔	175	↔	200	↔						
Lünen	140	↔	180	↔	240	↔	135	↔	155	↔	175	↔
Schwerte	135	↘	190	↗	225	↔						
Unna	150	↔	190	↔	250	↔	140	↔	150	↔	210	↔
Waltrop	170	↔	200	↔	220	↔	180	↔	200	↔	240	↔
Witten	155	↔	195	↔	230	↔	145	↔	180	↔	210	↔

Quelle: Grundstücksmarktbericht NRW 2016

In den kreisfreien Städten waren die Preise für Baugrundstücke des Geschosswohnungsbaus ebenfalls konstant bzw. leicht steigend. Am deutlichsten stiegen auch hier die Preise in Düsseldorf mit einem Plus von 30 €/m² bis 60 €/m².

2.3.2 Bebaute Grundstücke

Der Immobilienverband IVD Region West e. V. stellt jährlich in seinem Preisspiegel die Entwicklung auf den Immobilienmärkten in 119 nordrhein-westfälischen Städten dar. Die folgende Tabelle zeigt die Kaufpreise für bezugsfreie Bestandseigenheime und Bestandseigentumswohnungen in mittleren Lagen in neun ausgewählten Städten und deren Entwicklung zum Vorjahr.

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

	Frei stehende Eigenheime inkl. Garage		Reihenmittelhäuser ohne Garage		Eigentumswohnung	
	ca. 125 m ² Wohnfläche		ca. 100 m ² Wohnfläche		ca. 70 m ² Wohnfläche	
	2016	Vergleich zum Vorjahr	2016	Vergleich zum Vorjahr	2016	Vergleich zum Vorjahr
Kreisfreie Städte						
Bochum	330.000 €	↗	220.000 €	↔	1.150 €/m ²	↗
Dortmund	350.000 €	↗	220.000 €	↗	1.450 €/m ²	↗
Düsseldorf	500.000 €	↗	380.000 €	↗	2.250 €/m ²	↗
Essen	365.000 €	↗	250.000 €	↗	1.100 €/m ²	↗
Hagen	275.000 €	↗	235.000 €	↗	1.350 €/m ²	↗
Weitere Städte/Gemeinden						
Holzwickede	230.000 €	↗	160.000 €	↗	1.200 €/m ²	↗
Schwerte	240.000 €	↔	240.000 €	↗	1.100 €/m ²	↗
Unna	220.000 €	↗	150.000 €	↗	900 €/m ²	↗
Witten	240.000 €	↔	160.000 €	↔	900 €/m ²	↔

Quelle: Preisspiegel 2016 Wohnimmobilien NRW – Immobilienverband IVD Region West e. V. für Nordrhein-Westfalen

Im Jahr 2016 zeigte sich fast ausnahmslos ein Preisanstieg für Bestandsimmobilien in den betrachteten kreisfreien Städten. In Dortmund fällt dieser Anstieg mit plus 6 % für frei stehende Bestandseigenheime und plus 7 % für Bestandsreihenhäuser besonders deutlich aus. Trotz dieser Anstiege liegt das Preisniveau in Dortmund aber noch deutlich unter dem des Düsseldorfer Wohnungsmarktes. Hier beträgt der Preis für ein frei stehendes Bestandseigenheim in mittlerer Lage mittlerweile 500.000 €. Der Preisanstieg für Bestandseigentumswohnungen ist in den kreisfreien Städten auf einem sehr ähnlichen Niveau von rund 4 %. Einzig in Essen fällt der Preisanstieg mit 10 % etwas deutlicher aus.

In den kreisangehörigen Gemeinden liegen die Preissteigerungen zwischen 4 % und 10 %. Damit liegt das Preisniveau aber trotzdem teilweise deutlich unter dem der kreisangehörigen Kommunen. Dies könnte im Zuge der Wohnstandortentscheidung von Kaufinteressenten ein wesentlicher Entscheidungsfaktor für den Erwerb einer Immobilie in einer der Dortmunder Umlandgemeinden sein (vgl. Karte 5 Wanderungsaustausch mit dem Umland 2016).

Ergebnis:

In Dortmund und in den Vergleichsstädten befindet sich das Preisniveau für Baugrundstücke des individuellen Wohnungsbaus überwiegend auf einem konstanten bzw. leicht steigenden Niveau. Die Bodenpreise in Düsseldorf sind weiterhin auf einem sehr hohen Niveau, jedoch fallen die Anstiege etwas geringer aus als in den Vorjahren.

2.4 Städtisches Baulandmanagement

2.4.1 Wohnbauflächenpotenziale

Im Vergleich zu vielen anderen Ruhrgebietsstädten verfügt Dortmund über ein umfangreiches Flächenangebot für den Wohnungsneubau. Laut Flächeninformationssystem Ruhr des Regionalverbandes Ruhr sind die Dortmunder Wohnbauflächenpotenziale etwa dreimal höher als die der Stadt Essen.

Das Stadtplanungs- und Bauordnungsamt führt eine regelmäßige Erhebung und detaillierte Analyse des Dortmunder Baulandangebotes durch. Ende des Jahres 2016 standen im Dortmunder Stadtgebiet folgende Wohnbauflächenpotenziale zur Verfügung:

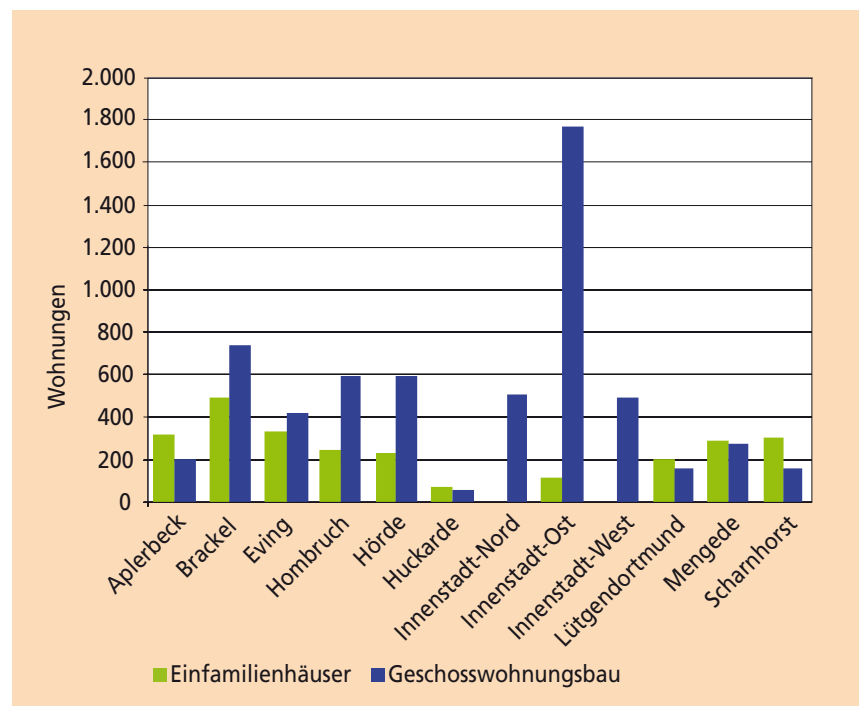
- Rund 112 Hektar Wohnbauflächen für ca. 4.700 Wohnungen in rechtsverbindlichen Bebauungsplänen
- Rund 88 Hektar Bruttowohnbauflächen (einschließlich Grün- und Erschließungsflächen) für ca. 3.700 Wohnungen befinden sich im Aufstellungsverfahren
- Rund 40 Hektar für ca. 2.800 Wohnungen als Baulandreserve in sogenannten Baulücken (§ 34 Baugesetzbuch)

Zusätzlich weist der Flächennutzungsplan eine Planungsreserve von rund 217 Hektar aus, die einer Wohnbebauung mit ca. 6.100 Wohnungen zugeführt werden können.

Die rechtsverbindlichen und in Aufstellung befindlichen Bebauungspläne bieten Wohnbauflächen für den Neubau von rund 2.500 Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern sowie für rund 5.900 Geschosswohnungen. Seit 2009 hat sich das Mengenverhältnis zwischen den beiden Bautypologien mehr als umgekehrt.

Die aktuellen Baulandpotenziale verteilen sich sehr unterschiedlich auf die zwölf Dortmunder Stadtbezirke.

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



Quelle: Stadtplanungs- und Bauordnungsamt, Stand: Dezember 2016

Die Verschiebung der Wohnbauflächenpotenziale zugunsten des Geschosswohnungsbaus gegenüber dem Einfamilienhausbau wurde in den einzelnen Stadtbezirken auch aufgrund der weiterhin aktuellen Bedarfslage für bezahlbaren Wohnraum vorangetrieben. Vor allem über neu aufgestellte Bebauungspläne wird die verhältnismäßige Zunahme an Geschosswohnungsbau gesteuert. So zeigen im Dezember 2016 nur noch die Stadtbezirke Aplerbeck und Scharnhorst einen nennenswerten Überhang an Einfamilienhäusern von ca. 110 bzw. 150 Wohneinheiten gegenüber dem dortigen Potenzial an Geschosswohnungen.

Im Stadtbezirk Hörde wurde eine Vielzahl an Potenzialen aus dem Vorjahr in Anspruch genommen. Dahinter verbirgt sich vor allem die hohe Bautätigkeit im Bereich um den Phoenix-See.

Die Bezirke Innenstadt-Ost und Innenstadt-West haben hingegen einen deutlichen Zuschuss von Potenzialen im Geschosswohnungsbau erfahren. Nennenswerte neue Projekte in der Innenstadt-West sind das „BERSWORDT-QUARTIER“ nahe der B1, das „Base Camp“, welches auf einem alten Kaufhausstandort entstehen soll und ein Vorhaben am Dortmunder U. Bei allen drei Projekten handelt es sich um Wohnraumschaffung für Studierende, oftmals in Form von Einzelapartments. Generell lässt sich ein Trend hinsichtlich vermehrter Bautätigkeit für die Zielgruppe der Studierenden erkennen.

2.4.2 Wohnbauflächenentwicklung in Dortmund

Durch die Ausweisung von Wohnbauland, aber auch durch Umstrukturierungen und Nachverdichtungen im Bestand, kommen in den nächsten fünf Jahren zahlreiche neue Flächen in die Entwicklung. Dies beinhaltet sowohl die urbanen Lagen als auch Standorte am Siedlungsrand mit einem starken Freiraumbezug. Flächenengpässe sind nicht zu erwarten. Im September 2016 wurden vom Rat der Stadt Dortmund Handlungsempfehlungen für die zukünftige Wohnbauflächenentwicklung beschlossen. Demnach sollen das bestehende städtische Planungs- und Realisierungsmanagement sowie die kontinuierliche Beobachtung der Angebots- und Bedarfslage fortgeführt werden. Eine derzeit laufende Analyse zur Nachfragesituation auf dem Dortmunder Wohnungsmarkt (Bürgerbefragung und Experteninterview) soll Aufschluss über die absehbare Nachfrage nach Wohnraum in den unterschiedlichen Wohnungsmarktsegmenten für die zukünftige Wohnraumversorgung und Wohnbaulandentwicklung geben.

Der Anspruch, in erster Linie integrierte Lagen als Bauland zu aktivieren, besteht weiterhin. Brachflächenrevitalisierung und der Grundsatz „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ haben somit Vorrang. Eine Planung mit höheren Baudichten könnte die Quantitäten steigern, allerdings gilt es, keine Qualitätseinbußen zu produzieren, sondern die Nachhaltigkeit im Fokus zu haben. Um zeitnah mehr Wohnraum verfügbar zu machen, ist eine Optimierung der unterschiedlichen Verfahrensabläufe in der Planung und Projektentwicklung erforderlich.

Die Bautätigkeit soll auf jene Baugebiete gelenkt werden, die sich bereits in der Realisierungsphase befinden oder kurz vor dem Satzungsbeschluss stehen. In jedem Stadtbezirk soll mindestens ein Entwicklungsschwerpunkt für den Wohnungsneubau definiert werden. Zugleich sind kleinere Wohnbauentwicklungen auf Stadtteil- oder Ortsteilebene zu befördern, um dem Wunsch der Nachfrager nach Wohnraum in ihrem Stadtteil zu entsprechen.

Die Realisierung von Neubaugebieten ist weiter zu optimieren, z. B. durch die Bildung von Bauabschnitten oder temporären Weiternutzungen. Ein rechtzeitiger Infrastrukturausbau ist zu gewährleisten. Bei nicht mehr marktgängigen Wohnbauflächenpotenzialen soll ggf. eine Anpassung vorhandener Planungen (Bebauungspläne, Rahmenpläne) an die Bedarfslage erfolgen.

25 %-Quote für den geförderten Mietwohnungsneubau

In Zeiten wachsender Wohnraumnachfrage - insbesondere nach preiswerterem Wohnraum - stellen die Mobilisierung von Flächen, die auf Grund Eigentumsrechtlich mangelnder Verfügbarkeit (noch) nicht zur Entwicklung gebracht wurden und die Förderung der Investitionsbereitschaft privater Akteure in den geförderten Geschosswohnungsbau notwendige Maßnahmen dar.

Der Beschluss des Rates vom 10.04.2014 ist ein wesentliches kommunales Steuerungsinstrument zur Schaffung von bezahlbaren qualitativ guten und barrierefreien Mietwohnungen. Demnach sind im Rahmen der Entwicklung neuer Wohnbauflächen in der Regel 25 % der geplanten Wohneinheiten für den geförderten Mietwohnungsneubau vorzusehen. Die konsequente Flächensicherung für den geförderten Wohnungsbau gilt dabei gleichermaßen für Projekte auf städtischen als auch auf privaten Grundstücken.

Derzeit investiert die Stadt Dortmund selbst bzw. durch die Dortmunder Stadtentwicklungsgesellschaft auf städtischen Grundstücken (einschließlich Sondervermögen) in Wohnbauprojekte mit rund 330 geförderten Wohnungen an den folgenden Standorten:

- Erdbeerfeld (Mengede)
- Holtestraße (Lütgendortmund)
- Fuchteystraße (Huckarde)
- Niederstefeldweg (Wambel)
- Zillestraße (Hombruch)

Weitere aktuelle Planverfahren auf städtischen und auf privaten Grundstücken, bei denen konkrete Verhandlungen zur 25 %-Regelung für den geförderten Mietwohnungsneubau mit den Investoren laufen, sind z. B.:

- Auf der Kluse (Hörde)
- Harkortstraße (Hombruch)
- Rennbahn (Wambel)
- Kronprinzenviertel (Innenstadt-Ost)
- Am Lennhofe (Menglinghausen)

Die Stadt Dortmund bietet eigene Grundstücke, für die kein vordringlicher städtischer Eigenbedarf besteht, zum Kauf an. Informationen über die Grundstücksangebote der Stadt Dortmund können unter www.liegenschaftsamt.dortmund.de abgerufen werden.

Flächen für die Unterbringung kommunal zugewiesener Flüchtlinge

In Dortmund ankommende Flüchtlinge werden zunächst in dezentrale städtische Unterbringungseinrichtungen aufgenommen und verbringen dort eine erste Eingewöhnungs- und Orientierungsphase. Auf Grund der erhöhten Zuwanderung in den Jahren 2014 bis 2016 hat sich die Anzahl dieser Einrichtungen bis auf 20 Standorte Ende 2016 stark erhöht. Aktuell sind aber über 40 % der am Jahresanfang 2017 noch betriebenen Gemeinschaftsunterkünfte bereits wieder geschlossen worden, um die vorgehaltenen Aufnahmekapazitäten an die veränderten Zuweisungszahlen anzupassen.

Weiterhin bleibt es vorrangiges Ziel, perspektivisch Flüchtlinge in Wohnungen unterzubringen, als eine wesentliche Voraussetzung für eine gelingende Integration. Die sich auch hieraus ergebene gestiegene Nachfrage nach Wohnraum hat dazu geführt, dass die Stadt Dortmund ihre Aktivitäten zur Baulandmobilisierung noch einmal deutlich gesteigert hat. So wurde zum Beispiel für einen Teil der aufgegebenen Unterbringungsstandorte (Morgenstraße, Hagener Straße) zwischenzeitlich Planverfahren eingeleitet, um dort neuen (Geschoss-)Wohnungsbau zu ermöglichen.

Aktuelle Informationen sowie eine Übersichtskarte der bestehenden Unterbringungseinrichtungen sind auf der folgenden Internetseite der Stadt Dortmund zu finden:

www.fluechtlinge.dortmund.de>Flüchtlingsunterkünfte

Ergebnis:

Dortmund verfügt über ein ausreichendes und vielfältiges Baulandpotenzial. Durch die eingeleiteten Bauleitplanverfahren wird dem Wohnungsmarkt kurz- und mittelfristig zusätzliches Bauland zur Verfügung gestellt. Das Flächenangebot ist dezentral über das gesamte Stadtgebiet verteilt. Somit können nahezu alle Stadtbezirke von der Dynamik bei der Bautätigkeit profitieren. Auch längerfristig sind keine Flächenengpässe zu erwarten.

Die forcierte Mobilisierung von Wohnbauland und insbesondere die Akzentverschiebung der Flächenentwicklung zugunsten des (geförderten) Geschosswohnungsbaus werden weiter vorangetrieben. Dabei stehen alle Nachfragegruppen im Blickpunkt. In innerstädtischen Lagen stellen mehrere Investorenprojekte zur Schaffung von Wohnraum u. a. für Studierende eine aktuelle Besonderheit dar.

Die Kapazitäten zur vorübergehenden Unterbringung für Flüchtlinge werden zügig zurückgebaut und an die aktuellen Zuweisungszahlen angepasst. Die Wohnraumversorgung von Flüchtlingen erfolgt dezentral über das gesamte Stadtgebiet.

3. Wohnungsangebot

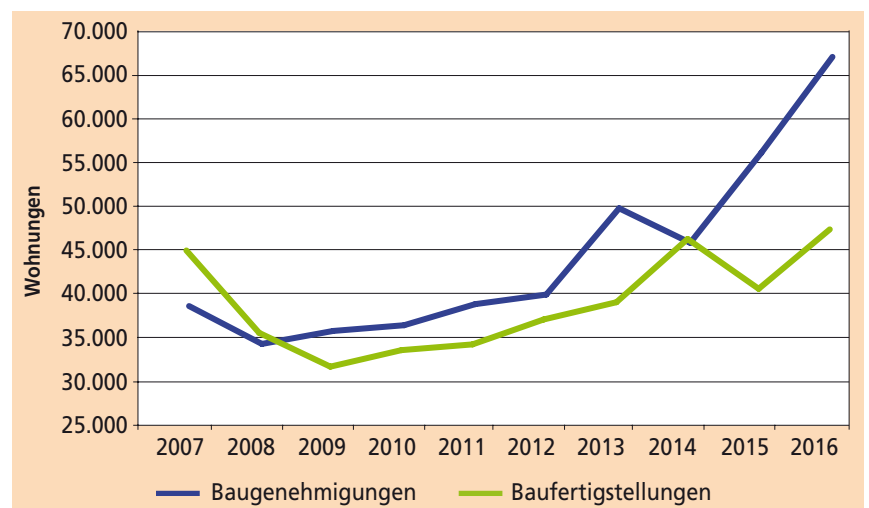
3.1 Wohnungsneubau in Deutschland und Nordrhein-Westfalen

Der Wohnungsneubau in Deutschland steigt mit einem Plus von 21,6 % gegenüber den Baugenehmigungen des Vorjahres weiter an. Hauptverantwortlich hierfür sind die weiterhin günstigen Zinsen und die Wohnraumversorgung von Flüchtlingen.

Insgesamt wurden im Jahr 2016 deutschlandweit 375.400 Baugenehmigungen erteilt. Dieser deutliche Zuwachs von 66.700 Genehmigungen beruht vor allem auf dem Segment der Mehrfamilienhäuser mit einem Plus von 26,6 %. Die Zahl der Baugenehmigungen für Zweifamilienhäuser erhöht sich um 13,2 % und lediglich die Genehmigungszahlen für Einfamilienhäuser bleiben auf dem Vorjahresniveau. Prozentual am stärksten steigen die Baugenehmigungen für Wohnungen in Wohnheimen, zu denen Flüchtlingsunterkünfte zählen, mit einem Plus von 109,7 %. Ohne Berücksichtigung der Wohnheime liegt das Plus an Baugenehmigungen bei 15,5 %.

In Nordrhein-Westfalen erhöhte sich die Zahl der Baugenehmigungen ebenfalls deutlich um 19,3 %. Im Jahr 2016 wurden 66.552 Baugenehmigungen erteilt. Ebenso - wie auf Bundesebene - war vor allem der Anstieg im Segment der Mehrfamilienhäuser mit einem Plus von 22,2 % für diesen Zuwachs verantwortlich. Auch die Baugenehmigungen für Zweifamilienhäuser erhöhten sich um 12,4 %, die Zahl der genehmigten Einfamilienhäuser hingegen verringerte sich um 5,2 %.

Abb. 5: Fertig gestellte und genehmigte Wohnungen¹⁵ in NRW



Quelle: Information und Technik Nordrhein-Westfalen

Im Jahr 2016 wurden in Nordrhein-Westfalen 47.160 Wohnungen als fertig gestellt gemeldet. Dies bedeutet einen Anstieg um 16 %, sodass nun wieder das Niveau des Jahres 2014 erreicht wird.

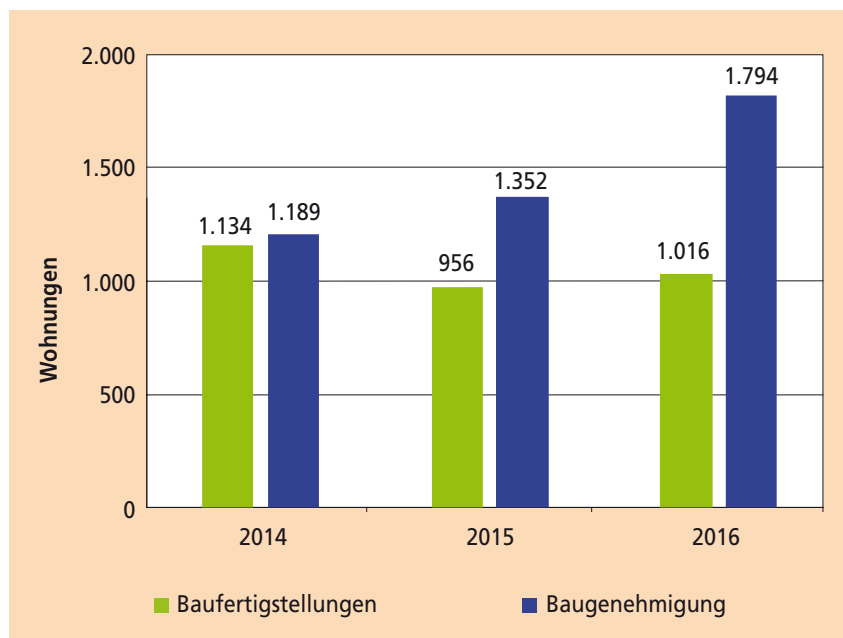
¹⁵ Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden sowie in Wohnheimen, inkl. durch Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden neu entstandene Wohnungen (z. B. Dachgeschossausbau).

3.2 Wohnungsneubau in Dortmund

Die Zahl der Baugenehmigungen stieg in den letzten drei Jahren in Dortmund kontinuierlich an. Diese positive Entwicklung wird durch die im Rahmen des Stimmungsbarometers befragten Experten bestätigt. Die Mehrheit der Befragten bezeichnet das Investitionsklima in Dortmund für den Neubau von Einfamilienhäusern und Eigentumswohnungen als gut. Insbesondere die Kapitalmarktbedingungen werden als wesentlicher Anreiz zur Belebung der Baukonjunktur gesehen. Darüber hinaus ist laut Expertenmeinung das Interesse an der Eigentumsbildung, der Investition „in Steine“, hoch. Dies spiegelt die Entwicklung der Baugenehmigungszahlen treffend wider. Die Zahl der genehmigten Wohnungen stieg im Vergleich zum Vorjahr um rund 33 % auf 1.794. Im Drei-Jahres-Vergleich bedeutet dies sogar einen Zuwachs von 50 %. Die hohen Genehmigungszahlen lassen kurz- bis mittelfristig eine rege Bautätigkeit erwarten.

Dieser Anstieg der Baugenehmigungen in den letzten drei Jahren scheint sich noch nicht in den Baufertigstellungszahlen 2016 niederzuschlagen. Sie stiegen um 6 % von 956 im Jahr 2015 auf 1.016.

Abb. 6: Fertig gestellte und genehmigte Wohnungen in Dortmund 2014–2016



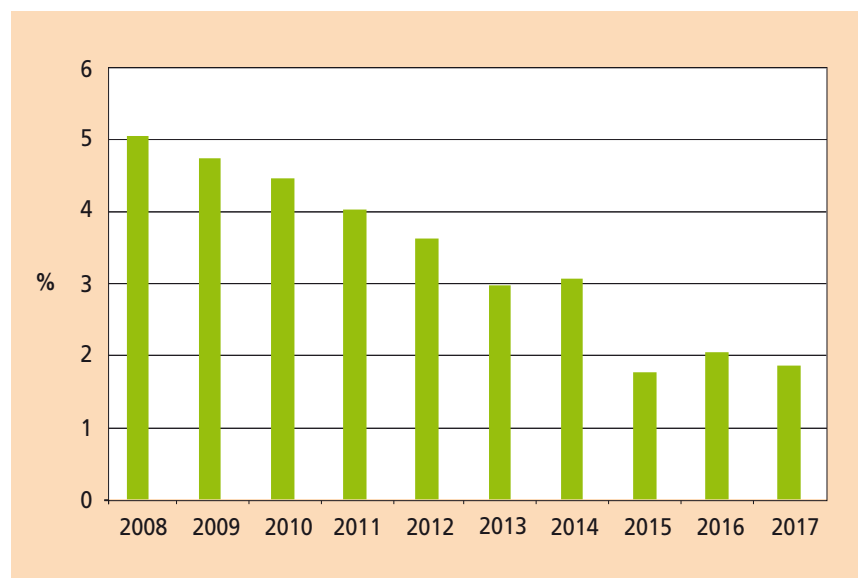
Quelle: Information und Technik Nordrhein-Westfalen

Das auf unterschiedliche Nachfragewünsche eingehende vielfältige Angebot an Baugebieten in Dortmund (vgl. Kapitel 2.4 Städtisches Baulandmanagement) ist sicherlich ein Einflussfaktor für diese positive Baukonjunktur. Jedoch schätzt trotzdem ein Großteil der Befragten das Baulandangebot als Hemmnis für Investitionen in den Wohnungsbau ein.

Darüber hinaus werden die hohen Baukosten und die aus der Energieeinsparverordnung EnEV resultierenden Anforderungen als Hemmnisse für Investitionen in den Neubau sowohl im Eigentums- als auch im Mietwohnungssegment angemerkt.

Wie bereits erwähnt, sind die anlagefreundlichen Kapitalmarktbedingungen ein wichtiger Entscheidungsfaktor für Bauinvestitionen. Am Stichtag des 01.01.2017 lag der Effektivzinssatz für Wohnungsbaukredite mit anfänglicher Zinsbindung von über zehn Jahren bei 1,86 %. Somit setzt sich das sehr niedrige Zinsniveau der beiden Vorjahre fort und motiviert weiterhin zu Investitionen in Immobilien anstatt in Spareinlagen mit unattraktiven Verzinsungen.

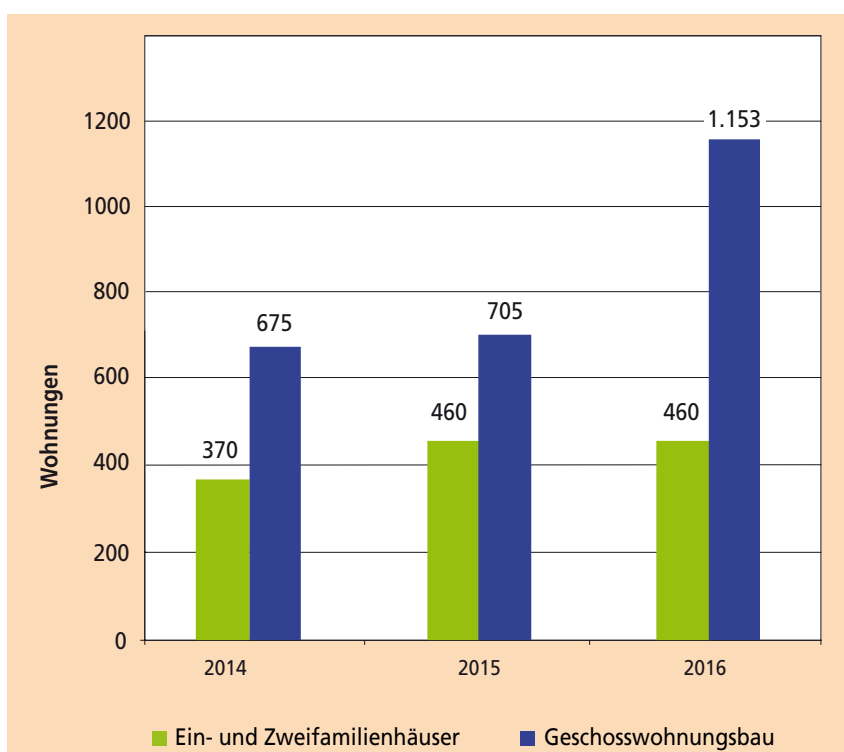
Abb. 7: Entwicklung des effektiven Hypothekenzinssatzes mit einer Laufzeit von über zehn Jahren, jeweils zum 01.01. des Jahres



Quelle: Monatsbericht der Deutschen Bundesbank

Die in den vergangenen beiden Jahren beschriebene Verschiebung der Bautätigkeit zugunsten des Geschosswohnungsbaues setzte sich auch im Jahr 2016 fort. blieb die Zahl genehmigter Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern relativ konstant, so erhöhte sie sich für Wohnungen in Mehrfamilienhäusern um über 60 % auf 1.153 Genehmigungen im Jahr 2016. Dieser Bedeutungsgewinn spiegelt sich auch in den ausgewiesenen Wohnbaupotenzialflächen (vgl. Kapitel 2.4.1 Wohnbauflächenpotenziale) wider. Geschosswohnungen zum Eigentum oder zur Miete sind stark nachgefragte Investitionsobjekte und werden nach wie vor zu einem großen Teil im höherpreisigen Segment errichtet.

Abb. 8: Entwicklung der genehmigten Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern und Mehrfamilienhäusern



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

Trotz dieses deutlichen Zuwachses im Segment der Mehrfamilienhäuser stellt das Segment der Ein- und Zweifamilienhäuser in Dortmund eine nicht zu vernachlässigende Konstante dar. Dieses Segment besitzt nach wie vor einen hohen Stellenwert bzw. erfährt eine große Nachfrage, sodass sich dies auch in der zukünftigen Wohnbauflächenausweisung widerspiegeln muss.

Ergebnis:

In den letzten drei Jahren stieg die Zahl der Baugenehmigungen in Dortmund kontinuierlich auf 1.794 im Jahr 2016 an. Im Vergleich zum Vorjahr bedeutet dies einen Zuwachs um 33 % und im Drei-Jahres-Vergleich sogar um über 50 %. Das Investitionsklima für den Neubau von Einfamilienhäusern und Eigentumswohnungen in Dortmund wird von der Mehrheit der im Stimmungsbarometer befragten Experten als gut bezeichnet. Die hohen Genehmigungszahlen lassen in Kombination mit dem weiterhin sehr niedrigen Zinsniveau kurz- bis mittelfristig eine rege Bautätigkeit erwarten. Jedoch scheinen sie sich noch nicht in den Baufertigstellungszahlen 2016 niederzuschlagen. Sie stiegen um 6 % von 956 im Jahr 2015 auf 1.016.

3.3 Wohnungsbestand

Der Wohnungsbestand in Dortmund belief sich Ende 2015 auf rund 319.600 Wohnungen (Hinweis: Zum Redaktionsschluss lag die Wohnungsbestandszahl für das Jahr 2016 nicht und für das Jahr 2015 nur als vorläufige Zahl vor.)

Tab. 5: Bestand an Wohngebäuden und Wohnungen in Gebäuden mit Wohnraum jeweils zum 31.12. des Jahres

	Wohngebäude	Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden
2006	90.312	311.967
2007	90.790	312.686
2008	91.150	313.319
2009	91.533	314.070
2010	92.051	315.120
2011	92.536	316.066
2012	92.907	316.773
2013	93.511	317.799
2014	93.858	318.697
2015*	94.289	319.627

*vorläufige Daten

Quelle: dortmunderstatistik

Etwa 70 % aller Wohnungen in Dortmund befinden sich im Eigentum von Privatpersonen. Die Auswertung der Grundsteuerdatei des Steueramtes der Stadt Dortmund zum Stichtag 31.12.2016 hat ergeben, dass 23,9 % aller Wohnungen in Gebäuden mit Wohnraum¹⁶ von (Mit-)Eigentümerinnen bzw. (Mit-)Eigentümern selbst genutzt werden. Die Eigentumsquote bleibt damit auf dem Vorjahresniveau.

¹⁶ Bezogen auf den vorläufigen Wohnungsbestand 2015.

3.3.1 Ein- und Zweifamilienhäuser

In Dortmund gibt es rund 58.000 Ein- und Zweifamilienhäuser mit ca. 75.000 Wohnungen. Die Eigentumsquote ist in diesem Segment traditionell hoch und lag im Jahre 2016 bei 77,3 %.

Bestandseigenheime werden auf dem Dortmunder Wohnungsmarkt nach wie vor stark nachgefragt. Allerdings werden immer weniger Objekte auf den gängigen Vermarktungsplattformen im Internet angeboten. Im aktuellen Stimmungsbarometer (s. Kapitel 7 Kommunales Stimmungsbarometer) sehen viele der befragten Expertinnen und Experten das geringe Angebot an Bestandsimmobilien für Familien sowie die teils überhöhten Preisvorstellungen von Immobilieneigentümerinnen und -eigentümern als Probleme auf dem Dortmunder Eigentumsmarkt. Tatsächlich haben sich die Angebotspreise für Bestandseigenheime in den letzten Jahren stetig erhöht (s. Kapitel 2.2 Immobilienpreisentwicklung). Im niedrigen und auch im mittleren Preissegment wird die Situation auf dem Eigentumsmarkt inzwischen von den meisten Akteuren als angespannt bezeichnet.

3.3.2 Geschosswohnungsbestand

Der Dortmunder Wohnungsbestand wird 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 Berechnung¹⁷ umfasst das Mietwohnungsangebot im Geschosswohnungsbau derzeit rund 215.000 Wohnungen. Hiervon gelten ca. 192.600 Wohnungen als frei finanziert und rund 22.400 Mietwohnungen¹⁸ als gefördert.

Von den im Rahmen des kommunalen Stimmungsbarometers (vgl. Kapitel 7) befragten Expertinnen und Experten wurde der Mangel an großen Wohnungen im unteren und mittleren Preissegment als nennenswertes Problem auf dem Dortmunder Mietwohnungsmarkt aufgeführt. Im Kapitel 4 Wohnungsnachfrage wird deutlich, dass aktuell eine höhere Nachfrage nach familien-gerechtem Wohnraum – insbesondere auch für Großfamilien – besteht als in der Vergangenheit. Es ist davon auszugehen, dass sich die Anspannung in diesem Segment zukünftig noch verstärken wird.

Eine Lösung der Problematik im vorhandenen Wohnungsbestand ist schwierig, da sich Wohnungszusammenlegungen nur in sehr begrenztem Maße umsetzen lassen. Auch gibt es zwar viele große Wohnungen, die aber natürlich nicht alle tatsächlich von Familien, sondern auch von Single- und Paarhaushalten, genutzt werden.

¹⁷ Mietwohnungen im Geschosswohnungsbestand – vermietete Ein- und Zweifamilienhäuser sowie vom (Mit-)Eigentümer selbst genutzte (Eigentums-)Wohnungen werden nicht berücksichtigt.

¹⁸ Ohne Mieteinfamilienhäuser.

3.3.2.2 Eigentumswohnungen

Die Auswertung der Grundsteuerdatei des Steueramtes der Stadt Dortmund hat ergeben, dass zum Stichtag 31.12.2016 in Dortmund rund 56.000 Liegenschaften mit der Kennzeichnung „Eigentumswohnung“ registriert waren. 44 % der Eigentumswohnungen werden von (Mit-)Eigentümer-innen bzw. (Mit-)Eigentümern selbst genutzt. Im Umkehrschluss bedeutet dies, dass der überwiegende Teil der Eigentumswohnungen vermietet wird und als Kapitalanlage dient.

Ob zur Eigennutzung oder als Kapitalanlage - die gebrauchte Eigentumswohnung ist nach wie vor ein beliebtes Kaufobjekt. Im Jahre 2016 erfasste der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Dortmund 1.576 Wiederverkaufsfälle von Eigentumswohnungen. Die Zahl blieb in etwa auf dem Niveau der Vorjahre.

Die Zahl der Inserate für gebrauchte Eigentumswohnungen belief sich im Jahre 2016 laut empirica-Preisdatenbank auf ca. 2.000 Angebote und hat sich im Vergleich zum Vorjahr leicht erhöht.

Die Anzahl der vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Dortmund notierten Erstverkäufe nach Umwandlung stieg im Jahre 2016 im Vergleich zum Vorjahr um 35 Kauffälle auf 84. Allerdings spielen die Umwandlungen von Miet- in Eigentumswohnungen am Dortmunder Mietwohnungsmarkt kaum noch eine Rolle und haben einen neuen absoluten Tiefststand erreicht. Lediglich 118 Mietwohnungen wurden im Jahre 2016 in Eigentumswohnungen umgewandelt. Auch die Zahl der Abgeschlossenheitserklärungen, die vor einer Umwandlung beantragt werden muss, ging von 73 (2015) auf 42 Wohnungen zurück.

Ergebnis:

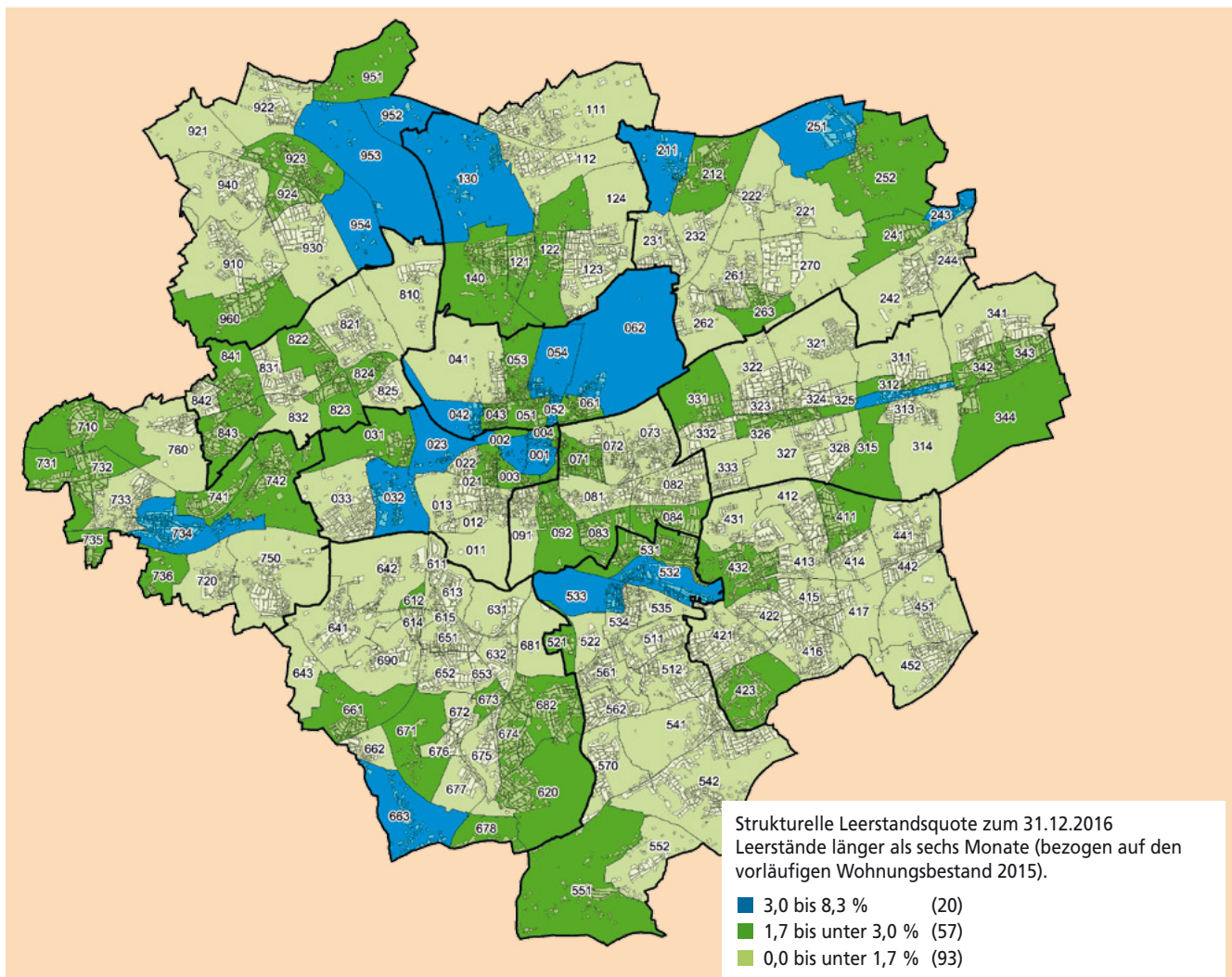
Bestandseigenheime und -eigentumswohnungen sind in Dortmund nach wie vor gefragte Kaufobjekte. Im Bereich der Ein- und Zweifamilienhäuser ist eine Verknappung des Angebotes festzustellen. Gleiches gilt für große bezahlbare Mietwohnungen. Von dieser Entwicklung sind insbesondere Familienhaushalte betroffen, für die es immer schwieriger wird, geeigneten Wohnraum zu finden.

3.3.3 Wohnungsleerstand

Die Höhe des Leerstandes ist eine maßgebliche Bezugs- und Messgröße zur Bestimmung der Wohnungsmarktsituation und spielt somit im Rahmen der Wohnungsmarktbeobachtung und bei der Erstellung von Wohnungsmarktprognosen eine besondere Rolle.

Die Leerstandsquote wird in Dortmund nach der Stromzählermethode ermittelt. Zum Stichtag 31.12.2016 beträgt der **strukturelle Leerstand** in Dortmund hiernach 1,7 %¹⁹. Dies stellt einen geringfügigen Rückgang von 80 Wohnungen im Vergleich zum Vorjahr dar. Insgesamt standen am Stichtag rund 5.550 Wohnungen länger als sechs Monate leer. Die folgende Karte zeigt die räumliche Verteilung der strukturellen Leerstände in den 170 Statistischen Unterbezirken.

Karte 3: Strukturelle Leerstandsquote zum 31.12.2016



Quelle: Amt für Wohnen und Stadterneuerung nach Daten der dortmunderstatistik

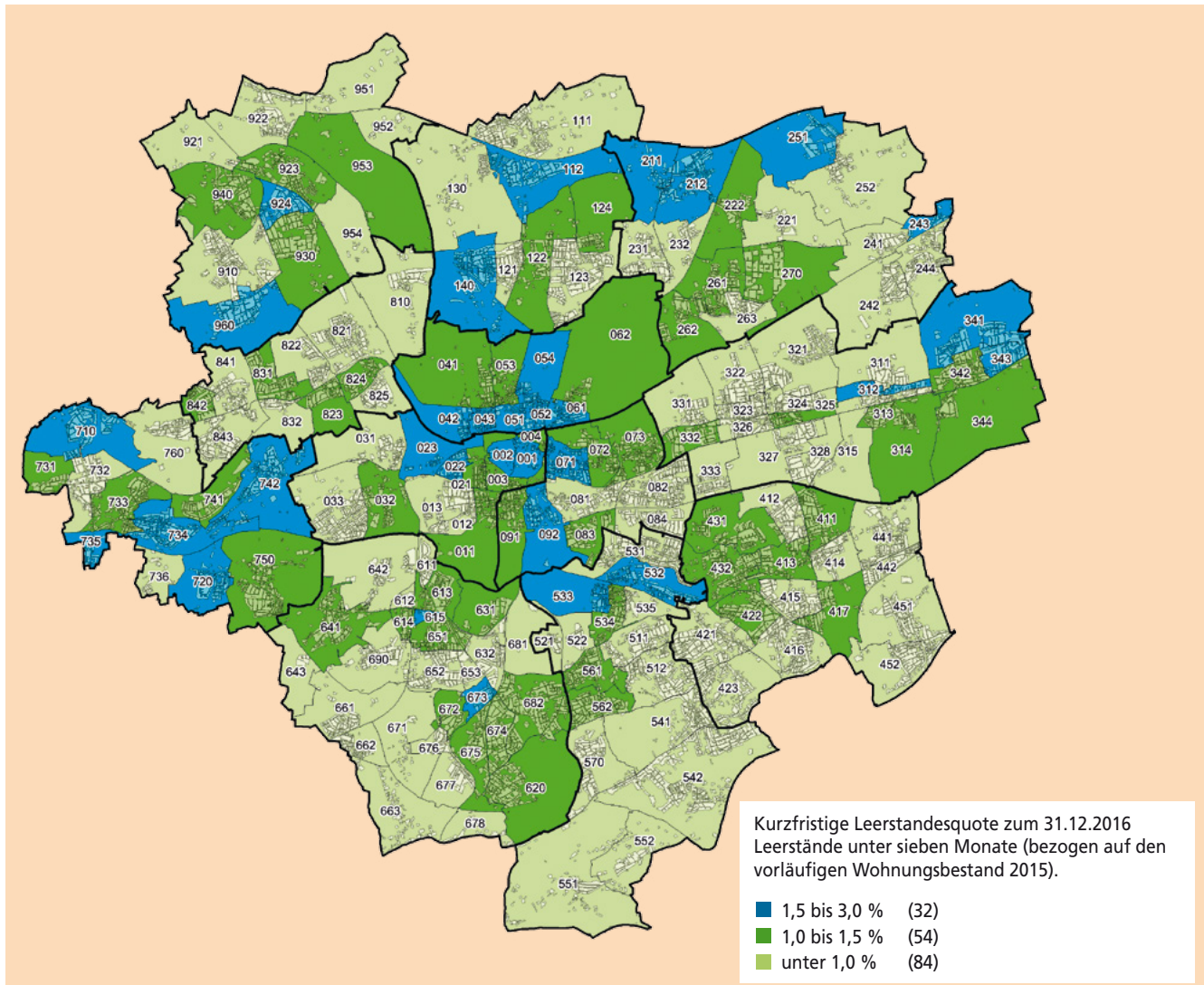
¹⁹ Bezogen auf den vorläufigen Wohnungsbestand 2015.

Anhand der Farbgebung der Karte wird deutlich, dass lediglich in 20 der insgesamt 170 Statistischen Unterbezirken (UBZ) ein deutlich überdurchschnittlicher Leerstand vorliegt. Hierunter sind einige peripher liegende Unterbezirke wie z. B. Niedernette, Ellinghausen, Schnee, Holthausen und Schwieringhausen, mit Leerstandquoten zwischen 8,3 % und 3,4 %. In diesen dünn besiedelten Außenbereichen ist die Leerstandquote jedoch auf Grund des geringen Wohnungsbestandes wenig aussagekräftig. So verbergen sich beispielsweise hinter der Leerstandsquote von 8,3 % in Niedernette drei leer stehende Wohnungen von insgesamt 36 Wohnungen im Unterbezirk.

Auch einige Statistische Unterbezirke im Innenstadtbereich weisen einen erhöhten strukturellen Leerstand auf. In den UBZ City-West und City-Ost liegt er bei 4,4 % bzw. 3,4 % und im UBZ Union, der in der Stadterneuerungskulisse liegt, bei 4,8 %. Aus dem nördlichen Innenstadtbereich gehören lediglich drei UBZ der höchsten Leerstandskategorie an. Hierbei handelt es sich um Nordmarkt-Südost, Nordmarkt-Ost und Westfalenhütte, mit Quoten von 3,7 % und 3,1 %.

Zusätzlich zu den 5.550 über sechs Monate leer stehenden Wohnungen gibt es rund 3.680 Wohnungen, die kurzfristig unter sieben Monate leer stehen. Dieser **fluktuationsbedingte Leerstand** hat sich mit einem Minus von rund 350 Wohnungen deutlich reduziert. Somit setzt sich die bereits im Wohnungsmarktbericht 2016 beschriebene Tendenz des Rückganges des kurzfristigen Leerstandes weiter fort. Dies ist ein Anzeichen für die zunehmende Anspannung auf dem Dortmunder Mietwohnungsmarkt. Eine steigende Nachfrage trifft auf ein enger werdendes Wohnungsangebot, mit der Folge einer geringeren Fluktuation (vgl. Kapitel 4.2.3 Innerstädtische Wanderungsbewegungen) bzw. einer schnelleren Wiedervermietung. Die folgende Karte stellt die Quote des Leerstandes unter sieben Monate auf Ebene der 170 Statistischen Unterbezirke dar:

Karte 4: Kurzfristige Leerstandsquote zum 31.12.2016



Quelle: Amt für Wohnen und Stadterneuerung nach Daten der dortmunderstatistik

Es zeigen sich zwei räumliche Muster bei der Betrachtung der Bereiche mit einem hohen Anteil an kurzfristigen Leerständen. Auf der einen Seite handelt es sich um Statistische Unterbezirke in innerstädtischer Lage, die durch eine hohe Fluktuation gekennzeichnet sind. Hierzu gehören z. B. die UBZ City-West mit 2,8 %, City-Ost mit 2,1 %, Union mit 2,1 % sowie einige in der Dortmunder Nordstadt mit Quoten zwischen 1,6 und 1,8 %. Auf der anderen Seite zeigen sich aber auch im gesamtstädtischen Vergleich erhöhte Quoten des kurzfristigen Leerstandes in am Stadtrand liegenden Siedlungsbereichen. Teilweise handelt es sich hierbei um Bereiche, die durch Großwohnsiedlungen geprägt sind, wie z. B. Dollersweg mit 2,5 % und Lanstrop-Neu und Wickede Feld mit jeweils 2,4 %.

Für die Leerstandsursachenanalyse bedeutet dies, dass unterschiedliche Faktoren für einen hohen kurzfristigen bzw. fluktuationsbedingten Leerstand verantwortlich sein können. Die urbanen Wohnquartiere in innerstädtischer Lage weisen auf Grund ihrer Funktion im Stadtgefüge per se eine hohe Mobilität auf. Die hier lebende - tendenziell jüngere - Bevölkerung ist häufig sehr mobil und flexibel bei ihrer Wohnungssuche. Die oben genannten eher peripher liegenden und durch Großwohnsiedlungen geprägten Siedlungsbereiche weisen eine teilweise deutlich gestiegene Mobilitätsziffer auf. In Kombination mit der höheren Quote kurzfristiger Leerstände könnte dies u. a. auf die vermehrte Belegung frei stehender Wohnungen durch Flüchtlinge zurückzuführen sein.

Ergebnis:

Zum Stichtag 31.12.2016 beträgt der **strukturelle Leerstand** in Dortmund 1,7 %²⁰. Dies stellt einen geringfügigen Rückgang im Vergleich zum Vorjahr dar. Insgesamt standen rund 5.550 Wohnungen länger als sechs Monate leer.

Zusätzlich gibt es rund 3.680 Wohnungen, die kurzfristig unter sieben Monate leer stehen. Dieser **fluktuationsbedingte Leerstand** hat sich mit einem Minus von rund 350 Wohnungen deutlich reduziert. Dies ist ein Anzeichen für die weiterhin zunehmende Anspannung und die damit verbundene schnellere Wiedervermietung auf dem Dortmunder Mietwohnungsmarkt.

3.3.4 Finanzinvestoren auf dem Wohnungsmarkt

Für in- und ausländische Investoren stellt der deutsche Wohnimmobilienmarkt mit seinen stabilen Mietrenditen nach wie vor eine vergleichsweise sichere und lukrative Anlagemöglichkeit dar. Das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) analysiert laufend das Transaktionsgeschehen großer Wohnungsportfolios auf dem deutschen Immobilienmarkt anhand einer eigens entwickelten Datenbank.

Das Transaktionsgeschehen war im Jahre 2016 von einer abnehmenden Marktdynamik geprägt. Das Transaktionsvolumen hat sich im Vergleich zum Vorjahr nahezu halbiert und betrug 117.000 Wohnungen. Allerdings sank die Zahl der Verkaufsfälle nur leicht, weil deutlich mehr kleinere Wohnungspakete (bis zu 5.000 Wohnungen) gehandelt wurden.

Insgesamt ist ein Wandel in der Eigentümerstruktur erkennbar: Ein Großteil der Private-Equity-Fonds hat sich vom Markt zurückgezogen (Umsetzung der Exit-Strategien) und es gibt publikumsorientierte Aktiengesellschaften.

Insbesondere die börsennotierten Unternehmen (z. B. LEG Immobilien AG, Vonovia SE, Deutsche Wohnen AG) sind auf „Einkaufstour“, trennen sich aber auf Grund des Bilanz-Drucks auch von Beständen, die nicht zu den jeweiligen Portfoliostrategien passen.

²⁰ Bezogen auf den vorläufigen Wohnungsbestand 2015.

Die Nachfrage ist anhaltend hoch, trifft aber auf ein eher geringes und/oder „teures“ Angebot an Kauf- und Übernahmeoptionen. Somit gerät die seit 2012 angelaufene zweite Hochphase auf dem Transaktionsmarkt diesmal auf Grund der Angebotsknappheit ins Stocken.

BBSR-Online-Publikation 01/2017 „Börsennotierte Wohnungsunternehmen“

In einem Forschungsprojekt des Bundesinstitutes für Bau-, Stadt- und Raumforschung wurden die Struktur und die Hintergründe der Börsengänge von Wohnungsunternehmen untersucht sowie die dadurch ausgelösten Veränderungen im operativen Verhalten und die Bedeutung für die Wohnungsmärkte analysiert. Die wichtigsten Ergebnisse können wie folgt zusammengefasst werden:

- Zentrale Motive für die Börsengänge sind der (schrittweise) Exit der Altgesellschaft und die erweiterten Finanzierungsinstrumente (Anleihen und Kapitalerhöhung)
- Die sich dadurch eröffnenden Wachstumsmöglichkeiten wurden bislang durch Erhöhung des Streubesitzes, Übernahmen und Fusionen umgesetzt
- Neben Kleinaktionären investieren auch langfristige Paketaktionäre. Deren Interessen stützen die eher auf Langfristigkeit ausgerichteten Investitionsstrategien der Unternehmen
- Dabei steht die Gewinnorientierung auch weiterhin im Fokus:
 - Mieterhöhungsspielräume werden sowohl in Bestandsmietverhältnissen als auch bei Neuvermietungen weitestgehend ausgereizt
 - Es werden vergleichsweise wenig aufwandbezogene Instandhaltungen, dafür mehr mietwirksame Modernisierungsinvestitionen durchgeführt
 - Bestandsinvestitionen werden je nach Portfoliostrategie räumlich gesteuert – „unpassende“ bzw. nicht rentable Bestände werden verkauft
- Trotz Wachstum konnte während des Forschungszeitraumes noch keine prägende Wirkung der börsennotierten Wohnungsunternehmen für den Gesamtmarkt festgestellt werden

Die **Situation in Dortmund** wurde im Rahmen der Studie neben vier weiteren Fallbeispielen (Berlin, Bonn, Dresden und Hamburg) intensiver untersucht.

Der Marktanteil der börsennotierten Anbieter am Mietwohnungsangebot (im Geschosswohnungsbau) liegt in Dortmund bei rund 17 %: Vonovia rund 20.000 Wohnungen, LEG 13.000 Wohnungen, Grand City Properties S.A. 3.500 Wohnungen (weitere Unternehmen mit nur geringen Portfolios).

Seit dem Börsengang ist das Modernisierungsvolumen der Deutschen Annington und später der Vonovia deutlich gestiegen. Die Vonovia investiert überwiegend in Außendämmung und Fenster. Heizungsanlagen werden in der Regel nicht modernisiert. Es werden häufig KfW-Mittel in Anspruch genommen. In benachteiligten Lagen oder bei hohen Ausgangsmieten werden Teilverzicht auf die gesetzlich mögliche Modernisierungsumlage geleistet.

Auch die LEG investiert in die Bestände, aber eher in geringerem Umfang. Der Schwerpunkt lag im Bereich der Modernisierungsmaßnahmen. Umfassende Instandhaltungsinvestitionen gab es kaum. Bislang konnten die Gutachter seit dem Börsengang keinen großen Unterschied zum bisherigen Investitionsverhalten erkennen.

Bei Gran City Properties wurden verhaltene Investitionen in die Fassadeninstandhaltung festgestellt.

Börsennotierte Wohnungsunternehmen wirken auch an Stadtentwicklungsprozessen mit. Die Aktivitäten beziehen sich oftmals auf problematische Großsiedlungen, wo sie hohe Marktanteile haben.

Die Ergebnisse der Studie können aus der praktischen Arbeit des Amtes für Wohnen und Stadterneuerung nachvollzogen bzw. bestätigt werden. Bereits im letzten Wohnungsmarktbericht wurde der im Vergleich zur Vergangenheit grundsätzlich als positiv zu bewertende Wandel im Investitionsverhalten und die „wiedergewonnenen“ Ansprechpartnerinnen und Ansprechpartner für die Stadt- und Quartiersentwicklung beschrieben.

Das Dilemma zwischen den notwendigen und auch gewünschten Bestandsmodernisierungen einerseits und der Sicherung von preiswertem Wohnraum andererseits, zeigt sich besonders im Bereich der börsennotierten Unternehmen. Zum Teil werden die beschriebenen Portfoliostrategien konsequent auch in den zuletzt stark vernachlässigten Siedlungsbereichen umgesetzt und wirken sich auf Grund des verhältnismäßig großen Wohnungsbestandes auf viele Mieterhaushalte aus. Durch die modernisierungsbedingten Mieterhöhungen kommt es teilweise zu Verdrängung und damit zu einem Wechsel innerhalb der ursprünglichen Mieterstruktur. Auch wenn es je nach Lage der Objekte im Stadtgebiet für Bestandsmieterinnen und -mieter im Falle von Teilverzichten zu vergleichsweise moderaten Mieterhöhungen nach Modernisierung kommt, wird bei Neuvermietungen oftmals eine viel höhere Marktmiete aufgerufen, die nur einkommensstarke Haushalte finanzieren können.

3.4 Geförderter Wohnungsbau

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

3.4.1 Wohnraumförderung

Das Land NRW hat das Fördervolumen im Jahre 2016 um 300 Mio. € aufgestockt und somit 1,1 Mrd. € für die Wohnraumförderung in Nordrhein-Westfalen zur Verfügung gestellt. Der Stadt Dortmund wurden hiervon zu Jahresbeginn 30 Mio. € im Rahmen des 2015 vereinbarten jährlichen Globalbudgets zugeteilt. Der mit dem Land NRW erstmals vertraglich verein-

barte Finanzierungsrahmen ermöglicht ein Höchstmaß an Flexibilität beim Einsatz der Fördermittel für die verschiedenen Förderbausteine. Auf Grund der hohen Nachfrage nach Fördermitteln in Dortmund hat das Land für das Bewilligungsjahr 2016 zusätzlich 8,5 Mio. € zur Verfügung gestellt. Damit konnten der Neubau bzw. die Modernisierung von insgesamt 503 Wohnungen gefördert werden (s. Tab. 6). Mit der Förderung von Mietwohnungen waren auch Tilgungsnachlässe auf die gewährten Förderdarlehen in Höhe von rund 6,5 Mio. € verbunden. Diese indirekten Zuschüsse tragen erheblich dazu bei, dass die Errichtung von gefördertem Wohnraum für Investorinnen und Investoren auch wirtschaftlich wieder interessant geworden ist.

Tab. 6: Bewilligte Wohnraumfördermittel 2015 und 2016

	2015		2016	
	Wohnraumfördermittel	Wohnungen	Wohnraumfördermittel	Wohnungen
Neubau von Mietwohnungen	22,4 Mio. €	203	25,6 Mio. €	219
Neuschaffung (einschl. Herrichtung) von Mietwohnungen für Flüchtlinge	8,5 Mio. €	134	0,4 Mio. €	7
Neubau von Mieteinfamilienhäusern	1,7 Mio. €	9	6,5 Mio. €	35
Neubau von Mieteinfamilienhäusern für Flüchtlinge	1,0 Mio. €	7	-	-
Modernisierungsmaßnahmen im Wohnungsbestand	13,5 Mio. €	567	4,6 Mio. €	229
Neubau und Erwerb von Eigentumsmaßnahmen	1,6 Mio. €	15	1,4 Mio. €	13
insgesamt	48,7 Mio. €	935	38,5 Mio. €	503

Quelle: Amt für Wohnen und Stadterneuerung

Erfreulich ist, dass im Vergleich zu früheren Jahren erneut mehr Neubaumietwohnungen gefördert werden konnten. Wurden in den Jahren 2013 und 2014 Fördermittel für die Errichtung von lediglich 116 bzw. 117 Mietwohnungen (inkl. Mieteinfamilienhäuser) bewilligt, hat sich die Anzahl in den Jahren 2015 und 2016 mehr als verdoppelt. Mit einer Bewilligungsmiete in Höhe von 5,25 €/m² netto kalt monatlich wird damit ein zusätzliches Angebot an preiswertem und qualitativem Wohnraum geschaffen.

Zu dieser Entwicklung hat neben den attraktiven Förderkonditionen mit den bereits erwähnten Tilgungsnachlässen auch der Ratsbeschluss vom 10.04.2014 beigetragen, in dem die Verwaltung beauftragt wurde, bei der zukünftigen Wohnbauflächenausweisung in der Regel 25 % der geplanten Wohnungen für den geförderten Mietwohnungsneubau vorzusehen. Dies ist ein wichtiges Steuerungsinstrument, um die Schaffung von dringend benötigten Wohnungen mit Mietpreis- und Belegungsbindungen **im gesamten Stadtgebiet** sicherzustellen.

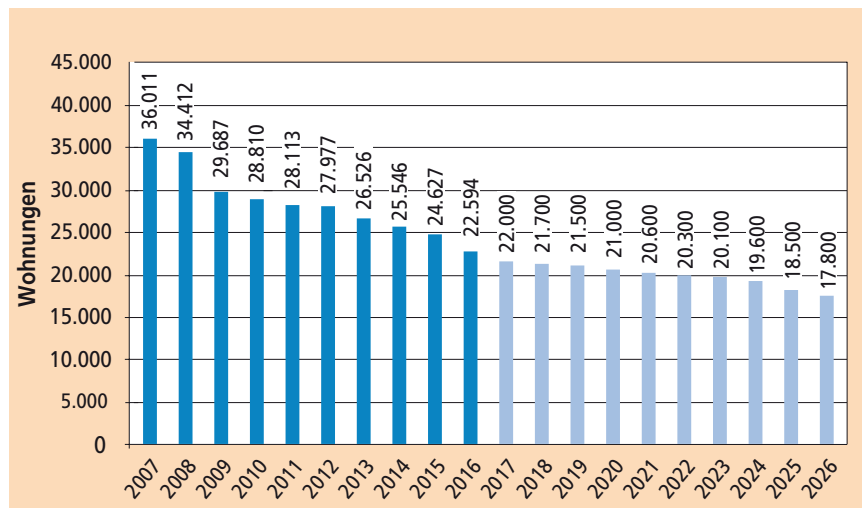
Neben der Neubauförderung kommt der Förderung von energetischen Modernisierungsmaßnahmen im Geschosswohnungsbau große Bedeutung zu. Durch die Bewilligung dieser Fördermittel konnten in den letzten fünf Jahren für insgesamt 2.000 Wohnungen Mietpreis- und Belegungsbindungen geschaffen bzw. bereits bestehende verlängert werden.

Für einige weitere Projekte lagen Ende 2016 bereits Anträge vor, die im laufenden Jahr zur Bewilligung anstehen. Vor diesem Hintergrund ist auch für 2017 erneut ein gutes Förderergebnis zu erwarten.

3.4.2 Geförderter Wohnungsbestand

Ende 2016 umfasste der geförderte Wohnungsbestand in Dortmund 24.852 Wohnungen. Davon waren 22.594 Wohnungen Mietwohnungen sowie 2.258 Eigentumsmaßnahmen. Der geförderte Mietwohnungsbestand hat sich im Vergleich zu 2015 um rund 2.000 Wohnungen reduziert. Die Entwicklung ist seit vielen Jahren rückläufig und wird sich auch zukünftig fortsetzen.

Abb. 9: Entwicklung des geförderten Mietwohnungsbestandes zum 31.12. (ab 2017 geschätzt)



Quelle: Amt für Wohnen und Stadterneuerung

Auf Grund des beschriebenen Förderergebnisses der beiden zurückliegenden Jahre und der für 2017 vorliegenden bzw. zu erwartenden Förderanträge für Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen wurde die „Talfahrt“ des geförderten Mietwohnungsbestandes zwar etwas gebremst, konnte aber noch immer nicht aufgehalten werden.

Der überwiegende Teil der im Rahmen des Kommunalen Stimmungsbarmeters (s. Kapitel 7) befragten Expertinnen und Experten gab die Einschätzung ab, dass sich die Wohnungsmarktlage im geförderten Mietwohnungsbau aktuell als angespannt darstellt. Auch wird von den meisten angenommen, dass sich die Situation in den nächsten drei Jahren noch genauso darstellen wird.

Ergebnis:

Erneut wurden wieder mehr Wohnungsbaufördermittel für Dortmunder Projekte abgerufen als in der zwischen der Stadt Dortmund und dem Land NRW getroffenen Vereinbarung zum jährlich Globalbudget festgeschrieben. Mit insgesamt 38,5 Mio. € (statt 30 Mio. €) wird die Umsetzung von geförderten Neubau- und Bestandsmaßnahmen für 503 Wohnungen unterstützt. Insbesondere im Bereich des Mietwohnungsneubaus konnte mit 261 geförderten Wohnungen und Mieteinfamilienhäusern der positive Trend des Vorjahres bestätigt werden.

Vor dem Hintergrund steigender Angebotsmieten, abschmelzender Sozialwohnungsbestände sowie der hohen und aktuell noch wachsenden Nachfrage nach preiswertem Wohnraum ist jede neu entstehende geförderte Wohnung wichtig und trägt zur Entlastung des angespannten Wohnungsmarktes im geförderten Mietwohnungsbau sowie im preiswerten Segment bei.

4. Wohnungsnachfrage

4.1 Demografische Entwicklung

Neben der natürlichen Bevölkerungsentwicklung beeinflussen die Zu- und Fortzüge maßgeblich die demografische Entwicklung eines Landes bzw. einer Kommune. In den zurückliegenden zwei bis drei Jahren ließ die Brisanz der Zuwanderungsthematik die Diskussion um den demografischen Wandel etwas in den Hintergrund treten. Bereits im Wohnungsmarktbericht 2016 wurde jedoch darauf hingewiesen, dass „bei all der Aktivität zur Schaffung dieses zweifelsohne notwendigen neuen Wohnraumes jedoch die Themen des familien- und seniorengerechten Wohnens nicht außer Acht gelassen werden dürfen. Es gilt, Wohnraum für alle Bevölkerungsgruppen in Dortmund zu schaffen.“

Die im Folgenden dargelegte Bevölkerungsentwicklung bestätigt diese umfassende Sichtweise. Die durch Kriege oder Naturkatastrophen ausgelösten Flüchtlingszuströme sind nicht prognostizierbar und können für langfristige Wanderungsannahmen nicht als Muster dienen. Tatsächlich gingen die Flüchtlingszahlen nach dem Höchstwert im Jahr 2015 im Jahr 2016 deutlich zurück.

4.1.1 Bevölkerungsentwicklung in Dortmund

Die vorhergesagte Überschreitung der 600.000er-Einwohnergrenze ist im Jahr 2016 eingetroffen. Der kommunalen Statistik zur Folge, lebten 601.150 Personen am 31.12.2016 in Dortmund. Dies ist im Vergleich zum Vorjahr ein Zuwachs um 4.575 Personen. Der Wachstumstrend setzt sich somit in Dortmund weiter fort, jedoch mit einer etwas abgeschwächten Dynamik. Wie bereits in den Vorjahren waren die Wanderungsgewinne (vgl. Kapitel 4.2 Wanderungsbewegung) hierfür verantwortlich.

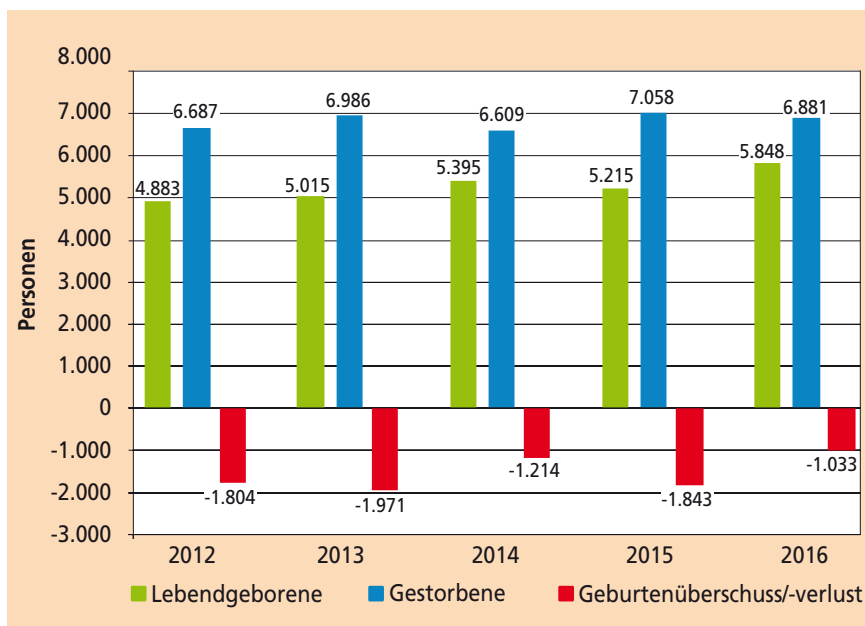
Tab. 7: Entwicklung der Hauptwohnbevölkerung in Dortmund jeweils zum 31.12. des Jahres

	Hauptwohnbevölkerung
2012	579.012
2013	583.658
2014	589.283
2015	596.575
2016	601.150

Quelle: dortmunderstatistik

Die Betrachtung der natürlichen Bevölkerungsbewegung zeigt, dass in den letzten Jahren die Zahl der Lebendgeborenen um über 1.000 auf 5.848 im Jahr 2016 gestiegen ist. Die Sterbefälle blieben nahezu konstant bei aktuell 6.881. Der Geburtenverlust halbierte sich somit auf nun Minus 1.000.

Abb. 10: Natürliche Bevölkerungsbewegung 2012–2016



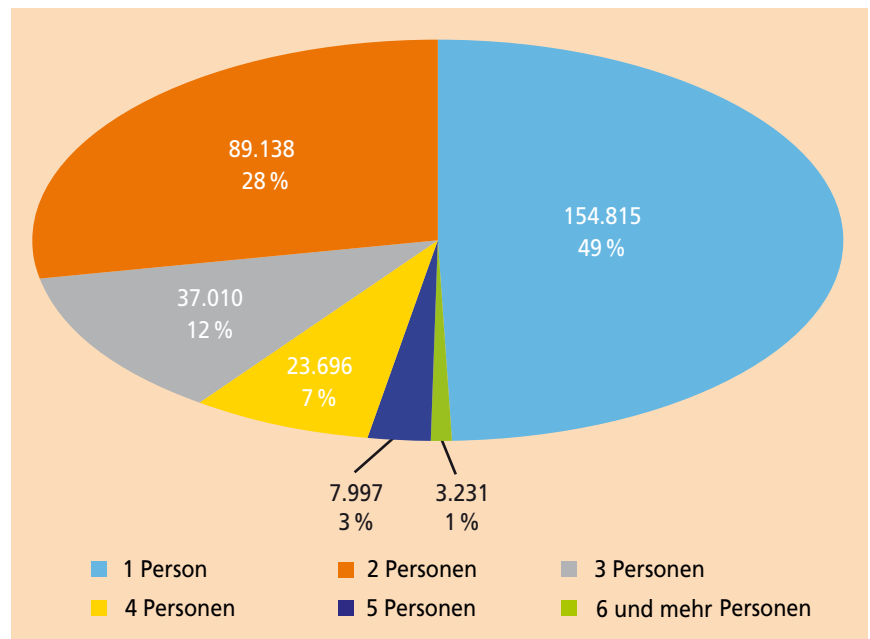
Quelle: dortmunderstatistik

4.1.2 Haushaltsentwicklung in Dortmund

Parallel zur Bevölkerungsentwicklung erhöhte sich die Zahl der Haushalte um 2.000. Zum Stichtag 31.12.2016 lebten somit 315.900 Privathaushalte in Dortmund. Nicht inbegriffen ist der Personenkreis in Gemeinschaftsunterkünften²¹. In ihnen lebten im Jahr 2016 insgesamt 8.200 Personen und somit rund 250 Personen mehr als im Vorjahr. Diese Personen sind zurzeit oder auch langfristig nicht auf dem freien bzw. regulären Wohnungsmarkt als Nachfrager aktiv. Perspektivisch werden jedoch insbesondere, die momentan in Flüchtlingsheimen untergebrachten Personen zu einem gewissen Anteil eine Wohnung in Dortmund suchen und somit eine weitere Wohnungsnachfrage auslösen. Wie hoch diese Zahl sein wird, ist nach wie vor nur schwer vorhersehbar, da sie u. a. von den Bleibeperspektiven der unterschiedlichen Herkunftsländer abhängt.

²¹ 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.

**Abb. 11: Haushalte nach Anzahl der Personen zum 31.12.2016
(wohnberechtigte Bevölkerung ohne Personen in
Gemeinschaftsunterkünften)**



Quelle: dortmunderstatistik

Nach wie vor lebt rund die Hälfte der Dortmunder Privathaushalte in Ein-Personen-Haushalten. Ihre Zahl stieg im Vergleich zum Vorjahr um ca. 1.400. Die Zahl der großen Haushalte mit sechs und mehr Personen erhöhte sich ebenfalls leicht um 4,5 % auf nun 3.231. Alle anderen Haushaltsgrößen weisen nur geringfügige Veränderungen auf. Die hohe Nachfrage nach kleinen Wohnungen und nach großen familiengerechten Wohnungen bleibt also weiterhin bestehen.

Ergebnis:

Am Stichtag 31.12.2016 lebten laut der kommunalen Statistik 601.150 Personen in Dortmund und somit 4.575 Personen mehr als im Vorjahr. Der Wachstumstrend setzt sich somit in Dortmund weiter fort, jedoch mit einer etwas abgeschwächten Dynamik.

Die Zahl der in Dortmund lebenden Privathaushalte erhöhte sich um rund 2.000 auf 315.900 zum Stichtag 31.12.2016. Nicht inbegriffen ist der Personenkreis in Gemeinschaftsunterkünften. In ihnen lebten im Jahr 2016 insgesamt 8.200 Personen und somit rund 250 Personen mehr als im Vorjahr. Insbesondere durch die Personen in Flüchtlingsunterkünften wird in Abhängigkeit zu der jeweiligen Bleibeperspektive kurz- bis mittelfristig eine weitere Wohnungsnachfrage ausgelöst werden. Die bereits im vergangenen Jahr thematisierte Anspannung im preiswerten Segment wird sich aller Voraussicht nach weiter verschärfen.

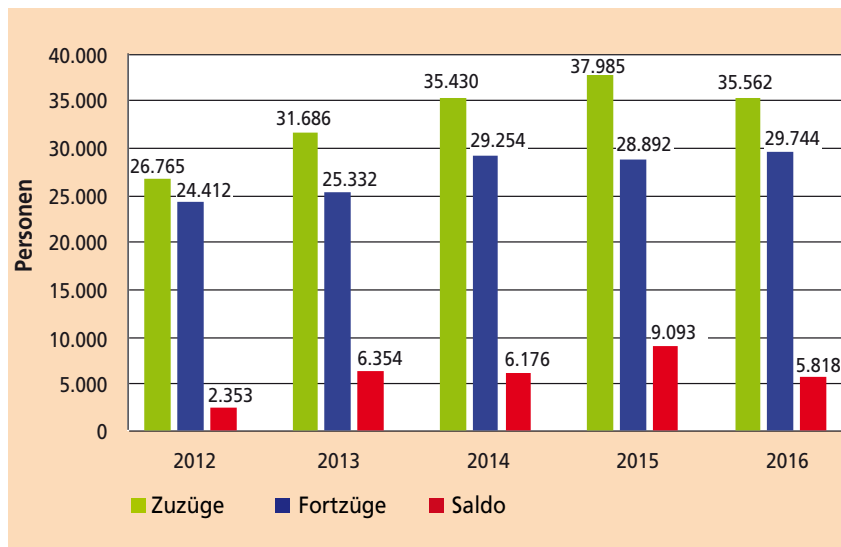
4.2 Wanderungsbewegungen

Die in Kapitel 4.1 beschriebene positive Entwicklung der Anzahl an Geburten in Dortmund kann den Sterbeüberhang nicht ausgleichen, sodass die natürliche Bevölkerungsentwicklung weiterhin negativ ist. Die Zuwanderung neuer Mitbürgerinnen und Mitbürger ist somit entscheidend für eine positive Bevölkerungsentwicklung in Dortmund.

4.2.1 Außenwanderung

Alle Zu- und Fortzüge über die Dortmunder Stadtgrenze ergeben die Außenwanderung. Im Jahr 2016 zogen insgesamt 35.562 Personen nach Dortmund und 29.744 Personen verließen die Stadt. Somit ergibt sich ein positiver Außenwanderungssaldo von plus 5.818 Personen. Damit wird zwar nicht der hohe Wert von plus 9.093 des Vorjahres erreicht, aber trotzdem liegt dieser immer noch deutlich über dem Saldo der Anfang 2010er-Jahre.

Abb. 12: Außenwanderung 2012–2016



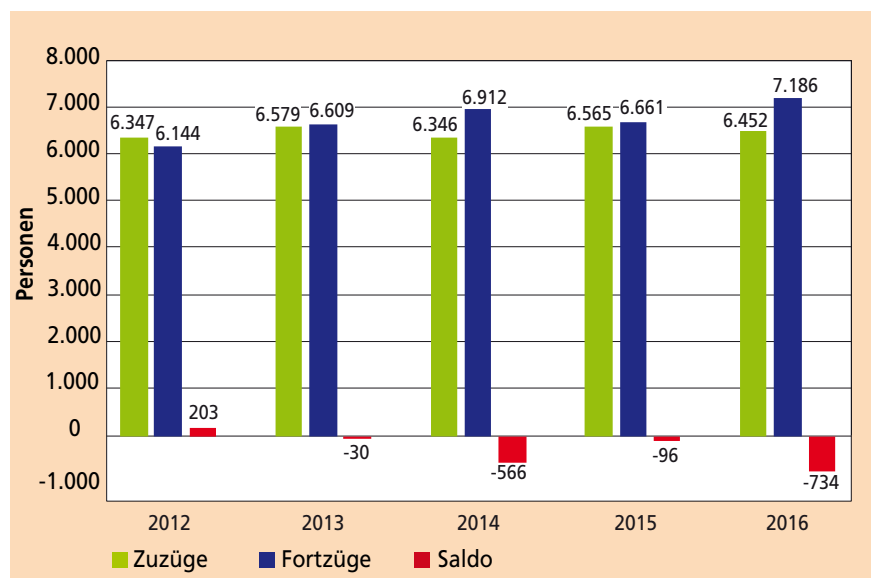
Quelle: dortmunderstatistik

Die Zahl der Zuzüge ist nach dem Höchstwert im Jahr 2015 wieder leicht rückläufig. Die Zahl der Fortzüge war in den letzten drei Jahren relativ konstant. Lediglich 850 Personen mehr als im Vorjahr verließen im Jahr 2016 Dortmund. Damit lag das Niveau der Fortzüge aber deutlich über dem der Anfang 2010er-Jahre.

4.2.2 Stadtumlandwanderung

Im Jahr 2016 war das Nahwanderungssaldo mit minus 734 Personen deutlich negativ. Dieser negative Saldo ergibt sich daraus, dass die Zahl der Zugezogenen mit 6.452 Personen relativ konstant geblieben ist, jedoch ist die Zahl der Fortgezogenen deutlich angestiegen von 6.661 auf 7.186. Dies ist seit Ende der 1990er-Jahre das erste Mal, dass die Zahl der Fortzüge ins Dortmunder Umland die 7.000er-Grenze überschreitet.

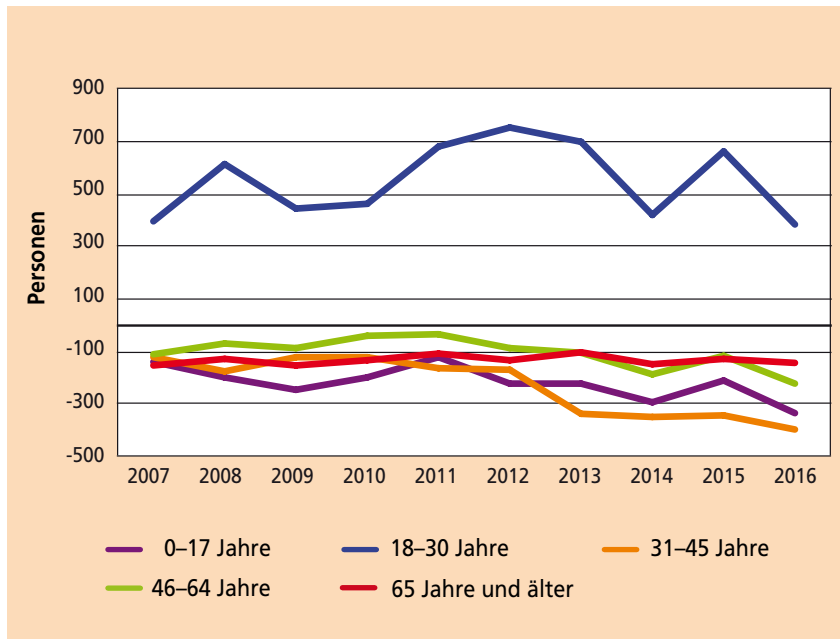
Abb. 13: Stadtumlandwanderung 2012–2016



Quelle: dortmunderstatistik

Die Altersgruppe der 18- bis 30-Jährigen ist weiterhin die einzige Altersgruppe, in der Nahwanderungsgewinne erreicht werden. Dies ist zu einem Großteil auf die zahlreichen (Aus-)Bildungsinstitutionen in Dortmund zurückzuführen. Der positive Nahwanderungssaldo reduzierte sich jedoch von plus 700 Personen im Jahr 2015 auf plus 398 Personen im Jahr 2016. Auffällig ist hierbei, dass die Zahl der Zugezogenen im Vergleich zum Vorjahr relativ konstant blieb, jedoch die Zahl der fortgezogenen Personen angestiegen ist. Ob für diese Entwicklung tendenziell eher Aspekte des Wohnungsmarktes oder des Arbeitsmarktes verantwortlich sind, lässt sich anhand der Daten nicht beurteilen. Hierüber könnte nur eine Wanderungsmotivuntersuchung Auskunft geben.

Abb. 14: Nahwanderungsbilanz 2007–2016 nach Altersklassen

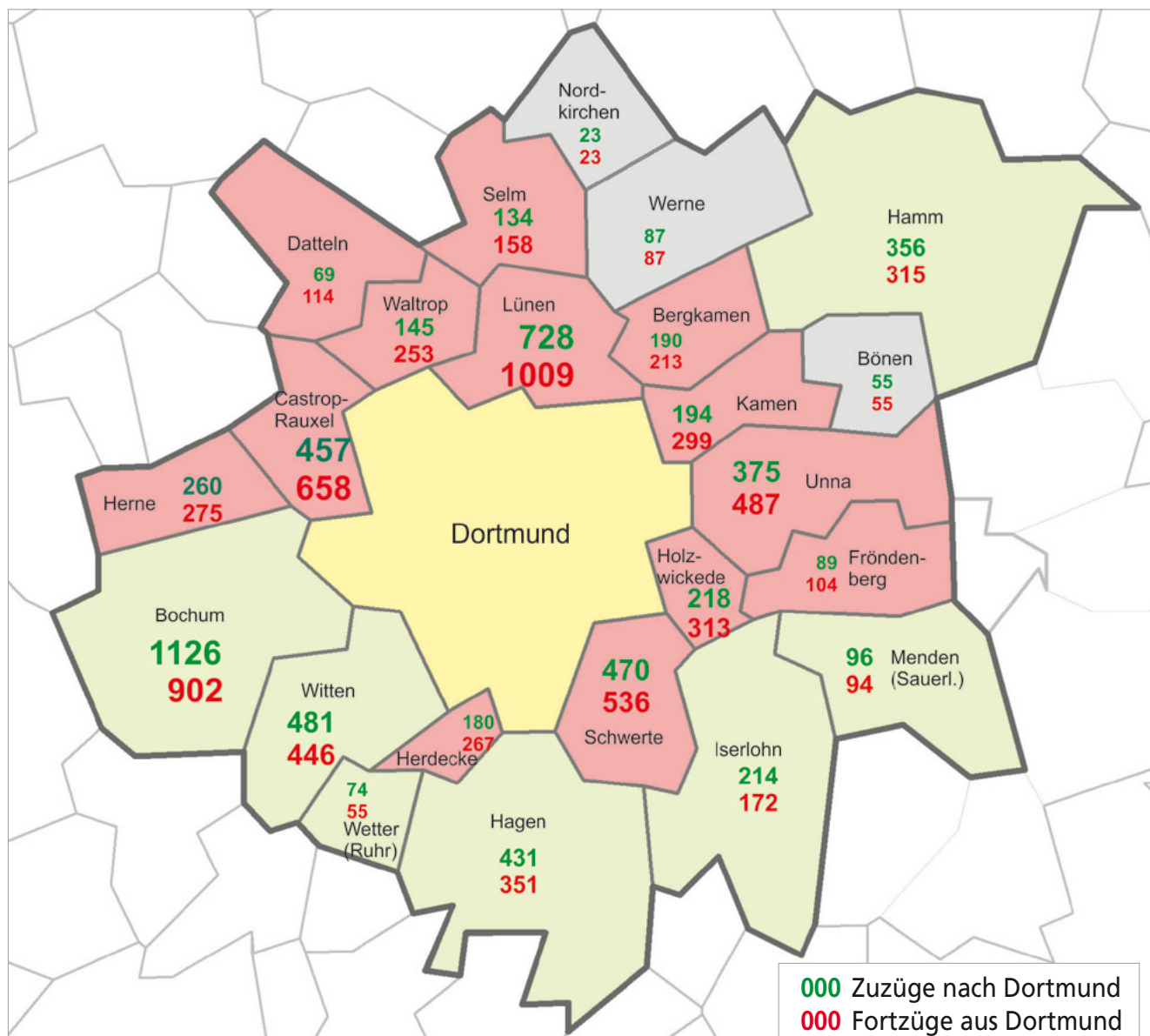


Quelle: dortmunderstatistik

In den anderen Altersklassen ist die Nahwanderungsbilanz negativ. Es fällt jedoch auf, dass der Saldo überwiegend schlechter ausfällt als noch im Vorjahr. Besonders deutlich wird dies in den Altersgruppen der unter 17-Jährigen (Saldo 2015 bei minus 212 und 2016 bei minus 347 Personen) und in der Gruppe der 46- bis 64-Jährigen (Saldo 2015 bei minus 109 und 2016 bei minus 231 Personen). Bei den minderjährigen Kindern (die als Hilfsindikator für das Umzugsverhalten für Familien mit Kindern dienen) erhöhte sich die Zahl der Fortzüge im Vergleich zum Vorjahr deutlich um 217 Personen. In der Altersklasse der 31- bis 45-Jährigen zeigt sich ebenfalls ein Anstieg der Fortzüge im Vergleich zum Vorjahr um 106 Personen. Hieraus einen Trend abzuleiten wäre verfrüht und genauso wenig können auf Grund der Datenlage Rückschlüsse auf die Fortzugsgründe gezogen werden. Auch hier würde eine Wanderungsmotivuntersuchung interessante Informationen bringen. Unstrittig ist jedoch die Tatsache, dass die Wohnstandortwahl über administrative Grenzen hinweg verläuft. Neben dem Wohnraumbot, den Lagekriterien und der Infrastrukturausstattung sind oftmals die Boden- oder Kaufpreise für die potenziellen Bauherren entscheidend. Dies zeigt die Bedeutung des Baulandmonitorings für eine nachfragegerechte Baulandentwicklung.

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

Karte 5: Wanderungsverflechtungen mit dem Umland 2016

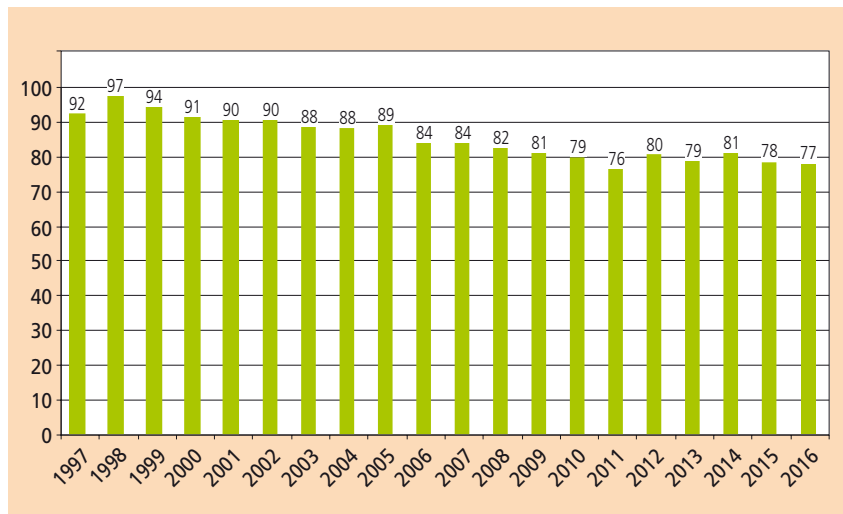


Quelle: Stadtplanungs- und Bauordnungsamt nach Daten der dortmunderstatistik

4.2.3 Innerstädtische Wanderungsbewegungen

Das Niveau der innerstädtischen Umzugshäufigkeit ist weiterhin auf einem konstanten Niveau, jedoch verringert es sich - wenn auch geringfügig - auf nun 77 Umzüge je 1.000 Einwohner. Diese erneut leicht rückläufige innerstädtische Mobilität weist auf die vielfach beschriebenen Anspannungstendenzen und den damit verbundenen geringeren Umzugszahlen auf dem Dortmunder Wohnungsmarkt hin.

Abb. 15: Relative innerstädtische Umzugshäufigkeit (Umgezogene je 1.000 Einwohner)



Quelle: dortmunderstatistik

Ergebnis:

Im Jahr 2016 verzeichnet die Stadt Dortmund einen positiven Außenwanderungssaldo von plus 5.818 Personen, jedoch wird damit nicht mehr der hohe Wert von plus 9.093 des Vorjahres erreicht. Die Zahl der Zuzüge ist nach dem Höchstwert im Jahr 2015 wieder leicht rückläufig auf 35.562 Personen.

Der Nahwanderungssaldo fiel im Jahr 2016 mit minus 734 Personen negativ aus. Die Zahl der Zugezogenen blieb mit 6.452 Personen zwar relativ konstant, jedoch stieg die Zahl der Fortgezogenen deutlich auf 7.186. Dies ist seit Ende der 1990er-Jahre das erste Mal, dass die Zahl der Fortzüge ins Dortmunder Umland die 7.000er-Grenze überschreitet.

Auch im Jahr 2016 ist das Bevölkerungswachstum in Dortmund somit eindeutig das Ergebnis überregionaler Zuwanderung.

4.3 Nachfrage nach preiswertem Wohnraum

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

Anhand einer überschlägigen Berechnung wurde festgestellt, dass ungefähr die Hälfte der Dortmunder Haushalte theoretisch Anspruch auf einen Wohnberechtigungsschein hätte. Dazu wurden hilfsweise Einkommensdaten der Privathaushalte aus dem Kommunalen Mikrozensus in Bezug zu den Einkommensgrenzen des sozialen Wohnungsbaues gesetzt. Tendenziell verfügen mehr Ein-Personen-Haushalte sowie Haushalte mit vier und mehr Personen über ein geringes Einkommen und sind damit stärker auf bezahlbare Wohnungen angewiesen als andere Haushaltstypen.

4.3.1 Sozialleistungsempfänger

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

Tab. 8: Ausgewählte Dortmunder Sozialstrukturdaten 2012 bis 2016

Jeweils zum 31.12.	Arbeitslosenquote in % ²²	SGB II (Personen)	SGB II (Bedarfgemeinschaften)	SGB XII (Personen außerhalb von Einrichtungen)	Wohngeld (Haushalte)	Asylbewerberleistungsgesetz (Personen)
2012	12,9	79.721	42.231	9.524	5.191	1.192
2013	13,1	81.371	43.096	10.145	4.925	1.615
2014	12,6	83.198	43.806	10.729	4.419	2.377
2015	12,3	85.476	44.576	11.385	3.767	4.857
2016	11,6	86.503	45.127	13.238	5.408	5.249

Quellen: Bundesagentur für Arbeit, Sozialamt und Amt für Wohnen und Stadterneuerung

²² Bezogen auf alle zivilen Erwerbspersonen, Stand 30.09.

Arbeitslosenquote

Die Arbeitslosenquote ist im Jahre 2016 im Vergleich zum Vorjahresstichtag (30.09.) um 0,7 Prozentpunkte auf 11,6 % gesunken. Am 30.09.2016 waren in Dortmund 35.353 Personen arbeitslos gemeldet – etwa 1.500 weniger als ein Jahr zuvor. Auch die Langzeitarbeitslosigkeit ist rückläufig. Dennoch waren im September 2016 immer noch 15.410 Personen länger als ein Jahr arbeitslos gemeldet.

SGB II

Zwar hat sich die Arbeitslosigkeit auch im Bereich SGB II verringert, die Zahl der leistungsbeziehenden Personen und Bedarfsgemeinschaften stiegen jedoch weiter an. Dabei ist zu berücksichtigen, dass im laufenden Jahr 2016 rund 1.900 Personen durch gesetzliche Änderungen oder die Anerkennung als Asylberechtigte vom Rechtskreis des Asylbewerberleistungsgesetzes (AsylbLG) in den SGB II-Bezug gewechselt sind.

Bei den SGB II-Bedarfsgemeinschaften dominieren die sogenannten Single-Bedarfsgemeinschaften noch stärker als in der allgemeinen Haushaltsverteilung (s. Kapitel 4.1.2 Haushaltsentwicklung in Dortmund). Auch die Anteile der Haushaltstypen mit vier bzw. mit fünf und mehr Personen liegen über den gesamtstädtischen Zahlen. Im Dezember 2016 gab es

- 24.352 Ein-Personen-Bedarfsgemeinschaften (54,0 %),
- 8.588 Zwei-Personen-Bedarfsgemeinschaften (19,0 %),
- 5.262 Drei-Personen-Bedarfsgemeinschaften (11,7 %),
- 3.776 Vier-Personen-Bedarfsgemeinschaften (8,4 %) und
- 3.149 Bedarfsgemeinschaften mit fünf und mehr Personen (7,0 %).

SGB XII

Im Zeitraum 2012 bis 2016 hat sich die Zahl der Empfängerinnen und Empfänger von Grundsicherungsleistungen und Hilfe zum Lebensunterhalt außerhalb von Einrichtungen nach dem SGB XII um 39 % erhöht.

Von den Personen, die im Dezember 2016 SGB XII-Leistungen erhielten, sind 7.530 Personen 65 Jahre und älter. Die übrigen Leistungsempfängerinnen bzw. -empfänger, die diese Altersgrenze noch nicht erreicht haben, sind dauerhaft voll erwerbsgemindert.

Wohngeld

Die Zahl der Wohngeld beziehenden Haushalte ist erstmals wieder deutlich gestiegen. Zum Jahresende 2016 standen in Dortmund 5.408 Haushalte (mit ca. 11.000 Personen) im laufenden Bezug von Wohngeld. Das sind 1.641 Haushalte bzw. knapp 44 % Haushalte mehr als zum Ende des Jahres 2015.

Hintergrund des Anstiegs ist, dass das Wohngeldgesetz nach einer siebenjährigen Pause zum 01.01.2016 wieder reformiert wurde. Im Rahmen dieser Gesetzesänderung erfolgte eine Anpassung der Tabellenwerte an die Entwicklung der Wohnkosten und Verbraucherpreise sowie eine regional gestaffelte Anhebung der Miethöchstbeträge.

4.3.2 Asylbewerber und Flüchtlinge

Unabhängig von der Art der Leistungsberechtigung lebten Ende des Jahres 2016 rund 11.000 Flüchtlinge in Dortmund, die in den letzten Jahren im Rahmen der kommunalen Zuweisung oder als unbegleitete minderjährige Flüchtlinge in die Stadt gekommen sind.

Die Zahl der Personen, die Leistungen nach dem AsylbLG erhalten, hatte im Juli 2016 mit rund 6.700 Personen einen vorläufigen Höchststand erreicht. Bis Ende Dezember 2016 hat sich die Personenzahl auf 5.249 reduziert. Der Rückgang begründet sich einerseits mit dem zuvor beschriebenen Wechsel ins SGB II (s. Kapitel 4.3.1) und andererseits durch die merklich gesunkenen Zuweisungen von asylsuchenden Personen. Im Jahre 2015 wurden der Stadt Dortmund nach dem Flüchtlingsaufnahmegesetz insgesamt 4.137 Personen vom Land NRW zugewiesen. 2016 waren es 2.704 Personen. Im laufenden Jahr 2017 wurden bis einschließlich Mai nur rund 90 Personen zugewiesen. Die Zahl der Personen im Asylbewerberleistungsbezug hat sich bis Mai 2017 auf ca. 3.600 verringert.

Die Unterbringung der zugewiesenen Flüchtlinge ist eine kommunale Pflichtaufgabe. Ziel ist es, die Menschen möglichst schnell in Wohnungen zu vermitteln, um die Übergangseinrichtungen zu entlasten und eine bessere Integration zu ermöglichen. Dank der enormen Unterstützungsbereitschaft der in Dortmund agierenden Wohnungsunternehmen sowie zahlreicher privater Eigentümerinnen und Eigentümer konnten inzwischen viele Flüchtlinge eine Wohnung beziehen. Trotz der rückläufigen Zuweisungszahlen wird die Wohnraumakquise auf Grund der angespannten Wohnungsmarktsituation im unteren Preissegment zwar zunehmend schwieriger. Dank einer breiten Unterstützung durch die Bevölkerung und der Wohnungswirtschaft können aber weiterhin Flüchtlinge in Wohnraum vermittelt werden. Im Mai 2017 lebten noch rund 900 asylsuchende Personen und 600 unbegleitete minderjährige Flüchtlinge in kommunalen Einrichtungen.

Ausgehend von der aktuellen Situation und den zu erwartenden Familiennachzügen werden Flüchtlinge kurz- bis mittelfristig weiterhin eine nennenswerte Nachfragegruppe im Segment des preiswerten Mietwohnungsmarktes darstellen. Wie sich die Zahl der Flüchtlinge zukünftig entwickeln wird, hängt von verschiedenen – kommunal nicht beeinflussbaren – Faktoren ab (weitere humanitäre Krisen, Kriege, Fortdauer des Flüchtlingspaktes, die nationale bzw. europäische Flüchtlingspolitik etc.) und machen seriöse Prognosen nahezu unmöglich.

4.3.3 Studentisches Wohnen

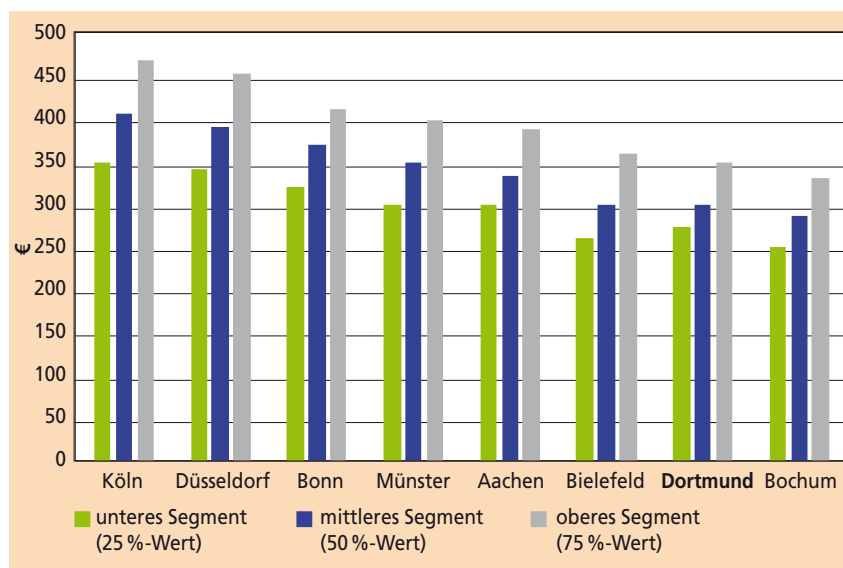
Viele Studierende fragen bezahlbaren Wohnraum nach, da sie in der Regel nur geringe Unterstützungsleistungen erhalten oder neben dem Studium eher niedrige Erwerbseinkünfte erzielen.

Rund 52.000 junge Menschen studieren derzeit an den sechs Dortmunder Hochschulen. Allein an der Technischen Universität (TU) und an der Fachhochschule (FH) Dortmund waren zum Wintersemester 2016/2017 ca. 46.500 Studierende eingeschrieben. Dies bedeutet einen weiteren Anstieg um rund 1.500 Personen im Vergleich zum Vorjahr und damit einen neuen Höchststand.

Dortmund wird als Wohnstandort für Studierende immer beliebter. Nicht nur die Anzahl der Studierenden ist stetig gestiegen, sondern auch der Anteil der Studierenden, die in Dortmund wohnen. Aus dem aktuellen Bericht zum Monitoring Wissenschaft in Dortmund²³ geht hervor, dass im Jahre 2008 ca. 11.200 (36,7 %) der an Dortmunder Hochschulen Studierenden in Dortmund lebten. 2015 waren es bereits 22.200 (43,9 %).

Die Studierendenvertretung der TU Dortmund berichtet aus Beratungsgesprächen, dass zum Wintersemester 2016/2017 mehr Studierende Schwierigkeiten hatten, eine passende bzw. bezahlbare Wohnung in Dortmund zu finden, als in den Jahren zuvor. Allerdings ist die Situation im Vergleich zu Universitätsstädten, in denen der Wohnungsmarkt schon länger bzw. deutlicher angespannt und damit auch das Mietpreisniveau höher ist als in Dortmund, noch vergleichsweise „komfortabel“. Dies verdeutlicht die folgende Abbildung.

Abb. 16: Mieten für unmöblierte Zimmer in Wohngemeinschaften in ausgewählten Unistädten NRWs (Datenstand 31.09.2016)



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

²³ Vgl. dortmunderstatistik, Nr. 207 Monitoring – Wissenschaft in Dortmund 2016.



Wir sind Ihr
Heimvorteil!



Telefon 0231.5402 114 · dovoba.de/immobilien

BERATEN · VERMITTELN · FINANZIEREN
Volksbank Immobilien

**Dortmunder
Volksbank** 

Damit es in Dortmund weiterhin ein ausreichendes Wohnraumangebot für Studierende gibt, werden Investoren und Vermieter an Standorten, wo es sich besonders anbietet (z. B. in Uninähe und in Innenstadtbezirken) durch die Stadt Dortmund dahin gehend beraten, studentisches Wohnen in ihre Planungen einzubeziehen bzw. Studierende als Zielgruppe bei der Wohnraumvermietung zu berücksichtigen. Aktuelle Beispiele sind das „BERSWORDT-QUARTIER“ (Lindemannstraße/Ecke Wittekindstraße), das „Base Camp“ (ehemaliges Karstadt Technikhaus) sowie ein Projekt am Dortmunder U.

4.3.4 Wohnungssuchende im geförderten Wohnungsbau

Die Zahl der Wohnungssuchenden im Segment des geförderten Mietwohnungsbaus hat sich in den vergangenen Jahren kontinuierlich erhöht. Am 31.12.2016 waren beim Amt für Wohnen und Stadterneuerung 1.609 Haushalte wohnungssuchend vorgemerkt – rund ein Viertel mehr als im Jahre 2012.

Insgesamt haben im vergangenen Jahr 1.962 Haushalte mit der Unterstützung des Amtes für Wohnen und Stadterneuerung eine geförderte Wohnung beziehen können. Kinderreiche Familien und andere Haushalte mit fünf und mehr Personen sind verstärkt auf Hilfe bei der Wohnraumversorgung angewiesen. Das Angebot an bezahlbaren, familieneigneten Wohnungen ist knapp und auf dem frei finanzierten Wohnungsmarkt steht Familien mit geringem Einkommen bei der Suche nach ausreichend großen preiswerten Wohnungen eine starke Konkurrenz von anderen Nachfragegruppen gegenüber.

Ergebnis:

Die Nachfragegruppe, die auf Grund Ihrer Einkommenssituation auf preiswerten Wohnraum angewiesen ist, wächst stetig an. Im Jahre 2016 bezogen ca. 16 % mehr Personen SGB II-, SGB XII- und Asylbewerberleistungen als 2012. Die Bevölkerungszahl ist im gleichen Zeitraum um knapp 4 % gestiegen. Insgesamt dominieren Ein-Personen-Haushalte und – im Verhältnis zur gesamtstädtischen Haushalteverteilung – Familien die Nachfrage nach bezahlbaren Wohnungen.

Auch für Studierende wird es auf dem Dortmunder Wohnungsmarkt enger. Erfahrungsgemäß sind Studierende bei der Wohnungssuche jedoch flexibler als andere Nachfragegruppen (eigene Wohnung, Apartment, WG-Zimmer, Wohnheim, Zwischenmiete, weitere „Übergangslösungen“...). Daher ist der Druck etwas geringer als bei anderen Wohnungssuchenden mit niedrigem Einkommen.

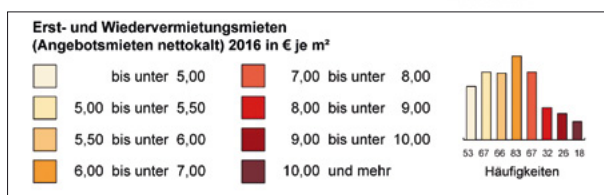
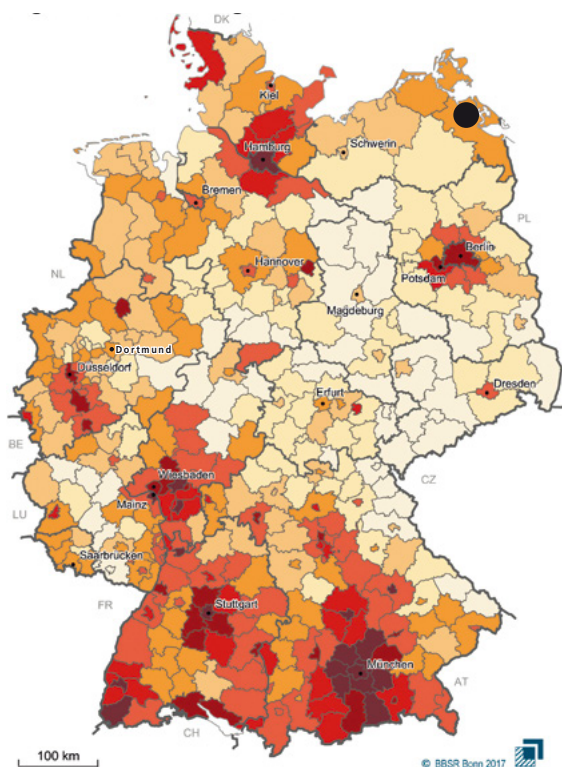
5. Mietenentwicklung

5.1 Mietenentwicklung in Deutschland

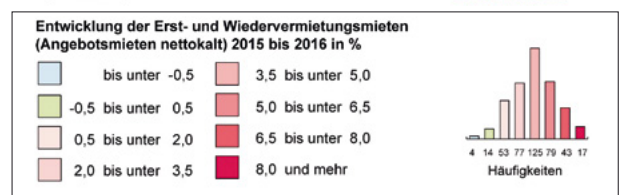
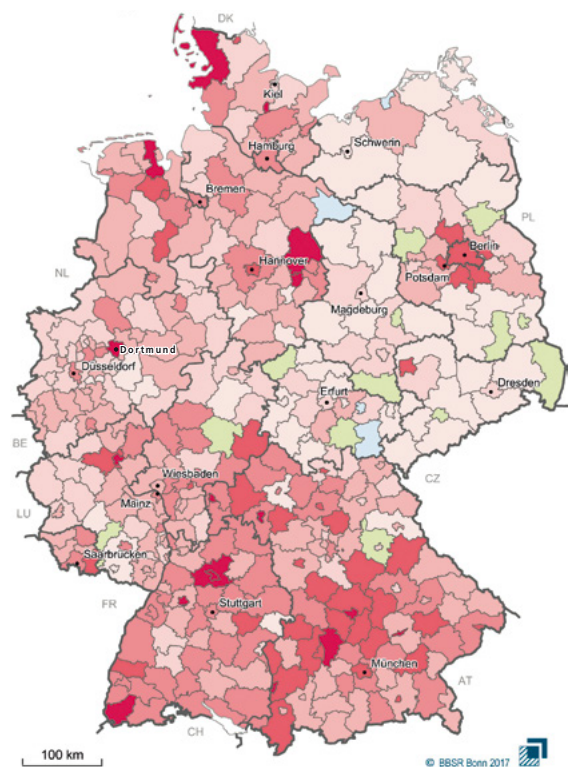
Anhand der Mietentwicklung lässt sich die Situation der Wohnungsmärkte beurteilen. Steigende Mieten sind in der Regel ein Indikator für Marktspannung. Das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) wertet im Rahmen der bundesweiten Wohnungsmarktbeobachtung die Entwicklung der Angebotsmieten aus. Demnach sind die Neuvertragsmieten in Deutschland im Jahr 2016 gegenüber dem Vorjahr um 4,9 % auf durchschnittlich 7,65 €/m² gestiegen.

Die Mietentwicklung wird von regionalen bzw. lokalen Rahmenbedingungen beeinflusst. Das stark ausdifferenzierte Mietpreinsniveau in Deutschland sowie die aktuelle Entwicklungsdynamik werden in den beiden folgenden Karten des BBSR veranschaulicht.

Karte 6: Angebotsmieten (netto kalt) 2016 in Deutschland



Karte 7: Entwicklung der Angebotsmieten 2015 bis 2016 in Deutschland



Datenbasis: BBSR-Wohnungsmarktbeobachtung, IDN ImmoDaten GmbH
 Geometrische Grundlage: Wimmkreise basierend auf Gemeinden (generalisiert)
 31.12.2015 © GeoBasis-DE/BKG
 Bearbeitung: J. Nielsen, A. Schürt

Im bundesweiten (Großstädte-)Vergleich ist das Dortmunder Niveau der Angebotsmieten für Erst- und Wiedervermietungen - wie z. B. auch in den Ruhrgebietsstädten Bochum und Essen - als leicht unterdurchschnittlich zu bezeichnen (siehe Karte 6, Wertebereich: 6,00 bis unter 7,00 €/m² netto kalt). Allerdings hebt sich die prozentuale Veränderung der Angebotsmieten von 2015 auf 2016 in Dortmund mit einem Wert von über 8,0 % deutlich von der durchschnittlichen bundesweiten Entwicklung ab (siehe Karte 7).

5.2 Mietenentwicklung in Dortmund

Die differenzierte Analyse der Mietentwicklung in Dortmund erfolgt auf Basis der empirica-Preisdatenbank. Es handelt sich bei den dargestellten Mieten um Angebotspreise (Nettokaltmiete) für Neubau- und Bestandsmietwohnungen. Merkmale wie Ausstattung, Baualter, Modernisierungszustand werden nicht berücksichtigt. Im Jahre 2016 wurden rund 10.700 Angebote ausgewertet. Die Entwicklung der Angebotsmieten (Median) in den letzten fünf Jahren kann der folgenden Tabelle entnommen werden:

Tab. 9: Mietangebote in Dortmund 2012 bis 2016 (Nettokaltmieten)

Jahr	Bestand		Neubau	
	Anzahl der Angebote	Mietpreis Median in €/m ²	Anzahl der Angebote	Mietpreis Median in €/m ²
2012	10.151	5,38	88	10,13
2013	9.271	5,50	87	9,78
2014	11.866	5,83	121	9,37
2015	10.867	6,00	251	10,58
2016	10.481	6,33	234	10,16

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

Die Angebotsmieten für Bestandswohnungen (Wiedervermietungen) haben sich erneut deutlich erhöht. Der Mietpreismedian aller Angebote des Jahres 2016 beträgt 6,33 €/m² netto kalt. Dies bedeutet einen Anstieg von rund 1,00 €/m² seit 2012. Die steigenden Wiedervermietungs-mieten sind ein Anzeichen für ein Fortschreiten der Anspannung auf dem Dortmunder Wohnungsmarkt. Zusätzlich wirkt sich das gute Investitionsklima für Modernisierungen im Wohnungsbestand bei Wiedervermietungen auf das Niveau der Angebotsmieten aus.

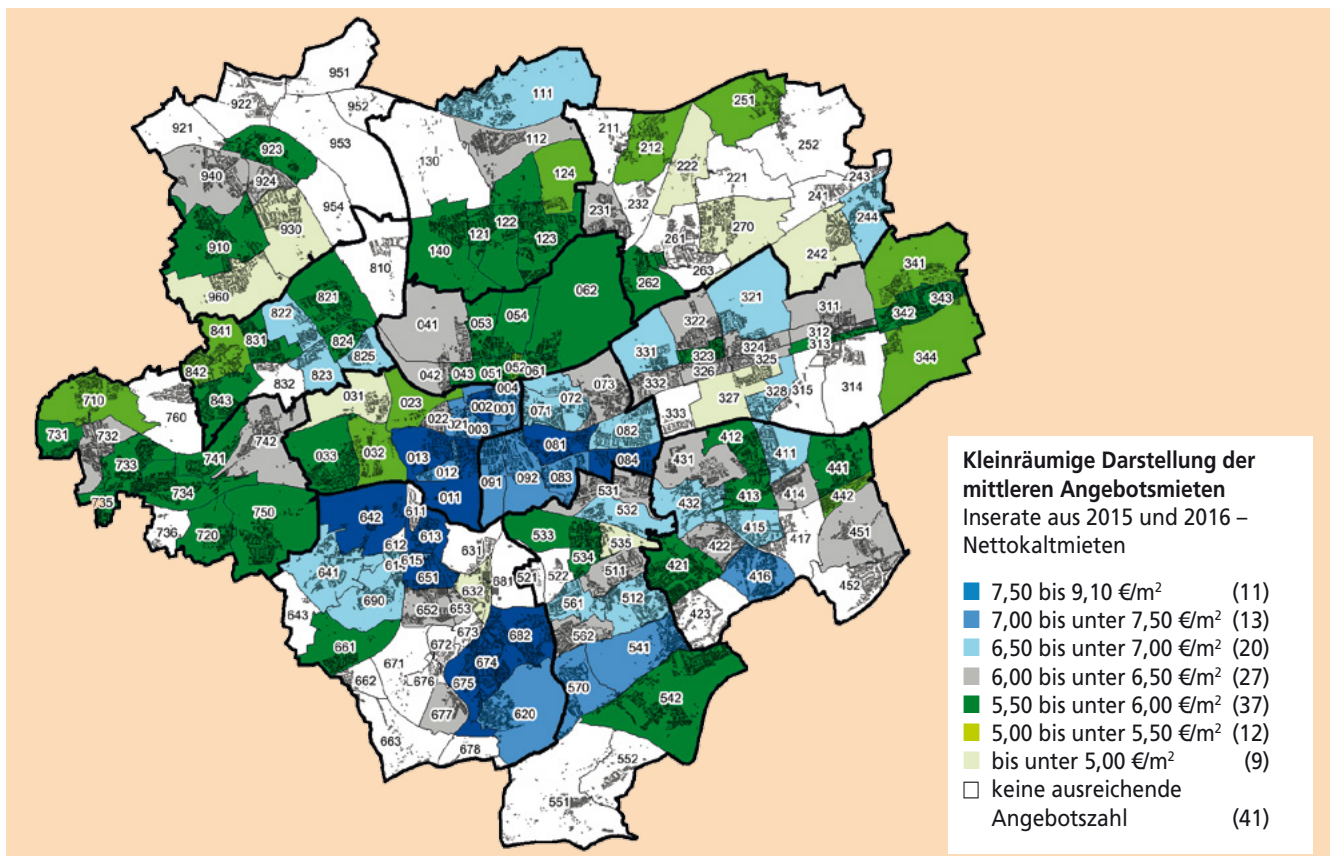
Der Median der Angebotsmieten für Neubaumietwohnungen lag im Jahre 2016 bei 10,16 €/m² und ist damit gegenüber dem Vorjahr wieder gesunken. Allerdings ist zu berücksichtigen, dass nicht alle Neubaumiet-

wohnungen über das Internet oder Tageszeitungen angeboten werden, sodass nur ein Teil der tatsächlichen Angebote in die Auswertung einfließt. Auf Grund der im Vergleich zu den Bestandsmieten relativ geringen Angebotszahl, kann es daher eher zu Schwankungen und Verzerrungen beim Mietpreismedian kommen. Aber auch unter Berücksichtigung dieser Faktoren wird deutlich, dass das Neubaumietniveau im Mittel rund 10 €/m² beträgt. Hohe Bauwerks- und Nebenkosten, die Vielzahl an Angeboten von Neubaumietwohnungen in bevorzugten Lagen – wie zum Beispiel PHOENIX-See – sowie die voranschreitende Entwicklung des Gesamtmarktes in Richtung Anspannung sind für das hohe Preisniveau der Neubaumieten verantwortlich.

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 (2015/2016) 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 fünfzehn Angeboten sind in der Karte weiß dargestellt.

Karte 8: Kleinräumige Darstellung der mittleren Angebotsmieten (2015/2016)



Dortmund zeigen sich teils 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 4,62 €/m² im Statistischen Unterbezirk Kurl-Süd und 4,73 €/m² in Hestedde bis 8,25 €/m² im Bezirk Tremonia und 9,10 €/m² in der City-West. Innerhalb der Statistischen Unterbezirke werden Wohnungen in unterschiedlichen Preissegmenten angeboten. Beispielsweise liegen die Angebotsmieten im Unterbezirk Kurl-Süd zwischen 4,35 und 7,14 €/m² und in Tremonia zwischen 4,09 und 11,08 €/m².

5.2.2 Mietniveau in Dortmund – Kosten der Unterkunft SGB II und SGB XII

Die Mietangebote aus der empirica-Preisdatenbank werden auch nach Erfüllung der Angemessenheitskriterien der Kosten der Unterkunft für die Leistungen nach dem Sozialgesetzbuch II und XII (SGB II und SGB XII) ausgewertet.

Die zunehmende Anspannung des gesamten Dortmunder Wohnungsmarktes ist bereits seit einigen Jahren im unteren Mietpreissegment ablesbar. Dies wirkt sich auf die Zahl der angemessenen Angebote aus. So hat sich beispielsweise die Anzahl der für Ein-Personen-Haushalte angemessenen Mietwohnungsangebote mit einer maximalen Nettokaltmiete i. H. v. 262,00 € seit 2012 sukzessive von 2.250 auf 1.200 im Jahre 2016 verringert. Eine ähnliche Entwicklung ist auch bei den für Mehr-Personen-Haushalte angemessenen Angeboten ablesbar. Die bisherigen Angemessenheitsgrenzen sind inzwischen nicht mehr geeignet, um die Wohnraumversorgung von Haushalten im SGB II- oder SGB XII-Bezug sicherzustellen.

Vor diesem Hintergrund hat die Stadt Dortmund die Erstellung eines schlüssigen Konzeptes zur Bestimmung der angemessenen Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII bei dem Forschungsinstitut empirica AG in Auftrag gegeben.

Auf Grundlage der aktuellen Wohnungsmarktsituation in Dortmund wurden Grenzen für die Nettokaltmieten je nach Größe der Bedarfsgemeinschaft hergeleitet und durch die Stadt Dortmund als Richtwerte für die Bestimmung der angemessenen Kosten der Unterkunft festgeschrieben. Der gängigen Rechtsprechung folgend, wurde zur Ermittlung der Mietobergrenzen das untere Drittel der für den jeweiligen Haushaltstyp am Markt verfügbaren Wohnungen betrachtet.

Tab. 10: Bisherige und neue angemessene Nettokaltmieten gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII der Stadt Dortmund

	1-Personen-Haushalt	2-Personen-Haushalt	3-Personen-Haushalt	4-Personen-Haushalt	5-Personen-Haushalt
Bisherige Obergrenzen	262,00 €	315,90 €	388,80 €	461,70 €	534,60 €
Neue Obergrenzen	300,00 €	360,00 €	430,00 €	560,00 €	700,00 €
Prozentuale Veränderung	+ 14,5 %	+ 14,0 %	+ 10,6 %	+ 21,3 %	+ 30,9 %

Quelle: Sozialamt

Die neuen Mietobergrenzen liegen zum Teil sehr deutlich über den bisherigen Werten. Die höchsten Steigerungsraten lassen sich bei den Angemessenheitsgrenzen für Haushalte mit vier und mehr Personen errechnen. Dies spiegelt die extreme Anspannung in diesem Teilmarkt wider.

Auch die Höhe der angemessenen kalten Betriebskosten (Nebenkosten ohne Heizung und Warmwasser) wurde in Anlehnung an die durchschnittlichen Werte des aktuellen Betriebskostenspiegels NRW von 1,81 €/m² auf 1,92 €/m² angehoben. Für Ein-Personen-Haushalte liegt der Höchstbetrag der angemessenen Betriebskosten bei 96,00 € (es werden Betriebskosten für maximal 50 m² Wohnflächen als angemessen berücksichtigt). Für jede weitere Person im Haushalt werden je 28,80 € hinzuaddiert.

Geförderte Wohnungen gelten bis zum Ablauf der Bindungsfrist bzw. bis zum Ende der Eigenschaft „öffentlich gefördert“ als angemessen.

Die Sozialverwaltung wird das schlüssige Konzept zunächst jährlich fortzuschreiben lassen.

5.3 Mietspiegel für nicht preisgebundene Wohnungen in Dortmund

Im Gegensatz zu den Angebotsmieten werden für die Aufstellung des Mietspiegels die tatsächlichen Wiedervermietungsmieten sowie Erhöhungen für bestehende Mietverhältnisse (Bestandsmieten) der vergangenen vier Jahre aus 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 Mietspiegel 2015 wurde im Jahre 2016 fortgeschrieben. Er trat am 01.01.2017 in Kraft und gilt für einen Zeitraum von zwei Jahren. Der aktuelle Mietspiegel basiert auf einer repräsentativen Befragung von Wohnungseigentümerinnen und -eigentümern, die sich schon an der

Haupterhebung zur Aufstellung des Mietspiegels 2015 beteiligt hatten. Der Dortmunder Mietspiegel wurde nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen fortgeschrieben und von den beteiligten Interessenverbänden anerkannt. Somit handelt es sich um einen qualifizierten Mietspiegel nach § 558 d Bürgerliches Gesetzbuch.

Für die Fortschreibung wurden ausgehend vom Stichtag 01.05.2016 Veränderungen der Miethöhe, der Ausstattung und des Modernisierungszustandes bei den mietspiegelrelevanten Wohnungen aus der Haupterhebung abgefragt und in einem mehrstufigen Verfahren analysiert.

Insgesamt wurde ein Anstieg des Mietniveaus um 4,02 % gegenüber der Haupterhebung (Mietspiegel 2015) errechnet. Die durchschnittliche Nettokaltmiete des Dortmunder Mietspiegels hat sich – unabhängig von Baualtersklassen und Ausstattungsmerkmalen – von 5,18 €/m² auf 5,39 €/m² erhöht.

Mit Prozentsatz 4,02 wurden die absoluten Beträge der Zu- und Abschläge für den Mietspiegel 2017 fortgeschrieben. Da sich sowohl im Rahmen der Datenanalyse als auch tatsächlich am Markt wahrgenommene Unterschiede in den Teilmärkten der Baujahre bis 1969 und ab 1970 feststellen ließen, wurde eine Aufspaltung der prozentualen Erhöhung der Baualtersklassen vorgenommen: Die Tabellenwerte für die Baujahre bis einschließlich 1969 wurden um 5,50 % und für die Baujahre ab 1970 um 3,25 % erhöht.

Der Mietspiegel 2017 ist diesem Bericht als Anlage beigefügt und steht als Download im Internet zur Verfügung (www.dortmund.de/mietspiegel).

Ergebnis:

Der Aufwärtstrend bei den Angebotsmieten im Wohnungsbestand ist ungebrochen und damit Ausdruck des sich weiter anspannenden Mietwohnungsmarktes in Dortmund. Der Median der Nettokaltmieten erhöhte sich von 6,00 €/m² (2015) auf 6,33 €/m² (2016). Im Neubaubereich hat sich der Median in den letzten Jahren auf einen Quadratmeterpreis jenseits der 10 €-Grenze eingependelt. Im Jahre 2016 betrug er 10,16 €/m² (netto kalt).

Auf Grund der steigenden Mietpreisentwicklung der vergangenen Jahre wurden die Mietobergrenzen der angemessenen Kosten der Unterkunft auf Grundlage eines schlüssigen Konzeptes angehoben.

Die Angebotsmieten in Dortmund zeichnen sich im bundesdeutschen Vergleich durch ein leicht unterdurchschnittliches Niveau mit einer hohen Entwicklungsdynamik aus. Momentan halten sich damit die jeweiligen Markt Vorteile aus Sicht der Mieterinnen und Mieter einerseits sowie der Wohnungswirtschaft andererseits noch die Waage, sodass **Dortmund innerhalb Deutschlands als bezahlbarer Wohn- und interessanter Investitionsstandort zu bezeichnen ist.**

6. Kleinräumige und regionale Wohnungsmarktbeobachtung

6.1 Quartiersanalyse

Wohnungs-, stadtentwicklungs- und sozialpolitische Handlungsfelder werden in erster Linie kleinräumig auf Siedlungs- bzw. Quartiersebene sichtbar. Damit frühzeitig mögliche Handlungsoptionen entwickelt und diskutiert werden können, ist es erforderlich, bestimmte Quartiere detailliert zu untersuchen. Bereits seit dem Jahre 2007 verfolgt das Amt für Wohnen und Stadterneuerung durch seine umfangreichen Quartiersanalysen diesen kleinräumigen Ansatz, der einen wesentlichen Bestandteil der Stadt- bzw. Siedlungsentwicklung darstellt.

Ziel ist es, den lokalen Akteuren (z. B. Politik, Wohnungswirtschaft, Verwaltung) konkret auf das Quartier zugeschnittene Handlungsmöglichkeiten aufzuzeigen, die die Wohn- und Lebenssituation vor Ort verbessert. Instrument hierfür ist eine Analysemethode (sogenannte SWOT-Analyse), die sowohl die Schwächen und Risiken als auch die Stärken und Chancen eines Wohnquartiers deutlich macht. Neben der Erhebung von kleinräumigen Daten und Fakten werden auch qualitative Informationen aus Quartiersbegehungen, Experten- und Bewohnerbefragungen gesammelt und bewertet. Auswahlkriterien für die Untersuchungsgebiete sind neben den Ergebnissen des kleinräumigen Wohnungsmarktmonitorings auch die wohnungswirtschaftlich relevanten Sozialdaten aus dem Sozialstrukturatlas der Stadt Dortmund.

Die Ergebnisse der Quartiersanalysen werden in Form von Abschlussberichten zusammengefasst und den zuständigen Bezirksvertretungen sowie dem Ausschuss für Umwelt, Stadtgestaltung und Wohnen vorgelegt. Darüber hinaus werden den Beteiligten und Akteuren vor Ort im Rahmen von Veranstaltungen die Untersuchungsergebnisse und Handlungsoptionen mit dem Ziel vorgestellt, die Umsetzung von Maßnahmen im Quartier „anzuschieben“.

Ein wesentlicher Synergieeffekt der Quartiersanalysen besteht darin, dass die daraus gewonnenen Erkenntnisse als Grundlage für die Aufstellung von Integrierten Handlungskonzepten oder die Anpassung von Gebietskulissen im Rahmen der Städtebauförderung dienen.

Im Jahre 2016 wurden die folgenden Wohnquartiere untersucht:

- Derne
- Huckarde Nord – Kokerei Hansa

Die Berichte zu allen bislang abgeschlossenen Quartiersanalysen können im Internet unter www.quartiersanalysen-wohnen.dortmund.de heruntergeladen werden.

6.2 Kleinräumiges Wohnungsmarktmonitoring

Als Bindeglied zwischen gesamtstädtischer Wohnungsmarktbeobachtung und der Quartiersanalyse 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 (Verbesserung der Wohnsituation für Familie, Seniorinnen und Senioren, Menschen mit Behinderung und in sozial- und wohnungswirtschaftlich schwierigen Quartieren) abgeleitet.

Im Jahre 2013 wurde der erste Bericht zum kleinräumigen Wohnungsmarktmonitoring veröffentlicht. Im Sommer 2016 erschien der zweite Bericht. Beide Berichte zum kleinräumigen Wohnungsmarktmonitoring der Jahre 2013 und 2016 stehen auf der Internetseite des Amtes für Wohnen und Stadterneuerung als Download zur Verfügung:

www.wohnungsamt.dortmund.de -> Wohnungsmarktbeobachtung

Das kleinräumige Wohnungsmarktmonitoring wird nicht nur für die Auswahl der Quartiere, die mit dem Instrument der Quartiersanalyse untersucht werden, eingesetzt. Auch im Rahmen der Aufstellung von Bebauungsplänen dienen die Daten als Grundlage für eine bedarfsgerechte und zielgruppenorientierte Baulandentwicklung. Darüber hinaus fließen die Daten in die Überlegungen ein, den Bedarf an geförderten Wohnungen (Wohnungstypen, Zielgruppen, Menge etc.) kleinräumig zu qualifizieren und zu benennen.

6.3 Regionale Wohnungsmarktbeobachtung

Seit dem Jahr 2007 besteht die AG Wohnungsmarkt Ruhr, in der sich die Kommunen und Kreise sowie der – inzwischen auch federführende – RVR begleitet von der NRW.Bank zum Thema Wohnungsmarkt in der Metropole Ruhr austauschen. Neben der Erstellung der Regionalen Wohnungsmarktberichte im Dreijahresturnus seit 2009 wurde mit der „Perspektive Wohnungsmarkt Ruhr“ ein strategisches und konzeptionelles Positionspapier erarbeitet, das regional fokussierte Handlungsempfehlungen und Ansatzpunkte zur Weiterentwicklung des wohnungspolitischen und planerischen Instrumentariums enthält. In diesem 2013 vorgelegten Positionspapier wurde das Ziel einer regionalen Nachfrageanalyse für die Metropole Ruhr formuliert, das nun aufgegriffen wird. Diese regionale Nachfrageanalyse soll von einem externen Gutachter durchgeführt werden, unter enger Einbindung und Rücksprache der AG Wohnungsmarkt Ruhr.

Ziel der Untersuchung ist es, die Struktur des Wohnungsmarkts Ruhr in Bezug auf räumliche Verflechtungen und Nachfragesegmente zu beschreiben. Darauf basierend sollen Aussagen über die längerfristig (mit Perspektive 2040) zu erwartenden Veränderungen der Wohnungsnachfrage, insbesondere in qualitativer Hinsicht, getroffen werden. Ziel ist es, die Anforderungen an Wohnungen und Wohnumfelder für verschiedene

Nachfragegruppen abzuleiten. Die regionale Veränderung der Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt steht dabei im Vordergrund. Der komplexen Struktur der Region, durch ihre kommunalen bzw. teilräumlichen Verflechtungen, soll durch die Bildung von Raumstrukturtypen Rechnung getragen werden.

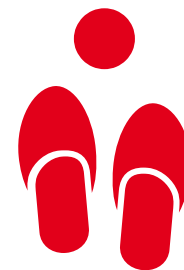
Die Untersuchung soll, insbesondere zur Beantwortung folgender Forschungsfragen, beitragen:

- Wie ist die Nachfrage im Wohnungsmarkt Ruhr räumlich strukturiert und verflochten?
- Welche Qualitäten hinsichtlich Wohnumfeld, Wohnform, baulicher und städtebaulicher Struktur werden von welcher Nachfragegruppe in welchen Raumstrukturtypen der Metropole Ruhr heute nachgefragt?
- Welche Tendenzen/Trends sind bis 2040, in Bezug auf die Raumtypen, durch die voraussichtlichen Veränderungen in der Nachfragestruktur im Wohnungsmarkt Ruhr zu erwarten?

Der Abschlussbericht zur regionalen Nachfrageanalyse wird voraussichtlich in der 2. Jahreshälfte 2018 vorliegen.



**Wohlfühlen
ist einfach.**



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

 Sparkasse
Dortmund

1977 - 2017

40 Jahre beta Eigenheim



Seit 1977 ist beta Eigenheim der Projektentwickler, Auftraggeber, Baupartner, Arbeitgeber und Wohnraumgestalter der Region Dortmund / Kreis Unna / Hamm und Umgebung. Ohne gute Partner und deren Vertrauen hätten wir das nicht erreicht. Dafür sagen wir DANKE!

beta Eigenheim GmbH
Hafenweg 4 (Marina-Rünthe)
59192 Bergkamen
02389 / 9 240 240



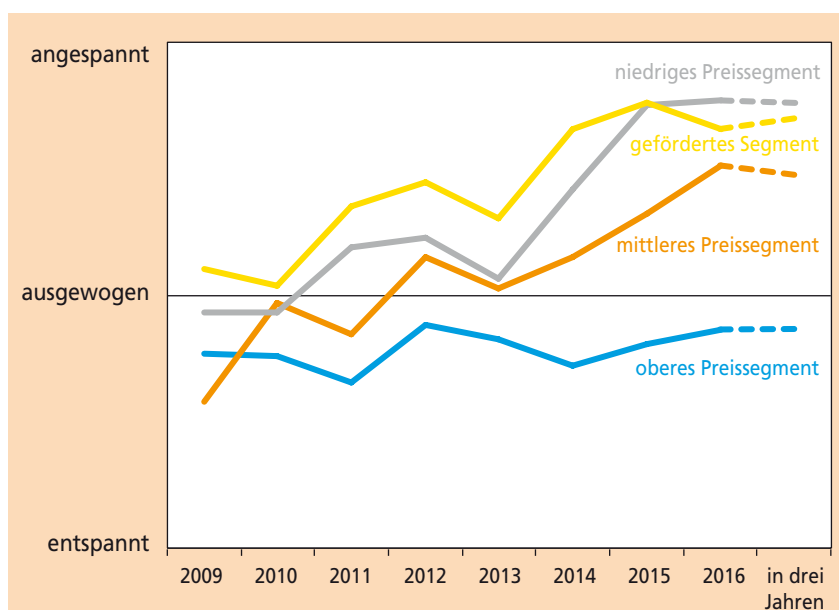
7. Kommunales Stimmungsbarometer – Einschätzung der Wohnungsmarktsituation in Dortmund durch Wohnungsmarktpertinnen und -experten

Anfang des Jahres 2017 wurden für die Erstellung des Kommunalen Stimmungsbarometers 60 Wohnungsmarktpertinnen und -experten gebeten, sich anhand eines Fragebogens zu Entwicklungen des Dortmunder Wohnungsmarktes im Jahre 2016 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 Teilnehmerinnen und Teilnehmer ab. An der Befragung beteiligten sich 33 Expertinnen und Experten aus der Bau- und Wohnungswirtschaft, von Finanzierungsinstituten, von Gutachter-, Architektur- und Planungsbüros, aus der Wissenschaft und von verschiedenen Interessensverbänden. Nicht jeder Akteur/jede Akteurin hat sich zu allen Teilmärkten geäußert.

Die Einschätzung 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 Lage auf dem Dortmunder **Mietwohnungsmarkt** hat sich aus Sicht der Akteurinnen und Akteure in den letzten Jahren deutlich verändert. Wurde die Situation im Jahre 2009 noch überwiegend als ausgewogen bis entspannt eingeschätzt, zeigen die Trendlinien für fast alle Preissegmente immer erkennbarer Richtung Anspannung. Nur das obere Preissegment wird nach wie vor als ausgewogen mit leichter Tendenz zur Entspannung beschrieben. Die Expertinnen und Experten gehen zum jetzigen Zeitpunkt davon aus, dass sich die Marktsituation in drei Jahren kaum verändern wird.

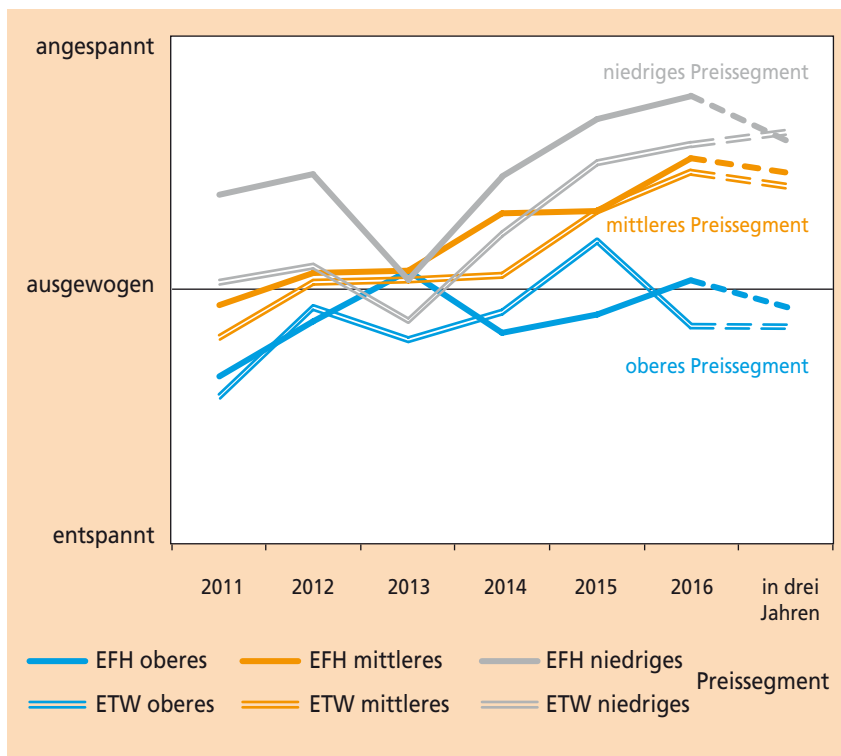
Abb. 17: Einschätzung der Situation auf dem Dortmunder Mietwohnungsmarkt in den unterschiedlichen Segmenten



Quelle: Amt für Wohnen und Stadterneuerung

Auch die Einschätzungen zur Situation auf dem **Eigentumsmarkt** haben sich in den letzten Jahren gewandelt. Noch bis 2013 wurde diese überwiegend als ausgewogen bis entspannt beschrieben. Im Jahre 2016 werden für das mittlere und niedrige Preissegment sowohl bei den Eigenheimen als auch bei den Eigentumswohnungen deutliche Anspannungstendenzen festgestellt. Erkennbar ausgewogener wird die aktuelle Lage im oberen Preissegment eingeschätzt. Große Veränderungen auf dem Eigentumsmarkt werden in den nächsten drei Jahren nicht erwartet.

Abb. 18: Einschätzung der Situation auf dem Dortmunder Eigentumsmarkt in den unterschiedlichen Segmenten²⁴



Quelle: Amt für Wohnen und Stadterneuerung

Alle Ergebnisse des aktuellen Stimmungsbarometers 2016 können im Detail der folgenden Auswertung entnommen werden.

²⁴ Die Unterteilung der Fragen zum Eigentumsmarkt erfolgte erst seit 2011 in den drei Kategorien „oberes“, „mittleres“ und „niedriges“ Preissegment.

Stimmungsbarometer 2016

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: „Anspannung“ bedeutet also zu wenig Angebot (ggf. steigende Preise) und „Entspannung“ ein Überangebot (ggf. stagnierend/sinkende Preise). Die Preisangaben für die einzelnen Segmente sollen als grobe Richtwerte dienen.

1 a: Mietwohnungen

Die Wohnungsmarktlage ist derzeit ...	im oberen Preissegment über 8,00 €/m ² (Nettokaltmiete)	im mittleren Preissegment 5,50 €/m ² bis 8,00 €/m ²	im niedrigen Preissegment unter 5,50 €/m ²	im öffentlich geförderten Segment
angespannt	4	14	26	20
ausgewogen	18	13	5	10
entspannt	8	0	1	0

1 b: Selbst genutztes Eigentum

Die Wohnungsmarktlage ist derzeit ...	Einfamilienhäuser			Eigentumswohnungen (Geschosswohnungsbau)		
	im oberen Preissegment über 380.000 €	im mittleren Preissegment 250.000 € bis 380.000 €	im niedrigen Preissegment unter 250.000 €	im oberen Preissegment über 2.500 €/m ²	im mittleren Preissegment 1.100 €/m ² bis 2.500 €/m ²	im niedrigen Preissegment unter 1.100 €/m ²
angespannt	5	16	23	3	15	19
ausgewogen	19	12	7	19	11	6
entspannt	4	1	0	7	2	3

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.)

3	Ich sehe zurzeit keine Probleme
15	Zunehmende Anspannung
	Zu wenig große Wohnungen im 1 oberen 13 mittleren 19 unteren Preissegment
	Zu wenig kleine Wohnungen im 3 oberen 9 mittleren 16 unteren Preissegment
18	Zu wenig barrierearme/barrierefreie Wohnungen
3	Zu wenig Wohnungen entsprechen den aktuellen energetischen Standards
5	Ausstattung entspricht nicht den aktuellen Nachfragewünschen (z.B. fehlende Balkone)
3	Geringe Neubautätigkeit im Geschosswohnungsbau
6	Mangelnde Verfügbarkeit von Bauland für den Geschosswohnungsbau
8	Hohe Baulandpreise (Geschosswohnungsbau)
8	Hohe Bau-/Modernisierungskosten
0	Konditionen des geförderten Mietwohnungsbaus
12	Rückgang des Sozialwohnungsbestandes
8	Vernachlässigung von Wohnungsbeständen/Schrottimmobilien
0	Aktivierung von langfristig leer stehenden Wohnungen (über zwei Jahre)
5	Einkommenssituation (Bonität) der Mieterinnen und Mieter
7	Soziale Segregation
5	Steigende Nettokaltmieten
6	Hohe Nebenkosten
6	Schwierigkeiten von Migranten und Migrantinnen bei der Wohnungssuche
	Andere Probleme: <ul style="list-style-type: none"> • 25 %-Regelung im Zuge B-Plan-Änderung bremst Neubauinvestitionen erheblich • Aktuelles Mietrecht ist stark mieterlastig • Hohe Grunderwerbssteuer, die EnEV (Baukosten) • Möglichkeit der Mieter, die vereinbarte direkte Zahlung der Miete durch Jobcenter/Sozialamt an den Vermieter rückgängig zu machen • Häufig unpassende Mieter • Kommunikationsschwierigkeiten auf Grund fehlender Deutsch- und Englischkenntnisse

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

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

3	Ich sehe zurzeit keine Probleme
11	Mangelnde Verfügbarkeit von Bauland in attraktiven Lagen
6	Hohe Baulandpreise im Vergleich zum Umland
13	Hohe Baukosten
18	Überhöhte Preisvorstellungen von Bestandsimmobilien Eigentümern (im Verhältnis zum notwendigen Sanierungsaufwand)
11	Geringeres Angebot an Bestandsimmobilien für Familien
4	Keine ausreichende Eigentumsförderung für Familien
	Andere Probleme: <ul style="list-style-type: none"> • Zu hohe gesetzliche Vorgaben • Baugenehmigungszeiten • Oft zu wenig Angebot an Grundstücken und/oder Eigenheimen in guten bzw. gefragten Lagen (z. B. DSW21-Gelände, wo leider nur nach GWO entwickelt werden soll)

Einschätzung der zukünftigen Wohnungsmarktentwicklung

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

4 a: Mietwohnungen

Die Wohnungsmarktlage wird in drei Jahren ... sein.	im oberen Preissegment	im mittleren Preissegment	im niedrigen Preissegment	im öffentlich geförderten Segment
angespannt	3	16	26	24
ausgewogen	21	14	3	5
entspannt	7	1	2	2

4 b: Selbst genutztes Eigentum

Die Wohnungsmarktlage wird in drei Jahren ... sein.	Einfamilienhäuser			Eigentumswohnungen (Geschosswohnungsbau)		
	im oberen Preissegment	im mittleren Preissegment	im niedrigen Preissegment	im oberen Preissegment	im mittleren Preissegment	im niedrigen Preissegment
angespannt	5	14	18	3	13	19
ausgewogen	17	13	10	19	15	9
entspannt	7	1	2	7	1	1

Aktuelles Investitionsklima

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

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	1	1	3	15	3	1	3	3	3
weder gut noch schlecht	8	7	17	10	12	14	8	9	8
(eher) gut	21	21	11	6	15	16	18	17	18

6. Welche Faktoren beeinflussen derzeit das Investitionsklima?

6 a: Beim Neubau im Eigentumsbereich wirkt sich dieser Faktor auf das Investitionsklima derzeit ...	positiv aus (als Anreiz)	kaum oder gar nicht aus	negativ aus (als Hemmnis)
Arbeitsmarktsituation	15	12	1
Kapitalmarktbedingungen	30	0	0
Konjunkturlage	22	5	0
Interesse an Eigentumsbildung	25	5	0
Angebot an Bestandsimmobilien	6	13	8
Eigentumsförderung	6	17	5
Baukosten	0	7	24
Anforderungen aus der EnEV	0	11	19
Baulandangebot	3	8	18
Kommunale Genehmigungspraxis	1	13	14
Ggf. Sonstiges ...	0	0	0

6 b: Beim Neubau von Mietwohnungen wirkt sich dieser Faktor auf das Investitionsklima derzeit ...	positiv aus (als Anreiz)	kaum oder gar nicht aus	negativ aus (als Hemmnis)
Zahlungsfähigkeit der Mieter	3	21	6
Mietrecht	0	15	16
Steuer-/Abschreibungsrecht	4	16	10
Baukosten	0	6	25
Anforderungen aus der EnEV	0	10	22
Renditeerwartung/realisierbare Miethöhe	9	7	14
Öffentliche Förderung	7	16	6
Baulandangebot	4	6	19
Kommunale Genehmigungspraxis	1	17	10
Kapitalmarktbedingungen	29	1	0
Konjunkturlage	23	6	0
Steigende Bevölkerungs- und Haushaltszahlen	23	7	0
Alterung in der Gesellschaft	12	16	1
Ggf. Sonstiges: 25 %-Regelung	0	0	1

6 c: Bei Investitionen in den Bestand wirkt sich dieser Faktor auf das Investitionsklima derzeit ...	positiv aus (als Anreiz)	kaum oder gar nicht aus	negativ aus (als Hemmnis)
Zahlungsfähigkeit der Mieter	4	22	3
Mietrecht	2	14	15
Steuer-/Abschreibungsrecht	7	16	8
Realisierbarkeit von Mieterhöhungen	8	8	15
Umsetzung von Maßnahmen (im bewohnten Gebäude)	3	10	16
Öffentliche Förderung	11	14	6
Kapitalmarktbedingungen	28	2	1
Konjunkturlage	23	7	1
Wachsende Bevölkerungs- und Haushaltszahlen	21	8	0
Alterung in der Gesellschaft	14	16	0
Anforderungen aus der(EnEV)	4	3	22
Ggf. Sonstiges ...	0	0	0

Zukünftiges Investitionsklima

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

In ca. drei Jahren wird das Investitionsklima ... sein.	Neubau				Bestand				
	Ein-fami-lien-häuser	Eigen-tums-wohnun-gen	Miet-wohnun-gen		Sanierung, Modernisierung		Erwerb von Wohnimmobilien		
			frei finan-zierte	öffent-lich geför-der-te	Ein-fami-lien-häuser	Geschoss-wohnungs-bau	Ein-fami-lien-häuser	Eigen-tums-wohnun-gen	Mehr-familien-häuser
(eher) schlecht	3	2	2	9	3	1	2	1	3
weder gut noch schlecht	11	11	17	13	13	17	9	12	11
(eher) gut	15	16	11	8	13	12	18	16	15

8. In welchem Bereich sind Sie tätig?

Mehrfachnennungen möglich

Architekt	6
Bauwirtschaft	4
Finanzierungsinstitut	2
Interessenverband	2
Makler	9
Wissenschaft	4
Wohnungswirtschaft	19
Gutachter	4
Sonstiges	0

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

Anlagen

Liste der 170 Statistischen Unterbezirke

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



DORTMUNDER Bekanntmachungen

Nr. 52 – 72. Jahrgang

Amtsblatt der Stadt Dortmund

Freitag, 30. Dezember 2016

Sonderdruck

Mietspiegel für nicht preisgebundene Wohnungen in Dortmund

Stand: 1. Januar 2017

Der Mietspiegel wurde erstellt unter Mitwirkung der Interessenverbände

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

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

Dieser Mietspiegel wurde nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt und gemäß § 558 d Abs. 2 BGB nach zwei Jahren mit Hilfe einer Stichprobe (Nacherhebung) an die Marktentwicklung angepasst. Der Mietspiegel und die Anpassung wurden von den vorgenannten Interessenverbänden anerkannt. Er genügt damit den Anforderungen, die an einen qualifizierten Mietspiegel (§ 558 d 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 (§ 558 a Abs. 3 BGB).

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

1. Allgemeines

Die Angaben des Mietspiegels entsprechen dem Stand Mai 2016. Der Mietspiegel ist eine Orientierungshilfe, die es ermöglichen soll, die Miethöhe einer Wohnung unter Berücksichtigung von Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage einschließlich der energetischen Ausstattung und Beschaffenheit festzustellen.

Die Mietspiegeltabelle enthält Mietspannen je m² Wohnfläche monatlich für die Nettokaltmiete (Miete ohne Heiz- und Betriebskosten – s. Punkt 2 „ortsübliche Miete“), getrennt nach Baualtersklassen. Die

angegebenen Werte stellen Schwerpunkte des Wohnungsmarktes für Wohnungen von 60,01 bis 110,00 m² Wohnfläche (Zu- und Abschläge für kleinere bzw. größere Wohnungen finden Sie unter 5.1) in Wohngebäuden mit 3 oder mehr Wohnungen dar. Die Mietspiegeltabelle enthält keine Vergleichsmieten für Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern und für Wohnungen mit mehr als 150 m².

2. Zum Begriff „ortsübliche Miete“ in Dortmund

Die ausgewiesene ortsübliche Miete ist die Nettokaltmiete (Miete ohne Heiz- und Betriebskosten). Nicht enthalten sind die Betriebskosten im Sinne des § 2 Betriebskostenverordnung bzw. der Anlage 3 zu § 27 Absatz 1 der Zweiten Berechnungsverordnung. Dies sind im Wesentlichen:

Grundsteuer, Sach- und Haftpflichtversicherungen, Kosten der Wasserversorgung und Entwässerung, Heiz- und Warmwasserkosten, Aufzug, Straßenreinigung, Müllabfuhr, Schornsteinreinigung, Hausreinigung, Gartenpflege, Allgemeinbeleuchtung, Hauswart, maschinelle Wascheinrichtungen, Gemeinschaftsantenne und Verteileranlage für ein Breitbandkabel. Mietvertragliche Vereinbarungen hinsichtlich der Umlage von Betriebskosten werden durch den Mietspiegel nicht geändert.

Zur Umrechnung der vertraglich vereinbarten Miete (Teilklausurmiete/Inklusivmiete) auf die im Mietspiegel ausgewiesene Nettokaltmiete wurden folgende Betriebskostensätze herangezogen. Korrekturen waren nur bei Wohnungen aus dem Bestand privater Eigentümer erforderlich.

Betriebskostenart: Kosten ...	Betrag in € je m ² pro Monat
... der Entwässerung	0,36
... für Straßenreinigung	0,03
... für Müllabfuhr	0,23
... für Sach- und Haftpflichtversicherungen	0,26
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

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

Bei der Erstellung des Mietspiegels konnte kein Einfluss auf die Höhe der Miete ermittelt werden, wenn der Vermieter die Kosten für Schönheitsreparaturen übernommen hat. Es konnte auch kein Einfluss auf die Miethöhe festgestellt werden, wenn der Mieter die Kosten für Kleinreparaturen trägt.

3. Erläuterungen zur Mietspiegeltabelle

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

3.1 Baualtersklassen

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

4. Mietspiegeltabelle

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

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

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

Baujahr	Spanne	Spanne
	Untergrenze in €/m ²	Obergrenze in €/m ²
bis 1929	3,77 - 5,48	
	4,64	
1930 bis 1969	4,04 - 5,59	
	4,85	
1970 bis 1977	4,28 - 5,61	
	4,85	
1978 bis 1994	4,89 - 6,58	
	5,59	
1995 bis 2001	5,35 - 7,07	
	6,17	
2002 bis 2005	5,64 - 7,57	
	6,56	
2006 bis 2011	6,27 - 8,45	
	6,94	

5. Zu- und Abschläge

Die Zu- und Abschläge werden – falls zutreffend – für die entsprechenden Merkmale zu den Minimum-, Median- und Maximum-Werten der Baujahresklasse hinzugerechnet bzw. abgezogen. Bei den Zu- und Abschlägen handelt es sich um Durchschnittswerte. Sie stellen auf eine jeweilige Durchschnittsqualität des Merkmals ab. Abweichungen davon nach oben oder unten sind möglich und können im Rahmen der Anwendung der Mietspannen berücksichtigt werden. Das Vorhandensein weiterer Ausstattungs- oder Beschaffenheitsmerkmale kann das Abweichen vom in der Mietspiegeltabelle dargestellten Mittelwert innerhalb der Mietspannen rechtfertigen.

Ausstattungsmerkmale sind nur zu berücksichtigen, wenn sie vom Vermieter eingebracht wurden.

5.1 Wohnungsgröße

Der Mietspiegel ist anwendbar für Wohnungen bis zu einer Größe von 150 m². Die in der Mietspiegeltabelle 2017 ausgewiesenen Spannen beziehen sich auf Wohnungen mit einer Wohnfläche von 60,01 bis 110,00 m². Die Mieten für kleinere Wohnungen und Appartements liegen in der Regel über den in der Mietspiegeltabelle angegebenen Werten; die Mieten für größere Wohnungen liegen oftmals darunter.

Die Zu- und Abschläge sind wie folgt zu bemessen:

Wohnungsgröße	Zu- bzw. Abschlag pro m ² Wohnfläche
bis 40,00 m ²	+ 0,85 €
40,01 bis 50,00 m ²	+ 0,42 €
50,01 bis 60,00 m ²	+ 0,22 €
110,01 bis 120,00 m ²	- 0,13 €
über 120,00 m ²	- 0,34 €
Appartements	+ 1,32 €

Appartements sind abgeschlossene Einzimmerwohnungen mit einer ausgestatteten Kochnische, Bad oder Dusche sowie WC mit einer maximalen Wohnfläche von 50,00 m². Der Zuschlag für Appartements ist **nicht** mit den Zuschlägen für Kleinwohnungen bis 50,00 m² kombinierbar.

5.2 Bad-Ausstattung

Standardmäßig sind die Wohnungen innerhalb des Geltungsbereiches des Mietspiegels mit einem Badezimmer und WC ausgestattet. Für Wohnungen, die kein Bad und/oder WC aufweisen, konnte mangels Fallzahl kein Abschlag ermittelt werden. In solchen Fällen kann ein Abschlag innerhalb der Spanne vorgenommen werden. Für eine gehobene Bad-Ausstattung ergeben sich folgende Zuschläge:

Merkmal	Zuschlag pro m ² Wohnfläche
Gäste WC	+ 0,19 €
Badezimmer mit Badewanne und separater Dusche	+ 0,27 €

5.3 Bodenbeläge

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

Nr. 52 – 72. Jahrgang

DORTMUNDER BEKANNTMACHUNGEN

Freitag, 30. Dezember 2016

Merkmal	Zu- oder Abschlag pro m ² Wohnfläche
Ohne Oberböden vermietet	- 0,37 €
Einfache PVC-Bodenbeläge	- 0,15 €
Parkett, Keramikboden, aufgearbeitete Hobeldielen oder Naturstein	+ 0,25 €
Nachträglicher Einbau einer Trittschalldämmung (nach 1980) bei Parkett, Keramikböden, aufgearbeiteten Hobeldielen oder Naturstein als überwiegend verwendetem Bodenbelag in den Wohn- und Schlafräumen. Dieser Zuschlag ist nicht kombinierbar mit dem Zuschlag „Parkett, Keramikboden, aufgearbeitete Hobeldielen oder Naturstein“.	+ 0,36 €

In den vorangegangenen Ausführungen nicht genannte, überwiegend in den Wohn- und Schlafräumen verwendete Bodenbeläge, sind in den Erhebungen zum Mietspiegel nicht abgefragt worden und können somit im Rahmen der in der Mietspiegeltabelle enthaltenen Mietspannen zu Zu- oder Abschlägen führen.

5.4 Beheizungsart

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

Merkmal	Abschlag pro m ² Wohnfläche
Fernheizung (Wohnungen, die mit Fernwärme beheizt werden)	- 0,05 €
Nachtstromspeicher	- 0,08 €
Einzelöfen (Gas, Kohle, Öl)	- 0,46 €
Wohnung (Aufenthaltsräume wie Wohn- und Schlafräume) nur teilweise beheizt oder keine Heizung vom Vermieter gestellt	- 0,56 €

Für Wohnungen die mittels Blockheizkraftwerk (Nahwärme; außerhalb des Gebäudes bzw. für mehrere Gebäude) beheizt werden, konnte kein Einfluss festgestellt werden.

Wohnungen ohne Beheizungsarten in Küche und/oder Bad sind in den Erhebungen zum Mietspiegel nicht erfasst und können somit im Rahmen der in der Mietspiegeltabelle enthaltenen Mietspannen zu Abschlägen führen.

5.5 Weitere Zu- und Abschläge

Hinsichtlich der Verglasung sämtlicher Fenster und Außentüren (z.B. Türen zu Balkonen und Laubengängen) liegt den Wohnungen des Geltungsbereiches dieses Mietspiegels folgender Standard zugrunde: Isolierverglasung oder Wärmeschutzverglasung. Ein Einfluss konnte weder durch höherwertige Wärmeschutzverglasung noch durch Doppelkassenfenster festgestellt werden. Aus der Erhebung zum Mietspiegel ging keine statistisch ausreichende Anzahl von Wohnungen mit Einfachverglasung hervor. Wohnungen mit Einfachverglasung bei sämtlichen Fenstern und Außentüren können deshalb innerhalb der Spannen der Mietspiegeltabelle mit einem Abschlag versehen werden.

Merkmal	Zu- oder Abschlag pro m ² Wohnfläche
Einen oder mehrere gefangene Räume (Räume, die nur direkt über vorgelagerte Wohnräume zu erreichen sind)	- 0,06 €
Kein fließend Warmwasser in der Küche (Es befindet sich in der Küche kein fließendes warmes Wasser, wenn bei sogenannten Handventil-Boilern bzw. fest installierten Wasserkochern zunächst eine gewisse Menge Wasser (beispielsweise 5 l oder mehr) vorgekocht werden muss, um das Wasser nach dem Erwärmen zu entnehmen. Befindet sich in der Küche dagegen ein sogenannter Durchlauferhitzer, so ist fließendes warmes Wasser vorhanden.)	- 0,13 €
Balkon oder Loggia	+ 0,08 €
Terrasse oder Dachterrasse	+ 0,24 €
Schallschutzfenster, die das zur Schallreduktion vorgeschriebene bzw. zur Lärmreduktion erforderliche Maß erfüllen (mindestens Schallschutzklasse 4 der VDI-Richtlinie 2719).	+ 0,21 €
Barrierefreie Erreichbarkeit der Wohnung (Die Wohnung ist barrierefrei, d.h. ohne Schwellen und Stufen erreichbar). Dieser Zuschlag ist nicht mit dem Zuschlag „Barrierefrei erstellte oder modernisierte Wohnung gemäß DIN 18040 Teil 2“ kombinierbar.	+ 0,07
Barrierefrei erstellte oder modernisierte Wohnung (Die Wohnung wurde insgesamt gemäß DIN 18040 Teil 2 barrierefrei erstellt oder modernisiert – dazu gehört u.a. eine bodengleiche Dusche und ein schwellenfreier Zugang zu Balkonen/Terrassen). Dieser Zuschlag ist nicht mit dem Zuschlag „Barrierefreie Erreichbarkeit der Wohnung“ kombinierbar.	+ 0,32

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

Bei folgenden weiteren Merkmalen, die im Rahmen der Mietspiegel-Erhebung abgefragt wurden, konnte kein Einfluss auf die Höhe der Miete statistisch belegt werden: Rollläden an allen Fenstern, Grünfläche zur allgemeinen oder zur alleinigen Nutzung, Gegensprechanlage, Keller- oder Mansardenraum vorhanden, Anzahl der Wohneinheiten im Gebäude, Anzahl der Geschosse.

5.6 Modernisierungsmaßnahmen

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

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

Nr. 52 – 72. Jahrgang

DORTMUNDER BEKANNTMACHUNGEN

Freitag, 30. Dezember 2016

Merkmal	Zuschlag pro m ² Wohnfläche
Nachträgliche Dämmung der Außenwände und des Daches in den Jahren 1980 bis 1994 (bei Gebäuden mit Baujahr vor 1980).	+ 0,30 €
Nachträgliche Dämmung der Außenwände und des Daches in den Jahren 1995 bis 2001 (bei Gebäuden mit Baujahr vor 1980).	+ 0,39 €
Nachträgliche Dämmung der Außenwände und des Daches in den Jahren seit 2002 (bei Gebäuden mit Baujahr vor 1980).	+ 0,47 €
Erstmaliger/nachträglicher Einbau einer Heizungsanlage oder Erneuerung/Austausch der gesamten Heizungsanlage (Heizungskessel, Rohrleitungen und Heizkörper) 1995 oder später in Gebäuden mit Baujahr vor 1980. Dieser Zuschlag ist mit jedem der übrigen Modernisierungs-Zuschläge kombinierbar.	+ 0,08 €
Erstmaliger Dusch- oder Badeinbau oder Baderneuerung/-modernisierung (Neuverfließung und Erneuerung aller Sanitärteile) seit 2000. Dieser Zuschlag ist mit jedem der übrigen Modernisierungs-Zuschläge kombinierbar.	+ 0,07 €

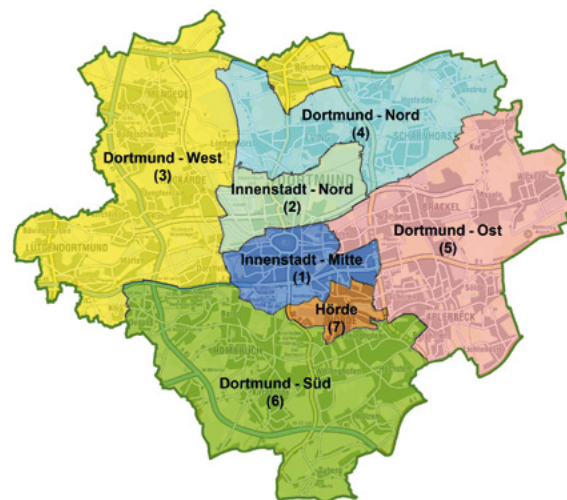
5.7 Wohnumfeld

Für die Qualität des Wohnumfeldes ergibt sich folgender Abschlag:

Merkmal	Abschlag pro m ² Wohnfläche
Beeinträchtigung des Gebäudes durch Lärm bei Lage an einer viel befahrenen Straße (Durchgangsverkehr, Einfallstraße, Verbindungsstraße zwischen Stadtteilen) und/oder an einer viel befahrenen Eisenbahnlinie mit einer durchschnittlichen Lärmbelastung von mehr als 65 dB(A). Maßgebend ist der 24h-Pegel. Er kann in Zweifelsfällen auf den Internetseiten des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen unter www.umgebungslarm-kartierung.nrw.de für Adressen in der Stadt Dortmund abgefragt werden.	- 0,09 €

5.8 Gebietseinteilung:

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



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

Es ließen sich folgende durchschnittliche Zu- und Abschläge ermitteln:

Merkmal	Zu- oder Abschlag pro m ² Wohnfläche
Innenstadt-Mitte (1)	+ 0,59 €
Innenstadt-Nord (2)	- 0,20 €
Dortmund-West (3)	0,00 €
Dortmund-Nord (4)	0,00 €
Dortmund-Ost (5)	+ 0,14 €
Dortmund-Süd (6)	+ 0,50 €
Hörde (7)	+ 0,22 €

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

6. Laufzeit

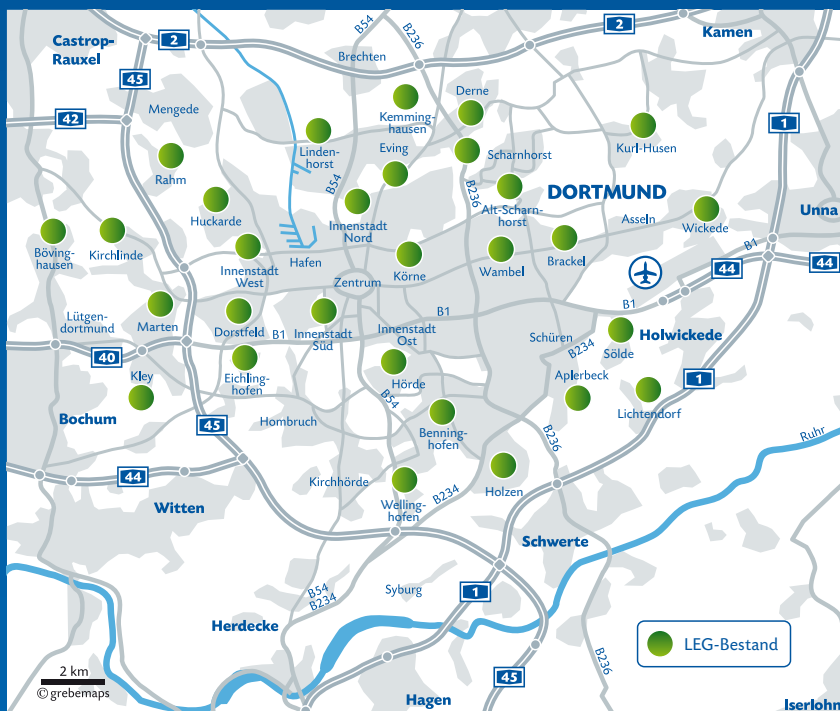
Der Mietspiegel hat eine Laufzeit bis zum 31.12.2018.

Wohnen in Dortmund und NRW

Meine Stadt. Mein Zuhause.

Die LEG ist mit mehr als 130.000 Mietwohnungen und rund 350.000 Bewohnern eines der führenden Wohnungsunternehmen in Deutschland. In Nordrhein-Westfalen sind wir mit acht Niederlassungen und persönlichen Ansprechpartnern vor Ort vertreten. Allein in Dortmund betreut die LEG mehr als 13.000 Wohnungen im gesamten Stadtgebiet. Haben Sie Fragen? Rufen Sie einfach an:

Service-Tel. 02 11 / 740 740-0
service@leg-wohnen.de



Familien



Paare



Singles



Senioren

LEG Wohnen NRW GmbH · Ein Unternehmen der LEG-Immobilien-Gruppe

www.leg-wohnen.de

Verzeichnis der Abbildungen, Tabellen und Karten

Abbildungen	Seite
Abb. 1: Entwicklung der Angebotspreise für Einfamilienhäuser	17
Abb. 2: Entwicklung der Angebotspreise für Eigentumswohnungen 2007–2016	18
Abb. 3: Entwicklung der Angebotspreise für Einfamilienhäuser in Dortmund und den Umlandgemeinden	19
Abb. 4: Wohnbaupotenziale in den zwölf Stadtbezirken (rechtsverbindliche und in Aufstellung befindliche B-Pläne)	27
Abb. 5: Fertig gestellte und genehmigte Wohnungen in NRW	31
Abb. 6: Fertig gestellte und genehmigte Wohnungen in Dortmund 2014–2016	32
Abb. 7: Entwicklung des effektiven Hypothekenzinssatzes mit einer Laufzeit von über zehn Jahren, jeweils zum 01.01. des Jahres	33
Abb. 8: Entwicklung der genehmigten Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern und Mehrfamilienhäusern	34
Abb. 9: Entwicklung des geförderten Mietwohnungsbestandes zum 31.12. (ab 2017 geschätzt)	45
Abb. 10: Natürliche Bevölkerungsentwicklung 2012–2016	48
Abb. 11: Haushalte nach Anzahl der Personen zum 31.12.2016 (wohnberechtigte Bevölkerung ohne Personen in Gemeinschaftsunterkünften)	49
Abb. 12: Außenwanderung 2012–2016	50
Abb. 13: Stadtumlandwanderung 2012–2016	51
Abb. 14: Nahwanderungsbilanz 2007–2016 nach Altersklassen	52
Abb. 15: Relative innerstädtische Umzugshäufigkeit (Umgezogene je 1.000 Einwohner)	54
Abb. 16: Mieten für unmöblierte Zimmer in Wohngemeinschaften in ausgewählten Unistädten NRWs (Datenstand 31.09.2016)	58
Abb. 17: Einschätzung der Situation auf dem Dortmunder Mietwohnungsmarkt in den unterschiedlichen Segmenten	71
Abb. 18: Einschätzung der Situation auf dem Dortmunder Eigentumsmarkt in den unterschiedlichen Segmenten	72

Tabellen	Seite
Tab. 1: Kaufverträge nach Teilmärkten	15
Tab. 2: Bodenrichtwerte gemäß § 13 Abs. 1 Gutachterausschussverordnung NRW	16
Tab. 3: Typische Baulandpreise für baureife Grundstücke in ausgewählten Städten	24
Tab. 4: Kaufpreise (Schwerpunktpreise) für bezugsfreie Bestandseigenheime und Bestandseigentumswohnungen in mittleren Lagen in ausgewählten Städten	25
Tab. 5: Bestand an Wohngebäuden und Wohnungen in Gebäuden mit Wohnraum jeweils zum 31.12. des Jahres	35
Tab. 6: Bewilligte Wohnraumfördermittel 2015 und 2016	44
Tab. 7: Entwicklung der Hauptwohnbevölkerung in Dortmund jeweils zum 31.12. des Jahres	47
Tab. 8: Ausgewählte Dortmunder Sozialstrukturdaten 2012 bis 2016	55
Tab. 9: Mietangebote in Dortmund 2012 bis 2016 (Nettokaltmieten)	62
Tab. 10: Bisherige und neue angemessene Nettokaltmieten gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII der Stadt Dortmund	65
Karten	
Karte 1: Mittlere Angebotspreise für Bestandseigentumswohnungen	20
Karte 2: Preisniveau 2015 für Baugrundstücke für frei stehende Ein- und Zweifamilienhäuser in mittleren Wohnlagen – Gemeindegliederung NRW	23
Karte 3: Strukturelle Leerstandsquote zum 31.12.2016	38
Karte 4: Kurzfristige Leerstandsquote zum 31.12.2016	40
Karte 5: Wanderungsverflechtungen mit dem Umland 2016	53
Karte 6: Angebotsmieten (netto kalt) 2016 in Deutschland	61
Karte 7: Entwicklung der Angebotsmieten 2015 bis 2016 in Deutschland	61
Karte 8: Kleinräumige Darstellung der mittleren Angebotsmieten (2015/2016)	63

Impressum

Herausgeberin:

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

Redaktion:

Thomas Böhm (verantwortlich)
Sonja Grauer
Julia Meininghaus

Titelbilder:

Geförderte Wohnungsbau- und Modernisierungsprojekte in Dortmund
Wir bedanken uns für die freundliche Bereitstellung der Bilder
Obere Reihe
links: Schlotweg 12–14, Gemeinnützige Wohnungsgenossenschaft Dortmund
rechts: Brache 12–18, DOGEWO21
Untere Reihe
links: Arneckestraße 47/Essener Straße 15,
Spar- und Bauverein eG Dortmund
Mitte: Westricher Straße 3–5 (Rendering),
Gemeinnützige Baugenossenschaft eG Dortmund-Lütgendortmund
rechts: Arminiusstraße 80, Bals und Wolff Immobilien GbR

Gestaltungskonzept, Titelgestaltung und Druck:

Stadt Dortmund, Dortmund-Agentur 08|2017

ZU HAUSE

WOHNEN IN DORTMUND

DOGEWO21
Hier bleib ich!

WWW.DOGEW021.DE