

Wohnungsmarktbericht 2022

Ergebnisse des Wohnungsmarktbeobachtungssystems 2021



Stadt Dortmund
Amt für Wohnen





Mein Dortmund mein Zuhause.

Schöner Wohnen in Dortmund.

Vonovia bietet rund 60.000 Menschen in Dortmund ein Zuhause, bundesweit sind es rund eine Million. Daraus ergibt sich eine große soziale Verantwortung, die wir gerne übernehmen. Die Bedürfnisse unserer Kunden stehen für uns im Mittelpunkt. So schaffen wir auch durch nachhaltiges Bauen neuen Wohnraum: Ob aufgestocktes Dachgeschoss, moderner Neubau oder barrierefrei umgebaute Wohnung – wir haben das richtige Zuhause für Sie – egal, ob Sie mieten oder kaufen möchten.

Rufen Sie uns an oder buchen Sie online Ihren persönlichen Besichtigungstermin. Wir freuen uns auf Sie.

Besuchen Sie uns auf unserer Seite:

www.vonovia.de/wohnungen-in-dortmund

oder rufen Sie uns an unter Tel.: **0231 / 577 04-100**



Inhalt	Seite
Vorwort	5
„Für eilige Leser*innen ...“	6
Wohnungsmarkt Dortmund auf einen Blick	9
1. Wirtschaftliche Rahmenbedingungen und Entwicklungen in Deutschland	10
2. Grundstücks- und Immobilienmarkt	12
2.1 Kauffälle und Baulandpreise	12
2.1.1 Kauffälle und Baulandpreise in Dortmund	12
2.1.2 Kauffälle und Baulandpreise in der Region	14
2.2 Immobilienpreisentwicklung	17
2.2.1 Preisentwicklung Ein- und Zweifamilienhäuser in Dortmund	18
2.2.2 Preisentwicklung Ein- und Zweifamilienhäuser in der Region	19
2.2.3 Preisentwicklung Eigentumswohnungen in Dortmund	20
2.2.4 Preisentwicklung Eigentumswohnungen in der Region	23
2.3 Städtisches Baulandmanagement	25
2.3.1 Wohnbauflächenpotenziale	25
2.3.2 Wohnbauflächenentwicklung	26
3. Wohnungsangebot	30
3.1 Wohnungsneubau in Deutschland und Nordrhein-Westfalen	30
3.2 Wohnungsneubau in Dortmund	31
3.3 Wohnungsbestand	35
3.3.1 Ein- und Zweifamilienhäuser	37
3.3.2 Geschosswohnungsbestand	37
3.3.2.1 Mietwohnungen im Geschosswohnungsbestand	37
3.3.2.2 Eigentumswohnungen	38
3.4 Wohnungsleerstand	40
3.5 Öffentlich geförderter Wohnungsbau	43
3.5.1 Wohnraumförderung	43
3.5.2 Öffentlich geförderter Wohnungsbestand	44
Exkurs: Kommunales Wohnkonzept Dortmund 2021	48

Inhalt	Seite
4. Wohnungsnachfrage	51
4.1 Demografische Entwicklung	51
4.1.1 Bevölkerungsentwicklung	51
4.1.2 Haushaltsentwicklung	54
4.2 Wanderungsbewegungen	56
4.2.1 Außenwanderung	56
4.2.2 Stadtumlandwanderung	57
4.2.3 Innerstädtische Wanderungsbewegungen	59
4.3 Nachfrage nach preiswertem Wohnraum	61
4.3.1 Sozialleistungsempfänger*innen	61
4.3.2 Asylbewerber*innen und Geflüchtete	63
4.3.3 Studentisches Wohnen	64
4.3.4 Wohnungssuchende im öffentlich geförderten Wohnungsbau	66
5. Mietenentwicklung	68
5.1 Mietenentwicklung in Deutschland	68
5.2 Mietenentwicklung in Dortmund	70
5.2.1 Mietniveau in Dortmund – kleinräumige Betrachtung	71
5.2.2 Kosten der Unterkunft nach dem Sozialgesetzbuch, Zweites Buch, Zwölftes Buch und Asylbewerberleistungsgesetz	73
5.3 Entwicklung der Wohnnebenkosten	73
6. Modellrechnungen zur zukünftigen Bevölkerungsentwicklung	75
6.1 Bevölkerungsvorausberechnung des IT.NRW	75
6.2 Bevölkerungsprognose der Stadt Dortmund	78
7. Kleinräumige und regionale Wohnungsmarktbeobachtung	81
7.1 Kleinräumiges Wohnungsmarktmonitoring	81
7.2 Regionale Wohnungsmarktbeobachtung	81
8. Kommunales Stimmungsbarometer	82
Anlagen	91
Dortmunder Mietspiegel 2021/2022	91
Liste der Statistischen Unterbezirke	96
Verzeichnis der Abbildungen, Tabellen und Karten	97
Abbildungen	97
Tabellen	98
Karten	98

Vorwort



Ludger Wilde

Liebe Leser*innen,

der Krieg in der Ukraine, der Klimawandel, die Covid-19-Pandemie sowie weitere schon seit längerer Zeit andauernde geopolitische Konflikte bringen für viele Menschen Leid, lösen Fluchtmigration aus und treffen in unterschiedlicher Weise die Weltwirtschaft. Seit einiger Zeit sind die Auswirkungen auf unseren Alltag sehr deutlich zu spüren.

Auch der Wohnungsmarkt ist noch stärker als bisher davon betroffen. Neben den durch Personal- bzw. Fachkräftemangel ausgelösten Kapazitätsengpässen der Bauwirtschaft tragen Lieferschwierigkeiten, Rohstoffknappheit sowie deutlich erhöhte Energiekosten zu weiteren Preissteigerungen im Bausektor bei. All dies hemmt die dringend benötigte Bautätigkeit – sowohl im Neubau als auch im Bestand – und verteuert das Wohnen zunehmend. Es ist zu befürchten, dass die parallel steigenden Neben- und Heizkosten viele Haushalte an die Grenze der tragbaren Ausgaben für das Wohnen bringen werden.



Anja Laubrock

Ein Ende der fortschreitenden Anspannung auf dem Dortmunder Wohnungsmarkt war weder 2021 in Sicht, noch ist es vor dem Hintergrund der skizzierten Entwicklungen kurz- bis mittelfristig zu erwarten. Dies trifft alle, die auf der Suche nach bezahlbarem Wohnraum in Dortmund sind. Für Familien ist dies nach wie vor eine besondere Herausforderung. Umso erfreulicher war und ist die immense Hilfsbereitschaft der Dortmunder Bevölkerung sowie der örtlichen Wohnungsunternehmen, die viele Geflüchtete aus der Ukraine schnell und unkompliziert bei sich aufgenommen bzw. Wohnraum zur Verfügung gestellt haben. Derzeit ist noch nicht absehbar, in welchem Umfang und für welchen Zeitraum sich diese zusätzliche Nachfrage auf den Dortmunder Wohnungsmarkt auswirken wird.

All dies zeigt, wie stark sich die Rahmenbedingungen am Wohnungsmarkt in relativ kurzer Zeit verändert haben. Die Bedeutung des im vergangenen Jahr aktualisierten Kommunalen Wohnkonzeptes Dortmund mit dem formulierten Ziel der „ausreichenden und bezahlbaren Wohnraumversorgung für alle“ und den entwickelten wohnungspolitischen Maßnahmen wird dadurch nochmals unterstrichen. Eine kurze Zusammenfassung des Aufstellungsprozesses zum Kommunalen Wohnkonzept Dortmund 2021 sowie der wichtigsten Eckpunkte der wohnungspolitischen Agenda finden Sie in diesem Bericht in einem gesonderten Exkurs.

Wir wünschen Ihnen eine interessante Lektüre des Wohnungsmarktberichtes Dortmund 2022.

Ludger Wilde
Dezernent für Umwelt,
Planen und Wohnen

Anja Laubrock
Leiterin des Amtes für Wohnen

Für eilige Leser*innen

Anstieg der Immobilienpreise setzt sich ungebrochen fort

Der Markt für Eigentumsimmobilien zeigt keinerlei Entspannungstendenzen. Die Entwicklungslinien der Angebotspreise zeigen in allen Bautypologien sowohl im Neubau als auch im Bestand nach oben.

Frei stehende Einfamilienhäuser werden im Bestand für rund 600.000 € im Median angeboten, was einen drastischen Anstieg um 100.000 € im Vergleich zum Vorjahr bedeutet. Im Teilmarkt der neu gebauten Einfamilienhäuser gibt es auf Grund der steigenden Baukosten einen deutlichen Preisanstieg.

Die Angebotspreise für neu gebaute und gebrauchte Eigentumswohnungen stiegen ungebremst weiter an. Im Bestandssegment hat sich der Median in den letzten zehn Jahren von 1.150 €/m² auf 2.330 €/m² verdoppelt. Im Neubau erhöhten sich die Angebotspreise innerhalb der letzten zehn Jahre im Median von 2.400 €/m² auf rund 4.000 €/m².

Positive Baukonjunktur 2022 – eher verhaltene Prognose für das kommende Jahr

Dortmund ist nach wie vor als Wohnstandort und als Ort für wohnungswirtschaftliche Investitionen hoch attraktiv. Dies spiegelt sich im Anstieg der Baugenehmigungen um 17,7 % auf 2.262 im Jahr 2021 wider. Insgesamt 1.664 Wohnungen und somit 3,5 % weniger als im Vorjahr wurden im Jahr 2021 in Dortmund fertig gestellt. Vor dem Hintergrund der zunehmenden Verschärfung, u. a. durch die explodierenden Baukosten, ist im Jahr 2022 ein Rückgang der Bautätigkeit zu erwarten.

Neben den nicht beeinflussbaren Kapitalmarktbedingungen und der zurzeit schwierigen Situation im Baugewerbe ist ein verlässliches Wohnbaulandprogramm die Grundvoraussetzung für eine positive Bautätigkeit in Dortmund. Hier leistet die Stadt Dortmund durch ihr zweistufiges Wohnbaulandprogramm einen wesentlichen Beitrag für Investitionen in den Dortmunder Wohnungsneubau.

Mittel- bis langfristig keine Flächenengpässe zu erwarten

Die hohe Dynamik der letzten Jahre bei der Inanspruchnahme und Neuausweisung von Wohnbauland hält an. Gleichwohl gelingt es, das Angebot an Wohnungsbaugrundstücken planerisch auf einem hohen Niveau zu halten. Somit verfügt Dortmund weiterhin über ausreichende und vielfältige Baulandpotenziale im gesamten Stadtgebiet. Ende 2021 standen rund 188 Hektar Wohnbauflächen in rechtsverbindlichen und in Aufstellung befindlichen Bebauungsplänen zur Verfügung. Dort können rund 9.600 Wohnungen entstehen: 7.500 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern und 2.100 Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern.

Gemeinwohlorientierte Wohnungspolitik wird gestärkt

Mit der Weiterentwicklung der Dortmunder Stadtentwicklungsgesellschaft (DSG) verfügt die Stadt Dortmund über ein wichtiges Instrument zur Ausweitung des kommunalen Wohnungsbaus und damit, neben der von 25 % auf 30 % erhöhten Quote für den geförderten Mietwohnungsbau, über einen weiteren Baustein zur Umsetzung einer gemeinwohlorientierten Wohnungspolitik.

Abschmelzen des geförderten Mietwohnungsbestandes trotz guter Förderergebnisse

Im Jahr 2021 wurden in Dortmund zur Schaffung und Sicherung von bezahlbarem Wohnraum Fördermittel in Höhe von insgesamt 41,1 Mio. € für Neubau- und Modernisierungsprojekte mit 254 Wohnungen bewilligt. Damit konnten erneut mehr Wohnraumfördermittel des Landes NRW für Dortmunder Wohnungsbauprojekte akquiriert werden, als das ursprünglich vereinbarte Globalbudget i. H. v. 35 Mio. € vorsah.

Der öffentlich geförderte Mietwohnungsbestand wird sich trotz der guten Förderergebnisse der letzten Jahre auf Grund von Bindungsausläufen bis zum Jahr 2031 von aktuell rund 21.400 auf ca. 13.000 Wohnungen drastisch reduzieren. Um dieser Entwicklung entgegenzuwirken und das aktuelle Bestandsniveau in etwa halten zu können, müssten in den nächsten zehn Jahren durchschnittlich mindestens 800 Mietwohnungen pro Jahr gefördert werden.

Wohnungsleerstandsquote weiterhin auf niedrigem Niveau

Die mittels der Stromzählermethode erhobene strukturelle Leerstandsquote betrug zum Stichtag 31.12.2021 in Dortmund 2,0 %¹. Damit standen am Jahresende rund 6.490 Wohnungen länger als sechs Monate leer. Die Quote ist im Vergleich zum Vorjahr leicht zurückgegangen. Sie bewegt sich nach wie vor auf einem sehr niedrigen Niveau und belegt die angespannte Wohnungsmarktsituation in Dortmund. Eine Trendumkehr zeichnet sich nicht ab.

Bevölkerungszahl stabil

Die Stadt Dortmund verzeichnete im Jahr 2021 eine stabile Bevölkerungsentwicklung. Zum Stichtag 31.12.2021 lebten 602.713 Einwohner*innen in Dortmund.

Positive Außenwanderung auf sinkendem Niveau, zunehmend negative Nahwanderungsbilanz

Die Außenwanderung fiel im Jahr 2021 mit einem Plus von 914 Personen zwar wie in den Vorjahren positiv aus, lag allerdings auf niedrigstem Niveau seit vielen Jahren und konnte wie im Vorjahr die natürliche Bevölkerungsentwicklung nicht vollständig kompensieren.

Mit Blick auf die Stadtumlandwanderung zeigte sich eine zunehmend negative Wanderungsbilanz. Der Wanderungssaldo betrug im Jahr 2021 minus 1.284 Personen. Insbesondere durch den vermehrten Fortzug familienbildender Haushalte (31- bis 45-Jährige) ins Umland erhöhte sich der Wanderungsverlust im Vergleich zum Vorjahr.

Weniger sozialleistungsbeziehende Haushalte – Familien benötigen besonders häufig Unterstützung

Die Zahl der transferleistungsbeziehenden Haushalte war im Jahr 2021, nach dem vorherigen pandemiebedingten Anstieg, insgesamt wieder rückläufig. Größere Familienhaushalte sind im Verhältnis zur allgemeinen Haushalteverteilung überproportional häufig auf staatliche Unterstützungsleistungen und damit auf preiswerten Wohnraum angewiesen.

Die Anzahl der Haushalte, die nicht mit einer geförderten Wohnung versorgt werden konnten, war in der Jahresbilanz mit fast 1.700 anhaltend hoch. Insbesondere für Haushalte mit fünf und mehr Personen ist es schwierig, eine familiengerechte Wohnung zu finden.

Zunehmend dynamischer Anstieg der Angebotsmieten

Die Mietpreissteigerungen bei den Angebotsmieten setzten sich im Jahr 2021 mit zunehmender Dynamik fort. Der Mietpreismedian für Bestandswohnungen (Wiedervermietungen) hat sich im Vergleich zum Vorjahr um 5,2 % auf 7,91 €/m² netto kalt erhöht. Die mittleren Angebotsmieten für Neubauwohnungen stiegen gegenüber 2020 um 3,6 % auf 11,50 €/m² netto kalt an.

¹ Bezogen auf den Wohnungsbestand 2020.

GEMEINSAM Quartiere gestalten



Quartier Bergmanns Wiesen
(Dortmund Hostedde)



Energie-Plus-Quartier am Daelweg
(Dortmund Schüren)



Quartier Unionviertel
(Dortmund Innenstadt West)

Faires Wohnen mit Sparbau.
In der Genossenschaft zu Hause.

SPARBAU *seit 1893*
Spar- und Bauverein eG Dortmund

Wohnungsmarkt Dortmund auf einen Blick

	2019	2020	2021
Immobilienpreise² und Mieten³			
Frei stehende Ein- und Zweifamilienhäuser – Neubau	479.900 €	520.945 €	861.950 € ⁴
Frei stehende Ein- und Zweifamilienhäuser – Bestand	420.000 €	499.000 €	599.000 €
Eigentumswohnungen – Neubau	3.071 €/m ²	3.325 €/m ²	3.979 €/m ²
Eigentumswohnungen – Bestand	1.647 €/m ²	1.952 €/m ²	2.330 €/m ²
Mietwohnungen – Neubau	10,89 €/m ²	11,10 €/m ²	11,50 €/m ²
Mietwohnungen – Bestand	7,25 €/m ²	7,52 €/m ²	7,91 €/m ²
Bodenrichtwert – mittlere Lage ⁵	330 €/m ²	330 €/m ²	350 €/m ²
Wohnungsangebot			
Baufertigstellungen (Wohnungen ⁶)	1.378	1.725	1.664
Baugenehmigungen (Wohnungen ⁶)	1.881	1.922	2.262
Wohnungsbestand ⁷	324.440	326.060	–
Eigentumsquote ⁸	23,9 %	23,8 %	24,0 % ⁹
Strukturelle Wohnungsleerstandsquote ¹⁰	2,1 %	2,1 %	2,0 % ⁹
Öfftl. geförderter Mietwohnungsbestand	22.142	21.714	21.371
Öfftl. geförderte Mietwohnungen, Mieteinfamilienhäuser, Wohnheimplätze – Neubau	192	80	228
Öfftl. geförderte Eigentumsmaßnahmen – Neubau und Erwerb	7	10	1
Öfftl. geförderte Bestandsmaßnahmen (Mietwohnungen und Wohnheimplätze)	39	709	25
Wohnungsnachfrage			
Hauptwohnbevölkerung	603.609	603.157	602.713
Zahl der Haushalte ¹¹	317.849	318.181	–
Außenwanderungssaldo	+2.049	+1.069	+914
Nahwanderungssaldo	-1.334	-975	-1.284
Relative innerstädtische Umzugshäufigkeit	68	64	64
Arbeitslosenquote ¹²	10,3 %	11,9 %	11,0 %
SGB II (Bedarfsgemeinschaften)	42.066	42.530	42.027
SGB XII (Personen)	13.794	13.508	12.403
Wohnungssuchende im öffentlich geförderten Wohnungsbau ¹³	2.150	1.718	1.679
Wohngeld (Haushalte)	4.690	6.035	6.053
Asylbewerberleistungsgesetz (Personen)	2.839	2.632	2.366

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

² Angebotspreise, Median.

³ Angebotsmieten, Median, netto kalt.

⁴ Geringe Angebotszahl, daher nur eingeschränkt belastbar.

⁵ Baureife Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau, abgabenfrei.

⁶ Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden, inkl. Saldo der Umbauten.

⁷ Wohnungen in Gebäuden mit Wohnraum.

⁸ Anteil der von (Mit-)Eigentümer*innen selbst genutzten Wohnungen.

⁹ Bezogen auf den Wohnungsbestand 31.12.2020.

¹⁰ Leerstand länger als sechs Monate.

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

¹² Bezogen auf alle zivilen Erwerbspersonen; Stand: 30.09.

¹³ Stand: 31.12.

1. Wirtschaftliche Rahmenbedingungen und Entwicklungen in Deutschland¹⁴

Wohnungsbauinvestitionen

Im Jahr 2021 entfielen 62 % (rund 260 Mrd. €) aller Bauinvestitionen auf den Wohnungsbau. Das deutsche Bauhauptgewerbe verzeichnete in der Sparte Wohnungsbau ein nominales Umsatzwachstum von 9,8 % im Vergleich zum Vorjahr. Für 2022 erwarten der Hauptverband der Deutschen Bauindustrie sowie der Zentralverband des Deutschen Baugewerbes weiterhin einen deutlich steigenden Umsatz. Darauf deuten die nach wie vor hohen Genehmigungszahlen bzw. der Genehmigungsüberhang im Wohnungsneubau hin.

Baupreise und Baukosten

Die Preise für den Neubau von Wohngebäuden (einschl. Umsatzsteuer) erhöhten sich auf Grund des Mangels an Baustoffen im Jahresdurchschnitt 2021 gegenüber 2020 um 9,1 %. Zuvor waren die Preise zwischen 2019 und 2020 mit 1,6 % deutlich moderater gestiegen. Seit 2016 sind die Baupreise laut Statistischem Bundesamt insgesamt um rund ein Viertel (24,4 %) gestiegen (4,5 % p. a.).

Auch die Instandhaltung von Wohngebäuden (ohne Schönheitsreparaturen) verteuerte sich 2021 und stieg um 8,8 % gegenüber dem Vorjahr und lag deutlich über der Preisdynamik zwischen 2019 und 2020 (2,2 %).

Der Baukostenindex für Wohngebäude 2021 lag um 6,9 % über dem Vorjahreswert. Darunter verzeichneten die Materialkosten mit +9,4 % einen immensen Anstieg. Die Arbeitskosten stiegen hingegen um +3,3 % und lagen damit auf Vorjahresniveau. Die Steigerungsrate der Baukosten insgesamt betrug seit dem Jahr 2016 +18,4 %.

Auf Grund der weltweit gestiegenen Nachfrage nach Baurohstoffen und -materialien und der Folgewirkungen einer Lieferkettenproblematik verschärfte sich die schon seit Ende 2020 abzeichnende Knappheit einzelner Baustoffe im Laufe des Jahres 2021 zunehmend und führte zu deutlich steigenden Preisen. Die Folgen des Krieges in der Ukraine verschärfen die Problematik zusätzlich. Falls die Knappheit bestehen bleibt, könnte dies unmittelbar Auswirkungen auf die Neubautätigkeiten haben und neben stark steigenden Angebotsmieten im Neubausegment ebenfalls zu deutlich weniger Fertigstellungszahlen im Wohnungsbau führen.

Kapitalmarktbedingungen

Am Stichtag 01.01.2022 lag der Effektivzinssatz für Wohnungsbaukredite mit anfänglicher Zinsbindung von über zehn Jahren bei 1,37 %. Dies bedeutet eine Steigerung um 0,22 Prozentpunkte im Vergleich zum Vorjahr.

Der Leitzins der Europäischen Zentralbank (EZB) wurde auf Grund der stark gestiegenen Inflation kürzlich zum ersten Mal seit über zehn Jahren wieder angehoben und liegt aktuell bei 0,5 %. Weitere Zinsschritte werden voraussichtlich im Laufe des Jahres 2022 folgen, sofern die mittelfristigen Inflationsaussichten unverändert bleiben.

¹⁴ Quellen: Statistisches Bundesamt, Hauptverband der Deutschen Bauindustrie, Zentralverband des Deutschen Baugewerbes, Deutsche Bundesbank (jeweils 2021)

Verbraucherpreise und Mietpreisindex

Im Jahresdurchschnitt 2021 erhöhten sich die Verbraucherpreise um 3,1 % gegenüber 2020. Der Wert liegt damit deutlich über der Steigerungsrate von 2019 auf 2020 (+0,5 %). Ursächlich für diese Entwicklung sind zum einen Basiseffekte, da die Mehrwertsteuer ab Januar 2021 nach temporärer Senkung im zweiten Halbjahr 2020, wieder auf 19 % anstieg. Zum anderen führten die durch die Corona-Pandemie entstehenden Lieferkettenprobleme sowie deutlich steigende Energiekosten zu erhöhten Preisen.

Diese Entwicklung wurde zuletzt durch den Angriffskrieg gegen die Ukraine und die infolgedessen steigenden Energiekosten nochmals verstärkt. Zu Beginn des Jahres 2022 sind die Verbraucherpreise sprunghaft angestiegen und liegen inzwischen im Vorjahresvergleich bis zu 7,9 % höher (Stand Mai 2022).

Das Statistische Bundesamt berechnet im Rahmen des Verbraucherpreisindex auch den Mietenindex, bei dem mehrheitlich Bestandsmietverhältnisse eingehen. Hierbei zeigt sich eine relativ konstante Steigerungsrate zum Vorjahr von 1,3 %.

Verfügbares Einkommen

Das verfügbare Jahreseinkommen der privaten Haushalte erhöhte sich 2021 um 1,9 % gegenüber 2019, während die wohnungsbezogenen Kosten (inkl. Nebenkosten) um 2,6 % stiegen. Der Anteil der wohnungsbezogenen Ausgaben am verfügbaren Jahreseinkommen betrug 21,4 % und war damit leicht höher als im Vorjahr.

Wohne deinen Stil!



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

Ob klassischer Altbau oder moderne Neubauwohnung – wir als Wohnungsgenossenschaft verwirklichen seit 125 Jahren individuelles Wohnen und investieren laufend in unseren Wohnungsbestand für glückliche Mieter, ein schönes Zuhause und mehr Lebensqualität.



2. Grundstücks- und Immobilienmarkt

2.1 Kauffälle und Baulandpreise

2.1.1 Kauffälle und Baulandpreise in Dortmund

In Dortmund verringerte sich die Zahl der Kauffälle für bebaute und unbebaute Grundstücke im Vergleich zum Vorjahr um rund 6 % auf 4.712. Die Entwicklung in den einzelnen Teilmärkten zeigt die folgende Tabelle:

Tab. 1: Kaufverträge nach Teilmärkten

	2017	2018	2019	2020	2021
Gesamtzahl der Kaufverträge¹⁵	4.545	4.528	4.495	5.007	4.712
Auswertung der Kaufverträge nach Teilmärkten darunter:					
Eigentumswohnungen	1.870	1.917	1.977	2.173	2.039
Ein- und Zweifamilienhäuser, Reihenhäuser	1.092	1.131	1.137	1.149	1.028
Mehrfamilienhäuser	484	429	502	530	587
Unbebaute Grundstücke für Wohnzwecke	272	277	192	167	153
Quelle: Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Dortmund – Grundstücksmarktbericht 2022					

Im Segment der Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Reihenhäuser gab es im Vergleich zum Vorjahr einen Rückgang der Kaufverträge von rund 10 % auf 1.028.

Ähnlich rückläufig zeigte sich auch die Zahl der Kauffälle im Segment der Eigentumswohnungen (2.039 Kaufverträge; rund 6 %). Einzig im Segment der Mehrfamilienhäuser zeigt sich eine positive Entwicklung der Kauffälle (rund 10 %). Im Segment der unbebauten Grundstücke für Wohnzwecke setzt sich der rückläufige Trend der Vorjahre weiter fort. Die Zahl der Kaufverträge reduziert sich um rund 8 % auf 153 Verträge.

Die Bodenrichtwerte für baureife Grundstücke sind in allen Lagekategorien im Vergleich zum Vorjahr um je 20 €/m² gestiegen. Einen Überblick über die Bodenrichtwerte gibt die folgende Tabelle:

¹⁵ Hierin enthalten sind auch Kaufverträge für unbebaute Grundstücke zur gewerblichen Nutzung sowie für Erbbaurechte.

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

	mäßige Lage (€/m²)	Entwick- lung zum Vorjahr	mittlere Lage (€/m²)	Entwick- lung zum Vorjahr	gute Lage (€/m²)	Entwick- lung zum Vorjahr
Baureife Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau¹⁵						
Frei stehende Ein- und Zweifamilienhäuser Grundstücksfläche: 450–700 m²	240	↗	370	↗	500	↗
Doppelhaushälften und Reihenendhäuser Grundstücksfläche: 300–360 m²	240	↗	370	↗	500	↗
Reihenmittelhäuser Grundstücksfläche: 180–220 m²	240	↗	370	↗	500	↗
Baureife Grundstücke für Geschosswohnungsbau¹⁵						
Wohnungen oder Mischnutzungen mit einem gewerblichen Anteil bis 20 % des Rohertrages Geschossflächenzahl ca. 1,2 Geschosse: III	240	↗	370	↗	500	↗
Quelle: Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Dortmund – Grundstücksmarktbericht 2022						

2.1.2 Kauffälle und Baulandpreise in der Region

Der Obere Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Land Nordrhein-Westfalen veröffentlicht jährlich die typischen Baulandpreise unbebauter Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau und den Geschosswohnungsbau. Der aktuell vorliegende Grundstücksmarktbericht NRW 2021 bezieht sich auf Daten aus dem Jahr 2020.

Einen landesweiten Überblick über das regionale Niveau der Bodenpreise für Baugrundstücke für den individuellen Wohnungsbau in mittleren Lagen gibt die Karte 1.

Die Spanne der Baulandpreise in NRW ist nach wie vor sehr groß. Räumlich verfestigen sich die bekannten Muster – hohe Bodenpreise an der Rheinschiene einerseits, niedrige Bodenpreise in peripheren Regionen im Süden und Osten Nordrhein-Westfalens andererseits.

Die höchsten Bodenpreise in mittleren Lagen werden mit 1.000 €/m² weiterhin in Düsseldorf erzielt (+9 %). Es folgen Köln mit einer sehr dynamischen Preisentwicklung (810 €/m², +21 %), Bonn (600 €/m², +13 %) und Münster (550 €/m², +6 %). In einzelnen ländlich strukturierten Gebieten, wie z. B. in der Eifel oder Ostwestfalen, werden hingegen weiterhin Baulandpreise unter 50 €/m² aufgerufen.

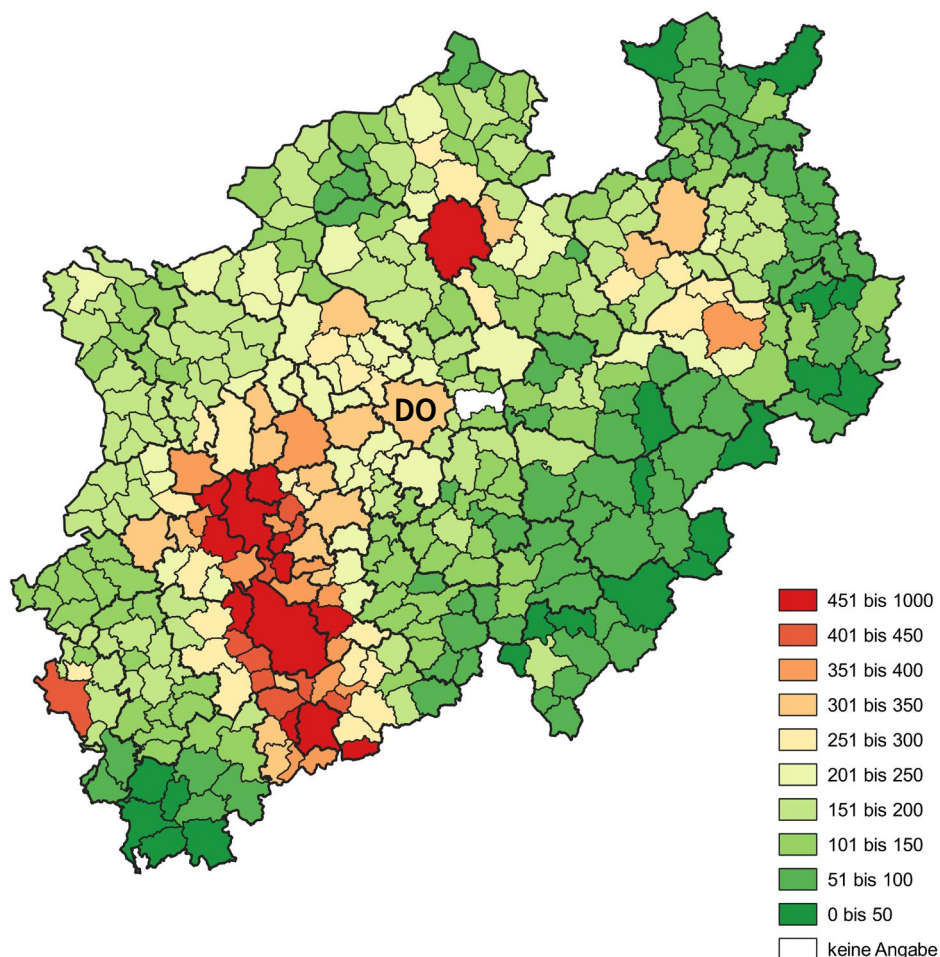


Zuhause zählst nur Du!

Wohnungen fürs Leben:
leg-wohnen.de

LEG

Karte 1: Preisniveau 2020 für Baugrundstücke für frei stehende Ein- und Zweifamilienhäuser in mittleren Wohnlagen – Gemeindegliederung NRW



Quelle: Der Obere Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Land Nordrhein-Westfalen – Grundstücksmarktbericht NRW 2021

Die Grundstückspreise für individuellen Wohnungsbau stiegen in den untersuchten kreisfreien und kreisangehörigen Städten auch im Jahr 2020 bis auf wenige Ausnahmen weiterhin an. Während in manchen Städten je nach Lage starke Preissteigerungen zu verzeichnen waren, sind sie hingegen in anderen Städten moderat. Neben Bochum (in allen Lagen) sowie Dortmund (einfache und gute Lage) zeigten sich lediglich noch in den einfachen Lagen in Bergkamen und Schwerte stagnierende Grundstückspreise. Im Falle von Bochum waren im Jahr zuvor allerdings auch sprunghaft steigende Preise festgestellt worden, sodass sich das Niveau nun stabilisierte.

Trotz der mit Abstand höchsten Grundstückspreise für individuellen Wohnungsbau in Düsseldorf gab es in der Landeshauptstadt in allen Lagen mit rund 10 % nach wie vor starke Preissteigerungen. Prozentual stiegen die Preise lediglich in Schwerte (gute Lage, 13 %), Kamen (einfache Lage, 13 %), Waltrop (einfache Lage, 11 %; gute Lage, 12 %) und Herdecke (gute Lage, 12 %) noch etwas stärker an.

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)					
	2020						2020					
	einfache Lage €/m²	Vergleich zum Vorjahr	mittlere Lage €/m²	Vergleich zum Vorjahr	gute Lage €/m²	Vergleich zum Vorjahr	einfache Lage €/m²	Vergleich zum Vorjahr	mittlere Lage €/m²	Vergleich zum Vorjahr	gute Lage €/m²	Vergleich zum Vorjahr
Kreisfreie Städte												
Bochum	270	↔	340	↔	435	↔	250	↔	335	↔	430	↔
Dortmund	220	↔	350	↑	480	↔	220	↔	350	↑	480	↑
Düsseldorf	800	↑	1.000	↑	1.750	↑	900	↑	1.070	↑	2.000	↑
Essen	205	↑	360	↑	570	↑	230	↑	380	↑	500	↑
Hagen	130	↑	210	↑	300	↑	130	↑	190	↑	215	↑
Kreisangehörige Städte												
Bergkamen	105	↔	145	↑	180	↑	–		–		–	
Castrop-Rauxel	220	↑	270	↑	330	↑	210	↑	270	↑	330	↑
Herdecke			215	↑	280	↑	180	↑	215	↑	235	↑
Holzwickede	135	↑	200	↑	235	↑	–		–		–	
Kamen	130	↑	175	↑	190	↑	–		–		–	
Lünen	185	↑	235	↑	300	↑	180	↑	200	↑	230	↑
Schwerte	145	↔	200	↑	260	↑	–		–		–	
Unna	170	↑	230	↑	270	↑	150	↔	170	↑	220	↔
Waltrop	210	↑	250	↑	290	↑	240	↑	260	↑	330	↑
Witten	185	↑	225	↑	270	↑	165	↑	210	↑	230	↑

Quelle: Der Obere Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Land Nordrhein-Westfalen – Grundstücksmarktbericht NRW 2021

Baugrundstücke für den Geschosswohnungsbau verteuerten sich im Jahr 2020 ähnlich stark wie für den individuellen Wohnungsbau. Die Steigerungen lagen dabei zwischen 4 % und 10 %. In Düsseldorf lagen die Preise gegenüber dem Vorjahr sogar um 20 % höher und entkoppelten sich noch stärker von den weiteren untersuchten Städten. Mit Preisen zwischen 900 €/m² in einfachen Lagen und 2.000 €/m² in guten Lagen kosteten die Baugrundstücke ein Vielfaches dessen, was beispielsweise in Bochum, Essen und Dortmund aufgerufen wurde.

Während auch bei Baugrundstücken für den Geschosswohnungsbau in Bochum in allen Lagen und in Dortmund in einfachen und guten Lagen stagnierende Preise beobachtet werden konnten, stiegen die Preise in Essen mit 4 bis 6 % verhältnismäßig moderat.

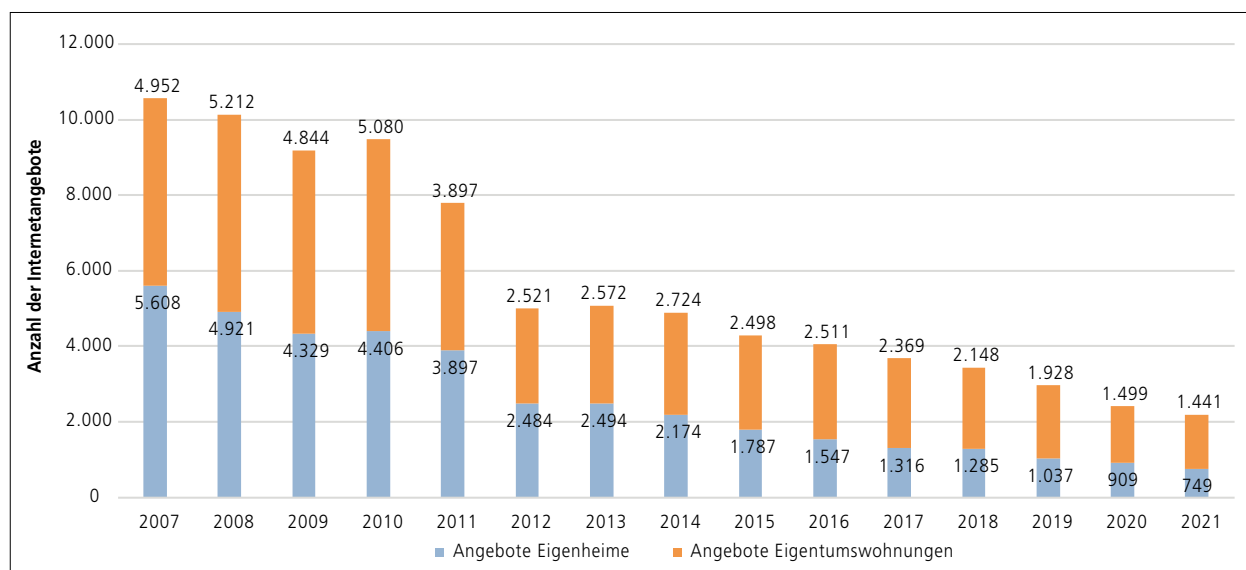
Im Segment der Baugrundstücke für den Geschosswohnungsbau lagen in fünf der zehn verglichenen kreisangehörigen Städte keine Daten vor. In den übrigen waren weiterhin steigende Baulandpreise festzustellen. Bis zu 10 % stiegen die Preise je nach Lage in Herdecke, Waltrop und Witten.

2.2 Immobilienpreisentwicklung

In den Immobilienpreisen bzw. deren Entwicklung spiegeln sich eine Reihe von beeinflussenden Faktoren wider. So wirken sich die Zinskonditionen und Renditeerwartungen ebenso wie die Einkommensentwicklung und das Bedürfnis der Menschen nach Eigentumsbildung auf den Immobilienmarkt und deren Preise aus. Die anhaltend hohe Nachfrage nach Immobilien auf der einen Seite und das begrenzte Immobilienangebot auf der anderen Seite wirken stark preistreibend. Für die folgende Analyse der Immobilienpreisentwicklung in Dortmund bildet die empirica-Preisdatenbank die Grundlage.

Im Jahr 2021 wurden rund 2.200 Immobilien und Eigentumswohnungen im Internet inseriert, was einen erneuten Rückgang der Zahl der Inserate bedeutet. Dies ist sicherlich ein Ausdruck der zunehmenden Verknappung und der daraus resultierenden Tatsache, dass viele Immobilien nicht mehr öffentlich inseriert, sondern auf Grund der hohen Nachfrage direkt vermittelt werden.

Abb. 1: Entwicklung der Angebotszahlen für Eigenheime und Eigentumswohnungen (Neubau und Bestand)



Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten/ImmoDaten GmbH)

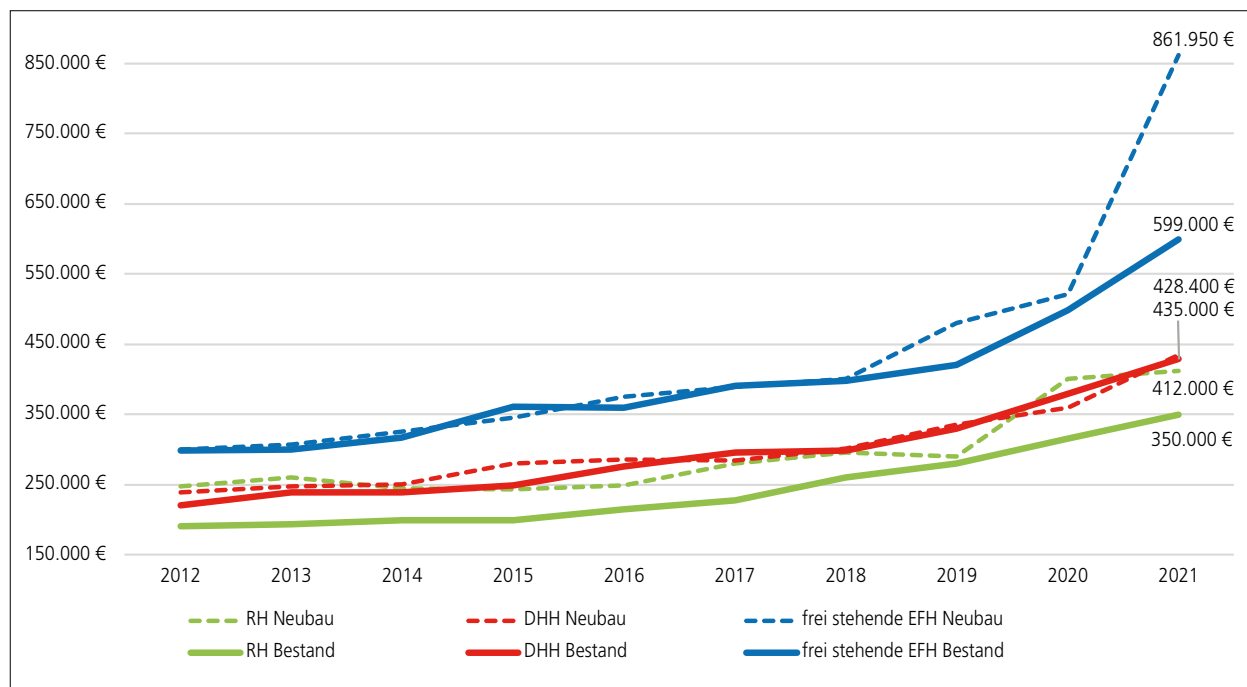
In den vergangenen 15 Jahren reduzierte sich die Zahl der im Internet inserierten Immobilien um 80 % von über 10.500 im Jahr 2007 auf rund 2.200 im Jahr 2021. Im Segment der Eigenheime ist der Rückgang mit 87 % noch etwas stärker ausgeprägt als im Segment der Eigentumswohnungen mit -71 %. Es zeigt sich eine Veränderung im Mengenverhältnis zwischen angebotenen Eigenheimen und Eigentumswohnungen: War vor 15 Jahren das Mengenverhältnis mit jeweils rund 5.000 Inseraten ausgewogen, so beträgt es nun 1/3 (Eigenheime) zu 2/3 (Eigentumswohnungen). Dies bedeutet, dass das Segment der Eigenheime nochmals deutlicher von der generellen Angebotsverknappung betroffen ist.

2.2.1 Preisentwicklung Ein- und Zweifamilienhäuser in Dortmund

Die aufsteigende Preisspirale für Immobilien setzte sich auch im Jahr 2021 unvermindert fort. Der Angebotspreisanstieg betrifft sowohl den Neubau als auch den Bestand sowie alle Bauformen.

Im Segment der frei stehenden Einfamilienhäuser im Bestand wurden Angebotspreise im Median von rund 600.000 € aufgerufen, was einen drastischen Anstieg um 100.000 € bzw. +20 % im Vergleich zum Vorjahr bedeutet. Der Medianwert für das Segment der neu gebauten frei stehenden Einfamilienhäuser ist auf Grund der geringen Angebotszahl jedoch nur eingeschränkt interpretierbar bzw. nicht belastbar. Der angezeigte Medianwert von rund 860.000 € ist wahrscheinlich zu hoch angesetzt und verzerrt die tatsächliche Angebotspreissituation in diesem Segment. Nichtsdestotrotz spiegeln sich in diesem sehr deutlichen Ausschlag des Angebotspreises die enorm steigenden Baupreise und die Angebotsverknappung wider.

Abb. 2: Entwicklung der Angebotspreise für Einfamilienhäuser¹⁶



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

¹⁶ Im Neubau ist in allen Bautypen (RH, DHH, frei stehendes EFH) die Angebotszahl sehr gering (unter 30 Inseraten) und daher in der Interpretation nur bedingt belastbar.

Die Angebotspreise für Doppelhaushälften erhöhten sich deutlich im Vergleich zum Vorjahr um rund 21 % im Neubau auf 435.000 € und um rund 13 % auf 428.400 € im Bestand. Im Zehn-Jahres-Vergleich stiegen die Angebotspreise im Median somit um rund 195.500 € im Neubau und sogar um rund 208.500 € im Bestand.

Im Segment der Reihenhäuser schlägt sich der Anstieg der Angebotspreise ebenfalls deutlich nieder. So erhöhten sich die Angebotspreise für Reihenhäuser im Bestand um 11 % im Vergleich zum Vorjahr auf nun 350.000 €. Dies bedeutet im Zehn-Jahres-Vergleich eine Verteuerung um über 160.000 €, was nahezu einer Verdoppelung entspricht. Insbesondere für Schwellenhaushalte ist dies eine deutliche Erschwerung des Eigentümererwerbs bis hin zur nicht mehr tragfähigen finanziellen Belastung. Die Entwicklungslinie der Angebotspreise für neu gebaute Reihenhäuser ist nur eingeschränkt interpretierbar, da für einige der zurückliegenden Jahre und auch für das aktuelle Auswertungsjahr 2021 eine zu geringe Angebotsfallzahl vorliegt. Grundsätzlich erscheint der dargestellte Anstieg um 3 % im Vergleich zum Vorjahr auf nun 412.000 € vor dem Hintergrund der zunehmenden Anspannung auf dem Dortmunder Immobilienmarkt aber durchaus nachvollziehbar.

Die Investitionen in Immobilien und der Wunsch nach Eigentum sind weiterhin ungebrochen. Die stetig steigenden Angebotspreise sind hierfür ein Gradmesser und belegen, dass Immobilien als Anlageform sowohl für Selbstnutzer*innen als auch für Kapitalanleger*innen nach wie vor sehr begehrt sind.

Hemmende Auswirkungen der Corona-Pandemie auf den Immobilien-Eigentumsmarkt sind bislang nicht ersichtlich.

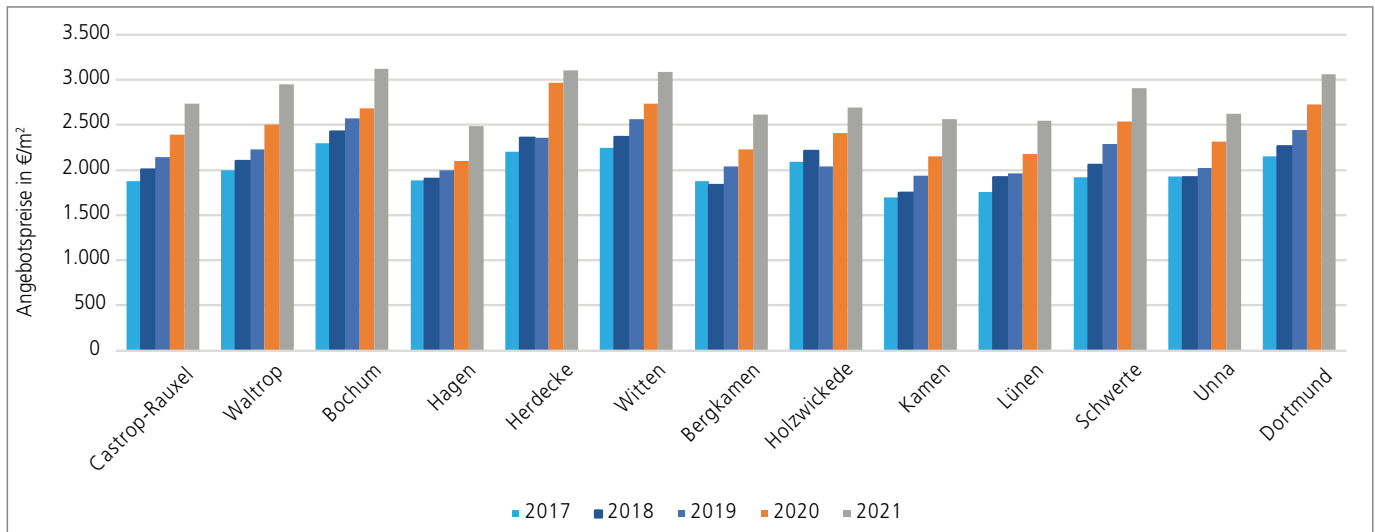
2.2.2 Preisentwicklung Ein- und Zweifamilienhäuser in der Region

Nicht nur in Dortmund, sondern auch in den angrenzenden Umlandkommunen setzt sich der Trend der steigenden Angebotspreise für Einfamilienhäuser¹⁷ auch im Jahr 2021 unvermindert fort. Hinsichtlich der Steigerungsraten gibt es allerdings Unterschiede in der Entwicklungsdynamik, wobei in der Mehrzahl der betrachteten Kommunen der Anstieg zwischen 10 % und 20 % im Vergleich zum Vorjahr ausmacht.

Am deutlichsten fiel der Angebotspreisanstieg in Kamen mit über 19 % aus, gefolgt von Hagen und Waltrop mit jeweils 18 % und Lünen und Bergkamen mit rund 17 %. In diesen Umlandkommunen fielen die Preisanstiege etwas deutlicher als in Dortmund (+12 %) aus, sodass sich die Preisdifferenz zu Dortmund leicht verringert hat. In Hamm war der Anstieg mit 3 % am geringsten.

¹⁷ Frei stehend, Reihenhäuser, Doppelhäuser im Neubau und Bestand.

Abb. 3: Entwicklung der Angebotspreise für Einfamilienhäuser in Dortmund und den Umlandgemeinden 2017 bis 2021



Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten)

Die höchsten Angebotspreise je Quadratmeter für Einfamilienhäuser wurden in Dortmund, Witten, Herdecke und Bochum mit Werten zwischen 3.000 €/m² und 3.100 €/m² aufgerufen. Die niedrigsten Preise mit knapp unter 2.500 €/m² waren in Iserlohn, Hamm und Hagen zu beobachten. Dortmund liegt nach wie vor am oberen Ende der Angebotspreisskala. Die in der Vergangenheit teilweise sehr deutlichen Preisdifferenzen zu einigen kleineren Umlandgemeinden verringern sich jedoch allmählich. Ein Einfluss auf den eher träge reagierenden Immobilienmarkt bzw. die Wohnstandortentscheidungen potenzieller Käufer*innen zeichnet sich noch nicht ab. Inwieweit steigende Preise auch in den Umlandkommunen, steigende Mobilitätskosten und die zunehmende Arbeit im Homeoffice Einfluss auf das Stadt-Umland-Verhältnis mit sich bringen, wird weiter zu beobachten sein. Im Fünf-Jahres-Vergleich stiegen die Angebotspreise in sieben der 14 betrachteten Kommunen über 900 €/m² und zwar neben den beiden Großstädten Dortmund und Bochum auch in Witten, Kamen, Castrop-Rauxel und Schwerte. Mit einem Anstieg von rund 1.100 €/m² war die Steigerung in Waltrop am deutlichsten. Am geringsten fiel der Angebotspreisanstieg in Iserlohn mit unter 500 €/m² aus.

2.2.3 Preisentwicklung Eigentumswohnungen in Dortmund

Die Entwicklungslinien der Angebotspreise für Eigentumswohnungen steigen sowohl im Neubau als auch im Bestand ungebremselt weiter an. Dies spiegelt den derzeitigen Boom auf dem Dortmunder Immobilienmarkt treffend wider.

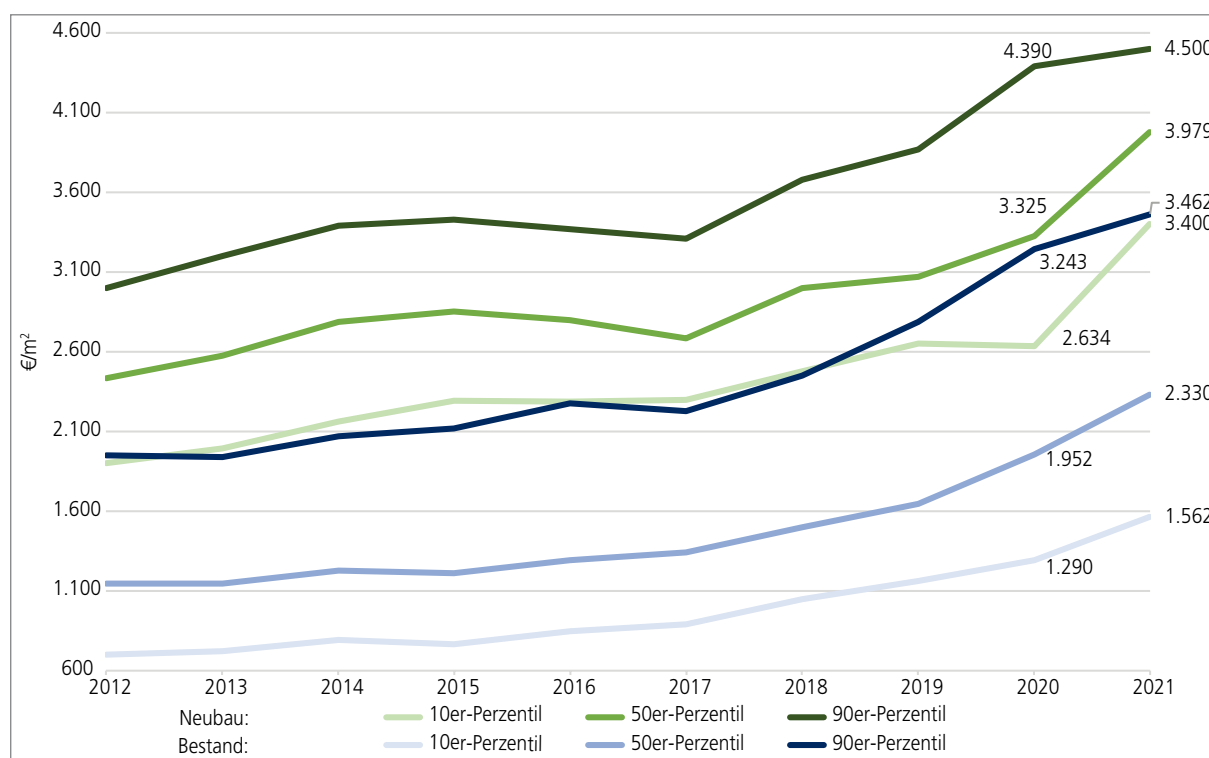
Die Entwicklung der Angebotspreise für Bestandseigentumswohnungen ist als drastisch zu bewerten. So haben sie sich im untersten Preissegment (10er-Perzentil) in den letzten zehn Jahren von 700 €/m² auf rund 1.600 €/m² mehr als verdoppelt. Ähnlich stellt sich die Entwicklung auch im Median dar, der sich von 1.150 €/m² auf 2.330 €/m² ebenfalls verdoppelte. Auch im obersten Preissegment (90er-Perzentil) ist der Anstieg mit 79 % enorm. Diese eklatanten Preisanstiege zeigen die insbesondere in den vergangenen fünf Jahren zunehmende Nachfrage nach Eigentumswohnungen im Bestand. Bislang deutet sich keine Marktentspannung in diesem Segment an.

Auch das Segment der neu gebauten Eigentumswohnungen ist von erheblichen Preissteigerungen geprägt, wenn auch im Zehn-Jahres-Vergleich leicht abgeschwächer als das beschriebene Segment der Bestandseigentumswohnungen. Im untersten Preissegment (10er-Perzentil) stiegen die Angebotspreise in den letzten zehn Jahren um rund 78 % von 1.900 €/m² auf 3.400 €/m² und im Median um 64 % von 2.400 €/m² auf rund 4.000 €/m². Im obersten Preissegment erhöhten sie sich in diesem Betrachtungszeitraum um „nur“ 50 % von rund 3.000 €/m² auf 4.500 €/m². Im Vergleich zum Vorjahr flachte der Angebotspreisanstieg mit einem leichten Plus von 2,5 % weiter ab. Dies könnte ein Anzeichen dafür sein, dass auf diesem Niveau eine Grenze für die nachfragenden Kaufinteressenten erreicht ist. Darüber hinaus könnte es aber auch dafür sprechen, dass die Nachfrage nach hochpreisigen Eigentumswohnungen in Dortmund nach den Jahren des Nachholeffektes allmählich gesättigt ist. Dies ist jedoch vorerst nur eine Vermutung und die weitere Entwicklung bleibt abzuwarten.

In der kurzfristigen Entwicklung fällt der immense Anstieg der Angebotspreise im Neubau im unteren und mittleren Preissegment auf: Im unteren Segment erhöhten sie sich innerhalb eines Jahres um 29 % bzw. rund 800 €/m² und im mittleren um 20 % bzw. 650 €/m². Hierfür sind sicherlich die drastisch steigenden Baukosten mitverantwortlich. Die Preisdaten bzw. deren Interpretation sind jedoch auf Grund der geringen Grundgesamtheit von 70 auswertbaren Inseraten nur eingeschränkt belastbar.

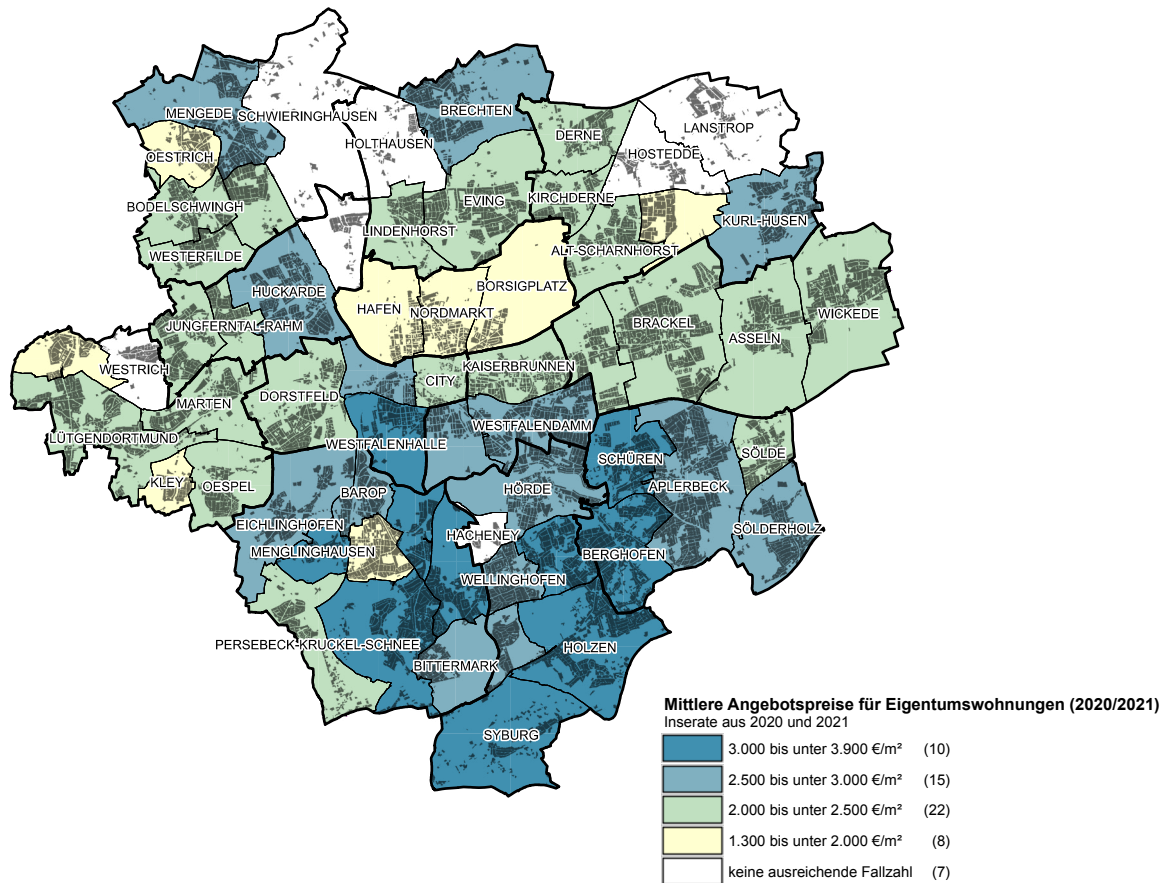
Ein hemmender Einfluss der Corona-Pandemie auf das Kaufinteresse bzw. die Eigentumbildung scheint sich im Segment der Eigentumswohnungen bislang ebenfalls nicht zu bestätigen.

Abb. 4: Entwicklung der Angebotspreise für Eigentumswohnungen 2012 bis 2021



Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten)

Karte 2: Mittlere Angebotspreise für Eigentumswohnungen (2020/2021)



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

Kleinträumige Betrachtung

Das stadtweite Preisgefüge für Eigentumswohnungen im Neubau und im Bestand wird in der Karte 2 dargestellt. Die Aussagen beziehen sich auf die räumliche Ebene der 62 statistischen Bezirke. Aus Gründen der Datenverfügbarkeit wurden Immobilieninserate aus den Jahren 2020 und 2021 zusammengefasst. Für sieben Statistische Bezirke lagen dennoch weniger als 15 Inserate zur Auswertung vor, sodass hier keine belastbaren Aussagen getroffen werden können. Diese Bezirke sind in der Karte weiß dargestellt.

In den Jahren 2020/2021 lag der gesamtstädtische Median für Neubau- und Bestandseigentumswohnungen bei 2.494 €/m². Im Vergleich zum Betrachtungszeitraum 2019/2020 bedeutet dies einen deutlichen Anstieg um über 600 €/m².

Die Preisspreizung innerhalb des Dortmunder Stadtgebietes ist nach wie vor stark ausgeprägt und hat sich in den vergangenen Jahren nochmals verschärft. Betrug die Preisdifferenz zwischen der günstigsten und der teuersten Lage in Dortmund 2019/2020 noch rund 1.900 €/m², so vergrößerte sich diese aktuell auf über 2.500 €/m².

Die niedrigsten Angebotspreise werden in den vier Statistischen Bezirken Scharnhorst-Ost, Borsigplatz, Bövinghausen und Oestrich aufgerufen, mit Preisen zwischen rund 1.300 €/m² und 1.600 €/m². Die höchsten Angebotspreise hingegen sind in den südlichen Statistischen Bezirken Syburg mit rund 3.850 €/m², Kirchhörde-Löttringhausen mit rund 3.280 €/m² und Rombergpark-Lücklemborg mit 3.210 €/m² zu beobachten.

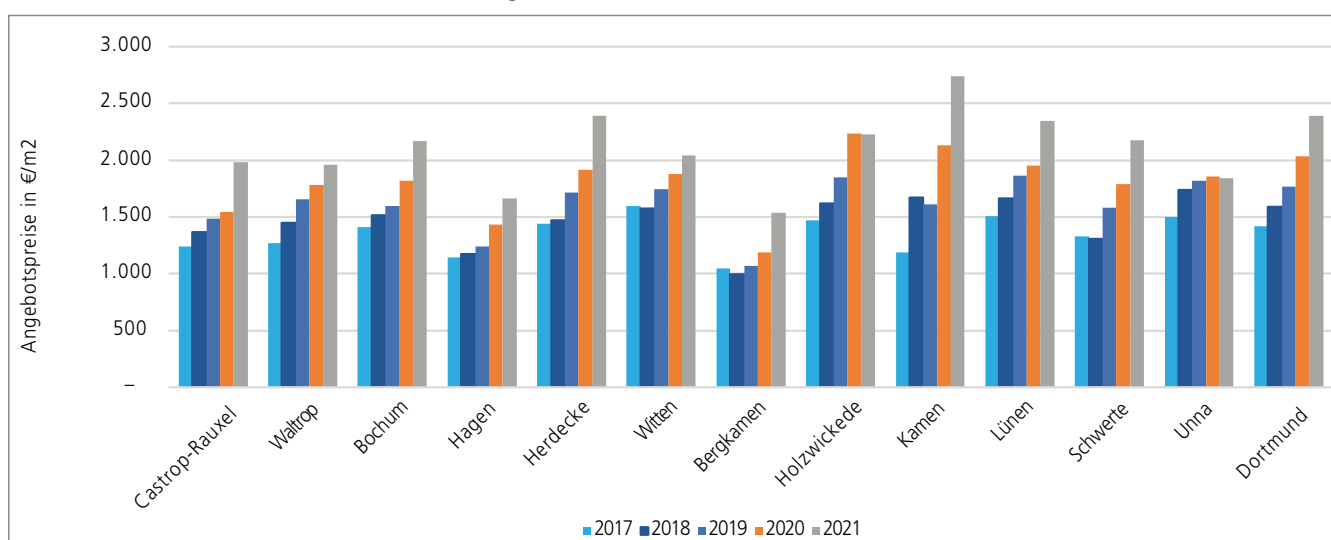
Die deutlichsten Preisanstiege im Vergleich zum Vorjahr gab es mit über 50 % in den Statistischen Bezirken Berghofen und Alt-Scharnhorst (wobei hier die zugrunde liegende Angebotszahl relativ niedrig ist). Aber auch in vielen im westlichen Stadtgebiet

liegenden Statistischen Bezirken stiegen die Angebotspreise deutlich an, so z. B. in Kirchlinde um 48 %, in Lütgendortmund und Westerfilde um 46 % und in Huckarde um 42 %. Konstant blieben die Angebotspreise lediglich in den Statistischen Bezirken City, Ruhrallee und Derne.

2.2.4 Preisentwicklung Eigentumswohnungen in der Region

Von dem beschriebenen Angebotspreisanstieg ist nicht nur Dortmund, sondern auch die im Dortmunder Umland liegenden Kommunen betroffen, wobei sich die Dynamik durchaus unterschiedlich darstellt. Als Datenbasis wird auch hier auf die empirica-Preisdatenbank zurückgegriffen. Die folgende Abbildung stellt eine Zeitreihe der Angebotspreise für Eigentumswohnungen im Neubau und im Bestand dar.

Abb. 5: Entwicklung der Angebotspreise für Eigentumswohnungen in Dortmund und den Umlandgemeinden 2017 bis 2021



Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten)

Am deutlichsten fiel der Angebotspreisanstieg in Bergkamen mit über 29 % aus, gefolgt von Kamen und Castrop-Rauxel mit jeweils über +28 % und Herdecke mit rund +25 %. In Dortmund fiel der Anstieg mit +17,5 % etwas moderater aus. Der Angebotspreisanstieg in Dortmund liegt damit trotzdem über dem der Gemeinden Witten und Waltrop mit rund 9 % bzw. 10 %. Lediglich in Holzwickede und Unna stagnieren die Angebotspreise.

Die höchsten Angebotspreise je Quadratmeter für Eigentumswohnungen im Neubau und Bestand wurden in Kamen mit 2.750 €/m² aufgerufen, gefolgt von Herdecke, Dortmund und Lünen mit Angebotspreisen zwischen 2.350 €/m² und 2.400 €/m². Trotz des deutlichen Angebotspreisanstiegs in Bergkamen wurden dort mit etwas über 1.500 €/m² die niedrigsten Preise im Jahr 2021 aufgerufen.

Im Fünf-Jahres-Vergleich stiegen die Angebotspreise in vier der 14 betrachteten Kommunen über 900 €/m² und zwar in Kamen, Lünen, Herdecke und Dortmund, wobei der Anstieg in Kamen mit Abstand am deutlichsten ausfiel. Am geringsten fiel der Angebotspreisanstieg in Unna mit rund 420 €/m² aus.

Im Segment der Eigentumswohnungen hat sich die Anspannung weiter verstärkt. Die Angebotspreise steigen unvermindert an und ein Abflachen des Preisanstiegs zeichnete sich in 2021 in kaum einer der betrachteten Kommunen ab. Es fällt auf, dass in einigen der Dortmunder Nachbarkommunen wie Kamen, Bergkamen, Herdecke, Schwerte und Castrop-Rauxel die Angebotspreise deutlicher stiegen als in Dortmund. Dies könnte ein Resultat von Überschwappeffekten aus dem angespannten Dortmunder Eigentumsmarkt in die Nachbarkommunen sein.

Ergebnis:

Der Markt für Eigentumsimmobilien zeigt keinerlei Entspannungstendenzen. Die Entwicklungslinien der Angebotspreise zeigen in allen Bautypologien sowohl im Neubau als auch im Bestand nach oben. Freistehende Einfamilienhäuser werden im Bestand für rund 600.000 € im Median angeboten, was einen drastischen Anstieg um 100.000 € im Vergleich zum Vorjahr bedeutet. Im Teilmarkt der neu gebauten Einfamilienhäuser gibt es auf Grund der steigenden Baukosten einen deutlichen Preisanstieg, wobei die Steigerungsrate jedoch auf dieser Datenbasis nicht genau beziffert werden kann.

Die Angebotspreise für neu gebaute und gebrauchte Eigentumswohnungen stiegen ungebremst weiter an. Im Bestandssegment hat sich der Median in den letzten zehn Jahren von 1.150 €/m² auf 2.330 €/m² verdoppelt. Insbesondere in den vergangenen fünf Jahren führte die zunehmende Nachfrage nach Eigentumswohnungen im Bestand zu diesen Preisanstiegen und bislang deutet sich kein Trend zur Marktentspannung ab. Im Neubau erhöhten sich die Angebotspreise innerhalb der letzten zehn Jahre im Median von 2.400 €/m² auf rund 4.000 €/m².

Bislang wirkt sich die Corona-Pandemie nicht hemmend auf das Kaufinteresse und somit auf die Preisentwicklung aus. Mögliche mittel- bis langfristige Auswirkungen auf den Eigentumsmarkt für Wohnimmobilien können zum jetzigen Zeitpunkt nicht beurteilt werden. Stärker denn je müssen Veränderungen der Nachfrager*innenwünsche vor dem Hintergrund der vermehrten Arbeit im Homeoffice betrachtet und im Rahmen von Neubauprojekten diskutiert werden. Dies gilt auch vor dem Hintergrund der CO₂-Einsparung und der damit einhergehenden notwendigen Reduzierung des motorisierten Individualverkehrs sowie der steigenden Treibstoffpreise.



Zuhause zählst nur Du!

Wohnungen fürs Leben:
leg-wohnen.de

LEG

2.3 Städtisches Baulandmanagement

2.3.1 Wohnbauflächenpotenziale

Im Vergleich zu vielen anderen Ruhrgebietsstädten verfügt Dortmund über ein umfangreiches Flächenangebot für den Wohnungsneubau (s. a. Siedlungsflächenmonitoring Ruhr 2020).

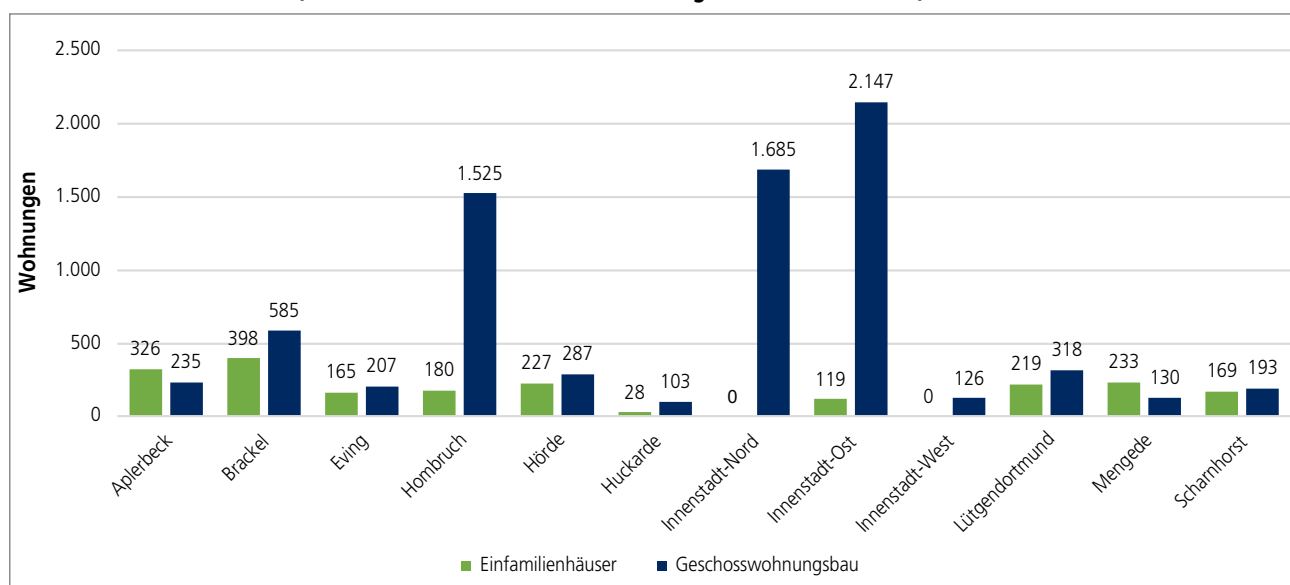
Das Stadtplanungs- und Bauordnungsamt führt eine regelmäßige Erhebung und detaillierte Analyse des Dortmunder Baulandangebotes durch. Im Zuge der Entwicklung neuer Projekte auf zuvor nicht für den Wohnungsbau genutzten Flächen hat sich das Gesamtpotenzial von rund 450 Hektar seit 2018 nicht verringert. Zwischenzeitlich gab es infolge der regen Bautätigkeit der letzten Jahre bei den Potenzialen mit Planrecht einen leichten Trend zum Rückgang der Baulandreserven (-800 Wohnungen gegenüber 2018). Durch die Einleitung von neuen Planverfahren hat das Stadtplanungs- und Bauordnungsamt jedoch bereits hierauf reagiert: In der Kategorie der Baulandpotenziale im Verfahren gab es im gleichen Zeitraum einen Anstieg um ca. 1.000 Wohneinheiten auf aktuell rund 5.600 Wohneinheiten.

Die Ende des Jahres 2021 im Dortmunder Stadtgebiet verfügbaren Wohnbauflächenpotenziale teilen sich wie folgt auf:

- Rund 90 Hektar Wohnbauflächen für ca. 4.000 Wohnungen in rechtsverbindlichen Bebauungsplänen
- Rund 98 Hektar Bruttowohnbauflächen (einschließlich Grün- und Erschließungsflächen) für ca. 5.600 Wohnungen im Aufstellungsverfahren
- Rund 49 Hektar für ca. 3.100 Wohnungen als Baulandreserve in sogenannten Baulücken (§ 34 Baugesetzbuch)

Zusätzlich weist der Flächennutzungsplan (FNP) eine Planungsreserve von rund 211 Hektar aus, die einer Wohnbebauung mit ca. 6.800 Wohnungen zugeführt werden können. Die rechtsverbindlichen und in Aufstellung befindlichen Bebauungspläne bieten auf rund 188 Hektar Wohnbauflächen für den Neubau von ca. 7.500 Geschosswohnungen sowie ca. 2.100 Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern. Die aktuellen Baulandpotenziale verteilen sich wie nachfolgend aufgeführt auf die zwölf Dortmunder Stadtbezirke.

Abb. 6: Wohnbauflächenpotenziale in den zwölf Stadtbezirken 2021 (rechtsverbindliche und in Aufstellung befindliche B-Pläne)



Quelle: Stadtplanungs- und Bauordnungsamt, Stand: Dezember 2021

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

- „In den Bärten“ – Stadtbezirk Brackel (Umnutzung einer ehemaligen Stadtbahn-Wendeanlage, Satzungsbeschluss 2021)
- „Pleckenbrink“ – Brackel (Nachnutzung einer Sportplatzfläche sowie Randbereiche in Wickede)
- „Westlich Wellinghofer Straße“ – Hörde (u. a. Umnutzung einer ehemaligen Feuerwehrwache, Satzungsbeschluss 2021)
- „An der Witwe“ – Hombruch (Areal der ehemaligen Gleisfabrik in Barop)
- „Kronprinzenviertel“ – Innenstadt-Ost (Rechtskraft erfolgte bereits Ende 2019, erste Baumaßnahmen sind in 2021 angelaufen)

2.3.2 Wohnbauflächenentwicklung

Auch für die kommenden Jahre wird sichergestellt, dass genügend zusätzliches Bauland für den Wohnungsbau planungsrechtlich neu ausgewiesen werden kann, um der Nachfrage zu entsprechen. Dabei verfolgt die Stadtplanung in Dortmund weiterhin das Ziel, auch in Zeiten einer angespannten Marktlage den Anforderungen einer nachhaltigen Bodennutzung gerecht zu werden. Reaktivierungsflächen im Innenbereich mit einer guten infrastrukturellen Anbindung haben bei der Einleitung von verbindlichen Bauleitplanverfahren besondere Priorität. Aktuell profitieren insbesondere die Innenstadtbezirke, speziell die Innenstadt-Ost, von der Entwicklung gemischter Wohnquartiere:

- Areal an der Sckellstraße – Stadtbezirk Innenstadt-Ost (ehemaliges Berufskolleg)
- Areal an der Deggingstraße – Innenstadt-Ost (ehemaliges Stadtwerkegelände; Wohnquartier „Deggingshöfe“)
- Bereich nördlich Ernst-Mehlich-Straße
- Areal an der Max-Eyth-Straße – Innenstadt-Ost (ehemalige Fläche der Siemens-Nixdorf AG)
- Westlich Stahlwerkstraße – Innenstadt-Nord (Teilfläche des ehemaligen Westfalenhüttegelandes)
- Dortmunder Hauptbahnhof, Umfeld Nord – Innenstadt-Nord (städtebauliche Neukonzeption mit erheblichem Anteil Wohnen)
- Areal der ehemaligen HSP-Fläche – Innenstadt-West (Zukunftsstandort der Fachhochschule Dortmund und Stadtteilentwicklung mit hohem Anteil Wohnen)

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

- „Luisenglück“ – gemischtes Quartier am Stadtbezirkszentrum Hombruch
- „Hagener Straße“ – gemischtes Wohnquartier auf der ehemaligen Fläche des Telekomlagers in Kirchhörde
- „Auf dem Toren“ – Wohnquartier in Lütgendortmund (Aufstellung 2021)

- „Auf dem Wüstenhof“ – Wohnquartier in Benninghofen (Aufstellung 2021)
Der Abschluss der Planrechtschaffung erfolgt sukzessive in den nächsten Jahren.

Strategische Einbindung der Dortmunder Stadtentwicklungsgesellschaft (DSG)

Der Rat der Stadt Dortmund fasste am 24.06.2021 den Grundsatzbeschluss zur Neuausrichtung und Weiterentwicklung der Dortmunder Stadtentwicklungsgesellschaft mbH. Ziel ist der Aufbau einer kommunalen Wohnungsbaugesellschaft, die einen wesentlichen Beitrag zur Schaffung von preiswertem Wohnraum für alle Zielgruppen in Dortmund leisten soll. Die DSG soll Wohnraum mit langfristig preiswerten und angemessenen Mieten bereitstellen. Dies soll u. a. dadurch erreicht werden, dass bei Neubauvorhaben auf stadteigenen Grundstücken eine höhere als die vorgeschriebene Quote an öffentlich geförderten Wohnungen umgesetzt wird und die Mieten auch nach Auslaufen der Bindungen stabil bleiben. Neben dem geförderten Wohnraum sollen unter Beachtung der Wirtschaftlichkeit auch die Mietpreise der frei finanzierten Wohnungen auf einem moderaten Niveau liegen.

Der DSG wurden bzw. werden dazu sukzessive die folgend aufgeführten kommunalen Grundstücke, die zuvor vom Sondervermögen „Grundstücks- und Vermögensverwaltungsfonds Dortmund“ entwickelt wurden, über den städtischen Haushalt in baureifem Zustand zur Verfügung gestellt:

- „Erdbeerfeld“ (Mengede)
- „Ortskernentwicklung Grevel“ (Scharnhorst)
- „Pleckenbrink“ (Brackel)
- „Alter Feuerwache Hörde/westl. Wellinghofer Straße“ (Hörde)
- „Wickede West“ (Brackel)
- „Skellstraße“ (Innenstadt-Ost)
- „Auf dem Toren“ (Lütgendortmund)
- „Am Katzenbuckel“ (Eving)

In der Gesamtbetrachtung ergeben sich ca. 5,5 Hektar Nettowohnbauland, auf denen mittelfristig insgesamt ca. 830 Wohneinheiten realisiert werden können.

Quote für den öffentlich geförderten Mietwohnungsneubau

Der Beschluss des Rates vom 10.04.2014 zur 25 %-Quote für den geförderten Mietwohnungsneubau ist eines der wenigen kommunalen Steuerungsinstrumente zur Schaffung von bezahlbarem Wohnraum. Seit 2014 konnten auf Grundlage des Ratsbeschlusses im Rahmen der Entwicklung neuer Wohnbauflächen und der Veräußerung städtischer Grundstücke insgesamt 818 Neubaumietwohnungen gefördert werden. Im Jahr 2021 wurden insgesamt 22 Wohneinheiten gefördert, bei denen die 25 %-Regelung zur Anwendung gekommen ist. In den kommenden Jahren ist bei der Umsetzung der Wohnquartiersentwicklungen in den o. g. Plangebieten in größerem Umfang die Schaffung von Wohnraum mit Mietpreis- und Belegungsbindungen zu erwarten.

Seit Ende des Jahres 2021 ist bei der Neuaufstellung von Bebauungsplänen die **von 25 % auf 30 % erhöhte Quote für den geförderten Mietwohnungsneubau** zu erfüllen. Die Anhebung der Quote erfolgte im Zusammenhang mit der Erarbeitung des Kommunalen Wohnkonzeptes Dortmund 2021 (s. Exkurs: Kommunales Wohnkonzept Dortmund 2021) und wurde am 16.12.2021 vom Rat der Stadt

Dortmund beschlossen. Die Quote gilt weiterhin sowohl bei der Neuschaffung von Planrecht als auch beim Verkauf städtischer Grundstücke. Der Beschluss regelt außerdem, dass zukünftig nicht mehr die Anzahl der geplanten Wohneinheiten, sondern die geplante Bruttogeschossfläche als Bezugsgröße für die Anwendung der Quotenregelung zugrunde zu legen ist. Durch die Änderung der Bezugsgröße soll erreicht werden, dass bei der Erfüllung der Quote von den Investierenden nicht – wie in der Vergangenheit oftmals üblich – größtenteils kleine Wohnungen bzw. Apartments mit Wohnraumfördermitteln geschaffen werden, sondern ein bedarfsorientierter Wohnungsmix mit dringend benötigten großen Wohnungen für Familien gefördert wird.

Ergebnis:

Die hohe Dynamik der letzten Jahre bei der Inanspruchnahme und Neuausweisung von Wohnbauland hält an. Gleichwohl gelingt es, das Angebot an Wohnungsbaugrundstücken planerisch auf einem hohen Niveau zu halten. Somit verfügt Dortmund weiterhin über ausreichende und vielfältige Baulandpotenziale im gesamten Stadtgebiet. Ende 2021 standen rund 188 Hektar Wohnbauflächen in rechtsverbindlichen und in Aufstellung befindlichen Bebauungsplänen zur Verfügung. Dort können rund 9.600 Wohnungen entstehen: 7.500 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern und 2.100 Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern.

Mit der Weiterentwicklung der Dortmunder Stadtentwicklungsgesellschaft (DSG) verfügt die Stadt Dortmund über ein wichtiges Instrument zur Ausweitung des kommunalen Wohnungsbaus und damit neben der von 25 % auf 30 % erhöhten Quote für den geförderten Mietwohnungsbau über einen weiteren Baustein zur Umsetzung einer gemeinwohlorientierten Wohnungspolitik.

**WIR SIND AUCH IN
IMMOBILIEN EINE BANK**



**IHRE IMMOBILIE
UNSERE MISSION**



**BJÖRN
ECKEY**

**CHRISTOPH
MARSCHALL**

**SANDRA
DAMMEYER**

**DIRK
GALESKI**

**STEFAN
KURPIERS**

**JAN
KAMPMANN**

0231.5402 2020 • dovoba.de/immobilien

BERATEN • VERMITTELN • FINANZIEREN
Volksbank Immobilien

**Dortmunder
Volksbank**



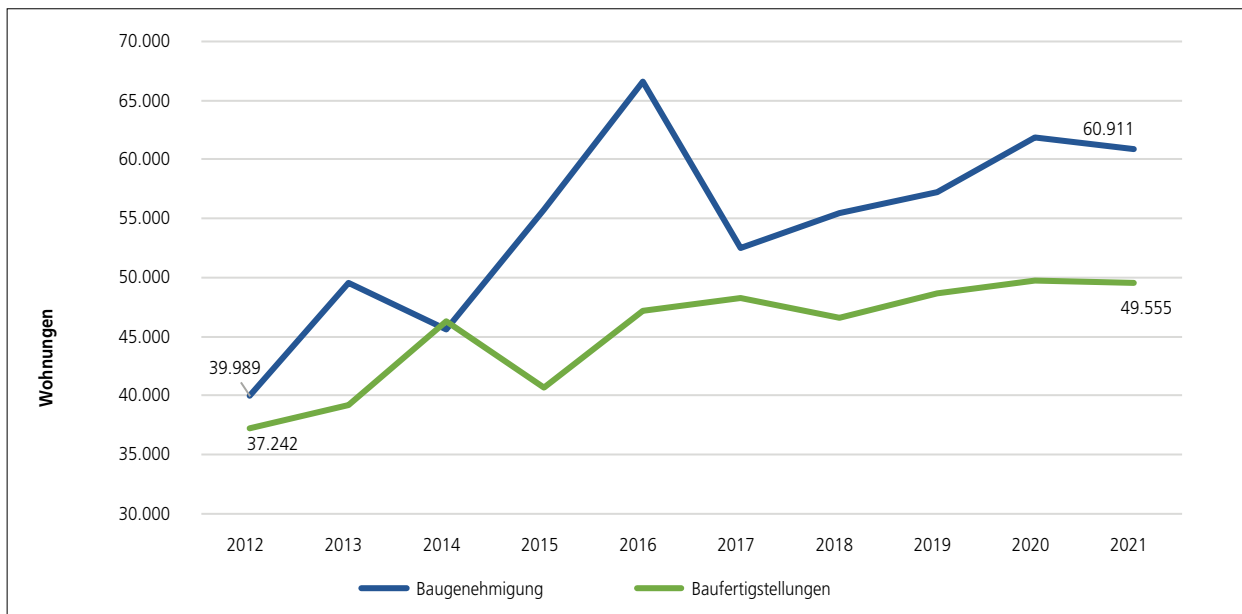
3. Wohnungsangebot

3.1 Wohnungsneubau in Deutschland und Nordrhein-Westfalen

Die Zahl der Baugenehmigungen in Deutschland stieg im Jahr 2021 um 3,3 % auf 380.914 an. Dies ist insbesondere auf die Entwicklung bei den Zweifamilienhäusern mit einem Plus von 25,1 % zurückzuführen. Die Zahl der Baugenehmigungen für Mehrfamilienhäuser erhöhte sich um 2,2 % und für Einfamilienhäuser lediglich um 0,9 %.

Deutschlandweit wurden im Jahr 2021 insgesamt 293.393 Wohnungen fertig gestellt und somit 4,2 % weniger als im Vorjahr. Das von der Ampel-Koalition gesetzte Ziel, bundesweit jährlich 400.000 Wohnungen neu bauen zu lassen, um der Wohnungsknappheit entgegen zu wirken, wurde nicht erreicht. Im Segment der Einfamilienhäuser reduzierten sich Baufertigstellungen um 10,4 %, in Mehrfamilienhäusern um 3,6 % und in Zweifamilienhäusern um 1,7 %.

Abb. 7: Fertig gestellte und genehmigte Wohnungen¹⁸ in NRW 2012 bis 2021



Quelle: Information und Technik Nordrhein-Westfalen

Die Zahl der Baugenehmigungen in Nordrhein-Westfalen ging im Vergleich zum Vorjahr um 1,5 % auf 60.911 zurück. Dieser Rückgang resultiert aus der verringerten Zahl der genehmigten Wohnungen in neu errichteten Einfamilienhäusern um 0,9 % und in Mehrfamilienhäusern um 2,4 %. In Zweifamilienhäusern hingegen erhöhte sich die Genehmigungszahl um 17,1 %.

Die Zahl der Baufertigstellungen verringerte sich im Jahr 2021 um 0,4 % auf 49.555 Wohnungen. Hierfür ursächlich war der Rückgang der fertig gestellten Einfamilienhäuser um 7,0 % sowie der Zweifamilienhäuser um 0,2 %. Die Zahl der Fertigstellungen in Mehrfamilienhäusern hingegen erhöhte sich um 2,0 %. Durch Um- und Ausbauten entstanden 5.905 Wohnungen und somit 3,7 % mehr als im Vorjahr.

¹⁸ 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

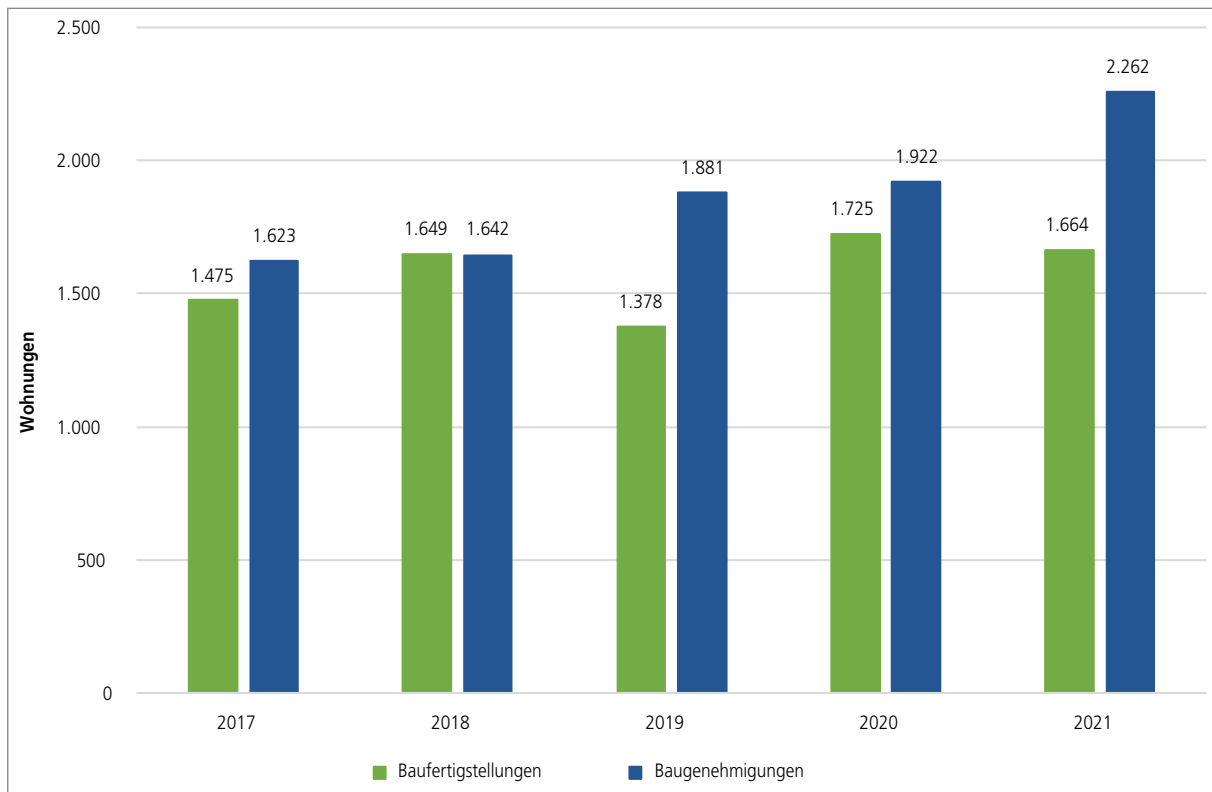
Die Stadt Dortmund formuliert in ihrem aktualisierten Kommunalen Wohnkonzept die anvisierte Zielgröße von jährlich 2.000 Wohnungen, um sowohl die steigende Nachfrage zu befriedigen als auch dem Nachholeffekt Rechnung zu tragen. Diesem ambitionierten Ziel stehen stärker denn je die Zinswende und vor allem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

Die Zahl der Baugenehmigungen ist ein wichtiger Indikator für den Neubau gegen die Wohnungsknappheit in vielen Städten. Für Dortmund haben sich die Baugenehmigungszahlen im Jahr 2021 mit insgesamt 2.262 Genehmigungen für Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden sehr positiv entwickelt. Mit einem Anstieg von 17,7 % im Vergleich zum Vorjahr hebt sich die Stadt Dortmund deutlich von der landesweiten Entwicklung von -1,5 % ab. Im Fünf-Jahres-Vergleich stellt sich die Entwicklung der Baugenehmigungszahlen in Dortmund mit einem Plus von über 39 % sehr positiv dar. Doch nicht alle genehmigten Wohnungen werden tatsächlich auch gebaut. Es bleibt abzuwarten, inwieweit die galoppierenden Baukosten, die steigenden Zinsen und die wachsende Inflation die Investitionen im Neubau und somit die Baufertigstellungszahlen negativ beeinflussen werden.

Die Zahl der Baufertigstellungen in Dortmund belief sich im Jahr 2021 auf insgesamt 1.664 Wohnungen, was einen leichten Rückgang um 3,5 % im Vergleich zum Vorjahr bedeutet. Dortmund liegt mit dieser Entwicklung im landesweiten Trend.

Aufgeschlüsselt nach der Bautypologie zeigt sich ein Rückgang der Fertigstellungen um 19,6 % im Segment der Einfamilienhäuser und um 6,8 % im Segment der Mehrfamilienhäuser. Die Zahl der fertig gestellten Zweifamilienhäuser blieb konstant. Beachtlich ist der Anstieg bei den durch Um- oder Ausbauarbeiten entstandenen Wohnungen, die sich von 60 auf 160 im Jahr 2021 erhöhten.

Der angesichts der drastisch steigenden Baukosten und des Fachkräftemangels befürchtete Einbruch der Fertigstellungszahlen ist im Jahr 2021 noch nicht eingetreten. Diese Problemlagen haben sich seit Anfang des Jahres 2022 zunehmend verschärft. Zusätzlich werden sich die Folgen des Ukraine-Krieges – z. B. Rohstoffknappheit, Lieferengpässe bei Baumaterialien – negativ auf die Bautätigkeit auswirken und sich voraussichtlich in den Baufertigstellungszahlen der nächsten Jahre widerspiegeln.

Abb. 8: Fertig gestellte und genehmigte Wohnungen¹⁹ in Dortmund 2017 bis 2021

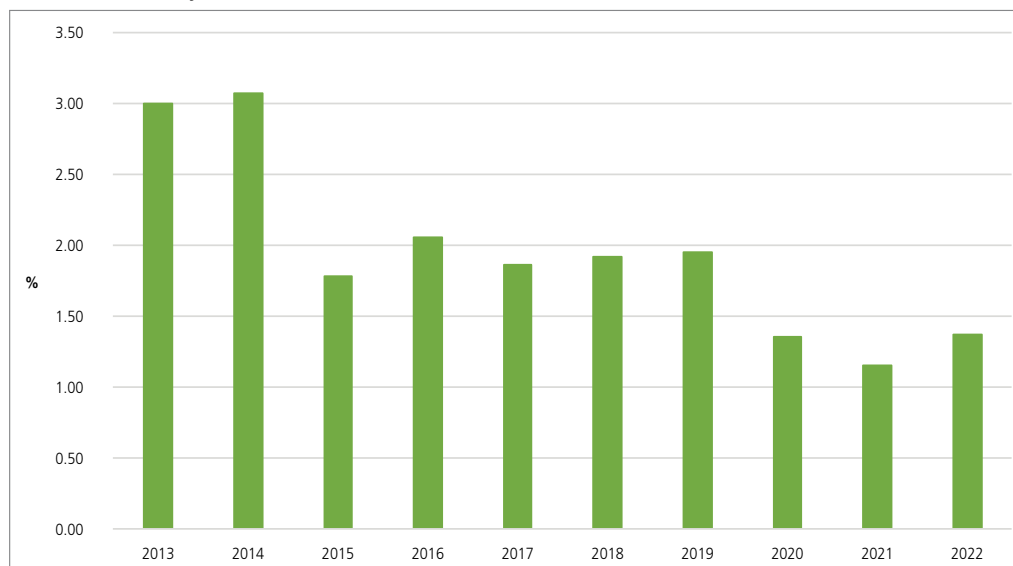
Quelle: Information und Technik Nordrhein-Westfalen

Zur Abfederung der Kostensteigerungen sind häufig finanzielle Unterstützungen auf Bundes- und/oder Landesebene notwendig, um den erforderlichen Wohnungsneubau wirtschaftlich stemmen zu können. Die Stadt Dortmund ist bestrebt, durch gute Rahmenbedingungen die Bauwirtschaft in Dortmund zu unterstützen. Hierzu gehört insbesondere die seit Herbst 2020 im Amt für Wohnen eingerichtete Wohnungsbaukoordination, die bei der verwaltungsinternen Abstimmung zu Planungs- und Genehmigungsprozessen unterstützen soll.

Unerlässlich für eine positive Entwicklung der Baukonjunktur ist eine bedarfsgerechte Wohnbaulandbereitstellung. Daher wurde im Kommunalen Wohnkonzept Dortmund 2021 ein zweistufiges Wohnbaulandprogramm festgelegt. Die erste Stufe beinhaltet die Vorprüfung hinsichtlich der Eignung und der Aktivierungsmöglichkeiten von Grundstücken. Die zweite Stufe umfasst die Umsetzung in Bezug auf die Erbringung der relevanten städtischen Vorleistungen, wie z. B. die Erschließung.

¹⁹ Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden sowie in Wohnheimen, inkl. durch Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden neu entstandene Wohnungen (z. B. Dachgeschossausbau).

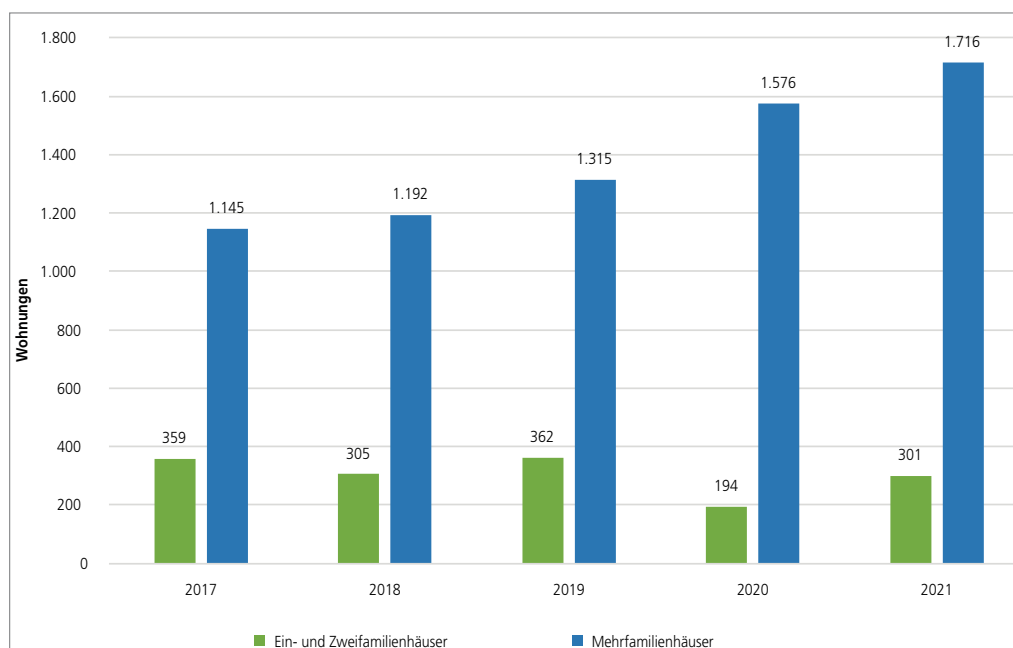
Abb. 9: Entwicklung des effektiven Hypothekenzinssatzes mit einer Laufzeit von über zehn Jahren, jeweils zum 01.01. des Jahres



Quelle: Monatsberichte der Deutschen Bundesbank

Der Effektivzinssatz für Wohnungsbaukredite mit anfänglicher Zinsbindung von über zehn Jahren lag zum Stichtag 01.01.2022 bei 1,37 %. Damit stieg er erstmalig im Lauf des Jahres 2021 wieder an und die erwartete Zinswende trat ein. Zum Stichtag 01.04.2022 lag der Effektivzinssatz bereits bei 2,04 %. Viele Finanzinstitute berichteten über eine steigende Nachfrage im ersten Quartal 2022, die offenbar in Teilen von der Sorge vor steigenden Zinsen und Immobilienpreisen getrieben war.

Abb. 10: Genehmigte Wohnungen²⁰ in Ein- und Zweifamilienhäusern und Mehrfamilienhäusern 2017 bis 2021



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

²⁰ Ausschließlich in Wohngebäuden genehmigte Wohnungen. Wohnungen in Nichtwohngebäuden und durch Um- und Ausbaurbeiten entstehende Wohnungen sind nicht enthalten.

Nach wie vor wird im Segment der Mehrfamilienhäuser mit 1.716 Genehmigungen der Großteil aller Genehmigungen in Dortmund erteilt. Jedoch ist die prozentuale Entwicklung mit einem Plus von rund 9 % im Vergleich zum Vorjahr schwächer als der Anstieg im Segment der Ein- und Zweifamilienhäuser mit einem Plus von 55 %. In diesem Segment wurden im Jahr 2021 insgesamt 301 Genehmigungen erteilt. Dies zeigt, dass insbesondere in der Nachfragegruppe der Familien weiterhin der Wunsch nach einer Immobilie in individueller Bauweise besteht. Dem wird im Rahmen der Bauleitplanung durch die Schaffung gemischter Baugebiete Rechnung getragen. Ein an den Standort angepasster Angebotsmix an individuellem Wohnungsbau und Geschosswohnungsbau ist zur Deckung der vielfältigen Nachfragewünsche von großer Bedeutung.

Bislang sind die Auswirkungen der Corona-Pandemie auf den Dortmunder Wohnungsmarkt nicht wirklich belegbar. Der Großteil der im Rahmen des Stimmungsbarometers befragten Wohnungsmarktextpert*innen ist sich einig, dass auch unter den Einflüssen der Corona-Pandemie zukünftig die Nachfrage nach Immobilien zur Eigennutzung und zur Kapitalanlage unverändert hoch sein wird. Kurz- bis mittelfristig wird den Wohnungssuchenden der Wunsch nach mehr Wohnfläche (z. B. für ein Arbeitszimmer) und das Vorhandensein von Balkon/Terrasse, Garten(-nutzung) zunehmend wichtiger. Insbesondere das Vorhandensein einer schnellen Internetverbindung (z. B. Breitbandinternet) rückt laut Meinung der Expert*innen auf Grund der zunehmenden Arbeit im Homeoffice stärker in den Fokus der Wohnungssuchenden.

Ergebnis:

Dortmund ist nach wie vor als Wohnstandort und als Ort für wohnungswirtschaftliche Investitionen hoch attraktiv. Dies spiegelt sich im Anstieg der Baugenehmigungen um 17,7 % auf 2.262 im Jahr 2021 wider. Damit koppelt sich Dortmund deutlich vom landesweiten Trend ab.

Hinsichtlich der Entwicklung der Baufertigstellungen folgt Dortmund dem landesweit stagnierenden bis leicht negativen Trend. Im Jahr 2021 wurden in Dortmund 1.664 Wohnungen fertig gestellt und somit 3,5 % weniger als im Vorjahr. Vor dem Hintergrund der zunehmenden Verschärfung, u. a. wegen der explodierenden Baukosten, ist im Jahr 2022 ein Rückgang der Bautätigkeit zu erwarten.

Neben den nicht beeinflussbaren Kapitalmarktbedingungen und der zurzeit schwierigen Situation im Baugewerbe ist ein verlässliches Wohnbaulandprogramm die Grundvoraussetzung für eine positive Bautätigkeit in Dortmund. Hier versucht die Stadt Dortmund durch ihr zweistufiges Wohnbaulandprogramm einen wesentlichen Beitrag für Investitionen in den Dortmunder Wohnungsneubau zu leisten.

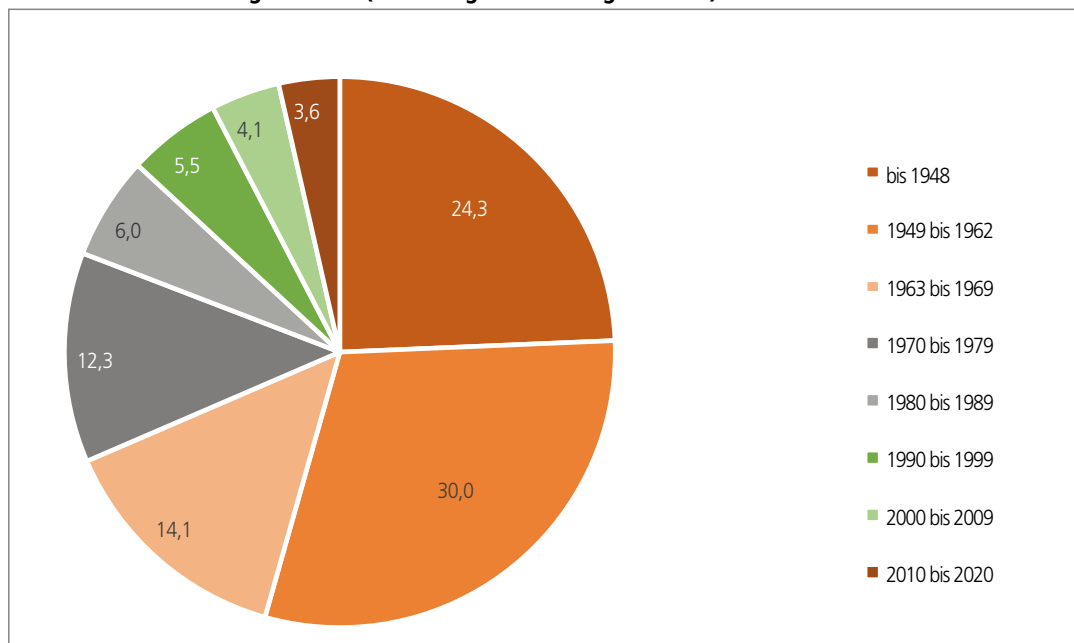
3.3 Wohnungsbestand

Der Wohnungsbestand in Dortmund belief sich zum Stichtag 31.12.2020 auf 326.060 Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden. Für das Jahr 2021 lag zum Redaktionsschluss noch kein aktueller Wohnungs- und Gebäudebestand vor.

Die Auswertung der Grundsteuerdatei des Steueramtes der Stadt Dortmund zum Stichtag 31.12.2021 hat ergeben, dass 24,0 %²¹ aller Wohnungen in Gebäuden mit Wohnraum von (Mit-)Eigentümer*innen selbst genutzt werden. Die Eigentumsquote hat sich somit im Vergleich zum Vorjahr (23,8 %) minimal erhöht.

Mit Blick auf die Baualtersstruktur der Wohngebäude in Dortmund zeigt sich folgendes Bild:

Abb. 11: Wohnungsbestand (Wohnungen in Wohngebäuden) nach Baualter



Quelle: Dortmunder Statistik, Stand 31.12.2020

²¹ Bezogen auf den Wohnungsbestand 2020.

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

Modernisierung im Wohnungsbestand

Um den Bestand zukunftsfest zu machen und damit ein nachhaltiges, bedarfsgerechtes Wohnungsangebot zu sichern, investieren Wohnungsunternehmen und private Eigentümer*innen kontinuierlich sowohl in Maßnahmen zum Abbau von Barrieren als auch zur energetischen Modernisierung in ganz unterschiedlichem Umfang und Standard. Allerdings gibt es über die Umsetzung dieser beiden wichtigen Modernisierungsbausteine kaum aussagekräftigen Daten für den Dortmunder Wohnungsbestand. Der Aspekt der Barrierefreiheit im Wohnungsbestand wurde bereits im letzten Wohnungsmarktbericht thematisiert (s. Wohnungsmarktbericht 2021 – Kapitel 3.3.2.2 Barrierefreiheit im Mietwohnungsbestand²²) und ist auch in der wohnungspolitischen Agenda zum Kommunalen Wohnkonzept Dortmund 2021 eingeflossen²³. Laut Punkt 3 der Agenda soll die Verwaltung in den kommenden Jahren eine näherungsweise Übersicht über die barrierefreien (und ggf. auch barrierearmen) Wohnungen in Dortmund aufbauen.

Die Notwendigkeit zur energetischen Sanierung hat in den letzten Monaten nochmals deutlich an Bedeutung hinzugewonnen. Zur Unterstützung der Klimawende, zur Verringerung der Heiz- und Stromkostenbelastung und zur weitgehenden Abkehr von fossilen Energieträgern, stehen die Reduzierung der CO₂-Emissionen, die Energieeinsparung sowie Investitionen in eine regenerative Energieversorgung von Wohngebäuden mehr denn je im Fokus. Ausgehend von einer landesweit bilanzierten durchschnittlichen Sanierungsquote für Wohn- und Nichtwohngebäude von max. 1 % pro Jahr, wären in den vergangenen 20 Jahren lediglich 20 % der Dortmunder Gebäude energetisch (teil-)saniert. Hinzu kommt, dass die wenigsten in der Vergangenheit sanierten oder neu gebauten Gebäude den heutigen Ansprüchen an Klimaneutralität gerecht werden. Der Rat der Stadt Dortmund hat am 16.12.2021 im Zusammenhang mit dem Beschluss zur Umsetzung des Handlungskonzeptes Klima-Luft 2030²⁴ das ambitionierte Ziel der Klimaneutralität (bezogen auf alle Bereiche) bis 2035 in Dortmund beschlossen. Für den Bereich Wohnen sieht das Maßnahmenpaket u. a. eine kontinuierliche statistische Erfassung und Auswertung von Sanierungsmaßnahmen, die Schaffung von Rahmenbedingungen zum nachhaltigen Bauen sowie Kampagnen zur Beratung von Eigentümer*innen, z. B. über Fördermöglichkeiten, vor.

Die Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG) enthält verschiedene Bausteine zur Sanierung von Wohngebäuden. Die Fördermittel können bei der KfW.Bank als Kredit oder beim Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle (BAFA) als Zuschuss beantragt werden. Auch das Land Nordrhein-Westfalen stellt Fördermittel zur energieeffizienten Modernisierung im Wohnungsbestand über die NRW.Bank zur Verfügung. Darüber hinaus können Eigentümer*innen Sanierungskosten steuerlich absetzen.

Trotz bestehender Fördermöglichkeiten schränken die rasant steigenden Bau- bzw. Modernisierungskosten die wirtschaftliche Rentabilität bzw. Tragbarkeit von Modernisierungsmaßnahmen ein. Zusätzlich hemmen – wie auch im Neubaubereich – die Kapazitäts- und Lieferengpässe in der Bauwirtschaft die zügige Umsetzung.

²² https://www.dortmund.de/media/p/wohnungsamt/downloads_afw/Wohnungsmarktbericht_Dortmund_2021.pdf

²³ VorlageVG#21690-21.doc (dortmund.de)

²⁴ Handlungsprogramm Klima-Luft 2030 - Klimaschutz und Klimafolgenanpassung - Klimaschutz - Umweltamt - Umwelt - Leben in Dortmund - Stadtportal dortmund.de

3.3.1 Ein- und Zweifamilienhäuser

In Dortmund gibt es rund 59.500 Ein- und Zweifamilienhäuser mit ca. 75.100 Wohnungen (rund ein Viertel aller Wohnungen in Dortmund) mit einer traditionell hohen Eigentumsquote von 76,4 %.

Zuletzt sank der Anteil der neu gebauten Ein- und Zweifamilienhäuser an allen Wohnungen in Wohngebäuden deutlich. Lag dieser 2012 noch bei 65 %, reduzierte sich der Anteil seitdem kontinuierlich auf 19 % im Jahr 2021.

Die rückläufige Entwicklung im Neubau von Eigenheimen (das Niveau der „Nulljahre“ wurde zuletzt nur noch selten erreicht) hängt u. a. mit der Verfügbarkeit von Bauland (für Eigenheime) zusammen. Sowohl die gestiegenen Baulandpreise als auch die zuletzt nochmals sprunghaft gestiegenen Baukosten spielen eine weitere wesentliche Rolle für den Rückgang der Fertigstellungen von Ein- und Zweifamilienhäusern, wie es auch die im Rahmen des Kommunalen Stimmungsbarmeters befragten Expert*innen zurückmeldeten.

Die hohe Nachfrage nach Eigenheimen blieb trotz oder gerade wegen der pandemiebedingten Auswirkungen und dem Wunsch nach einem Garten auch im Jahr 2021 hoch. Die Zahl inserierter Angebote nahm wie auch in den vergangenen Jahren weiterhin ab, sodass in der Konsequenz weiterhin eine hohe Dynamik der Angebotspreise zu beobachten war (s. Kapitel 2.2.1 Preisentwicklung Ein- und Zweifamilienhäuser in Dortmund). Neben stark steigenden Preise für Reihenhäuser (+11 %) und Doppelhaushälften (+13 %) im Bestand zeigte sich eine sogar noch zunehmende Dynamik im Segment der frei stehenden Bestandseinfamilienhäuser (+20 %).

3.3.2 Geschosswohnungsbestand

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

3.3.2.1 Mietwohnungen im Geschosswohnungsbestand

Der größte Teil der Wohnungen in Mehrfamilienhäusern ist vermietet. Nach einer überschlägigen Berechnung²⁵ umfasst das Mietwohnungsangebot im Geschosswohnungsbau derzeit rund 220.150 Wohnungen. Hiervon gelten ca. 199.000 Wohnungen als frei finanziert und rund 21.150 Mietwohnungen²⁶ als gefördert.

²⁵ Mietwohnungen im Geschosswohnungsbestand - vermietete Ein- und Zweifamilienhäuser sowie vom/von der (Mit-)Eigentümer*in selbst genutzte (Eigentums-)Wohnung/en werden nicht berücksichtigt.

²⁶ Ohne Mieteinfamilienhäuser.

Energetische Modernisierung im Mietwohnungsbestand

Wie im Kapitel 3.3 Wohnungsbestand beschrieben, gilt es, die in die Jahre gekommenen Dortmunder Wohngebäude soweit wie möglich an die heutigen Ansprüche der Energieeffizienz anzupassen und mit einer regenerativen Energieversorgung auszustatten. Auf Grund der zahlenmäßigen Dominanz der vermieteten Geschosswohnungen waren und werden vor allem Mieter*innenhaushalte von entsprechenden Modernisierungsmaßnahmen betroffen sein.

Umfangreiche Sanierungsprojekte im vermieteten Wohnungsbestand führen oftmals zu wochen- oder gar monatelangen Beeinträchtigungen für die Bewohnerschaft. Zudem sind Modernisierungen in der Regel mit spürbaren Mieterhöhungen verbunden. Diese bedeuten gerade für Haushalte mit geringen Einkommen eine zusätzliche finanzielle Belastung, die sie an die Grenzen der Tragbarkeit bringen oder diese sogar überschreiten. Denn die avisierten Einsparungen bei den Energie- bzw. Heizkosten können die höheren Nettokaltmieten oftmals nicht vollständig oder erst zu einem späteren Zeitpunkt kompensieren. Es ist daher unerlässlich, dass Vermieter*innen die Bewohnerschaft frühzeitig umfassend informieren und ggf. Lösungsmöglichkeiten in finanziellen Härtefällen finden, um die Verdrängung von Mieter*innenhaushalten zu vermeiden.

Ebenso wichtig ist die Aufklärung der Mieter*innen darüber, wie sie nach einer energetischen Modernisierung ihr Heiz- und Lüftungsverhalten anpassen müssen, um durch niedrigere Heizkosten profitieren zu können und für ein gutes Raumklima – insbesondere zur Vermeidung von Schimmelbildung – zu sorgen.

3.3.2.2 Eigentumswohnungen

Die Auswertung der Grundsteuerdatei des Steueramtes der Stadt Dortmund hat ergeben, dass zum Stichtag 31.12.2021 in Dortmund rund 59.100 Liegenschaften mit der Kennzeichnung „Eigentumswohnung“ registriert waren. 43,1 % der Eigentumswohnungen werden von (Mit-)Eigentümer*innen selbst genutzt. Der überwiegende Teil der Eigentumswohnungen dient somit als Kapitalanlage und wird vermietet.

Die deutliche Mehrheit der Teilnehmer*innen des Stimmungsbarometers schätzt die Wohnungsmarktlage bei den Eigentumswohnungen im mittleren und insbesondere im unteren Preissegment als angespannt bis sehr angespannt ein (s. Kapitel 8 Kommunales Stimmungsbarometer). Diese Einschätzungen werden durch den erneuten sprunghaften Anstieg der mittleren Angebotspreise für Bestandseigentumswohnungen gestützt. Im Laufe der letzten drei Jahre sind die Angebotspreise²⁷ von 1.647 €/m² auf 2.330 €/m² und damit um 41 % gestiegen (s. auch Kapitel 2.2.3 Preisentwicklung Eigentumswohnungen). Die Zahl der Inserate für gebrauchte Eigentumswohnungen aus der empirica-Preisdatenbank bleibt mit 1.370 im Laufe des Jahres 2021 erfassten Anzeigen auf einem vergleichsweise niedrigen Niveau. 2017 flossen noch 2.088 Inserate in die Auswertung ein.

²⁷ Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten)

Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen

Die im Jahr 2021 durchgeführten Umwandlungen von Miet- in Eigentumswohnungen haben sich im Vergleich zum Vorjahr von 89 auf 132 Wohnungen erhöht²⁸. Die Zahl der Erstverkäufe nach Umwandlung sank allerdings von 61 (2020) auf 46 (2021)²⁹.

Als Indikator für mögliche Umwandlungen in den Folgejahren dienen die Abgeschlossenheitserklärungen für Bestandsmietwohnungen, da diese vor einer Umwandlung beantragt werden müssen. Auch hier war im Vorjahresvergleich ein Anstieg von 116 auf 211 Wohnungen³⁰ zu verzeichnen. Räumliche Schwerpunkte bildeten die Stadtbezirke Innenstadt-Ost, Huckarde und Aplerbeck.

In den vergangenen zehn Jahren spielten die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen und der erstmalige Weiterverkauf von umgewandelten Eigentumswohnungen am Dortmunder Wohnungsmarkt rein quantitativ keine große Rolle. Die Entwicklung ist aber weiter zu beobachten, um festzustellen, ob zukünftig eine Trendumkehr zu deutlich mehr Umwandlungen und Weiterverkäufen stattfindet. In diesem Zusammenhang würde dann auch die Notwendigkeit einer verlängerten Kündigungsfrist gem. § 577 a Bürgerliches Gesetzbuch von drei auf fünf Jahren, die seit dem 01.07.2020 in Dortmund nicht mehr greift³¹, wieder stärker in den Fokus rücken.

²⁸ Quelle: Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Dortmund; Dortmunder Statistik

²⁹ Quelle: Grundstücksmarktbericht 2022 für die Stadt Dortmund

³⁰ Quelle: Stadtplanungs- und Bauordnungsamt; Amt für Wohnen

³¹ Dortmund zählt nicht zu der Gebietskulisse der am 01.07.2020 in Kraft getretenen Mieterschutzverordnung des Landes NRW, in der u. a. der erweiterte Kündigungsschutz für Mieter*innen vor Eigenbedarfskündigungen bei Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen geregelt ist.

3.4 Wohnungsleerstand

In Dortmund standen zum Stichtag 31.12.2021 rund 6.490 Wohnungen länger als sechs Monate leer. Dies bedeutet im Vergleich zum Vorjahr einen leichten Rückgang um rund 440 Wohnungen. Die mittels der Stromzählermethode erhobene strukturelle Leerstandsquote reduzierte sich somit geringfügig auf nun 2,0 %³². Damit bewegt sich die Leerstandsquote nach wie vor auf einem sehr niedrigen Niveau und belegt die angespannte Wohnungsmarktsituation in Dortmund. Eine Trendumkehr zeichnet sich – wie auch bei den anderen dargestellten Indikatoren – nicht ab.

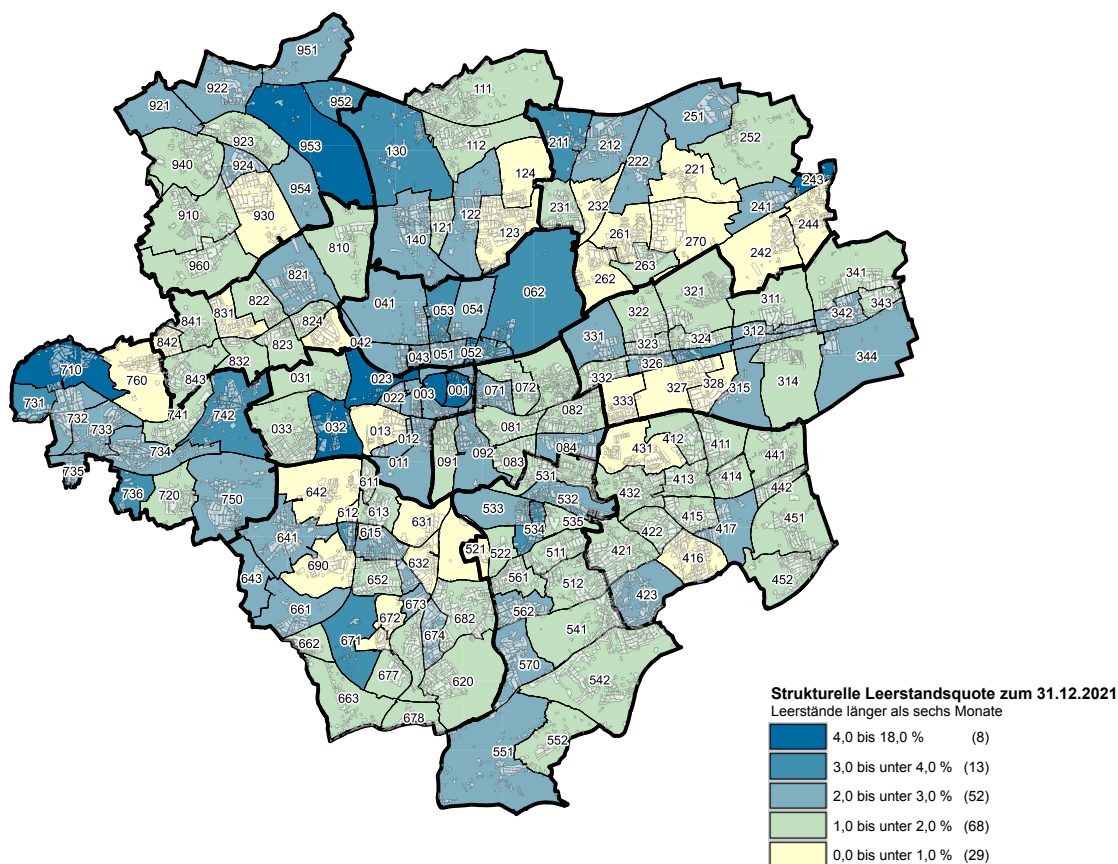
In Anbetracht der dauerhaft niedrigen strukturellen Leerstandsquote gilt es stärker denn je, Strategien und Maßnahmen zur Schaffung und Erhalt von bezahlbarem Wohnraum zu entwickeln. Hierzu zählt sicherlich die im Rahmen der Aktualisierung des Kommunalen Wohnkonzeptes beschlossene Anhebung der Quote für den öffentlich geförderten Wohnungsbau auf nun 30 % sowie die Modernisierung des geförderten Wohnungsbestandes, die grundsätzlich mit einer Mietpreis- und Belegungsbindung einhergeht. Diese Maßnahmen leisten einen wesentlichen Beitrag zur langfristigen Wohnraumversorgung der Dortmunder Bevölkerung mit geringem Einkommen.

Die sich im geringen Leerstand ausdrückende Wohnungsknappheit erfordert weiterhin hohe Aktivitäten im Wohnungsneubau. Die vielfältigen Investitionen der in Dortmund aktiven Wohnungsunternehmen leisten einen erheblichen Beitrag zur Abmilderung der Wohnungsknappheit. Die Zahlen zeigen jedoch, dass es diese noch weiter zu unterstützen gilt. Daher wurde im Kommunalen Wohnkonzept Dortmund 2021(s. Exkurs: Kommunales Wohnkonzept Dortmund 2021) ein zweistufiges Wohnbaulandprogramm beschlossen, das die Wohnungsbautätigkeit in Dortmund weiter ankurbeln soll.

Die Karte 3 zeigt die räumliche Verteilung der strukturellen Leerstände über sechs Monate in den 170 Statistischen Unterbezirken. In 29 der insgesamt 170 Statistischen Unterbezirke liegen die strukturellen Leerstände unter 1 %. Ihre nähere Betrachtung gewinnt in Zeiten zunehmender Marktanspannung und somit knapper werdendem Wohnraum zunehmend an Bedeutung. Hierzu zählen z. B. die durch Mehrfamilienhaus- bzw. Großwohnsiedlungen gekennzeichneten Unterbezirke Löttringhausen-Nord (676), Kirchhörde-Nord (672), Funkturmsiedlung (328), Scharnhorst-Ost (270), Siedlung Siepmannstraße (842), Schüren-Neu (431), Jungerferntal (831), Nette (930) und Asselburg (311), in denen mit unter 1 % Leerstand nahezu „Vollvermietung“ herrscht. Ein ähnliches Bild zeigt sich in den durch Ein- und Zweifamilienhäusern geprägten Unterbezirken, wie z. B. Pferderennbahn (333), Grevel (221), Husen-Süd (244) und Tremonia (013), in denen es mit Quoten unter 1 % keine nennenswerten strukturellen Leerstände gibt.

³² Bezogen auf den Wohnungsbestand 2020.

Karte 3: Strukturelle Leerstandsquote zum 31.12.2021



Quelle: Amt für Wohnen nach Daten der Dortmunder Statistik

In acht Statistischen Unterbezirken liegen die strukturellen Leerstände über 4 % und damit mehr als doppelt so hoch wie im gesamtstädtischen Durchschnitt. Zwei Unterbezirke stehen hierbei besonders hervor: Einerseits der dünn besiedelte Unterbezirk Ellinghausen (953) mit 9,0 %, in dem in absoluten Zahlen jedoch lediglich sieben Wohnungen leer stehen. Die geringe Grundgesamtheit verzerrt hier das Bild deutlich. Und andererseits der Unterbezirk Dorstfeld (032), der seit der im September 2017 auf Grund von gravierenden Brandschutzmängeln erforderlichen Räumung des Gebäudekomplexes am Vogelpothsweg 12-26 (Hannibal II) eine hohe Leerstandsquote von 18 % aufweist. Darüber hinaus zeigen sich auch in den zentraleren Bezirken City-West (002) mit 5,4 %, City-Ost (001) mit 4,7 % Union (023) mit 5,4 %, sowie Nordmarkt-Südost (052) mit 4,0 % überdurchschnittliche Leerstandsquoten.

In den auf Grund der relativ hohen und stark gestiegenen Leerstandsquoten im letzten Wohnungsmarktbericht erwähnten Unterbezirke Westfalenhalle (011) und Westfalendamm-Nord (081) sind – wie vermutet – die Leerstände mit der Bezugsfertigkeit bzw. Vermarktung der Neubauimmobilien deutlich zurückgegangen. Im Unterbezirk Westfalenhalle um 2,3 % auf nun 2,1 % und in Westfalendamm-Nord um 2,6 % auf 1,8 %.

Nachdem im pandemiegeprägten Jahr 2020 die Zahl der kurzfristig unter vier Monaten leer stehenden Wohnungen wegen der deutlichen Einschränkungen im öffentlichen Leben und des zurückhaltenden Umzugsverhalten anstieg, verringerte sie sich im Jahr 2021 deutlich. Auch die Zahl der vier bis sechs Monate leer stehenden Wohnungen ging um ca. 400 Wohnungen zurück. Diese Zahlen könnten ein Indiz für die nach dem ersten Lockdown wieder zunehmenden Umzüge und die deutlich steigende Nachfrage nach Wohnraum sein. Auch die Nachfrage von Studierenden, die seit der Wiederaufnahme des Präsenzbetriebes wieder Wohnraum in Dortmund suchen, könnte sich in den rückläufigen Zahlen widerspiegeln.

Die Zahl der langfristig über 24 Monate leer stehenden Wohnungen verringerte sich im Vergleich zum Vorjahr um ca. 300 Wohnungen. Sie bleibt aber mit rund 3.430 Wohnungen auf einem hohen Niveau. Rund ein Drittel aller Leerstände in Dortmund sind längerfristige Leerstände, wobei die Ursachen hierfür sehr vielfältig sein können. Die un(ter)genutzten Einfamilienhäuser spielen sicherlich eine wesentliche Rolle in dieser Thematik. Es kann sich hierbei um leer stehende oder nicht mehr als solche genutzte Einliegerwohnungen handeln. Aber auch aus persönlichen Gründen, wie z. B. die Klärung von Erbschaftsfragen, können Einfamilienhäuser ungenutzt sein. Aus diesem Anlass abgeleitet und zur Nutzung der wohnungs- und stadtentwicklungspolitischen Potenziale dieser Gebiete ist diese Thematik ein wesentlicher Punkt in der wohnungspolitischen Agenda des Kommunalen Wohnkonzeptes Dortmund 2021. Der Fokus liegt auf der Frage, wie Umzüge älterer Menschen innerhalb des Quartiers z. B. durch seniorengerechten Neubau ermöglicht werden können, um somit die Potenziale in Einfamilienhäuser für den Nachzug junger Haushalte zu mobilisieren.

Die dargelegte Leerstandssituation in Dortmund zeigt die weiterhin angespannte Wohnungsmarktsituation in vielen Teilen des Dortmunder Stadtgebietes. Nach wie vor ist die Wahlmöglichkeit potenzieller Mieter*innen und Käufer*innen stark eingeschränkt. Notwendige Wohnungswechsel – z. B. wegen veränderter Lebensverhältnisse oder aus beruflichen Gründen – innerhalb der Stadt oder auch der Zuzug nach Dortmund werden dadurch erschwert.

Ergebnis:

Die mittels der Stromzählermethode erhobene strukturelle Leerstandsquote betrug zum Stichtag 31.12.2021 in Dortmund 2,0 %³³. Dies bedeutet, dass rund 6.490 Wohnungen länger als sechs Monate leer stehen. Die Quote ist im Vergleich zum Vorjahr leicht zurückgegangen. Sie bewegt sich weiterhin auf einem sehr niedrigen Niveau und belegt die angespannte Wohnungsmarktsituation in Dortmund. Eine Trendumkehr zeichnet sich nicht ab.

Die niedrige Leerstandsquote schränkt die freie Wahl einer geeigneten Wohnung in Dortmund ein. Die steigenden Mieten wirken zusätzlich erschwerend. Durch die Nutzung der Leerstandspotenziale und einer weiterhin aktiven Neubautätigkeit in Dortmund kann der Wohnungsknappheit entgegen gewirkt werden. Die Nutzung von Potenzialen in Ein- und Zweifamilienhausquartieren, auch durch (Neubau-)Anreicherung im Bestand, ist ein Ansatz zur Erweiterung des Wohnungsangebotes in Dortmund. Darüber hinaus ist die seit einigen Jahren aktiv betriebene Inwertsetzung von Problemimmobilien ein wichtiger Beitrag zur Aktivierung von Leerständen.

³³ Bezogen auf den Wohnungsbestand 2020.

3.5 Öffentlich geförderter Wohnungsbau

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

3.5.1 Wohnraumförderung

Das Land NRW stellt mit dem mehrjährigen Wohnraumförderungsprogramm 2018 bis 2022 und einem jährlich garantierten Finanzrahmen in Höhe von 1,1 Mrd. € für die Wohnraumförderung zinsgünstige Baudarlehen sowie attraktive Tilgungsnachlässe zur Verfügung. Der Stadt Dortmund standen hiervon 35 Mio. € im Rahmen des Globalbudgets zur Verfügung. Unter Berücksichtigung von zusätzlich akquirierten Fördermitteln hat die Stadt Dortmund im abgelaufenen Jahr Förderdarlehen in Höhe von 41,1 Mio. € mit anteiligen Tilgungsnachlässen in Höhe von rund 12 Mio. € für die Förderung von 254 Wohneinheiten gewährt. Damit konnte das zwischen dem Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung NRW (MHKBG NRW) und der Stadt Dortmund in der Zielvereinbarung zum Globalbudget u. a. vereinbarte Ziel zur jährlichen Förderung von 200 Wohnungen erneut erreicht werden.

Zu Beginn des Förderjahres 2021 wurde für Dortmund auf Grundlage des vom MHKBG NRW in Auftrag gegebenen Gutachtens zur sachlichen und räumlichen Differenzierung der Wohnraumförderung in Nordrhein-Westfalen³⁴ erneut ein hohes Mietkostenniveau ermittelt und Dortmund folglich wieder der Mietenstufe 4 zugeordnet. Die Bewilligungsmiete betrug damit für im Jahr 2021 geförderte Mietwohnungen 6,40 €/m² netto kalt in der Einkommensgruppe A³⁵ und 7,20 €/m² in der Einkommensgruppe B³⁶. Für Wohnungen mit Passivhausstandard durfte die in der Förderzusage festzusetzende Bewilligungsmiete um 0,30 €/m² Wohnfläche erhöht werden. Außerdem konnten für die Mietenstufe 4 erhöhte Tilgungsnachlässe von 25 % auf das Grunddarlehen sowie 50 % auf Zusatzdarlehen gewährt werden. Die Gebietskulisse gilt für die Förderjahre 2021 bis 2023.

Wie der Tabelle 4 entnommen werden kann, lag der Schwerpunkt des Fördergeschehens 2020 in Dortmund eindeutig auf der Modernisierung des Wohnungsbestandes. Im Jahr 2021 stand dagegen wieder die Förderung von Neubaumaßnahmen im Vordergrund. So wurde der Großteil der Fördermittel für die Neuschaffung von insgesamt 216 Mietwohnungen sowie zwölf Wohnheimplätzen für Menschen mit Behinderung bewilligt. Insgesamt 22 der 216 Neubaumietwohnungen wurden auf Grundlage des Ratsbeschlusses zur 25 %-Quote gefördert.

Trotz Aufstockung der Darlehenshöhe wurden Wohnraumfördermittel des Landes NRW zur Neuschaffung bzw. Modernisierung von Eigentumsmaßnahmen zuletzt kaum nachgefragt. Das geringe Interesse lässt sich auf das bislang niedrige Zinsniveau auf dem freien Kapitalmarkt zurückführen. Das Antrags- und Bewilligungsverfahren wurde von vielen als zu aufwendig oder die vorgegebenen Förderbedingungen als zu einschränkend empfunden, sodass die geringfügig höheren Kapitalmarktzinsen in Kauf genommen wurden. Möglicherweise werden die Eigentumsfördermittel des Landes auf Grund der nun deutlich steigenden Kapitalmarktzinsen (s. a. Kapitel 3.2 Wohnungsneubau in Dortmund, Abb. 9) zukünftig wieder an Attraktivität gewinnen.

³⁴ www.mhkbw.nrw/sites/default/files/media/document/file/Gutachten%20Gebietskulissen%20Bericht%20.pdf

³⁵ Begünstigte, deren anrechenbares Einkommen die Einkommensgrenze des sozialen Wohnungsbaus (§ 13 Absatz 1 WFNG NRW) nicht übersteigt.

³⁶ Wirtschaftlich leistungsfähigere Begünstigte, deren anrechenbares Einkommen die Einkommensgrenze des § 13 Absatz 1 WFNG NRW um bis zu 40 % übersteigt.

Tab. 4: Bewilligte Wohnraumfördermittel 2020 und 2021

	2020		2021	
	Wohnraum-fördermittel	Wohnungen	Wohnraum-fördermittel	Wohnungen
Neubau von Mietwohnungen	11,6 Mio. €	69	35,9 Mio. €	212
Neubau von Mieteinfamilienhäusern	2,7 Mio. €	11	1,1 Mio. €	4
Neubau von Wohnheimplätzen	–	–	0,9 Mio. €	12
Modernisierung im Wohnungsbestand	5,4 Mio. €	148	3,0 Mio. €	25
Modernisierung von Wohnheimplätzen für Studierende	23,2 Mio. €	561	–	–
Neubau und Erwerb von Eigentumsmaßnahmen	0,7 Mio. €	6	0,2 Mio. €	1
Modernisierung von Bestandseigentumsmaßnahmen	0,2 Mio. €	4	–	–
Insgesamt	43,8 Mio. €	799	41,1 Mio. €	254

Quelle: Amt für Wohnen

Weitere interessante Details zu den Ergebnissen der Wohnraumförderung in Dortmund des Jahres 2021 können dem aktuellen Tätigkeitsbericht des Amtes für Wohnen³⁷ entnommen werden.

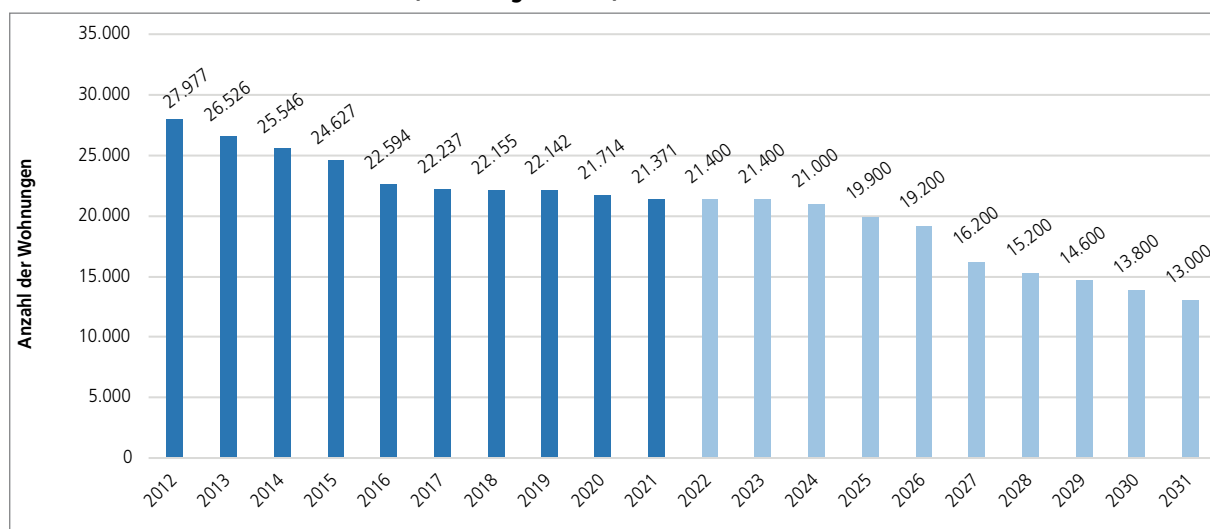
3.5.2 Öffentlich geförderter Wohnungsbestand

Ende 2021 umfasste der öffentlich geförderte Wohnungsbestand in Dortmund 22.606 Wohnungen. Damit liegt der Anteil am Gesamtwohnungsbestand bei 6,9 %³⁸. Im Dezember 2011 belief sich der Anteil noch auf 10,1 %. Der öffentlich geförderte Wohnungsbestand teilt sich in 21.371 Mietwohnungen und 1.235 Eigentumsmaßnahmen auf. Ein besonderes Augenmerk wird auf die Entwicklung des öffentlich geförderten Mietwohnungsbestandes gelegt.

³⁷ https://www.dortmund.de/media/p/wohnungsamt/downloads_afw/Ttigkeitsbericht_2021.pdf

³⁸ Bezogen auf den Wohnungsbestand 2020.

Abb. 12: Entwicklung des öffentlich geförderten Mietwohnungsbestandes jeweils zum 31.12. des Jahres (ab 2022 geschätzt)



Quelle: Amt für Wohnen

Gegenüber dem Vorjahr hat sich der öffentlich geförderte Mietwohnungsbestand am 31.12.2021 um rund 340 Wohnungen verringert. Mittelfristig wird sich der Bestand jedoch weitaus stärker reduzieren. Insgesamt werden auf Grund von planmäßigen Bindungsausläufen oder dem Ablauf der zehnjährigen Nachwirkungsfrist bei vorzeitiger Rückzahlung der öffentlichen Förderdarlehen im Laufe der nächsten zehn Jahre rund 9.300 Wohnungen aus der Mietpreis- und Belegungsbindung fallen. Im Jahr 2031 ist nach jetziger Datenlage von lediglich rund 13.000 öffentlich geförderten Mietwohnungen auszugehen. Diese Berechnung beinhaltet Förderprojekte mit ca. 1.000 Wohnungen (Neubau und Modernisierung), die bis einschließlich 2021 bewilligt wurden und erst in den kommenden Jahren sukzessive fertig gestellt werden.

Um dem vorgezeichneten Rückgang entgegenzuwirken und das jetzige Bestandsniveau mittel- bis langfristig in etwa zu halten, müssten demnach zukünftig jährlich im Durchschnitt rund 800 bis 900 Mietwohnungen gefördert werden. Als eine Maßnahme hat der Rat der Stadt Dortmund im Rahmen des Kommunalen Wohnkonzeptes Dortmund 2021 (s. Exkurs Kommunales Wohnkonzept Dortmund 2021) beschlossen, die bisherige Quote für den geförderten Mietwohnungsneubau von 25 % auf 30 % anzuheben und den kommunalen Wohnungsbau durch die Neuausrichtung der Dortmunder Stadtentwicklungsgesellschaft weiter auszubauen. Allein durch geförderte Neubauprojekte wird es jedoch kaum gelingen, die zukünftigen Bindungsausläufe zu kompensieren. Parallel ist auch die Sicherung von Mietpreis- und Belegungsbindungen im vorhandenen Wohnungsbestand zu forcieren. Dazu bietet das Land NRW unterschiedliche Fördermöglichkeiten zur Verlängerung bestehender Bindungen, zur Generierung von Bindungen im Zusammenhang mit der Modernisierung von frei finanzierten Wohnungsbeständen sowie zum Ankauf von Mietpreis- und Belegungsbindungen durch die Kommune an.

Ergebnis:

Im Jahr 2021 wurden in Dortmund zur Schaffung und Sicherung von bezahlbarem Wohnraum Fördermittel in Höhe von insgesamt 41,1 Mio. € für Neubau- und Modernisierungsprojekte mit 254 Wohnungen bewilligt. Damit konnten erneut mehr Wohnraumfördermittel des Landes NRW für Dortmunder Wohnungsbauprojekte akquiriert werden, als das ursprünglich vereinbarte Globalbudget i. H. v. 35 Mio. € vorsah.

Der öffentlich geförderte Mietwohnungsbestand wird sich trotz der guten Förderergebnisse der letzten Jahre auf Grund von Bindungsausläufen bis zum Jahr 2031 von aktuell rund 21.400 auf ca. 13.000 Wohnungen drastisch reduzieren. Um dieser Entwicklung entgegenzuwirken und das aktuelle Bestandsniveau in etwa halten zu können, müssten in den nächsten zehn Jahren durchschnittlich mindestens 800 Mietwohnungen pro Jahr gefördert werden.



Wohnglück ist einfach.

Denn mit unseren Experten sind Sie immer bestens beraten. Wir unterstützen Sie beim Kauf und Verkauf von Immobilien.

Nehmen Sie gern Kontakt zu uns auf:
per E-Mail: immobilien-vermittlung@sparkasse-dortmund.de
oder Telefon: 0231 183-28499

Weil's um mehr als Geld geht.



Sparkasse
Dortmund



KRONPRINZEN- VIERTEL DORTMUND

Markante
Entwicklung
im Ruhrgebiet.

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

PROJEKT IN ZAHLEN

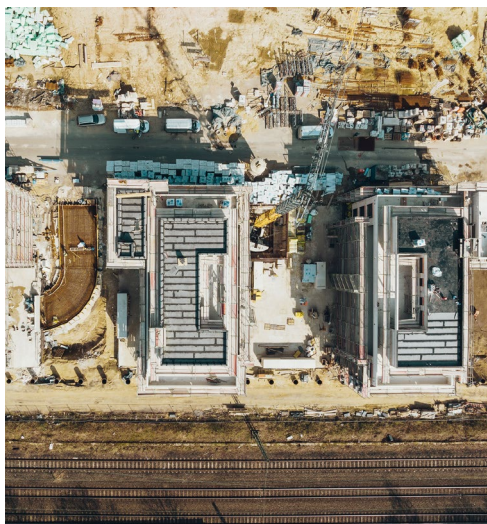
Nettobaulandfläche	rd. 75.300 m ²
öffentliche Verkehrsfläche	rd. 18.500 m ²
öffentliche Grünfläche	rd. 4.700 m ²
Böschung Nord	rd. 5.900 m ²
Lärmschutz Süd	rd. 5.800 m ²
Gesamtfläche	rd. 105.500 m ²



PROJEKT IN ZAHLEN

Anzahl Wohneinheiten (gesamt) 630

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



beta Eigenheim GmbH

Hafenweg 4

59192 Bergkamen

Tel. +49 (0) 2389 9240 0

Fax +49 (0) 2389 9240 150

E-Mail info@beta-eigenheim.de

Internet www.beta-eigenheim.de

Exkurs „Kommunales Wohnkonzept Dortmund 2021“

Seit der Erstellung des ersten Kommunalen Wohnkonzeptes im Jahr 2009 hat sich die Situation auf dem Dortmunder Wohnungsmarkt entgegen aller Prognosen drastisch verändert. War die Situation damals als entspannt bis ausgeglichen zu bezeichnen, zeigt der Dortmunder Wohnungsmarkt mittlerweile alle Merkmale einer angespannten Lage. Insbesondere bezahlbarer Wohnraum wird zunehmend knapper. Zusätzlich haben sich in den letzten Jahren immer mehr Anforderungen an das Wohnen aus den stadtentwicklungspolitischen Themen des Klimaschutzes, der Mobilitätswende, der Digitalisierung und nach wie vor des demografischen Wandels ergeben. Die Aktualisierung des Kommunalen Wohnkonzeptes und damit einhergehend die Überprüfung der damals entwickelten Ziele sowie die Aufstellung eines neuen wohnungspolitischen Arbeitsprogramms waren somit zwingend erforderlich.

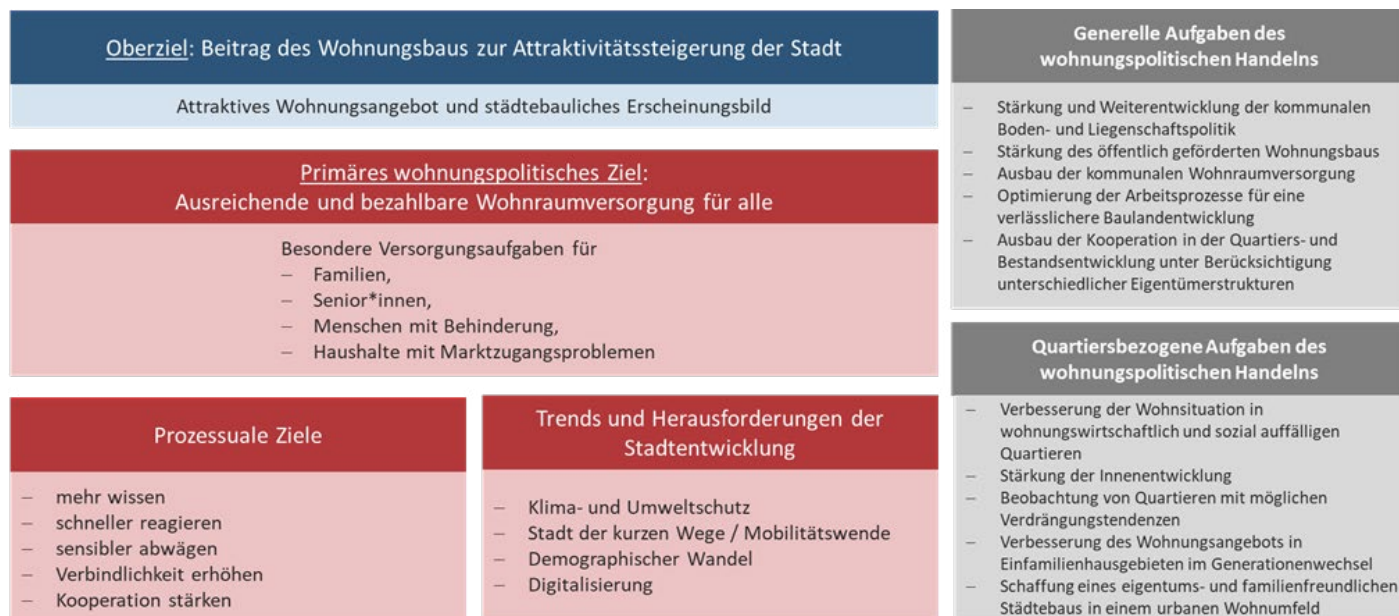
Daher beauftragte der Rat der Stadt Dortmund im Mai 2020 die Verwaltung mit der Aktualisierung des Kommunalen Wohnkonzeptes Dortmund. Der Prozess wurde durch das Bonner Gutachterbüro Quaestio Forschung und Beratung GmbH intensiv begleitet. Die Aufstellung erfolgte in einem dialogorientierten Arbeitsprozess sowohl verwaltungsintern als auch mit Akteur*innen des Dortmunder Wohnungsmarktes, der Wissenschaft sowie Dortmunder Ratsmitgliedern. Für die rege Beteiligung und konstruktiven Diskussionen unter Einbringung unterschiedlicher Perspektiven bedankt sich das Amt für Wohnen ausdrücklich bei allen Mitwirkenden.

Im Aktualisierungsprozess bestätigten sich die Erkenntnisse aus der Wohnungsmarktbeobachtung, dass die ausreichende und bezahlbare Wohnraumversorgung für alle Bevölkerungsgruppen weiterhin das primäre wohnungspolitische Ziel der Stadt Dortmund darstellt. Der zur Bedarfsdeckung quantitativ und qualitativ notwendige Wohnungsneubau kann nur mit einer abgestimmten und zügigen Wohnbaulandbereitstellung funktionieren. Dies beinhaltet auch die Überprüfung und Nachjustierung der Dortmunder Stadtentwicklungs- und Liegenschaftspolitik sowie der damit zusammenhängenden verwaltungsinternen Prozesse.

Mit dem Kommunalen Wohnkonzept Dortmund 2021 liegt der Stadt Dortmund und den Wohnungsmarktakteur*innen ein abgestimmter Orientierungsrahmen mit den Zielen bzw. Zielgrößen und Aufgaben des zukünftigen wohnungspolitischen Handelns sowie Empfehlungen für ein wohnungspolitisches Arbeitsprogramm vor.

Wohnungspolitisch liegt der Fokus primär auf der Schaffung eines ausreichenden und bezahlbaren Angebots an Wohnraum für Familien, Senior*innen, Menschen mit Behinderung sowie für Haushalte mit Marktzugangsschwierigkeiten. Im Zuge dessen sollen wichtige Trends und Herausforderungen der Stadtentwicklung wie beispielsweise Klima- und Umweltschutz, die Mobilitätswende oder die Digitalisierung entsprechend Berücksichtigung finden.

Abb. 13: Zielsystem des Kommunalen Wohnkonzeptes Dortmund 2021



Quelle: Stadt Dortmund

Die Stadt Dortmund hat auf dieser Grundlage eine wohnungspolitische Agenda erarbeitet, die aus folgenden vier Kernthemen besteht:

Verbesserung der Informationsgrundlage (Wohnungsmarktbeobachtung)

z. B. die Einführung von Bezahlbarkeitsanalysen (Analyse des Mieten-Einkommen-Verhältnisses) und die Untersuchung des Wohnraumbedarfs von mobilitätseingeschränkten Personen.

Verbesserung der Verwaltungskoordination und -abläufe in der Baulandentwicklung

z. B. die Anvisierung von weiterhin jährlich rund 2.000 Fertigstellungen im Wohnungsneubau und die jährliche Baurechtschaffung durch Aufstellung neuer Bebauungspläne für ca. 800 bis 1.200 Wohneinheiten.

Die Aufstellung eines zweistufigen Wohnbaulandprogramms:

In der 1. Stufe werden die stadtplanerische Eignung, Folgen für Klima und Umwelt und städtebauliche Ziele der jeweiligen Flächen geprüft und die Kooperationsbereitschaft der Eigentümer*innen bzw. die liegenschaftspolitischen Aktivierungsvoraussetzungen (Ankauf der Flächen) überprüft bzw. sichergestellt.

In der 2. Stufe wird die Umsetzung geregelt. So sind die für die Vermarktung und Bebaubarkeit relevanten städtischen Vorleistungen (insbesondere Erschließung) im vorher definierten Zeitraum zu erbringen.

Stärkung der gemeinwohlorientierten Wohnungspolitik

z. B. die Erhöhung der Quote für den geförderten Wohnungsbau von in der Regel 25 % auf 30 % beim Verkauf kommunaler Grundstücke und beim Abschluss städtebaulicher Verträge mit privaten Vorhabenträger*innen für nichtkommunale Grundstücke, weiterhin unter Berücksichtigung der jeweiligen städtebaulichen und sozialstrukturellen Situation sowie des Grundsatzes der wirtschaftlichen Realisierbarkeit.

(Neue) Aufgaben der Wohnquartiersentwicklung

z. B. Grundstücksmobilisierung und Wohnungsneubau in der Innenentwicklung sowie eine bestandsorientierte Wohnquartiersentwicklung.

Auf dieser Grundlage sollen nun gemeinsam erforderliche Maßnahmen entwickelt bzw. umgesetzt werden, um für alle Dortmunder Bürger*innen ein attraktives und bezahlbares Wohnen sicher zu stellen.

Das Kommunale Wohnkonzept Dortmund 2021 steht im Internet unter www.amtfuerwohnen.de > „Wohnungspolitische Konzepte“ zum Download bereit.

Wohne deinen Stil!

125 Jahre
gws-Wohnen zuhause wohlfühlen

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

Ob klassischer Altbau oder moderne Neubauwohnung – wir als Wohnungsgenossenschaft verwirklichen seit 125 Jahren individuelles Wohnen und investieren laufend in unseren Wohnungsbestand für glückliche Mieter, ein schönes Zuhause und mehr Lebensqualität.



4. Wohnungsnachfrage

4.1 Demografische Entwicklung

Nach vielen Jahren des Bevölkerungswachstums zeigt sich seit Beginn der Corona-Pandemie eine Abschwächung der Dynamik hin zu einer stagnierenden Bevölkerungsentwicklung. Allerdings stiegen die Haushaltszahlen auf Grund der in den letzten Jahren weiterhin zu beobachtenden Singularisierung, d. h. der Tendenz zu mehr Ein-Personen-Haushalten, dennoch stetig und sorgen für eine weiterhin anhaltend hohe Nachfrage.

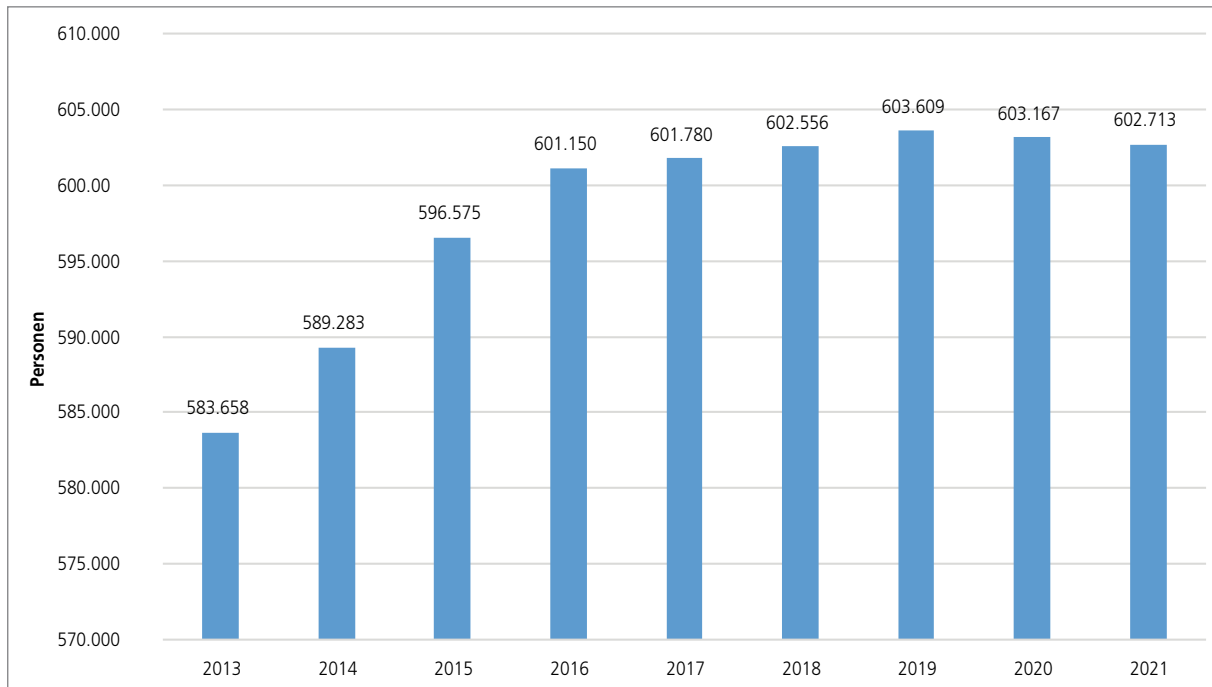
Vor dem Hintergrund der Alterung der Gesellschaft wurde im Rahmen des aktualisierten Kommunalen Wohnkonzepts die demografische Entwicklung an zwei zentralen Stellen aufgegriffen. Einerseits wird eine Bestandsaufnahme des vorhandenen Angebots sowie des aktuellen und zukünftigen Bedarfes nach Wohnraum für mobilitätseingeschränkte Personen angestrebt, um den Neubau- bzw. Umbaubebedarf quantifizieren zu können und die Anforderungen an altersgerechten Wohnraum näher zu beleuchten. Andererseits soll, unter anderem vor dem Hintergrund der beschriebenen Singularisierung, der Fokus auch auf alternde und im Generationenwechsel befindliche Einfamilienhausgebiete gelegt werden. Daraus ergeben sich wohnungs- und stadtentwicklungspolitische Potenziale, die es durch ergänzende barrierefreie Wohnungsangebote zu nutzen gilt.

Auch die ausreichende Wohnraumversorgung von Familien ist ein wichtiges wohnungspolitisches Ziel. In den vergangenen Jahren zeigte sich u. a. ein Anstieg bei größeren Haushalten und unterstreicht damit die Bedeutung dieser Zielgruppe im Zuge der weiteren Planungen.

4.1.1 Bevölkerungsentwicklung

Die Stadt Dortmund verzeichnete im Jahr 2021 eine stabile Bevölkerungsentwicklung. Zum Stichtag 31.12.2021 lebten 602.713 Personen in Dortmund und damit 454 Einwohner weniger als im Vorjahr.

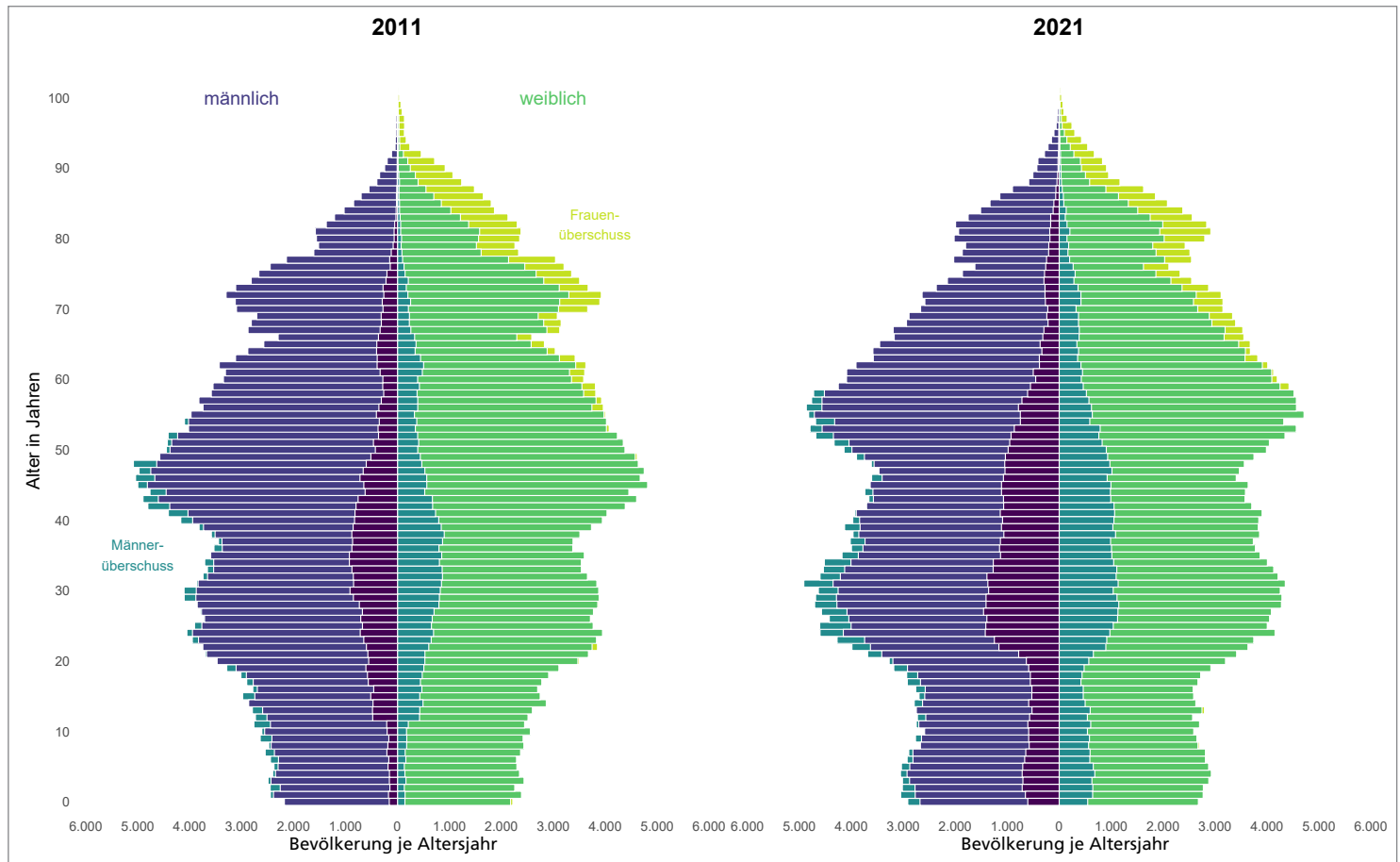
Sowohl die Geburten (6.106) als auch die Sterbefälle (7.436) stiegen im Vergleich zum Vorjahr um rund 300. Hieraus resultiert eine auf ähnlichem Niveau verbleibende negative Bevölkerungsentwicklung. Wie bereits im Vorjahr konnte diese Entwicklung nicht bzw. nicht vollständig durch Wanderungen kompensiert werden (s. Kapitel 4.2 Wanderungsbewegungen).

Abb. 14: Entwicklung der Hauptwohnbevölkerung in Dortmund jeweils zum 31.12. des Jahres

Quelle: Dortmunder Statistik

Hinsichtlich der Altersstruktur werden in dem betrachteten Zeitkorridor von zehn Jahren die bekannten demografischen Entwicklungen sichtbar und es zeigen sich mengenmäßige Verschiebungen durch die sogenannte „Kohortenwanderung“. Gab es im Jahr 2011 die stärkste Ausprägung in der Gruppe der 40- bis 50-Jährigen, so wanderte diese Ausprägung auf Grund der natürlichen Alterung im Lebensbaum zehn Jahre nach oben. Die Altersgruppe der Hochbetagten (80 Jahre und älter) ist in den vergangenen Jahren weiter gewachsen und der Frauenüberschuss ist nach wie vor deutlich. Diese Alterung der Gesellschaft wird sich weiter fortsetzen und die Nachfrage am Wohnungsmarkt hinsichtlich der Themen Barrierearmut bzw. Barrierefreiheit, aber auch alternativer Wohnformen, beeinflussen.

Abb. 15: Altersaufbau der Dortmunder Bevölkerung am 31.12.2011 und 31.12.2021



Quelle: Dortmunder Statistik

*Überschussberechnung ohne Berücksichtigung der Staatsangehörigkeit

Die Altersklasse der Ende 20- bis Ende 30-Jährigen ist in den letzten zehn Jahren deutlich angewachsen. Dieser Anstieg hängt insbesondere mit den nach Dortmund geflüchteten jungen Menschen zusammen, was an dem wachsenden inneren Lebensbaum der Personen ohne deutsche Staatsangehörigkeit in der Abb. 15 deutlich wird. In dieser Gruppe zeigt sich ein deutlicher Männerüberschuss, der in dieser Form im Jahr 2011 noch nicht vorlag.

Auffällig ist zudem die in den letzten zehn Jahren gewachsene Zahl der Babys und (Klein)Kinder. Auch hier ist ein überdurchschnittlicher Anteil dieser Gruppe ohne deutsche Staatsangehörigkeit. Dieser Anteil ist seit 2011 deutlich gestiegen und hat sich z. T. verdreifacht bis vervierfacht.

Die Schaffung bezahlbarer und familiengerechter Wohnungsangebote (Wohnungsgröße und -zuschnitte) und eines familien- und kindergerechten Wohnumfeldes sind zentrale Aufgaben der Dortmunder Stadtentwicklungs- und Wohnungspolitik, insbesondere im Hinblick auf die zunehmenden Fortzüge der familienbildenden Altersgruppe (s. Kapitel 4.2 Wanderungsbewegungen).

4.1.2 Haushaltsentwicklung

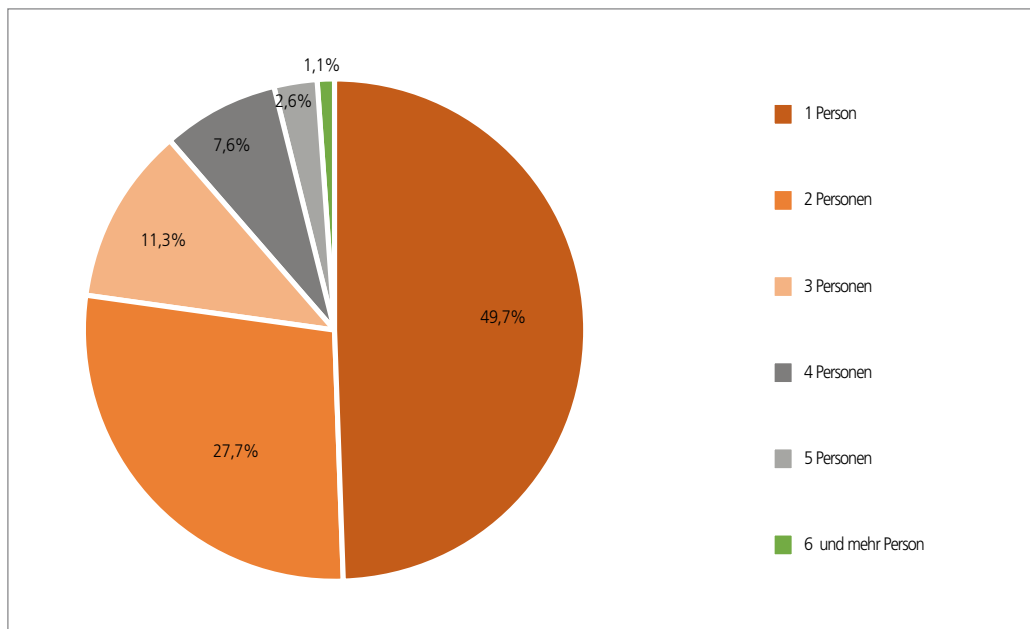
Wegen einer systemtechnischen Umstellung im Rahmen des Haushaltsgenerierungsverfahrens standen zum Redaktionsschluss noch keine aktualisierten Zahlen zur Anzahl und Verteilung der Privathaushalte in Dortmund für den Stichtag 31.12.2021 zur Verfügung.

Zum Stichtag 31.12.2020 lebten 318.181 Privathaushalte in Dortmund und damit 332 Haushalte mehr als im Jahr 2019. Die durchschnittliche Haushaltsgröße in Dortmund beträgt 1,9 Personen.

Damit zeigte sich zwischen 2019 und 2020 ein Anstieg der in Dortmund lebenden Haushalte trotz der leicht rückläufigen Bevölkerungszahl. Dieser Anstieg resultierte insbesondere aus dem deutlichen Zuwachs von 1.141 Ein-Personen-Haushalten. Im Jahr 2020 lebten insgesamt 158.265 Ein-Personen-Haushalte³⁹ in Dortmund. Bei der Interpretation dieser Zahlen ist zu beachten, dass Personen, die im Rahmen des Wohnraumvorhalteprogrammes des Sozialamtes der Stadt Dortmund (übergangsweise) mit anderen fremden Personen in einer Wohnung wohnen, jeweils als Ein-Personen-Haushalt gezählt werden. Dies bedeutet in der Konsequenz, dass nicht jeder statistisch ermittelte Ein-Personen-Haushalt eine eigene Wohnung bewohnt.

Auf Grund des Trends der Singularisierung ist auch für das Jahr 2021 mit einem leichten Anstieg der Zahl der Privathaushalte zu rechnen.

Abb. 16: Haushalte nach Anzahl der Personen zum 31.12.2020 (wohnberechtigte Bevölkerung ohne Personen in Gemeinschaftsunterkünften)



Quelle: Dortmunder Statistik

³⁹ Bei der Interpretation der Daten ist zu beachten, dass die Zahl der Ein-Personen-Haushalte tendenziell zu hoch angesetzt ist. Dies liegt an methodischen Ungenauigkeiten des verwendeten Haushaltsgenerierungsverfahrens.

Die zuletzt steigende Zahl großer Haushalte (Sechs-und-mehr-Personen-Haushalte) sorgt für eine verstärkte Nachfrage nach großen familiene geeigneten Wohnungen, auch wenn sie gemeinsam mit den Fünf-Personen-Haushalten die mengenmäßig kleinste Gruppe darstellt. Mit Blick auf die Erschwinglichkeit der Mieten zeigt sich in diesen Haushaltsgruppen ein besonders hoher Bedarf an günstigem bzw. bezahlbarem Wohnraum (s. Kapitel 4.2 Wanderungsbewegungen). Im Rahmen der öffentlichen Wohnraumförderung gilt es daher einen Fokus auf die Schaffung von familiengerechten Wohnungstypen, u. a. durch Mieteinfamilienhäuser, zu legen.

Ergebnis:

602.713 Einwohner*innen lebten zum Stichtag 31.12.2021 in Dortmund. Die Nachfrage nach Wohnraum bleibt trotz der stabilen Bevölkerungsentwicklung unverändert hoch. Auf Grund des weiterhin bestehenden Trends der Singularisierung ist weiterhin mit einer (leicht) steigenden Zahl der Privathaushalte zu rechnen. Auch mit Blick auf die Folgen des Ukraine-Krieges und den Zuzug ukrainischer Bevölkerung zeichnet sich bisher keine Abmilderung des Bedarfsdrucks auf dem Dortmunder Wohnungsmarkt ab.

Wohne deinen Stil!



125 Jahre
gws-Wohnen zuhause wohlfühlen

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

Ob klassischer Altbau oder moderne Neubauwohnung – wir als Wohnungsgenossenschaft verwirklichen seit 125 Jahren individuelles Wohnen und investieren laufend in unseren Wohnungsbestand für glückliche Mieter, ein schönes Zuhause und mehr Lebensqualität.



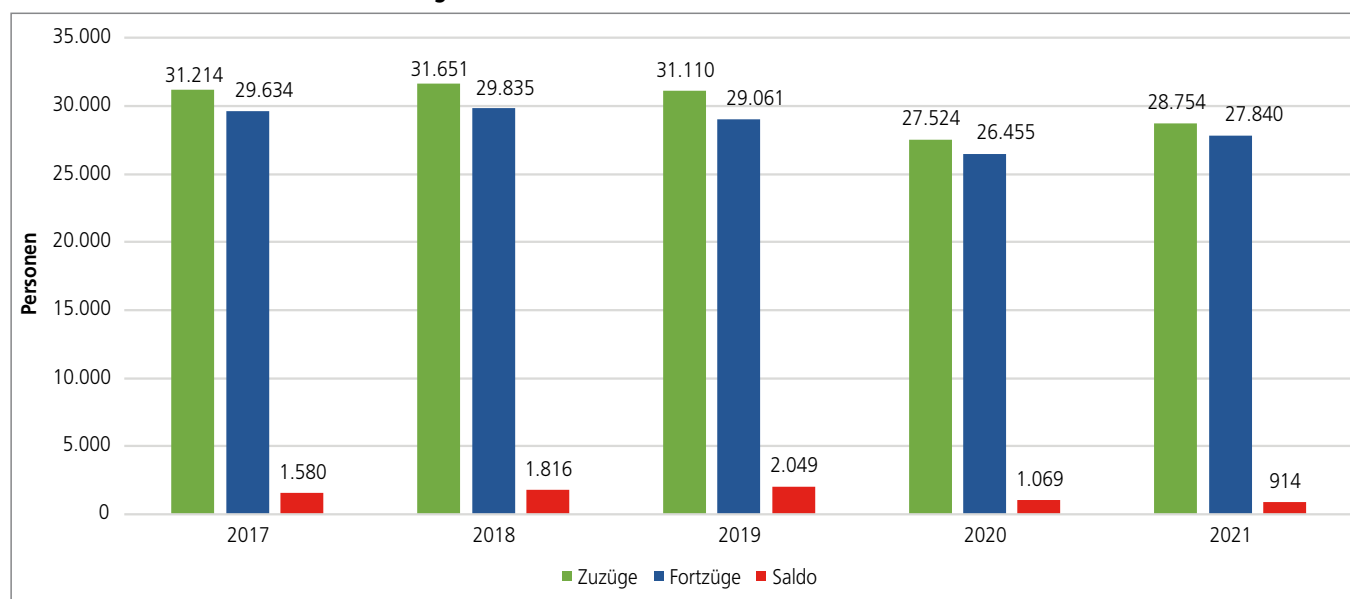
4.2 Wanderungsbewegungen

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

4.2.1 Außenwanderung

Auch im Jahr 2021 verzeichnete Dortmund einen Wanderungsgewinn. Der positive Wanderungssaldo fiel mit 914 Personen allerdings niedriger aus als im Vorjahr (+1.069). Damit verstetigte sich in Zeiten der Pandemie das – verglichen mit den Vorjahren – verhältnismäßig niedrige Niveau. Auch das Wanderungsvolumen, d. h. die Summe aus Zu- und Fortzügen, lag 2021 deutlich unter dem Durchschnitt der letzten fünf Jahre. Gegenüber dem Vorjahr stieg allerdings sowohl die Zahl der Zuzüge (28.754) als auch der Fortzüge (27.840) wieder leicht an.

Abb. 17: Außenwanderung 2017 bis 2021



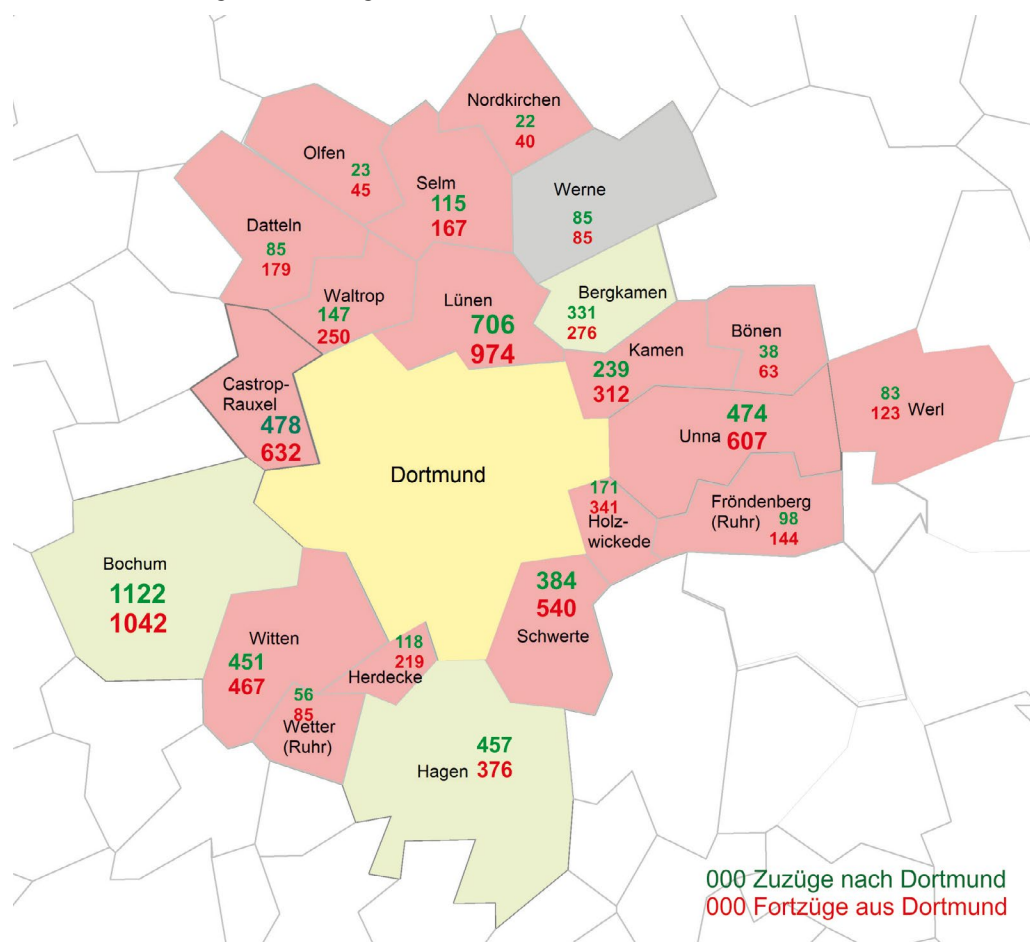
Quelle: Dortmunder Statistik

4.2.2 Stadtumlandwanderung

Die Stadtumlandwanderung bzw. Nahwanderung ist eine Komponente der Außenwanderung. Hierbei werden Wanderungsverflechtungen mit dem engeren Umland, d. h. unmittelbar und mittelbar an Dortmund angrenzenden Kommunen, betrachtet und analysiert. Die Nahwanderung ist ein wichtiger Indikator für die Wohnungsmarktbeobachtung, da Umzüge ins bzw. aus dem Umland häufig mit der Wohnungsmarktsituation bzw. dem Wohnungsangebot zusammenhängen. Dies hat sich in der zuletzt durchgeführten Wanderungsmotivuntersuchung unter dem Titel „Wohnen in Dortmund und der Region⁴⁰“ bestätigt.

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

Karte 4: Wanderungsverflechtungen mit dem Umland 2021

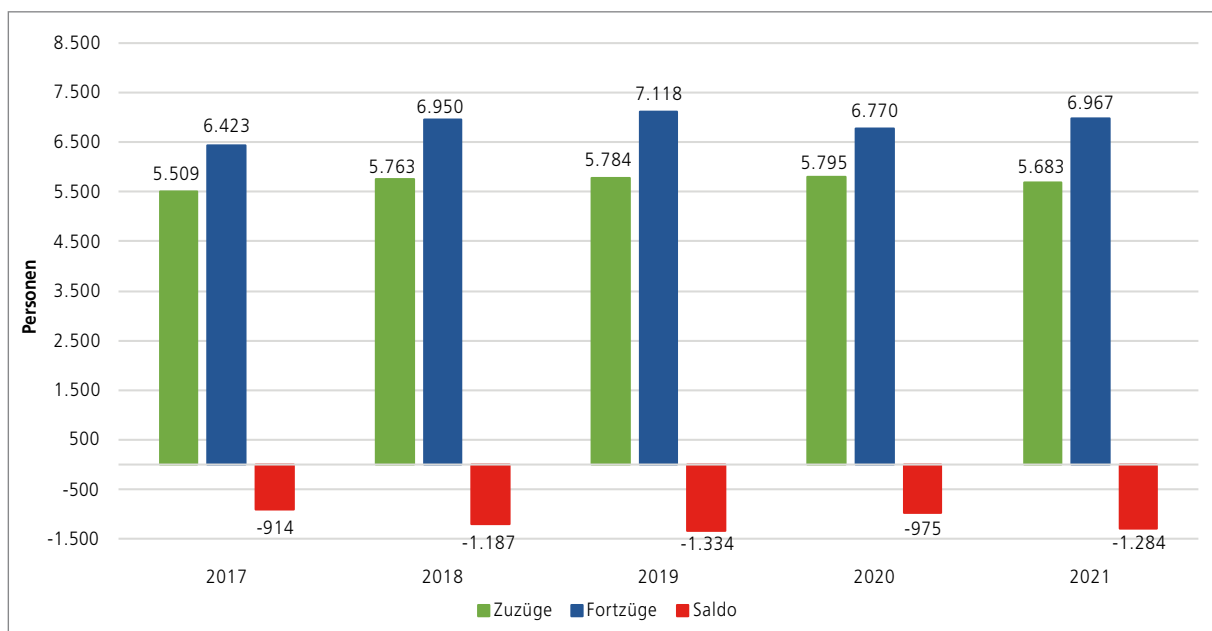


Quelle: Stadtplanungs- und Bauordnungsamt nach Daten der Dortmunder Statistik

⁴⁰ Der Bericht ist online abrufbar unter www.wohnungsmarktbeobachtung.dortmund.de > „Weitere Analysen und Berichte“

Nachdem sich die Wanderungsbilanz zum Dortmunder Umland im Jahr 2020 noch positiv entwickelte, erhöhte sich im Jahr 2021 der negative Wanderungssaldo wieder merklich. Während die Fortzüge ins Dortmunder Umland zunahmen, ging die Zahl der Zuzüge leicht zurück. Der negative Wanderungssaldo von minus 1.284 Personen (2020: minus 975 Personen) lag somit wieder auf ähnlichem Niveau wie im Vor-Corona-Jahr 2019.

Abb. 18: Stadtumlandwanderung 2017 bis 2021



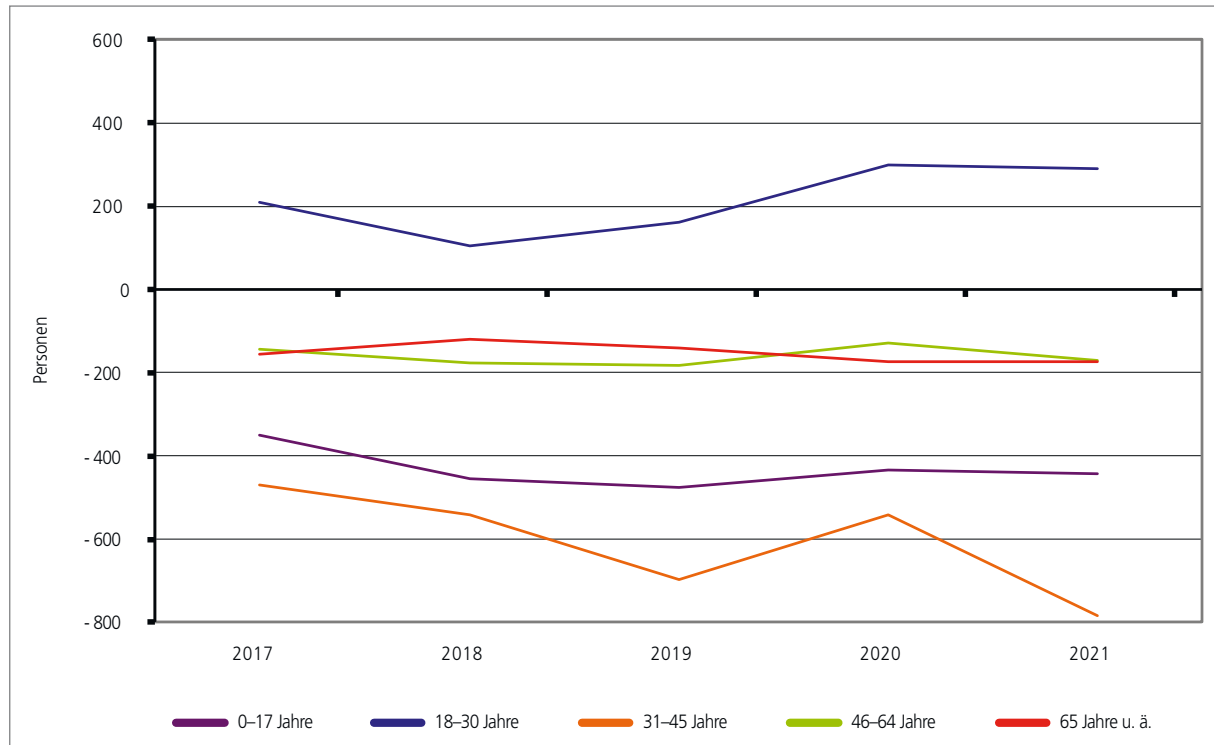
Quelle: Dortmunder Statistik

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

Im Vergleich zum Vorjahr ist auffällig, dass insbesondere diese Gruppe einen starken Anstieg bei den Fortzügen aufweist, während sich die Zahl der Zuzüge verringerte. Die Zahl der Fortzüge ist damit auf dem höchsten Niveau seit 20 Jahren. Der Anstieg könnte zum einen mit einem Nachholeffekt der im Jahr 2020 zurückgestellten Umzugspläne zusammen hängen, zum anderen mit den in Dortmund signifikant steigenden Preisen für Eigenheime (s. Kapitel 2.2.1 Preisentwicklung Ein- und Zweifamilienhäuser in Dortmund).

Diese Entwicklung zeigt die große Notwendigkeit auf mehr und bezahlbare Angebote für Familien zu schaffen, um den seit vielen Jahren steigenden Fortzug von Familien ins Umland aufzuhalten.

Abb. 19: Nahwanderungsbilanz 2017 bis 2021 nach Altersklassen



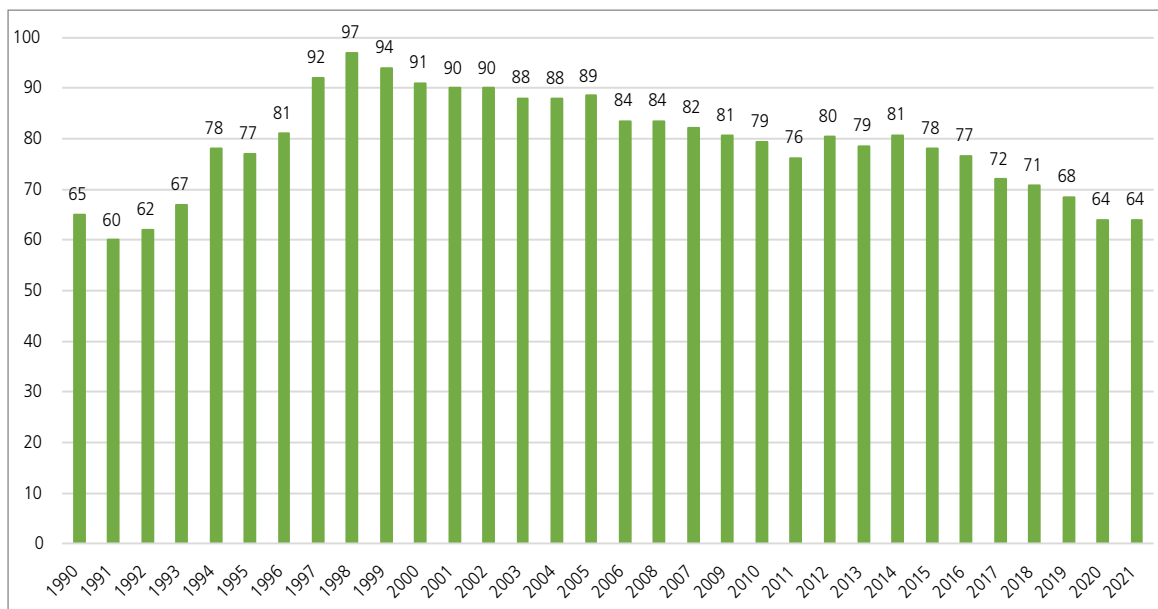
Quelle: Dortmunder Statistik

4.2.3 Innerstädtische Wanderungsbewegungen

Nachdem die innerstädtische Umzugshäufigkeit seit 2014 kontinuierlich zurückging und damit auf dem niedrigsten Stand seit Anfang der 1990er-Jahre lag, stagnierte sie zuletzt im Vergleich zum Vorjahr. Im Jahr 2021 lag sie mit 64 Umgezogenen pro 1.000 Einwohner*innen aber weiterhin auf einem sehr niedrigen Niveau.

Ob der Trend der letzten Jahre damit gebrochen ist, bleibt abzuwarten. Möglich ist, dass viele Haushalte coronabedingt Umzüge im Jahr 2020 zunächst zurückstellten und im vergangenen Jahr nachholten. Darauf deutet der deutliche Rückgang der kurzfristigen Leerstände im letzten Jahr. Grundsätzlich aber bedingt der zunehmend angespannte Dortmunder Wohnungsmarkt eine relativ geringe Fluktuation. Mit Blick auf die weiterhin niedrigen (strukturellen) Leerstandszahlen zeigt sich, dass das Wohnungsangebot für Umzüge nach wie vor relativ gering ist (s. Kapitel 3.4 Wohnungsleerstand).

Abb. 20: Relative innerstädtische Umzugshäufigkeit (Umgezogene je 1.000 Einwohner*innen) 1990 bis 2021



Quelle: Dortmunder Statistik

Ergebnis:

Der positive Wanderungssaldo lag 2021 auf einem gegenüber der Vorjahre etwas niedrigerem Niveau. Die Wanderungsgewinne konnten die natürliche Bevölkerungsentwicklung erneut nicht vollständig kompensieren, wodurch wie im Vorjahr eine leicht rückläufige Bevölkerungsentwicklung der Stadt Dortmund resultierte.

Im Hinblick auf die Dortmunder Umlandwanderung stieg der Wanderungsverlust im Jahr 2021 wieder an und lag mit minus 1.284 Personen in etwa auf dem Niveau des Vor-Corona-Jahres 2019. Ausschlaggebend für diese Entwicklung war der gegenüber dem Vorjahr starke Anstieg der Fortzüge familienbildender Haushalte.

Die relative innerstädtische Umzugshäufigkeit stagnierte nach zuletzt vielen Jahren zurückgehender Fluktuation. Sie liegt mit 64 Umgezogenen je 1.000 Einwohner*innen aber weiterhin auf dem niedrigsten Niveau seit Anfang der 1990er-Jahre.

4.3 Nachfrage nach preiswertem Wohnraum

Die 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 geringen und mittleren Einkommen.

4.3.1 Sozialleistungsempfänger*innen

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

Tab. 5: Ausgewählte Dortmunder Sozialstrukturdaten 2017 bis 2021

Jeweils zum 31.12.	Arbeitslosenquote in % ⁴¹	SGB II (Personen)	SGB II (Bedarfsge-meinschaften)	SGB XII (Personen außerhalb von Einrichtungen)	Wohngeld (Haushalte)	Asylbewerber-leistungsgesetz (Personen)
2017	11,0	86.346	44.080	13.593	5.312	2.815
2018	10,1	86.639	42.591	13.889	5.050	3.241
2019	10,3	85.927	42.066	13.794	4.690	2.839
2020	10,9	86.336	42.530	13.508	6.035	2.632
2021	11,0	85.870	42.027	12.403	6.053	2.366

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

Arbeitslosenquote

Im Laufe des Jahres 2021 erholte sich der Arbeitsmarkt in Dortmund von den Auswirkungen der Pandemie. Am 30.09.2020 waren in Dortmund rund 35.200 Personen arbeitslos gemeldet, 2.700 weniger als ein Jahr zuvor. Damit hatte sich die Arbeitslosenquote im Vergleich zum Vorjahresstichtag (30.09.) spürbar um 0,9 Prozentpunkte auf 11,0 % verringert. Auch die Zahl der Arbeitnehmer*innen, die durch Kurzarbeit Einkommenseinbußen hinnehmen mussten, sank deutlich. Laut Bundesagentur für Arbeit gingen in Dortmund in der Zeit von Januar bis Dezember 2021 rund 1.200 Anzeigen von Unternehmen ein. Von der angezeigten Kurzarbeit waren ca. 11.900 Personen potenziell betroffen. 2020 waren es 6.600 Anzeigen mit rund 90.567 potenziell betroffenen Personen.

⁴¹ Bezogen auf alle zivilen Erwerbspersonen, Stand 30.09.

Sozialgesetzbuch Zweites Buch (SGB II)

Die positiven Entwicklungen auf dem Dortmunder Arbeitsmarkt wirkten sich auch auf den Rechtskreis des SGB II aus. Zum Jahresende 2021 bezogen 85.870 Personen in 42.027 Bedarfsgemeinschaften Leistungen nach dem SGB II. Die Zahlen gingen damit in etwa auf das Niveau vor der Corona-Pandemie zurück. Bei näherer Betrachtung fällt allerdings auf, dass die Bedarfsgemeinschaften mit fünf und mehr Personen als einzige Gruppe im Vergleich zum Vorjahr einen Anstieg zu verzeichnen hatten: von 3.322 (7,8 %⁴²) auf 3.451 (8,2 %). Größere Bedarfsgemeinschaften bzw. (Familien-)Haushalte sind damit weitaus stärker als in der allgemeinen gesamtstädtischen Haushalteverteilung vertreten. Dort lag der Anteil der Haushalte mit fünf und mehr Personen bei 3,7 %⁴³. Ähnlich verhielt es sich mit dem Anteil der Alleinerziehenden-Bedarfsgemeinschaften. Dieser stieg leicht um 0,2 Prozentpunkte auf 16,8 % an. Der Wert für die Gesamtstadt betrug 4,5 %⁴⁴.

Sozialgesetzbuch Zwölftes Buch (SGB XII)

Im Dezember 2021 bezogen 12.403 Personen Grundsicherungsleistungen oder Hilfe zum Lebensunterhalt außerhalb von Einrichtungen nach dem SGB XII. Darunter waren 7.916 Leistungsempfänger*innen 65 Jahre und älter. Im Vergleich zum Vorjahresmonat bezogen zwar insgesamt deutlich weniger Personen SGB XII-Leistungen (-1.105 Personen). Die Zahl der älteren Leistungsbeziehenden stieg jedoch um fast 200 Personen an. Dies hängt neben der sukzessiv alternden Gesellschaft auch mit der Einführung der Grundrente bzw. des dabei zu berücksichtigenden Freibetrages zusammen, auf Grund dessen sich der Kreis der Leistungsberechtigten Senior*innen erweitert hat.

Wohngeld

Zum Jahresende 2021 standen in Dortmund 6.053 Haushalte mit insgesamt rund 13.000 Personen im laufenden Bezug von Wohngeld. Die Zahlen sind im Vergleich zum Jahre 2020 nahezu konstant geblieben. Seit dem 01.01.2021 werden alle wohngeldbeziehenden Haushalte durch die zusätzlich eingeführte Wohngeld-CO2-Entlastungspauschale unterstützt.

Die wohngeldbeziehenden Haushalte teilen sich wie folgt auf:

• 3.087 Single-Haushalte	(51 %)
• 787 Zwei-Personen-Haushalte	(13 %)
• 484 Drei-Personen-Haushalte	(8 %)
• 666 Vier-Personen-Haushalte	(11 %)
• 1.029 Haushalte mit fünf und mehr Personen	(17 %)

Der Anteil der Haushalte mit fünf und mehr Personen ist nochmals deutlich höher als bei den Haushalten im SGB II-Bezug.

⁴² Anteil an allen Bedarfsgemeinschaften

⁴³ Stand: 31.12.2020

⁴⁴ Anteil der alleinerziehenden Haushalte an allen Haushalten; Stand: 31.12.2020

4.3.2 Asylbewerber*innen und Geflüchtete

Im Dezember 2021 bezogen 2.406 Menschen Leistungen nach dem Asylbewerberleistungsgesetz (AsylbLG); 227 weniger als im Vorjahr. Im Laufe des Jahres 2021 wurden 170 Asylsuchende nach Dortmund zugewiesen. 2020 waren es 177 Menschen und 208 Menschen in 2019.

Nach wie vor strebt die Stadt Dortmund eine dezentrale Unterbringung der Geflüchteten an. Bei der Suche und beim Umzug in eine eigene Wohnung werden die Menschen vom Sozialamt unterstützt. Die Zahl der dezentralen Übergangseinrichtungen (ÜGE) und der zentralen kommunalen Unterkunft (ZKU) konnte im Laufe der vergangenen Jahre sukzessive von 17 auf zwei Einrichtungen für Flüchtlinge verringert werden. Eine weitere Einrichtung wurde im Jahr 2021 für die Unterbringung von an Corona erkrankten wohnungslosen und obdachlosen Menschen genutzt.

Zum Jahresende standen im Stadtgebiet zwei Flüchtlingsunterkünfte (ÜGE Mergelreichstraße und ZKU Grevendicks Feld) mit einer Gesamtkapazität von 650 Plätzen (davon 350 Plätze in der ZKU) zur Verfügung. Zum Stichtag 31.12.2021 waren dort 150 Asylbewerber*innen (Leistungsbeziehende nach dem AsylbLG) und 108 anerkannte Flüchtlinge (SGB II-Beziehende) untergebracht.

Des Weiteren erfolgt eine Unterbringung von Flüchtlingen in von der Stadt angemieteten Wohnungen, das sogenannte Wohnraumvorhalteprogramm (WVP). Im WVP standen zum 31.12.2021 insgesamt 516 Wohnungen mit ca. 1.609 Plätzen zur Verfügung. Zum Stichtag 31.12.2021 waren im WVP 1.303 Personen untergebracht, darunter 403 Asylbewerber*innen und 442 anerkannte Flüchtlinge.

Ein wesentlicher Faktor, welcher auch die Unterbringungsbedarfe in den Jahren 2022 ff. beeinflussen wird, ist der am 24.02.2022 von Russland begonnene Angriffskrieg auf die Ukraine. Der Krieg löste einen neuen Flüchtlingszustrom auf westliche Länder aus. Zum Stand 31.05.2022 sind bereits 6.472 Ukrainer*innen nach Dortmund geflüchtet. Ein großer Teil der Menschen ist bzw. war zunächst bei Gastfamilien, Bekannten oder Verwandten untergebracht. Einige sind bereits in eine eigene Wohnung gezogen. Es ist zu vermuten, dass mit der Dauer des Krieges die freiwillige Unterbringungsbereitschaft nachlassen und eine städtische Unterbringung erforderlich sein wird, wenn die Geflüchteten keine Wohnung finden oder nicht in eine eigene Wohnung ziehen möchten. Mit Stand 31.05.2022 standen 34 Wohnungen mit ca. 100 Plätzen für ukrainische Flüchtlinge zur Verfügung, davon waren 81 Plätze belegt. Die Anzahl der, wie oben beschrieben, zum Jahresende 2021 auf zwei reduzierten Flüchtlingsunterkünfte wurden zwischenzeitlich auf neun (inkl. ZKU) mit insgesamt 1.088 Plätzen aufgestockt. 694 Plätze sind mit Stand vom 31.05.2022 belegt. Von diesen Plätzen sind 395 Menschen Flüchtlinge aus der Ukraine.

Viele der geflüchteten Menschen, die in den vergangenen Jahren nach Dortmund gekommen sind, werden hier bleiben und Teil unserer Stadtgesellschaft. Zuletzt zeigte sich, dass in diesem Zusammenhang eine zusätzliche Wohnraumnachfrage nach preiswerten Wohnungen, insbesondere für Einzelpersonen und für größere Familienhaushalte, besteht. Wie und wie nachhaltig sich die Fluchtmigration aus der Ukraine auf den Dortmunder Wohnungsmarkt auswirken wird, ist zum jetzigen Zeitpunkt⁴⁵ nicht absehbar. Dies hängt ganz wesentlich davon ab, wie lange der Krieg andauert und ob bzw. wie weit sich die Kampfhandlungen im Land ausbreiten werden. Momentan besteht bei den meisten aus der Ukraine geflüchteten Menschen der Wunsch bzw. die Hoffnung, möglichst bald wieder in ihrem Heimatland leben zu können. Einige sind sogar bereits zurückgekehrt.

⁴⁵ Redaktionsschluss Juli 2022

4.3.3 Studentisches Wohnen

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

Rund 53.350 junge Menschen studieren derzeit an den sieben Dortmunder Hochschulen. Allein an der Technischen Universität (TU) und an der Fachhochschule (FH) Dortmund waren zum Wintersemester 2021/2022 rund 47.100 Studierende eingeschrieben. Die Zahl ist im Vergleich zum Vorjahr um 2,6 % zurückgegangen.

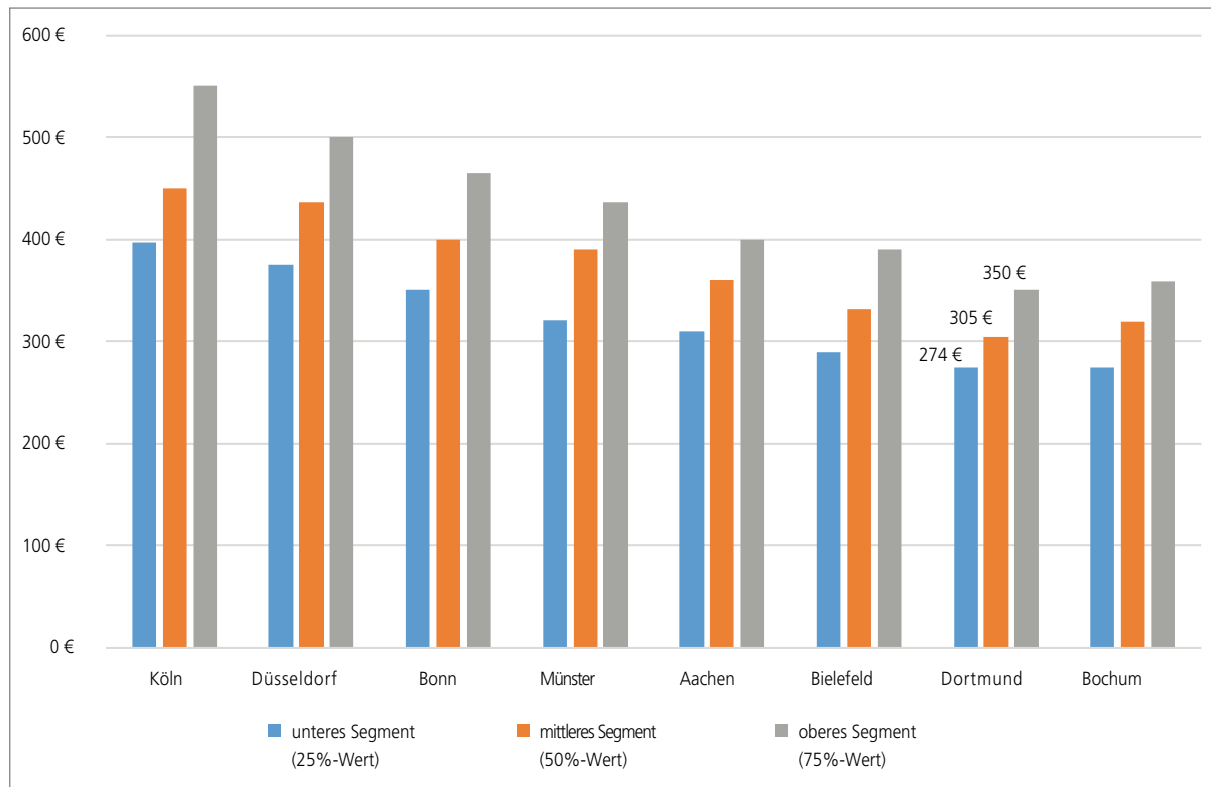
Auf Grund einer neuen Erfassungssystematik können keine aussagekräftigen Tendenzen zur Entwicklung der Studierendenzahl nach Wohnort mehr getroffen werden. Ob und inwieweit sich der zuletzt rückläufige Anteil der in Dortmund wohnenden Studierenden in Zeiten von Corona mit vielen digitalen Vorlesungen und Seminaren entwickelt hat, lässt sich nicht abschließend feststellen, auch nicht, wie sich die Situation seit Lockerung der Maßnahmen entwickelt hat. Wegen der weiterhin angespannten Wohnungsmarktsituation könnten die vermehrten digitalen Lehrveranstaltungen der letzten zwei Jahre allerdings zu einem zögerlichen Umzugsverhalten geführt haben.

Das Studierendenwerk Dortmund, das über seine Wohnheime den für Studierende wichtigen bezahlbaren Wohnraum in Campusnähe anbietet, verzeichnete im Jahr 2021 eine starke Nachfrage, nachdem der Nachfragedruck im ersten Pandemiejahr 2020 aufgrund der Lockdowns, Einreisebeschränkungen und Betretungsverbote der Hochschulen zunächst etwas nachgelassen hatte. Doch obwohl auch im Jahr 2021 das Studium hauptsächlich online durchgeführt wurde, lag die Auslastung der Wohnanlagen wieder bei annähernd 100 Prozent und zeigt den unvermindert hohen Bedarf nach bezahlbarem Wohnraum für Studierende.

Trotz weiterhin steigender Mieten ist das Mietpreisniveau in Dortmund immer noch günstiger als in vielen anderen Universitätsstädten in Nordrhein-Westfalen bzw. Deutschland. So liegen laut Analyse des Bundesinstitutes für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) die durchschnittlichen Erst- und Wiedervermietungsieten in Köln (>11,50 €/m²), Düsseldorf (10,50-11,50 €/m²), Münster (10,50-11,50 €/m²) und Bonn (10,50-11,50 €/m²) deutlich über den in Dortmund aufgerufenen Mieten (7,50-8,50 €/m²) (s. Kapitel 5.1 Mietenentwicklung in Deutschland).

Auch anhand der Mieten für unmöblierte WG-Zimmer zeigt sich Dortmund als günstigste Universitätsstadt im NRW-Vergleich.

Abb. 21: Mieten für unmöblierte Zimmer in Wohngemeinschaften⁴⁶ in ausgewählten Universitätsstädten in NRW (Datenstand 15.08.2021)



Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten)

Kurz- bis mittelfristig werden überwiegend in den Innenstadtbezirken einige größere Wohnungsbauprojekte fertig gestellt bzw. Planverfahren vorbereitet, die das Wohnungsangebot für die Zielgruppe der Studierenden erweitern (z. B. am Dortmunder U, ehem. HSP-Fläche). Das Wohnheim „BaseCamp“, direkt in der Innenstadt am Platz von Leeds und der Kampstraße gelegen, wurde 2021 fertig gestellt und ist inzwischen von ersten Studierenden bezogen worden. Die vollmöblierten Mikroapartments verfügen über eigene Badezimmer und größtenteils Küchenzeilen, werden allerdings zu Mieten zwischen 580 und 700 Euro pro Monat (inkl. kalten und warmen Nebenkosten, Strom sowie WLAN) vermietet. Damit liegt es preislich im gehobenen Segment und ist nicht für alle Studierenden bezahlbar.

Neben diesen innerstädtischen bzw. innenstadtnahen Projekten privater Anbieter modernisiert das Studierendenwerk Dortmund AöR aktuell die campusnahen Studierendenwohnheimanlagen an der Baroper Str. 331, 335 sowie am Vogelpothsweg 82–104 mit insgesamt 561 Wohnheimplätzen. Die Maßnahmen wurden mit Wohnraumfördermitteln des Landes gefördert, sodass diese Wohnheimplätze auch künftig mit einer Mietpreisbindung zu günstigen Konditionen an Studierende vermietet werden können.

⁴⁶ Inserierte Angebotspreise in Euro, monatliche Warmmiete eines unmöblierten WG-Zimmers zwischen 10 m² und 30 m²

4.3.4 Wohnungssuchende im öffentlich geförderten Wohnungsbau

Am 31.12.2021 waren beim Amt für Wohnen 1.679 Haushalte wohnungssuchend für eine geförderte Mietwohnung vorgemerkt. Die Zahl hat sich im Vergleich zum Vorjahresstichtag um rund 40 Haushalte verringert. Ebenfalls leicht rückläufig war die Zahl der Haushalte, die mit Unterstützung des Amtes für Wohnen eine geförderte Wohnung beziehen konnten. Im Jahr 2021 wurden 1.668 Bezugsgenehmigungen erteilt; 2020 waren es 1.695. Weiterhin sind insbesondere Haushalte mit fünf und mehr Personen verstärkt auf die Hilfe bei der Wohnraumversorgung angewiesen.

Die mit Ausbruch der Corona-Pandemie stark zurückgegangene Fluktuation am Dortmunder Wohnungsmarkt ist im vergangenen Jahr auf einem niedrigen Niveau geblieben (s. Kapitel 4.2.3 Innerstädtische Wanderungsbewegungen). Dies hat sich auch auf das Segment der öffentlich geförderten Mietwohnungen ausgewirkt. Auf Grund der unsicheren Lage bzw. Zukunftsperspektive haben Wohnungssuchende ihre Umzugswünsche tendenziell zurückgestellt.

Ergebnis:

Die Zahl der transferleistungsbeziehenden Haushalte war im Jahr 2021 nach dem vorherigen pandemiebedingten Anstieg insgesamt wieder rückläufig. Größere Familienhaushalte sind im Verhältnis zur allgemeinen Haushalteverteilung überproportional häufig auf staatliche Unterstützungsleistungen und damit auf preiswerten Wohnraum angewiesen.

Die Anzahl der Haushalte, die nicht mit einer öffentlich geförderten Mietwohnung versorgt werden konnten, war in der Jahresbilanz mit fast 1.700 anhaltend hoch. Insbesondere für Haushalte mit fünf und mehr Personen ist es schwierig, eine familieneignete Wohnung zu finden.



WOHNEN, WO DAS SCHLÄGT

Wer sich seine Wohnträume erfüllen möchte, hat mit NRW's führendem Wohnungsunternehmen den passenden Partner an seiner Seite. Denn mit viel Herzblut, einem engagierten Team, jeder Menge Know-how und vielen Top-Services sorgen wir für die Erfüllung Ihrer Wünsche. So schaffen wir Raum für Zweisamkeit, damit Sie sich rundum wohl und geborgen fühlen. **Weil uns unsere Mieter eine Herzensangelegenheit sind.**

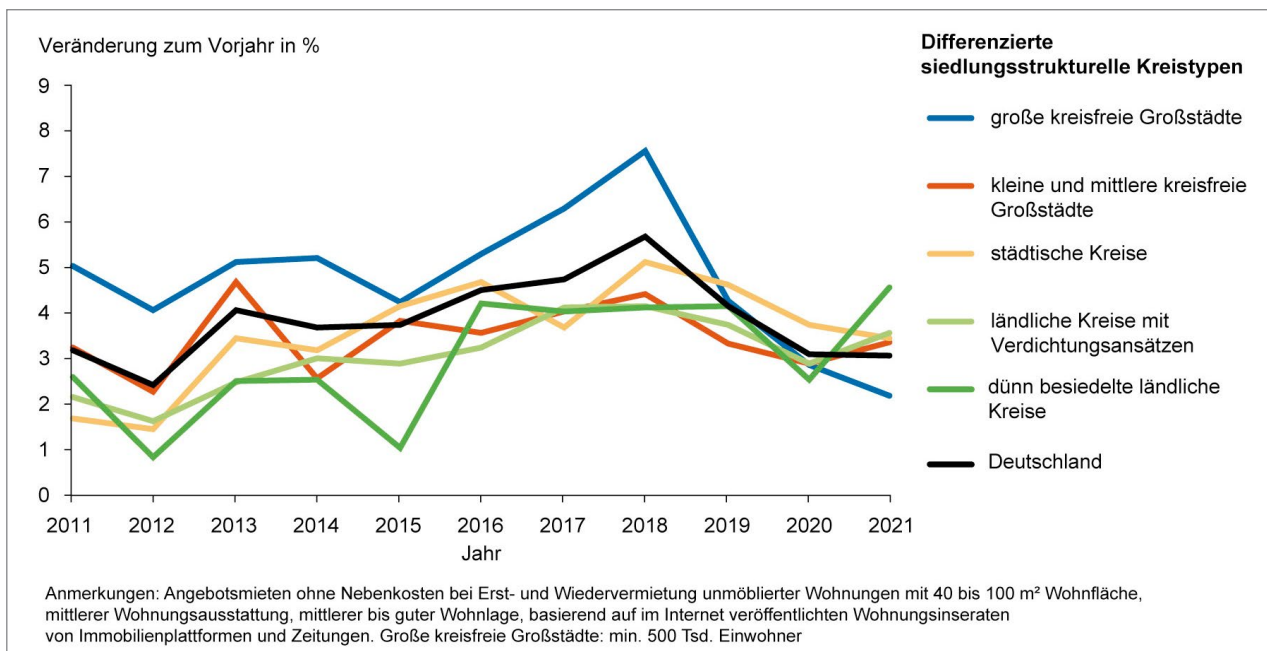
5. Mietenentwicklung

5.1 Mietenentwicklung in Deutschland

Anhand der Entwicklung der Mieten lässt sich die Situation der Wohnungsmärkte beurteilen. Steigende Mieten sind in der Regel ein Indikator für Marktanspannung. Das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) wertet im Rahmen der bundesweiten Wohnungsmarktbeobachtung die Entwicklung der Angebotsmieten aus. Demnach sind die Erst- und Wiedervermietungs-mieten in Deutschland im Jahr 2021 gegenüber dem Vorjahr um 3,1 % von 9,16 €/m² auf durchschnittlich 9,45 €/m² gestiegen. Die Entwicklungsdynamik stabilisierte sich damit zuletzt und liegt im Vergleich zum Vorjahr unverändert hoch, wenngleich die Preissprünge von 4 % bis 5 % aus den Vorjahren nicht erreicht wurden.

Auffällig ist allerdings die unterschiedliche Dynamik in den unterschiedlichen siedlungsstrukturellen Kreistypen (s. Abb. 22). War die Mietpreisdynamik in den großen kreisfreien Großstädten (> 500.000 Einwohner*innen) bis 2018 mit bis zu 7,5 % deutlich stärker als in kleineren kreisfreien Städten oder ländlichen Kreisen, zeigen sich dort seitdem moderater steigende Mieten (2021: 2,2 %). Der Rückgang der Dynamik deutet daraufhin, dass ein Plateau erreicht scheint. In Dortmund ist ein Rückgang der Preisdynamik bisher allerdings nicht zu erkennen (s. Kapitel 5.2 Mietenentwicklung in Dortmund). Die Anspannungstendenzen auf dem Dortmunder Wohnungsmarkt setzten erst später als in vielen der anderen kreisfreien Großstädte (> 500.000 Einwohner*innen) ein. Hinzu kommt, dass das aktuelle Mietniveau nicht mit Berlin, Hamburg oder München vergleichbar ist.

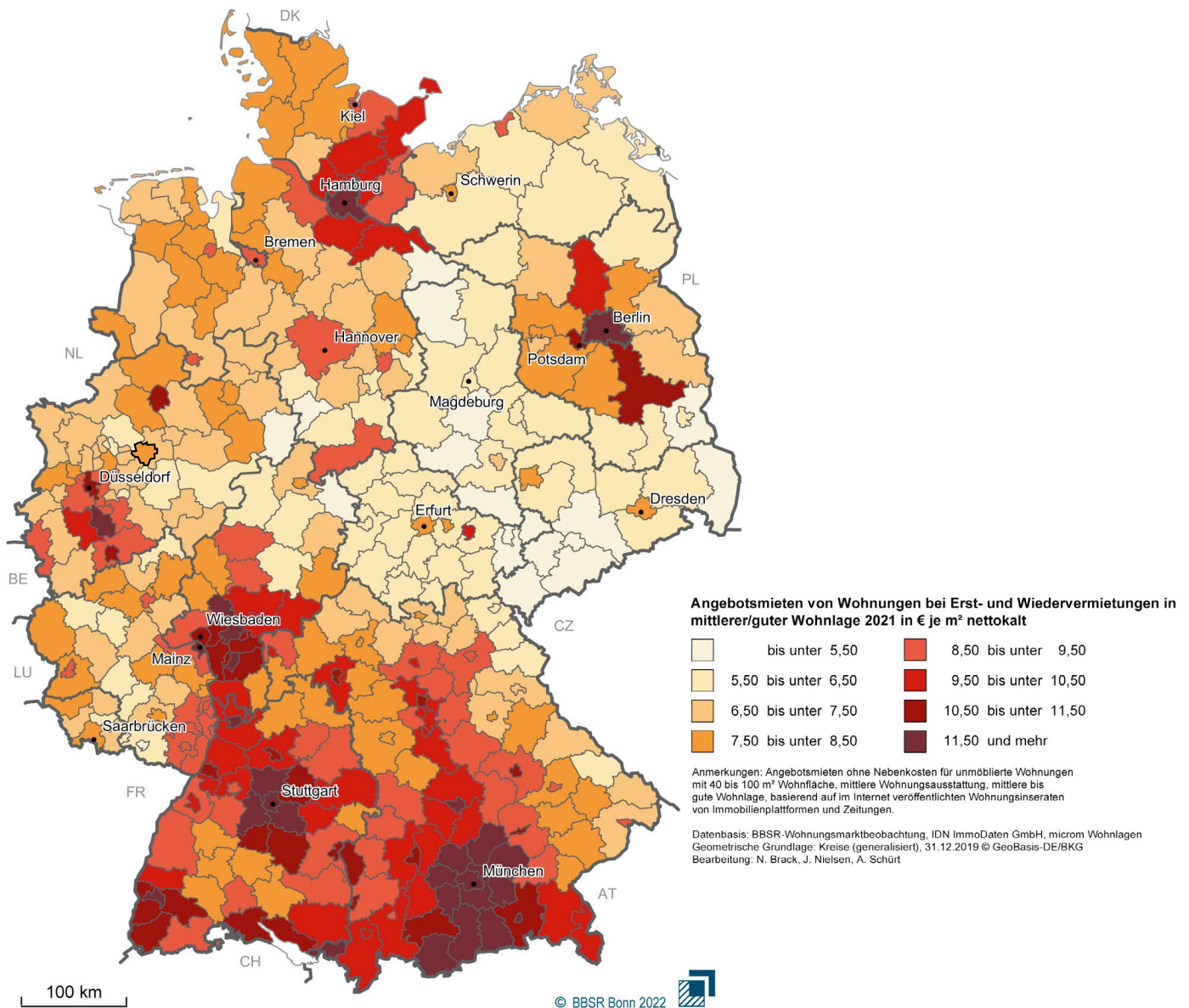
Abb. 22: Veränderung der Erst- und Wiedervermietungs-mieten inserierter Wohnungen nach Kreistypen 2011 bis 2021 (Deutschland)



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

Miethöhen werden von regionalen bzw. lokalen Rahmenbedingungen beeinflusst. Das stark ausdifferenzierte Mietpreisniveau in Deutschland anhand der Angebotsmieten für Erst- und Wiedervermietungen im Jahr 2021 wird in der Karte 5 des BBSR veranschaulicht.

Karte 5: Erst- und Wiedervermietungsmieten inserierter Wohnungen 2021 (Deutschland)



Quelle: Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung;

Im bundesweiten Vergleich ist das Dortmunder Niveau der Angebotsmieten für Erst- und Wiedervermietungen nach wie vor als leicht unterdurchschnittlich zu bezeichnen (s. Karte 5, Wertebereich: 7,50 bis unter 8,50 €/m² netto kalt). Auf das Ruhrgebiet bezogen zeigen sich in Dortmund, gemeinsam mit Essen, im Vergleich mit den umliegenden Ruhrgebietsstädten die höchsten Mieten.

5.2 Mietenentwicklung in Dortmund

Die differenzierte Analyse der Mietenentwicklung in Dortmund erfolgt auf Basis der empirica-Preisdatenbank. Dargestellt werden die Angebotspreise (Nettokaltmiete) für Neubau- und Bestandswohnungen. Merkmale wie Ausstattung, genaues Baualter oder Modernisierungszustand werden nicht berücksichtigt. Nicht alle zur Vermietung stehenden Wohnungen werden über das Internet oder Tageszeitungen angeboten, sodass nur ein Teil der tatsächlichen Angebote in die Auswertung einfließt. Auf Grund der Vielzahl der Angebote lassen sich trotzdem Aussagen über das Mietniveau, dessen Entwicklung und damit über die allgemeine Marktstimmung ableiten. Im Jahr 2021 wurden 14.490 Angebote ausgewertet und damit rund 10 % mehr als im Vorjahr. Die Entwicklung der Angebotsmieten (Median) in den letzten fünf Jahren kann der folgenden Tabelle entnommen werden:

Tab. 6: Mietangebote in Dortmund 2017 bis 2021 (Nettokaltmieten)

Jahr	Bestand		Neubau	
	Anzahl der Angebote	Mietpreis Median in €/m ²	Anzahl der Angebote	Mietpreis Median in €/m ²
2017	11.646	6,62	221	10,50
2018	12.682	7,00	327	10,50
2019	13.393	7,25	342	10,89
2020	12.962	7,52	291	11,10
2021	14.095	7,91	395	11,50

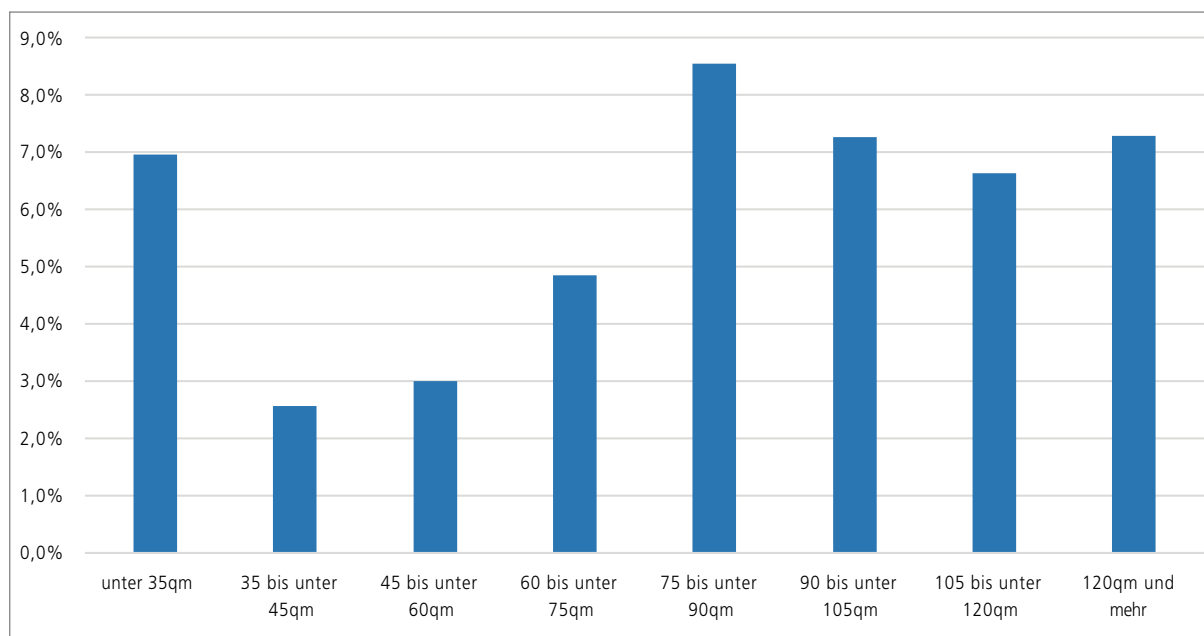
Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten)

Die Mietpreissteigerungen bei den Angebotsmieten für Bestandswohnungen (Wiedervermietungen) setzen sich weiterhin und in zunehmender Dynamik fort. Der Mietpreismedian der im Jahr erfassten Angebote hat sich im Vergleich zum Vorjahr um 5,2 % auf 7,91 €/m² netto kalt erhöht. Seit 2017 ist bei den Wiedervermietungsmieten ein Anstieg um 19,5 % (4,6 % p. a.) zu verzeichnen.

Der Median der Angebotsmieten für Neubauwohnungen hat sich 2021 gegenüber 2020 um 3,6 % auf 11,50 €/m² netto kalt erhöht.

Mit Blick auf unterschiedliche Wohnungsgrößenklassen zeigt sich bei großen Wohnungen (75 m² bis unter 90 m², 90 m² bis unter 105 m²) und sehr großen Wohnungen (ab 105 m²) eine überdurchschnittlich starke Preisentwicklung mit bis zu 8,5 % höheren Mieten im Vergleich zum Vorjahr. Dies deutet auf einen nach wie vor sehr angespannten Wohnungsmarkt – insbesondere für Familien hin.

Abb. 23: Prozentuale Preisentwicklung der mittleren Angebotsmieten nach Wohnungsgrößenklassen 2021 zu 2020



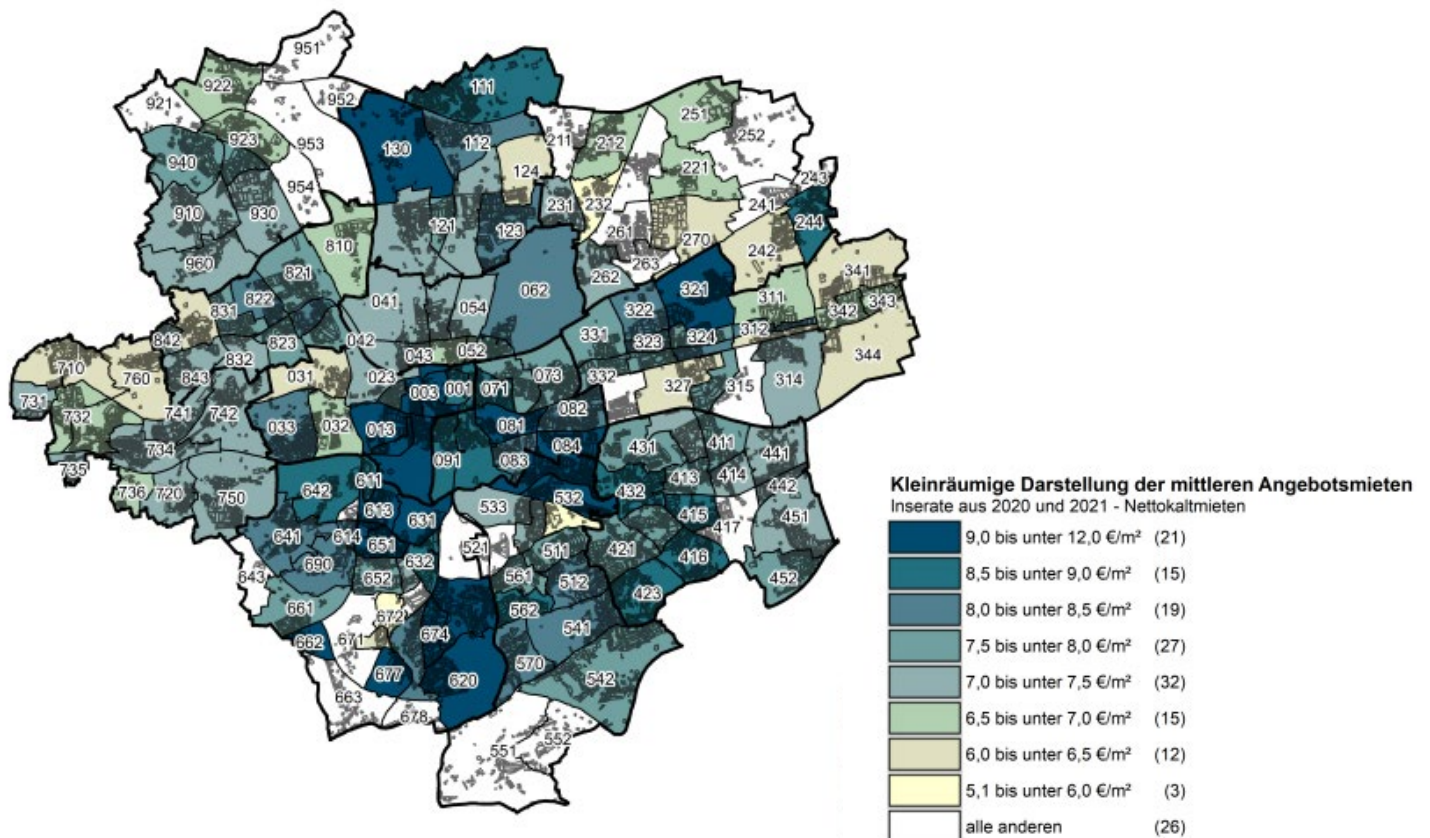
Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten)

Die Verteilung der Mieten nach Preissegmenten zeigt, dass die Mieten im unteren Preissegment bzw. von einfach ausgestatteten Wohnungen im Vergleich zum Vorjahr überdurchschnittlich stark stiegen (rund 8 %). Dies spielt insbesondere bei der Frage der Bezahlbarkeit von Wohnraum eine wichtige Rolle und zeigt die für diese Nachfragegruppen schwierige Situation ausreichend bezahlbarem Wohnraum zu finden.

Die Bezahlbarkeit der Mieten ist im Rahmen des Kommunalen Wohnkonzeptes Dortmund 2021 als ein zentraler Baustein aufgegriffen worden (s. Exkurs – Kommunales Wohnkonzept Dortmund 2021). Im Rahmen der Wohnungsmarktbeobachtung des Amtes für Wohnen soll künftig durch Bezahlbarkeitsanalysen das Verhältnis zwischen Einkommens- und Wohnkostenentwicklung abgebildet werden. Mit der Implementierung des Analyseinstrumentes soll im Laufe des Jahres 2022 begonnen werden.

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 (2020/2021) werden zusammengefasst, um eine ausreichende Datengrundlage zu bilden. Trotzdem lagen für einige Statistische Unterbezirke keine oder nur wenige Inserate vor, sodass für diese keine aussagekräftige Auswertung möglich war. Die Statistischen Unterbezirke mit weniger als 15 Angeboten sind in der Karte 6 weiß dargestellt.

Karte 6: Kleinräumige Darstellung der mittleren Angebotsmieten (2020/2021)⁴⁷

Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten)

In Dortmund zeigen sich deutliche räumliche Unterschiede bei den Angebotsmieten. Tendenziell ist im innerstädtischen Bereich sowie in Teilbereichen des südlichen und östlichen Stadtgebietes ein höheres Mietniveau zu finden. Die mittleren Angebotsmieten reichen von 5,20 €/m² im Statistischen Unterbezirk Kirchderne (232) bis 11,50 €/m² im Unterbezirk Brünninghausen (631). Innerhalb der Statistischen Unterbezirke werden Wohnungen in unterschiedlichen Preissegmenten angeboten. Beispielsweise liegen die Angebotsmieten im Unterbezirk Kirchderne (232) in einer Preisspanne zwischen 4,50 und 8,57 €/m² und in Brünninghausen (631) zwischen 6,50 und 13,51 €/m².

In den letzten fünf Jahren zeigen sich stärkere (prozentuale) Preissteigerungen, insbesondere in den Unterbezirken Renninghausen, Remberg, Löttringhausen-Süd, Brackeler Feld und Westerfilde. Im Falle von Westerfilde sowie Renninghausen stiegen die bis dato noch moderaten Angebotsmieten in den letzten Jahren überdurchschnittlich stark.

Mittlere Angebotspreise unter 6,00 €/m², die insbesondere für Nachfrager*innen nach preisgünstigem Wohnraum von Bedeutung sind, sind inzwischen nur noch in den Unterbezirken Kirchderne, Kirchhörde-Nord sowie Clarenberg zu beobachten. Im Falle von Kirchhörde-Nord und Clarenberg hängt dies allerdings mit einem hohen Anteil an öffentlich geförderten Wohnungen zusammen. Gesamtstädtisch machen die Wohnungsangebote unterhalb dieses Angebotsmietniveaus inzwischen weniger als 10 % aller Inserate aus.

⁴⁷ Die namentlichen Bezeichnungen der in der Karte angegebenen Nummern der Statistischen Unterbezirke können der als Anlage beigefügten Liste entnommen werden.

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

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

Wegen der aktuellen Entwicklungsdynamik auf dem Dortmunder Wohnungsmarkt hat die Stadt Dortmund beschlossen, die Mietobergrenzen in einem jährlichen Rhythmus überprüfen und das schlüssige Konzept fortschreiben zu lassen. Die Überprüfung ist im Frühjahr des Jahres 2022 auf Datenbasis der Angebotsmieten des Jahres 2021 erfolgt und hat die Notwendigkeit einer erneuten Anpassung der Angemessenheitsgrenzen ergeben.

Die seit dem 01.06.2021 geltenden angemessenen Nettokaltmieten sowie die Veränderung zu den bisherigen Mietobergrenzen können der folgenden Tabelle entnommen werden.

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

	1-Personen-Haushalt	2-Personen-Haushalt	3-Personen-Haushalt	4-Personen-Haushalt	5-Personen-Haushalt	6-Personen-Haushalt
Obergrenze bis 31.05.2022	350,00 €	430,00 €	500,00 €	650,00 €	800,00 €	900,00 €
Obergrenze ab 01.06.2022	360,00 €	450,00 €	540,00 €	690,00 €	820,00 €	980,00 €
Prozentuale Veränderung	2,9 %	+ 4,7 %	+ 8,0 %	+ 6,2 %	+ 2,5 %	+ 8,9 %

Quelle: Stadt Dortmund – Sozialamt

Als angemessene Kosten der Unterkunft wird darüber hinaus auch grundsätzlich die Grundmiete für geförderte Wohnungen anerkannt, sofern die Wohnungen die für den jeweiligen Haushalt angemessene Wohnungsgröße nicht überschreitet. Zusätzlich werden auch die angemessenen Betriebskosten berücksichtigt. Dabei wird der jeweils aktuelle Betriebskostenspiegel für NRW (Herausgeber: Deutscher Mieterbund NRW e. V.) zugrunde gelegt. Die Höhe der angemessenen Betriebskosten und Bruttokaltmieten können im Internet auf der Homepage des Jobcenters Dortmund unter <https://jobcenterdortmund.de/de/articles/miete-heiz-betriebskosten> abgerufen werden.

5.3 Entwicklung der Wohnnebenkosten

Neben der Entwicklung der Mietpreise sind das Niveau und die Entwicklung der Wohnnebenkosten, d. h. der kalten und warmen Betriebskosten, für die Bezahlbarkeit von Wohnraum von besonderer Bedeutung.

Laut Statistischem Bundesamt sind die Wohnnebenkosten (ohne Energiekosten) in Deutschland zwischen 2020 und 2021 um 2,3 % und damit stärker als zuvor (2019–2020: +1,2 %) gestiegen. Sanken die Kosten für Haushaltsenergie (Gas, Strom und Heizöl) zwischen 2019 und 2020 pandemiebedingt noch um 2,2 %, stiegen sie, z. T. auch bedingt durch den Basiseffekt, im Jahresdurchschnitt 2021 um 4,7 % stark an.

Im Dezember 2021 lagen die Preise rund 11 % über dem Wert des Vorjahresmonats (Dezember 2020) und zeigen die starke und stetige Preisentwicklung im Laufe des vergangenen Jahres. Im Zusammenhang mit dem Krieg in der Ukraine sind die Kosten für Haushaltsenergie inzwischen nochmals stark angestiegen.

Um die Preise bzw. ihre Entwicklung in Dortmund besser einschätzen zu können, werden die mittleren Nebenkosten anhand der empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten) herangezogen werden. Hierbei zeigt sich 2021 gegenüber dem Vorjahr eine Steigerung der kalten Nebenkosten von 3,4 % auf 1,91 €/m², während die warmen Nebenkosten mit 1,05 €/m² rund 1,1 % höher lagen. Allerdings handelt es sich bei den kalten sowie warmen Nebenkosten um die inserierten Kosten für Betriebs- und Heizkosten, die u. U. von den tatsächlich abgerechneten Kosten abweichen können. Mit Blick auf die bundesweite Entwicklung der Kosten für Haushaltsenergie, könnten sich diese etwas zeitverzögert in der kommenden Nebenkostenabrechnung widerspiegeln. Darüber hinaus sind gerade diese Kosten stark verbrauchsabhängig.

Die dargestellten durchschnittlichen kalten und warmen Nebenkosten variieren zudem abhängig von der jeweiligen Wohnungsgröße. Für Kleinstwohnungen unter 45 m² liegen die kalten Nebenkosten beispielsweise über 2 €/m², während in großen Wohnungen über 90 m² durchschnittlich weniger als 1,60 €/m² anfallen. Vergleicht man den Neubau (ab 2016) mit Bestandswohnungen, so zeigt sich darüber hinaus ein baualtersbedingter Unterschied der kalten Nebenkosten mit höheren Kosten im Neubau. Dies könnte u. a. mit einem höheren Anteil an Gebäuden mit Aufzug oder Treppenhausreinigungen zusammenhängen und die höheren kalten Nebenkosten bedingen.

Während mit Blick auf die warmen Nebenkosten auch hier die Höhe der Kosten von der Wohnungsgröße abhängt, zeigen sich zwischen Neubau (ab 2016) und Bestand nur marginale Abweichungen. Dies könnte wie beschrieben mit dem Heizverhalten der jeweiligen Haushalte zusammenhängen, wodurch sich energetische Vorteile des Neubaus nicht 1:1 in den eingesparten Kosten widerspiegeln

Ergebnis:

Anhand der im Jahr 2021 inserierten Angebotsmieten zeigten sich in Dortmund erneut hohe Mietpreissteigerungen, deren Dynamik sogar weiter zunahm. Während der Mietpreismedian für Bestandswohnungen (Wiedervermietungen) um 5,2 % auf 7,91 €/m² netto kalt stieg, erhöhte sich die mittlere Angebotsmiete für Neubauwohnungen um 3,6 % auf 11,50 €/m² netto kalt.

Im bundesweiten Vergleich ist das Mietniveau in Dortmund weiterhin unterdurchschnittlich, weist verglichen mit anderen (bereits hochpreisigen) Großstädten allerdings eine höhere Dynamik der Mieten auf.

Mit Blick auf die kalten Nebenkosten zeigte sich in Dortmund ebenfalls eine große Dynamik mit einer Kostensteigerung von durchschnittlich 3,4 %. Die Heizkosten stiegen hingegen nur moderat (+ 1,1 %). Da die zuletzt stark steigenden Energiekosten oftmals erst zeitverzögert im Rahmen von Nebenkostenabrechnungen zum Tragen kommen, ist davon auszugehen, dass diese Steigerungen erst im Zuge der kommenden Auswertung der Inserate sichtbar werden.

6. Modellrechnungen zur zukünftigen Bevölkerungsentwicklung

6.1 Bevölkerungsvorausberechnung des IT.NRW

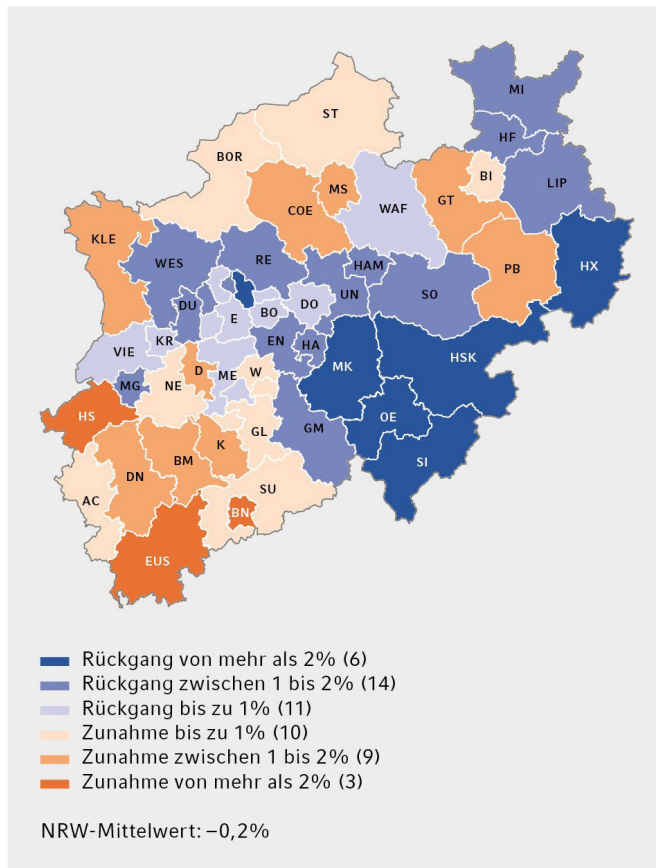
Der Landesbetrieb Information und Technik Nordrhein-Westfalen (IT.NRW) veröffentlichte im März 2022 eine neue Bevölkerungsvorausberechnung bis 2050 für alle 396 Städte und Gemeinden Nordrhein-Westfalens. Basis ist der Stichtag 01.01.2021. Der Stützzeitraum sind die Jahre 2017 und 2020. Auf ihm basieren die Annahmen, wie sich die natürliche Bevölkerungsentwicklung und die Wanderungen zukünftig entwickeln werden.

Bei der folgenden Interpretation der Vorausberechnungsergebnisse ist zu beachten, dass Prognosen lediglich Modellcharakter haben und ihr Eintreffen im Wesentlichen von den Annahmen zum Wanderungsverhalten abhängig ist. Der Krieg in der Ukraine und die hierdurch ausgelösten Fluchtbewegungen, haben noch keinen Eingang in die Vorausberechnung finden können, sodass die Annahmen zur Außenzuwanderung möglicherweise zu gering sind. Dennoch gibt die Vorausberechnung wertvolle Hinweise darauf, in welchem Korridor sich die Bevölkerungszahl und -struktur mittel- bis langfristig erwartbar verändern wird.

Für Nordrhein-Westfalen wird bis 2050 ein Bevölkerungsrückgang um 1,7 % vorausberechnet. Nach der aktuellen Vorausberechnung beginnt der Rückgang der Bevölkerungszahl ab sofort. Bis zum Jahr 2030 wird zunächst ein leichter Verlust i. H. v. 0,2 % vorausberechnet. Ursächlich für die höheren prognostizierten Verluste als in der Vorgängerprognose ist, dass nun mit wesentlich geringeren Bevölkerungsgewinnen durch Zuwanderung aus dem Ausland gerechnet wird. Zu Beginn des Stützzeitraums (2018) haben die starken (Flüchtlings-)Zuwanderungsströme der Jahre 2015/2016 nachgelassen. Dann traten coronabedingte Zuwanderungseinbußen (2020) ein. Bislang zeichnet sich nicht ab, dass die Wanderungsbewegungen kurzfristig das Vor-Pandemie-Niveau erreichen werden. Ob diese Annahme trotz des Krieges in der Ukraine weiterhin Bestand haben wird, ist zum derzeitigen Zeitpunkt unklar.

In Nordrhein-Westfalen besteht nach wie vor der Trend des Nebeneinanders von wachsenden und schrumpfenden Regionen. In der aktuellen Vorausberechnung überwiegt jedoch insgesamt der Anteil an Kreisen und kreisfreien Städten, die langfristig Bevölkerung verlieren werden. In der kurzfristigen Betrachtung bis 2030 wird es in 22 Kreisen und kreisfreien Städten, die vorrangig im Südwesten, im Münsterland und im westlichen Ostwestfalen liegen, den Prognosen nach steigende Bevölkerungszahlen geben. Insgesamt 31 Kreise und kreisfreie Städte verlieren hingegen bis 2030 an Bevölkerung. Sie liegen insbesondere im östlichen Ostwestfalen, im Sauer- und Siegerland sowie im Ruhrgebiet.

Karte 7: Entwicklung der Bevölkerung in Nordrhein-Westfalen laut Vorausberechnung des IT.NRW 2021 bis 2030

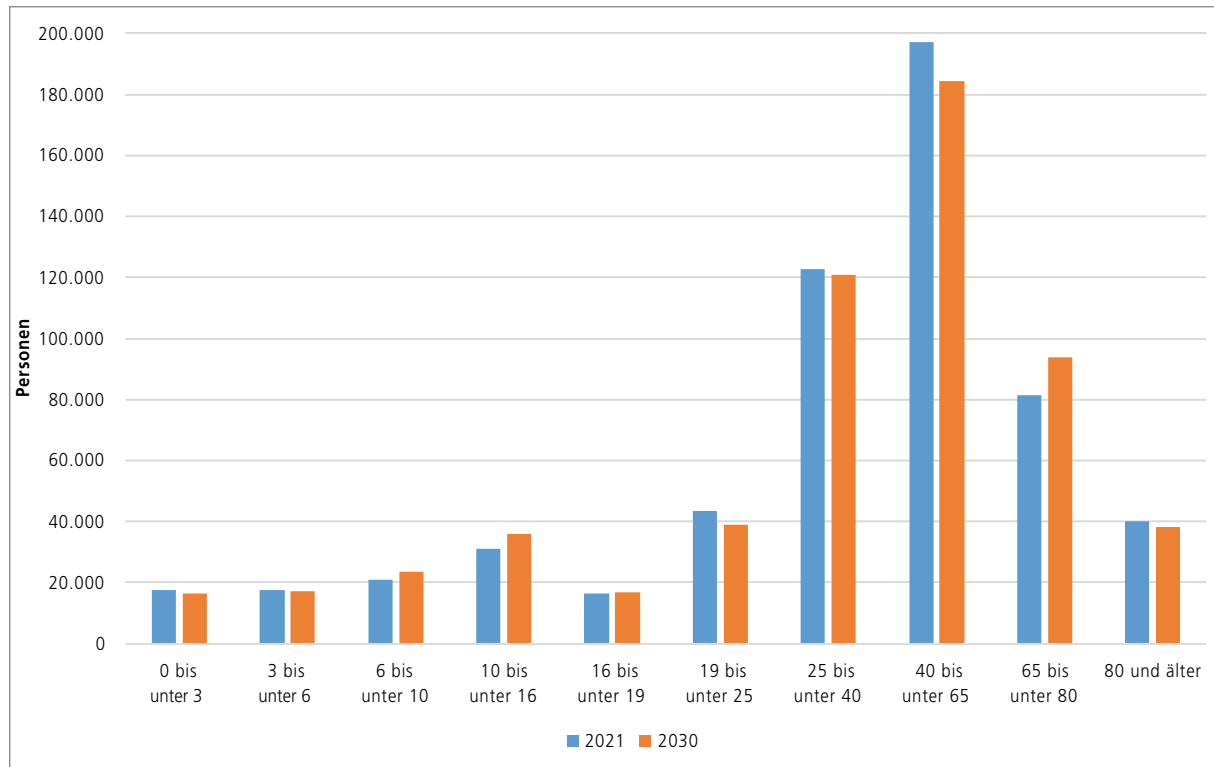


Quelle: NRW.Bank nach IT.NRW Bevölkerungsvorausberechnung 2021–2050/2070

Für Dortmund wird bis 2030 ein leichter Bevölkerungsrückgang um 0,2 % vorhergesagt, was der landesweiten Entwicklung entspricht. Für das gesamte Ruhrgebiet wird ein Bevölkerungsrückgang um 1,1 % vorausberechnet.

Die folgende Abbildung zeigt den prognostizierten Alterungsprozess der Dortmunder Bevölkerung und macht deutlich, dass das Thema des demografischen Wandels in keiner Weise an Bedeutung verloren hat. Die Zahl der über 65-Jährigen steigt deutlich um über 10.000 Personen bis 2030 an. Die Notwendigkeit zur Schaffung barrierearmen oder barrierefreien Wohnraums, von dem auch andere Zielgruppen profitieren, wird hiermit eindrücklich bestätigt. Parallel zu dieser Entwicklung reduziert sich die Zahl der Personen im erwerbsfähigen Alter um fast 19.000. Die Zahl der Kinder bis einschließlich des Grundschulalters erhöht sich leicht um rund 1.500 Personen.

Abb. 24: Entwicklung der Dortmunder Bevölkerung laut Vorausberechnung des IT.NRW nach Altersgruppen 2021 und 2030 im Vergleich



Quelle: eigene Darstellung nach Daten der IT.NRW Bevölkerungsvorausberechnung 2021-2050/2070

Trotz aller Prognoseunsicherheiten stellt der in der Vorausberechnung angezeigte weitere Alterungsprozess der Dortmunder Bevölkerung eine stabile Entwicklung dar. Die geburtenstarken „Babyboomer“-Jahrgänge rutschen zunehmend in die Altersgruppe der über 65-Jährigen. Daher ist die seit langem bestehende Forderung nach mehr seniorengerechtem Wohnraum – durch Abbau von Barrieren im Bestand und Neubau barrierefreier Wohnungen – weiterhin von großer Bedeutung für die zukunftsfähige Gestaltung der Wohnungsangebote auf dem Dortmunder Wohnungsmarkt. Die Stadt Dortmund wird sich mit dieser Thematik im Rahmen der Umsetzung des Kommunalen Wohnkonzeptes 2021 intensiv befassen.

Mehr denn je zeigen die vorausberechneten Bevölkerungsentwicklungen lediglich einen möglichen Entwicklungskorridor auf. Die aktuellen weltpolitischen Ereignisse erschweren die Vorhersage der Wanderungsbewegungen bzw. Flüchtlingszüge zunehmend. Die Auswirkungen für den Dortmunder Wohnungsmarkt sind schon jetzt deutlich spürbar und werden aller Voraussicht nach kurz- und mittelfristig zu deutlicheren Anspannungstendenzen führen.

Die für den Wohnungsbedarf notwendige Vorausberechnung zur Entwicklung der Haushaltszahlen durch IT.NRW liegt bislang nicht vor. Die zunehmende Singularisierung der Gesellschaft wird sich aber aller Voraussicht nach in steigenden Haushaltszahlen widerspiegeln.

6.2 Bevölkerungsprognose der Stadt Dortmund

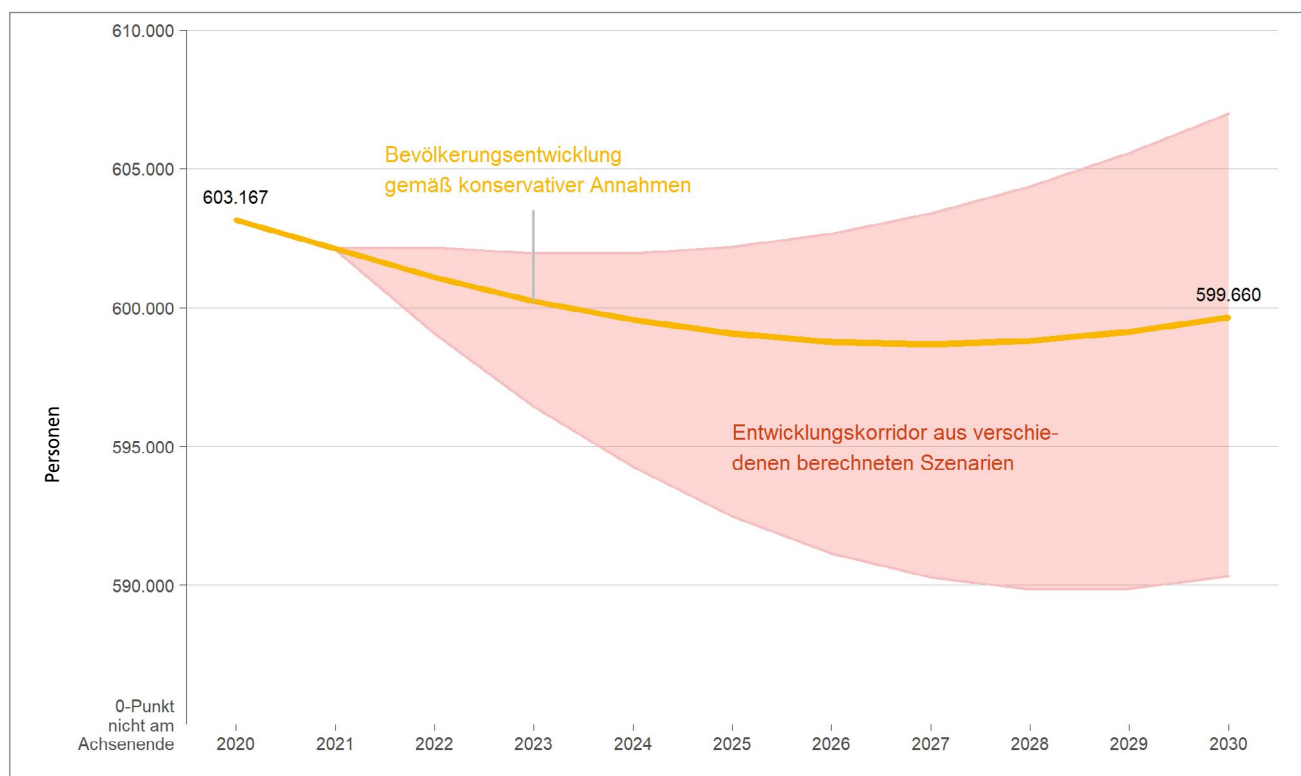
Die Dortmunder Statistik hat eine Vorausberechnung der Dortmunder Hauptwohnbewölkerung bis zum Jahr 2030 in Form von drei Szenarien vorgenommen, wobei sich die folgenden Ausführungen auf die konservative Variante der drei Szenarien beziehen.

Es wurden begründete Annahmen getroffen, wie sich die einzelnen demografischen Gruppen in der Zukunft entwickeln werden. Einzelne beeinflussende Effekte können zu stark divergierenden Wanderungsbewegungen führen, wie z. B. die EU-Freizügigkeit oder humanitäre Krisen mit einem hohen Aufkommen Schutzsuchender. Aktuell kommt noch die Corona-Pandemie mit ihren unkalkulierbaren gesellschaftlichen und demografischen Konsequenzen hinzu. Hieran wird deutlich, dass Bevölkerungsvorausberechnungen nur Wahrscheinlichkeiten aufzeigen, aber keine exakte Vorhersage der zukünftigen Entwicklung leisten können.

Der Stützzeitraum für die Vorausberechnung sind der Bevölkerungsstand sowie die Bevölkerungsbewegungen der Jahre 2016 bis 2020. Die Bevölkerungsbewegungen sind die Stellschrauben der künftigen Entwicklung. Sie umfassen die Außenwanderungen (Zu- und Fortzüge über die Dortmunder Stadtgrenze) und die Geburten- und Sterbezahlen. Auf dieser Grundlage erfolgt die Berechnung mit Hilfe einer Trendfortschreibung, wobei zunächst davon ausgegangen wird, dass die Bevölkerungsbewegungen aus dem Stützzeitraum eine strukturell ähnliche Fortsetzung finden. Hinsichtlich der Annahmen, wie sich die Variablen der Bevölkerungsbewegung künftig entwickeln werden, wird bei der Schätzung von einer weitgehenden Stabilisierung des Zu- und Fortzugsniveaus auf dem Niveau vor der Corona-Krise und der Geflüchtetenbewegung ausgegangen, das zwischen 2022 und 2030 weitgehend konstant bleibt. Beim Faktor Geburten bleiben die Annahmen zurückhaltend, während von einer (leicht) steigenden Lebenserwartung ausgegangen wird.

Im konservativen Szenario wird für Dortmund bis zum Jahr 2030 eine leichte Reduzierung der Bevölkerungszahl auf ca. 600.000 Einwohner*innen vorausberechnet. Dies bedeutet einen leichten Rückgang um 0,6 % bzw. rund 3.000 Personen.

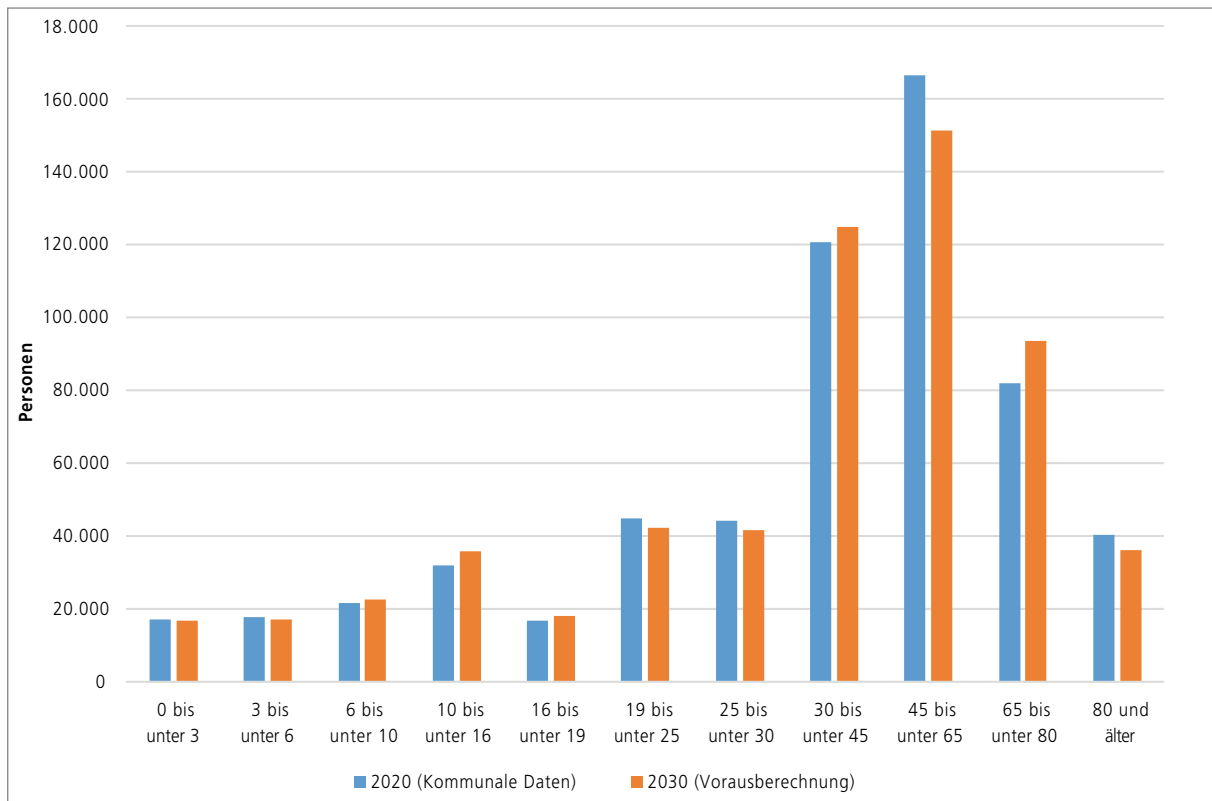
Abb. 25: Entwicklung der Dortmunder Hauptwohnbevölkerung laut Vorausberechnung der Dortmunder Statistik 2020 bis 2030



Quelle: Dortmunder Statistik

Hinsichtlich der Entwicklung der Dortmunder Bevölkerung nach Altersklassen zeigt sich ein ähnliches Bild wie im Rahmen der Prognose des IT.NRW (s. Kapitel 6.1 Bevölkerungsvorausberechnung des IT.NRW). Insgesamt wird es laut Vorausberechnung bis zum Jahr 2030 eine Zunahme der über 65-Jährigen um über 6.300 Personen geben. Hierbei handelt es sich um die geburtenstarken „Babyboomer“-Jahrgänge, die zunehmend in die Altersklasse der über 65-Jährigen rutschen. Parallel verkleinert sich die Gruppe der 45- bis 65-Jährigen erheblich um über 15.300 Personen. Dies sind die geburtenschwachen Jahrgänge nach dem sogenannten „Pillenknick“. Die Zahl der Kinder bis einschließlich des Grundschulalters bleibt nahezu konstant.

Abb. 26 Entwicklung der Dortmunder Hauptwohnbewölkerung laut Vorausberechnung der Dortmunder Statistik nach Altersgruppen 2020 und 2030 im Vergleich



Quelle: Dortmunder Statistik

Stark intervenierende Größen, wie EU-Ein- und Austritte, Freizügigkeit, Pandemien, Extrema bei Geflüchtetenaufrücken und dergleichen werden bei der Schätzung weitgehend außen vor gelassen, da sie in ihrer Wirkmacht für die Dortmunder Bevölkerungszahl nicht einzuschätzen sind. Dem Umstand geschuldet, dass die Berechnung bereits im vierten Quartal 2021 erfolgte, sind – wie auch bei der Prognose des IT.NRW – der Krieg in der Ukraine und dessen Implikationen für die Bevölkerungsentwicklung der Stadt Dortmund nicht eingeflossen. Entsprechend soll in den kommenden Jahren das Ergebnis der Vorausberechnung überprüft werden. Die nächsten Jahresergebnisse werden wichtige Aufschlüsse darüber geben, wo die Einschätzungen zutreffend gewesen sind, wo nicht und welche Variablen sich different entwickelt haben.

7. Kleinräumige und regionale Wohnungsmarktbeobachtung

7.1 Kleinräumiges Wohnungsmarktmonitoring

Als Bindeglied zwischen der gesamtstädtischen 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 Familien, Seniorinnen und Senioren, Menschen mit Behinderung und in sozial- und wohnungswirtschaftlich auffälligen Quartieren) abgeleitet.

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.

Seit 2013 werden in einem dreijährigen Rhythmus Berichte mit vertiefenden Analysen der Daten und Entwicklungstendenzen sowie umfangreichem Kartenmaterial veröffentlicht. Der zuletzt erschienene dritte Bericht zum kleinräumigen Wohnungsmarktmonitoring aus dem Jahr 2019 zeigt die Ergebnisse der Datenanalysen des Jahres 2017. Die Erstellung des vierten Berichtes wurde zugunsten vorrangiger Projekte um ein Jahr verschoben und wird voraussichtlich im Frühjahr des Jahres 2023 veröffentlicht.

Alle bisher erschienenen Berichte stehen auf der folgenden Internetseite als Download zur Verfügung:

www.wohnungsmarktbeobachtung.dortmund.de → Kleinräumiges Wohnungsmarktmonitoring

7.2 Regionale Wohnungsmarktbeobachtung

Im Winter 2021 erschien der mittlerweile Fünfte Regionale Wohnungsmarktbericht der AG Wohnungsmarkt Ruhr. Im Rahmen einer digitalen Fachveranstaltung am 24.11.2021 wurde der Bericht einem breiten Publikum präsentiert und diskutiert. In der bewährten Systematik hat die Stadt Dortmund gemeinsam mit den Städten Duisburg, Oberhausen, Mülheim an der Ruhr, Bottrop, Essen, Gelsenkirchen, Herne, Bochum, Hagen, Hamm und den Kreisen Wesel, Recklinghausen, Ennepe-Ruhr und Unna, unter Federführung des Regionalverbands Ruhr, die Situation auf dem Wohnungsmarkt Ruhr analysiert. Auf dieser Basis wurden Zeitvergleiche angestellt und hieraus interessante Trends und Entwicklungen abgeleitet. Unterstützt wurde die AG Wohnungsmarkt Ruhr, wie bereits in der Vergangenheit, durch die NRW.BANK. Darüber hinaus beinhaltet der Bericht einen Gastbeitrag von Herrn Prof. Dr. Torsten Bölting (InWIS) im Namen von WIR – Wohnen im Revier.

Der Fünfte Regionale Wohnungsmarktbericht kann im Internet unter

www.staedtere-region-ruhr-2030.de/cms/regionale_wohnungsmarktbeobachtung_regwob.html

heruntergeladen werden.

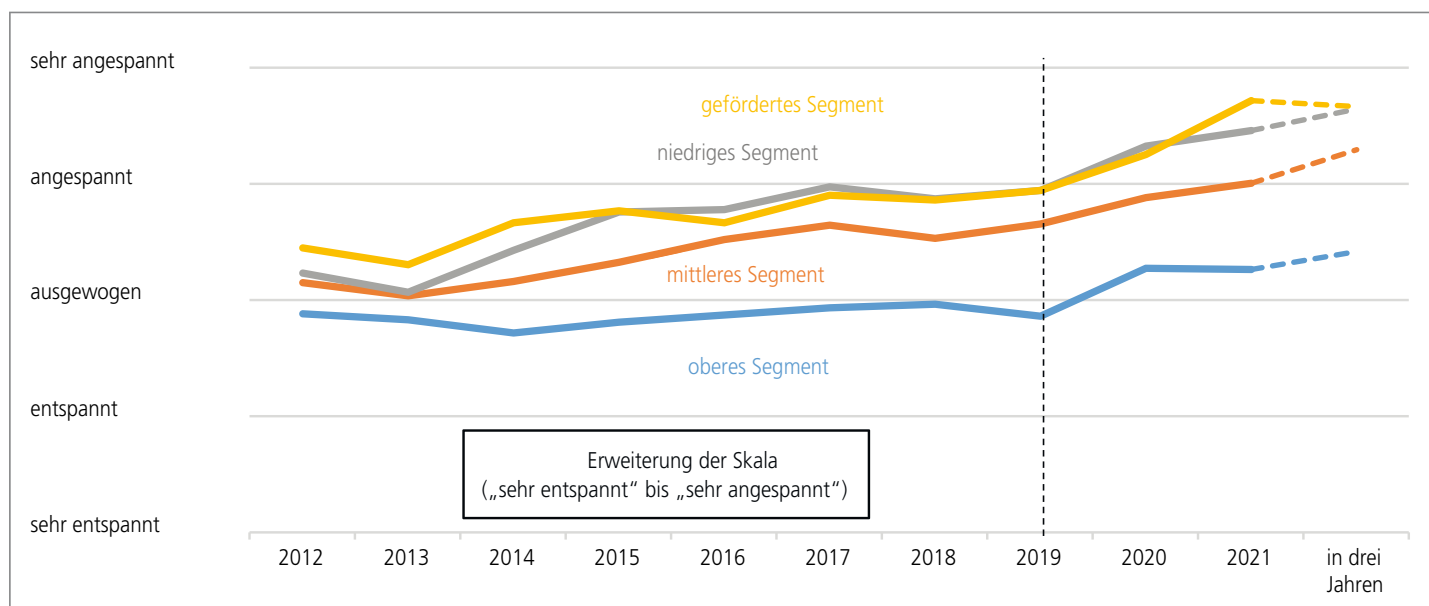
8. Kommunales Stimmungsbarometer – Einschätzung der Wohnungsmarktsituation in Dortmund durch Wohnungsmarktextpert*innen

Anfang des Jahres 2022 wurden für die Erstellung des Kommunalen Stimmungsbarometers 73 Wohnungsmarktextpert*innen gebeten, sich anhand eines Fragebogens zu Entwicklungen des Dortmunder Wohnungsmarktes im Jahr 2021 zu äußern. Abgefragt wurden keine objektiven Daten, sondern subjektive Beurteilungen. Die Umfrage ist nicht repräsentativ, bildet aber das breite Spektrum an Erfahrungen und Einschätzungen der Teilnehmer*innen ab. An der Befragung beteiligten sich 32 Expert*innen aus der Bau- und Wohnungswirtschaft, von Finanzierungsinstituten, von Gutachter-, Architektur- und Planungsbüros, aus der Wissenschaft und von verschiedenen Interessenverbänden. Nicht jede*r Befragte hat sich zu allen Teilmärkten geäußert.

Die Beurteilung der Marktlage erfolgte jeweils aus der Perspektive der Nachfrage. „Anspannung“ bedeutet hohe Nachfrage bei geringem Angebot und „Entspannung“ geringe Nachfrage bei hohem Angebot. Durch die kontinuierliche Fortschreibung von standardisierten Fragen ist es möglich, in der Zeitreihe zwischen kurzfristigen Schwankungen und längerfristigen Trends zu unterscheiden. Um differenziertere Aussagen zur Marktlage zu ermöglichen und Tendenzen besser einordnen zu können, wurde die Beurteilungsskala seit dem Stimmungsbarometer 2020 um die Punkte „sehr entspannt“ und „sehr angespannt“ erweitert. Außerdem wurden erneut Zusatzfragen zu den (möglichen) Auswirkungen der COVID-19-Pandemie gestellt.

Die Einschätzungen der Akteur*innen zur Lage auf dem Dortmunder Mietwohnungsmarkt haben sich insgesamt in den letzten Jahren immer weiter in den Bereich der Anspannung entwickelt. Die Situation im Jahre 2021 wurde im niedrigen und geförderten Preissegment nochmals deutlich häufiger als sehr angespannt beurteilt als im Vorjahr. Das mittlere Preissegment stellt sich aus Sicht der Mehrheit der Expert*innen als angespannt bis sehr angespannt dar. Das obere Preissegment wird als ausgewogen mit einer Tendenz zur Anspannung beschrieben. Die Befragten gehen davon aus, dass sich die Marktsituation in drei Jahren insgesamt noch weiter anspannen wird.

Abb. 27: Einschätzung der Situation auf dem Dortmunder Mietwohnungsmarkt in den unterschiedlichen Segmenten

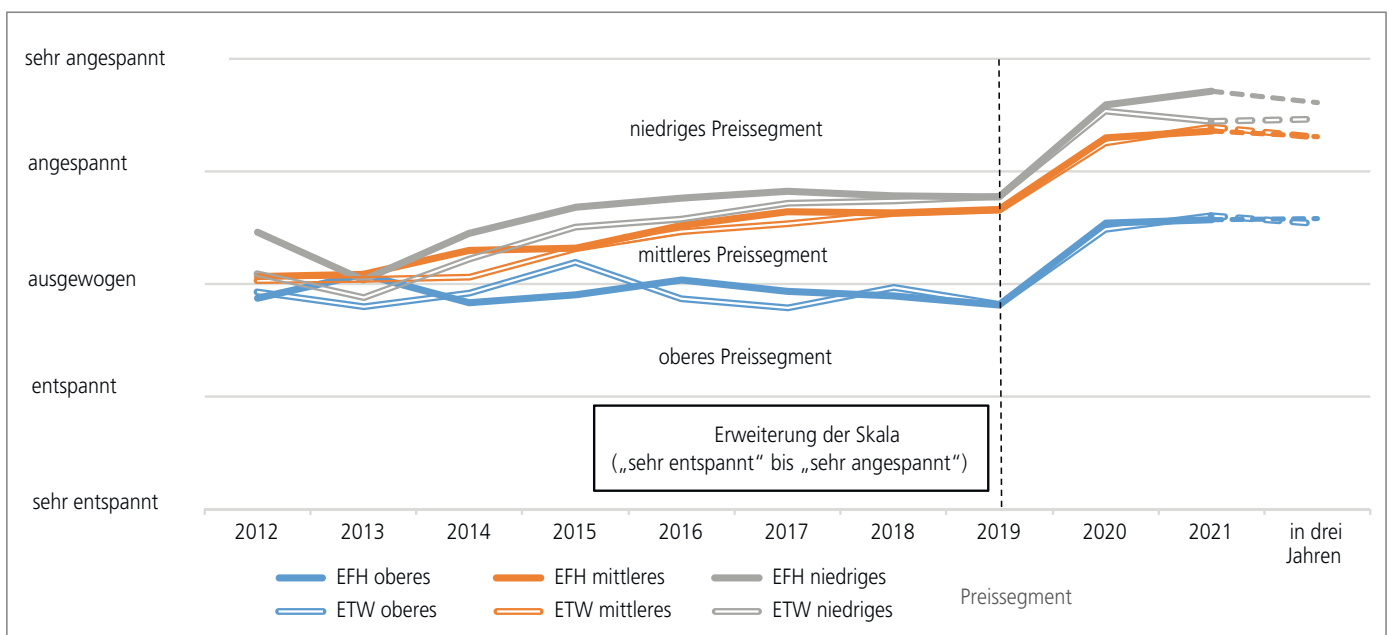


Quelle: Amt für Wohnen

Zu hohe Bau- bzw. Modernisierungskosten, ein unzureichendes Angebot an großen, familiengerechten Mietwohnungen – insbesondere im unteren Preissegment – sowie der Mangel an kleinen preiswerten Wohnungen wurden am häufigsten als Probleme auf dem Dortmunder Mietwohnungsmarkt benannt.

Die Situation auf dem Dortmunder Eigentumsmarkt hat sich in den vergangenen zehn Jahren aus Sicht der Expert*innen sukzessive von ausgewogen bis aktuell zur eindeutigen Anspannung gewandelt. Egal ob Eigenheim oder Eigentumswohnung: Die Wohnungsmarktlage im niedrigen und mittleren Preissegment werden mehrheitlich als angespannt bis sehr angespannt beschrieben. Selbst im oberen Preissegment wird die Situation von vielen Befragten als tendenziell angespannt beurteilt. Kurzfristig erwarten die Akteur*innen keine grundlegenden Veränderungen auf dem Eigentumsmarkt.

Abb. 28: Einschätzung der Situation auf dem Dortmunder Eigentumsmarkt in den unterschiedlichen Segmenten



Quelle: Amt für Wohnen

Als problematisch für den Dortmunder Eigentumsmarkt sehen die meisten Expert*innen die steigenden Baukosten, die hohen Angebotspreise für Bestandsimmobilien, die mangelnde Verfügbarkeit von Bauland in attraktiven Lagen und die hohe Auslastung der Bauwirtschaft.

Alle Ergebnisse des Stimmungsbarometers 2021 können im Detail der folgenden Auswertung entnommen werden.

Stimmungsbarometer 2021

Aktuelle Wohnungsmarktlage

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

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

1 a: Mietwohnungen

Zutreffendes bitte ankreuzen!

Die Wohnungsmarktlage ist derzeit ...	im oberen Preissegment über 9,10 €/m ² (Nettokaltmiete)	im mittleren Preissegment 6,90 €/m ² bis 9,10 €/m ²	im niedrigen Preissegment unter 6,90 €/m ²	im öffentlich geförderten Segment
sehr angespannt	2	7	16	20
angespannt	8	16	13	8
ausgewogen	17	7	2	0
entspannt	2	0	0	0
sehr entspannt	1	0	0	0

1 b: Selbst genutztes Eigentum

Zutreffendes bitte ankreuzen!

Die Wohnungsmarktlage ist derzeit ...	Einfamilienhäuser			Eigentumswohnungen (Geschosswohnungsbau)		
	im oberen Preissegment über 600.000 €	im mittleren Preissegment 350.000 € bis 600.000 €	im niedrigen Preissegment unter 350.000 €	im oberen Preissegment über 3.100 €/m ²	im mittleren Preissegment 1.900 €/m ² bis 3.100 €/m ²	im niedrigen Preissegment unter 1.900 €/m ²
sehr angespannt	4	12	21	3	14	17
angespannt	11	14	6	13	11	8
ausgewogen	10	2	1	10	3	4
entspannt	3	0	0	2	0	0
sehr entspannt	0	0	0	0	0	0

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

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

2	Ich sehe zurzeit keine Probleme
	Zu wenig große Wohnungen im 1 oberen 15 mittleren 21 unteren Preissegment
	Zu wenig kleine Wohnungen im 2 oberen 8 mittleren 17 unteren Preissegment
15	Rückgang des Sozialwohnungsbestandes
12	Zu wenig barrierearme/barrierefreie Wohnungen
18	Mangelndes Angebot für kinderreiche Familien (Wohnungen mit fünf und mehr Zimmern, Mieteinfamilienhäuser)
5	Zu wenig bezahlbarer Wohnraum für Studierende und Auszubildende
5	Zu wenig Wohnungen entsprechen den aktuellen energetischen Standards
5	Ausstattung entspricht nicht den aktuellen Nachfragewünschen (z.B. fehlende Balkone, Abstellflächen)
2	Vernachlässigung von Wohnungsbeständen / Schrottimmobilien
9	Zu geringe Neubautätigkeit
16	Mangelnde Verfügbarkeit von Bauland für den Geschosswohnungsbau
21	Hohe Baulandpreise für den Geschosswohnungsbau
11	Hohe Bau- und Modernisierungskosten
7	Spannungsfeld der Nachverdichtung (Widerstände in der Nachbarschaft, mikroklimatische Folgen)
2	Potenzielle Mieter*innenverdrängung durch Modernisierung
7	Steigende Mietbelastungsquote (im Verhältnis zum Einkommen)
15	Hohe Nebenkosten („Zweite Miete“)
16	Steigende Energiekosten
2	Steigende Diskrepanz zwischen Bestands- und Neuvertragsmieten (Lock-in-Effekte)
6	Einkommenssituation (Bonität) der Mieter*innen
5	Soziale Segregation
1	Erschwerte Bedingungen für Migrant*innen bei der Wohnungssuche
2	Schwierigkeiten von Menschen mit Behinderung bei der Wohnungssuche
	Andere Probleme: • Schwierigkeiten bei Baugenehmigungen für Sanierungen und Nachverdichtungen (Dachgeschossausbau etc.) Balkone • Lang andauernde B-Planverfahren (mind. 4 Jahre)

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

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

0	Ich sehe zurzeit keine Probleme
16	Mangelnde Verfügbarkeit von Bauland in attraktiven Lagen
8	Hohe Baulandpreise im Vergleich zum Umland
22	Steigende Baukosten
14	Hohe Auslastung der Bauwirtschaft
4	Zu geringere Neubautätigkeit im Bereich der Einfamilienhäuser
3	Zu geringere Neubautätigkeit im Bereich der Eigentumswohnungen
18	Hohe Angebotspreise für Bestandsimmobilien
7	Zu geringeres Angebot an Bestandseinfamilienhäusern
4	Zu geringeres Angebot an Bestandseigentumswohnungen
3	Keine ausreichende Eigentumsförderung für Familien
	Andere Probleme
	• Zu hohe Renditevorstellungen der Bauträger

Einschätzung der zukünftigen Wohnungsmarktentwicklung

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

4 a: Mietwohnungen

Zutreffendes bitte ankreuzen!

Die Wohnungsmarktlage wird in drei Jahren ... sein.	im oberen Preissegment	im mittleren Preissegment	im niedrigen Preissegment	im öffentlich geförderten Segment
sehr angespannt	1	12	20	21
angespannt	13	16	11	8
ausgewogen	15	3	0	1
entspannt	2	0	0	0
sehr entspannt	0	0	0	0

4 b: Selbst genutztes Eigentum

Zutreffendes bitte ankreuzen!

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
sehr angespannt	2	9	18	2	9	14
angespannt	13	16	6	13	16	10
ausgewogen	9	1	2	8	1	2
entspannt	2	0	0	3	0	0
sehr entspannt	0	0	0	0	0	0

Aktuelles Investitionsklima

5. Wie schätzen Sie in Dortmund das aktuelle Investitionsklima in den folgenden Marktsegmenten ein?
Zutreffendes bitte ankreuzen!

Das Investitionsklima ist derzeit ...	Neubau				Bestand				
	Ein-fami-lien-häuser	Eigen-tums-woh-nungen	Miet-woh-nungen		Sanierung Modernisierung		Erwerb von Wohnimmobilien		
			frei finan-zierte	öffentl. geför-derte	Ein-fami-lien-häuser	Ge-schoss-woh-nungs-bau	Ein-fami-lien-häuser	Eigen-tums-woh-nungen	Mehr-fami-lien-häuser
(eher) schlecht	4	4	8	16	7	8	7	3	7
weder gut noch schlecht	11	10	13	11	16	18	6	10	9
(eher) gut	10	10	9	3	5	6	14	15	15

6. Welche Faktoren beeinflussen derzeit das Investitionsklima?
Zutreffendes bitte ankreuzen!

6 a: Beim <u>Neubau im Eigentumsbereich</u> wirkt sich dieser Faktor auf das Investitionsklima derzeit ...	positiv aus (als Anreiz)	kaum oder gar nicht aus	negativ aus (als Hemmnis)
Arbeitsmarktsituation	3	23	5
Kapitalmarktbedingungen	19	7	2
Konjunkturlage	4	15	9
Interesse an Eigentumsbildung	22	7	0
Auswirkungen der COVID-19-Pandemie	2	19	10
Eigentumsförderung	5	20	5
Baukosten	0	1	29
Anforderungen aus der EnEV	0	8	23
Baulandangebot	0	8	23
Kommunale Genehmigungspraxis	0	6	22
Ggf. Sonstiges:			

Zutreffendes bitte ankreuzen!

6 b: Beim <u>Neubau von Mietwohnungen</u> wirkt sich dieser Faktor auf das Investitionsklima derzeit ...	positiv aus (als Anreiz)	kaum oder gar nicht aus	negativ aus (als Hemmnis)
Einkommenssituation der Mieter*innen	1	23	8
Mietrecht	0	29	9
Steuer-/Abschreibungsrecht	4	22	4
Baukosten	0	1	23
Anforderungen aus der EnEV	1	6	25
Renditeerwartung/realisierbare Miethöhe	6	11	15
Öffentliche Förderung	6	17	7
Baulandangebot	0	6	22
Kommunale Genehmigungspraxis	0	8	24
Kapitalmarktbedingungen	22	6	5
Konjunkturlage	6	14	12
Auswirkungen der COVID-19-Pandemie	0	21	11
Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung	14	14	4
Alterung in der Gesellschaft	9	20	3
Ggf. Sonstiges: ...			

Zutreffendes bitte ankreuzen!

6 c: Bei <u>Investitionen in den Bestand</u> wirkt sich dieser Faktor auf das Investitionsklima derzeit ...	positiv aus (als Anreiz)	kaum oder gar nicht aus	negativ aus (als Hemmnis)
Einkommenssituation der Mieter*innen	1	20	12
Mietrecht	0	16	17
Steuer-/Abschreibungsrecht	4	25	1
Bau- und Modernisierungskosten	0	1	32
Anforderungen aus der EnEV	1	6	26
Realisierbarkeit von Mieterhöhungen	4	7	22
Umsetzung von Maßnahmen (im bewohnten Gebäude)	3	12	19
Öffentliche Förderung	10	18	5
Kapitalmarktbedingungen	22	7	4
Konjunkturlage	7	16	10
Auswirkungen der COVID-19-Pandemie	1	23	10
Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung	13	16	3
Alterung in der Gesellschaft	8	22	2
Ggf. Sonstiges: ...			

Zukünftiges Investitionsklima

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

Zutreffendes bitte ankreuzen!

In ca. <u>drei</u> Jahren wird das Investitionsklima ... sein.	Neubau				Bestand				
	Ein-fami-lien-häuser	Eigen-tums-woh-nungen	Mietwohnungen		Sanierung, Modernisierung	Erwerb von Wohnimmobilien			
			frei finanzierte	öffent-lich geför-derte	Ein-fami-lien-häuser	Ge-schoss-woh-nungs-bau	Ein-fami-lien-häuser	Eigen-tums-woh-nungen	Mehrfa-milien-häuser
(eher) schlecht	5	4	12	15	11	11	7	5	8
weder gut noch schlecht	12	15	11	12	11	14	7	11	11
(eher) gut	7	5	8	2	6	6	12	10	11

Wohne deinen Stil!



125 Jahre
gws-Wohnen zuhause wohlfühlen

Die schönste Art zu Wohnen ist deine eigene.

Ob klassischer Altbau oder moderne Neubauwohnung – wir als Wohnungsgenossenschaft verwirklichen seit 125 Jahren individuelles Wohnen und investieren laufend in unseren Wohnungsbestand für glückliche Mieter, ein schönes Zuhause und mehr Lebensqualität.



8. Welchen der folgenden Aussagen können Sie aufgrund Ihrer Erfahrungen für das Jahr 2021 zustimmen? Auch wenn der weitere Verlauf der Pandemie derzeit noch ungewiss ist: Welche Aussagen werden Ihrer Einschätzung nach in kurz- bis mittelfristiger Zukunft zutreffen?

Als Folge der COVID-19-Pandemie ...	2021	zukünftig
... sehe ich keine größeren Probleme für den Dortmunder Wohnungsmarkt.	21	21
... steigt die Nachfrage nach preiswertem Wohnraum deutlich an.	11	16
... steigt die Wohnkostenbelastung der Haushalte z. B. durch Kurzarbeit an.	18	13
... kommt es zu Mietausfällen.	8	10
... kommt es zu Tilgungsausfällen bei Wohnungsbaukrediten.	2	8
... ziehen weniger Haushalte um.	13	9
... legen Wohnungssuchende auf Wohnumfeldmerkmale wie z. B. Nähe zu Grünflächen, Radwege, Spielmöglichkeiten für Kinder mehr Wert.	9	16
... ist Wohnungssuchenden der Wunsch nach mehr Wohnfläche (z. B. für ein Arbeitszimmer) wichtiger geworden.	18	23
... ist Wohnungssuchenden das Vorhandensein einer schnellen Internetverbindung (z. B. Breitbandinternet) wichtiger geworden.	20	29
... ist Wohnungssuchenden das Vorhandensein von Balkon/Terrasse, Garten(-nutzung) wichtiger geworden.	20	23
... rückt das Dortmunder Umland stärker in den Fokus wohnungsuchender Haushalte (z. B. aufgrund der zunehmenden Möglichkeiten des Homeoffice)	15	20
... kommt es zu Verzögerungen in Planungs- und Genehmigungsverfahren.	18	13
... kommt es zu Bauzeitenverzögerungen.	19	18
... werden Wohnungsneubauprojekte zurückgestellt.	6	11
... werden Bestandsinvestitionen zurückgestellt.	6	10
... bleibt die Nachfrage nach Immobilien zur Kapitalanlage hoch.	19	22
... bleibt die Nachfrage nach Immobilien zur Eigennutzung hoch.	18	24
Weitere Auswirkungen:		

9. In welchem Bereich sind Sie tätig?

Zutreffendes bitte ankreuzen! Mehrfachnennungen möglich

Architekt*in	1
Bauwirtschaft	6
Finanzierungsinstitut	2
Interessenverband	3
Makler*in	6
Wissenschaft	1
Wohnungswirtschaft	21
Gutachter*in	2
Sonstiges	

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



DORTMUNDER Bekanntmachungen

Nr. 75 – 76. Jahrgang

Amtsblatt der Stadt Dortmund

Freitag, 18. Dezember 2020

Sonderdruck

Mietspiegel Dortmund 2021/2022 für nicht preisgebundene Wohnungen

Der Mietspiegel wurde von der Stadt Dortmund, Amt für Wohnen, Südwall 2-4, 44137 Dortmund erstellt unter Mitwirkung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Dortmund, Märkische Str. 24-26, 44141 Dortmund sowie 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 sowie
- Arbeitsgemeinschaft Dortmunder Wohnungsunternehmen, Kampstraße 51, 44137 Dortmund.

Grundlage ist eine repräsentativ angelegte Datenerhebung, die von der InWIS Forschung & Beratung GmbH durchgeführt und ausgewertet wurde.

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

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

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

1. Allgemeines

Die Angaben des Mietspiegels beziehen sich auf den Stichtag 01.05.2020. Der Mietspiegel ist eine Orientierungshilfe, die es ermöglichen soll, die Miethöhe einer Wohnung unter Berücksichtigung von Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage einschließlich der energetischen Ausstattung und Beschaffenheit festzustellen.

Die Mietspiegeltabelle enthält Mietspannen je m² Wohnfläche monatlich für die Nettokaltmiete (Miete ohne Heiz- und Betriebskosten; s. Punkt 2 „ortsübliche Miete“), getrennt nach Baualtersklassen bis einschließlich Baujahr 2015. Die angegebenen Werte stellen

Schwerpunkte des Wohnungsmarktes für Wohnungen von 60,01 bis 80,00 m² Wohnfläche (Zu- und Abschläge für kleinere bzw. größere Wohnungen finden Sie unter 5.1) in Wohngebäuden mit 3 oder mehr Wohnungen dar. Die Mietspiegeltabelle enthält keine Vergleichsmieten für Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern, für Penthouse-Wohnungen (exklusive Wohnungen auf dem Flachdach eines Etagenhauses) und für Wohnungen mit mehr als 150 m². Für Substandard-Wohnungen ohne Bad und/oder WC, ohne Heizung oder nur teilweise beheizte Wohnungen findet der Mietspiegel keine Anwendung, kann aber als Orientierungshilfe dienen.

2. Zum Begriff „ortsübliche Miete“ in Dortmund

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

Dies sind im Wesentlichen:

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

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

Im Durchschnitt zeigen sich folgende durchschnittliche Betriebskostensätze.

Betriebskostenart: Kosten ...	Betrag in € je m ² pro Monat
... der Entwässerung	0,41
... für Straßenreinigung	0,03
... für Müllabfuhr	0,25
... für Sach- und Haftpflichtversicherungen	0,29

Baujahr	Kosten für Grundsteuer (Betrag in € je m ² pro Monat)
bis 1949	0,14
1950 – 1959	0,21
1960 – 1969	0,28
1970 – 1979	0,27
1980 – 1989	0,36
ab 1990	0,41

3. Erläuterungen zur Mietspiegeltabelle

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

3.1 Baualtersklassen

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

4. Mietspiegeltabelle

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

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

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

Baujahr	Spanne Untergrenze in €/m ²	Spanne Obergrenze in €/m ²
	Mittelwert (Median) in €/m ²	
bis 1929	4,40 - 6,69	
	5,39	
1930 bis 1969	5,05 - 6,46	
	5,68	
1970 bis 1977	5,12 - 6,38	
	5,73	
1978 bis 1994	5,08 - 6,69	
	5,79	
1995 bis 2001	5,98 - 7,37	
	6,65	
2002 bis 2005	6,38 - 7,52	
	7,05	
2006 bis 2012	6,51 - 8,83	
	8,04	
2013 bis 2015	6,85 - 9,26	
	8,28	

5. Zu- und Abschläge

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

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

5.1 Wohnungsgröße und Wohnungstyp

Der Mietspiegel ist anwendbar für Wohnungen bis zu einer Größe von 150 m². Die in der Mietspiegeltabelle (Punkt 4) ausgewiesenen Spannen beziehen sich auf Wohnungen mit einer Wohnfläche von 60,01 bis 80,00 m². Die Mieten für kleinere Wohnungen und Appartements liegen in der Regel über den in der Mietspiegeltabelle angegebenen Werten; die Mieten für größere Wohnungen liegen oftmals darunter.

Die Zu- und Abschläge sind wie folgt zu bemessen:

Wohnungsgröße	Zu- bzw. Abschlag pro m ² Wohnfläche
bis 25,00 m ²	+ 1,97 €
25,01 bis 30,00 m ²	+ 1,86 €
30,01 bis 35,00 m ²	+ 0,88 €
35,01 bis 40,00 m ²	+ 0,62 €
40,01 bis 45,00 m ²	+ 0,50 €
45,01 bis 50,00 m ²	+ 0,40 €
50,01 bis 55,00 m ²	+ 0,36 €
55,01 bis 60,00 m ²	+ 0,21 €
60,01 bis 80,00 m ²	0,00 €
80,01 bis 90,00 m ²	- 0,09 €
90,01 bis 100,00 m ²	- 0,09 €
100,01 bis 110,00 m ²	- 0,20 €
110,01 bis 150,00 m ²	- 0,25 €

Wohnungstyp (Appartement, Maisonette- oder Galerie-Wohnung)

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

Merkmal	Zuschlag pro m ² Wohnfläche
Appartement (abgeschlossene Einzimmerwohnung mit Bad oder Dusche sowie WC und einer ausgestatteten Kochnische mit bis zu 50,00 m ²)	+ 0,54 €
Maisonette- oder Galerie-Wohnung (Wohnraum über mind. zwei Etagen mit Treppe innerhalb der Wohnung)	+ 0,19 €

Für Souterrain-Wohnungen konnte kein eindeutiger Einfluss ermittelt werden.

5.2 Bad-Ausstattung

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

Merkmal	Zuschlag pro m ² Wohnfläche
Gäste-WC	+ 0,27 €
Badezimmer mit Badewanne und separater Dusche	+ 0,22 €
Dusche <u>oder</u> Badewanne in zweitem Badezimmer vorhanden	+ 0,11 €

5.3 Bodenbeläge und Trittschalldämmung

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

Merkmal	Zu- oder Abschlag pro m ² Wohnfläche
Ohne Oberböden vermietet	- 0,43 €
Einfache PVC-Bodenbeläge	- 0,22 €
Parkett, Keramikboden, aufgearbeitete Hobel-dielen oder Naturstein oder hochwertiger PVC-Bodenbelag (Designboden, Vinylboden)	+ 0,24 €

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

Merkmal	Zu- oder Abschlag pro m ² Wohnfläche
Nachträglicher Einbau einer Trittschalldämmung (nach 1980)	+ 0,18 €

5.4 Beheizungsart

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

Merkmal	Abschlag pro m ² Wohnfläche
Nachtstromspeicher	- 0,21 €
Einzelöfen (Gas, Kohle, Öl)	- 0,81 €

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

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

5.5 Weitere Zu- und Abschläge

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

Merkmal	Abschlag pro m ² Wohnfläche
Einfachverglasung	- 0,56 €

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

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

Merkmal	Zu- oder Abschlag pro m ² Wohnfläche
Kein Balkon/Loggia oder nur Austritt	- 0,10 €
Dachterrasse	+ 0,20 €
Garten zur alleinigen Nutzung durch die Mietpartei	+ 0,50 €
Elektrische Fußbodenheizung	+ 0,13 €
Warmwasser betriebene Fußbodenheizung	+ 0,32 €
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 €

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

Aufzug und Barrierefreiheit

Merkmal	Zu- oder Abschlag pro m ² Wohnfläche
Wohnung über einen Aufzug erreichbar	+ 0,07 €
Barrierefreie Erreichbarkeit der Wohnung (Die Wohnung ist barrierefrei, d. h. ohne Schwellen und Stufen erreichbar)	
Dieser Zuschlag ist <u>nicht</u> mit dem Zuschlag „Wohnung über einen Aufzug erreichbar“ kombinierbar.	+ 0,17 €
Barrierearme Erstellung oder Modernisierung (z. B. bodengleiche Dusche (max. 2 cm Höhe), Grundrissgestaltung zur Schaffung von Bewegungsflächen, rollstuhlgerechte Türbreiten)	
Dieser Zuschlag ist <u>nicht</u> mit dem Zuschlag „Barrierefrei erstellte oder modernisierte Wohnung gemäß DIN 18040 Teil 2“ kombinierbar.	+ 0,34 €
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 <u>nicht</u> mit den Zuschlägen „Wohnung über einen Aufzug erreichbar“, „Barrierefreie Erreichbarkeit der Wohnung“ und „Barrierearme Erstellung oder Modernisierung“ kombinierbar.	+ 0,58 €

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

5.6 Modernisierungsmaßnahmen

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

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

Merkmal	Zuschlag pro m ² Wohnfläche
Nachträgliche Dämmung der Außenwände und des Daches bzw. der obersten Geschossdecke in den Jahren 1995 bis 2009 (bei Gebäuden mit Baujahr vor 1980).	+ 0,09 €
Nachträgliche Dämmung der Außenwände und des Daches bzw. der obersten Geschossdecke in den Jahren seit 2010 (bei Gebäuden mit Baujahr vor 1980)	+ 0,30 €
Erneuerung/Austausch der gesamten Heizungsanlage (Heizungskessel, Rohrleitungen und Heizkörper) seit 1995 in Gebäuden mit Baujahr vor 1980	
Dieser Zuschlag ist nicht kombinierbar mit „Erneuerung/Austausch des Heizungskessels bzw. des Brenners und/oder Boilers (ohne Rohrleitungen) seit 2014“.	+ 0,34 €

Erneuerung/Austausch des Heizungskessels bzw. des Brenners und/oder Boilers (ohne Rohrleitungen) seit 2014 in Gebäuden mit Baujahr vor 2000

Dieser Zuschlag ist nicht kombinierbar mit „Erneuerung/Austausch der gesamten Heizungsanlage“.	+ 0,19 €
Baderneuerung/-modernisierung (Neuverfließen und Erneuerung aller Sanitärteile) in den Jahren 2005 bis 2008	+ 0,09 €
Baderneuerung/-modernisierung (Neuverfließen und Erneuerung aller Sanitärteile) seit 2009	+ 0,30 €
Erneuerung der gesamten Elektroinstallation seit 2010 (bei Gebäuden mit Baujahr vor 1980)	+ 0,06 €

5.7 Wohnumfeld

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

Merkmal	Abschlag pro m ² Wohnfläche
Beeinträchtigung des Gebäudes durch Lärm bei Lage an einer viel befahrenen Straße (Durchgangsverkehr, Einfallstraße, Verbindungsstraße zwischen Stadtteilen) und/oder an einer viel befahrenen Eisenbahnlinie mit einer durchschnittlichen Lärmbelastung von mehr als 65 dB(A).	
Maßgebend ist der 24h-Pegel. Er kann in Zweifelsfällen auf den Internetseiten des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen unter umgebungs-laerm-kartierung.nrw.de für Adressen in der Stadt Dortmund abgefragt werden.	- 0,21 €

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

5.8 Gebietseinteilung:

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



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

Es ließen sich folgende durchschnittliche Zuschläge ermitteln:

Merkmal	Zuschlag pro m ² Wohnfläche
Innenstadt-Mitte (1)	+ 0,73 €
Innenstadt-Nord (2)	0,00 €
Dortmund-West (3)	0,00 €
Dortmund-Nord (4)	+ 0,10 €
Dortmund-Ost (5)	+ 0,19 €
Dortmund-Süd (6)	+ 0,61 €
Hörde (7)	+ 0,42 €

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 Median-Wert der Mietspiegeltabelle innerhalb der Spanngrenzen.

6. Laufzeit

Dieser Mietspiegel gilt ab dem 01.01.2021 und hat eine Laufzeit bis zum 31.12.2022.

Liste der 170 Statistischen Unterbezirke

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

Verzeichnis der Abbildungen, Tabellen und Karten

Abbildungen	Seite
Abb. 1: Entwicklung der Angebotszahlen für Eigenheime und Eigentumswohnungen (Neubau und Bestand)	17
Abb. 2: Entwicklung der Angebotspreise für Einfamilienhäuser	18
Abb. 3: Entwicklung der Angebotspreise für Einfamilienhäuser in Dortmund und den Umlandgemeinden 2017 bis 2021	20
Abb. 4: Entwicklung der Angebotspreise für Eigentumswohnungen 2012 bis 2021	21
Abb. 5: Entwicklung der Angebotspreise für Eigentumswohnungen in Dortmund und den Umlandgemeinden 2017 bis 2021	23
Abb. 6: Wohnbauflächenpotenziale in den zwölf Stadtbezirken 2021 (rechtsverbindliche und in Aufstellung befindliche B-Pläne)	25
Abb. 7: Fertig gestellte und genehmigte Wohnungen in NRW 2012 bis 2021	30
Abb. 8: Fertig gestellte und genehmigte Wohnungen in Dortmund 2017 bis 2021	32
Abb. 9: Entwicklung des effektiven Hypothekenzinssatzes mit einer Laufzeit von über zehn Jahren, jeweils zum 01.01. des Jahres	33
Abb. 10: Genehmigte Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern und Mehrfamilienhäusern 2017 bis 2021	33
Abb. 11: Wohnungsbestand (Wohnungen in Wohngebäuden) nach Baualter	35
Abb. 12: Entwicklung des öffentlich geförderten Mietwohnungsbestandes jeweils zum 31.12. des Jahres (ab 2022 geschätzt)	45
Abb. 13: Zielsystem des Kommunalen Wohnkonzeptes Dortmund 2021	49
Abb. 14: Entwicklung der Hauptwohnbevölkerung in Dortmund jeweils zum 31.12. des Jahres	52
Abb. 15: Altersaufbau der Dortmunder Bevölkerung am 31.12.2011 und 31.12.2021	53
Abb. 16: Haushalte nach Anzahl der Personen zum 31.12.2021 (wohnberechtigte Bevölkerung ohne Personen in Gemeinschaftsunterkünften)	54
Abb. 17: Außenwanderung 2017 bis 2021	56
Abb. 18: Stadtumlandwanderung 2017 bis 2021	58
Abb. 19: Nahwanderungsbilanz 2017 bis 2021 nach Altersklassen	59
Abb. 20: Relative innerstädtische Umzugshäufigkeit (Umgezogene je 1.000 Einwohner) 1990 bis 2021	60
Abb. 21: Mieten für unmöblierte Zimmer in Wohngemeinschaften in ausgewählten Unistädten in NRW (Datenstand 15.08.2021)	65
Abb. 22: Veränderung der Erst- und Wiedervermietungsmieten inserierter Wohnungen nach Kreistypen 2011 bis 2021 (Deutschland)	68

Abb. 23: Prozentuale Preisentwicklung der mittleren Angebotsmieten nach Wohnungsgrößenklassen 2021 zu 2020	71
Abb. 24: Entwicklung der Dortmunder Bevölkerung laut Vorausberechnung des IT.NRW nach Altersgruppen 2021 und 2030 im Vergleich	77
Abb. 25: Entwicklung der Dortmunder Hauptwohnbevölkerung laut Vorausberechnung der Dortmunder Statistik 2020 bis 2030	79
Abb. 26: Entwicklung der Dortmunder Hauptwohnbevölkerung laut Vorausberechnung der Dortmunder Statistik nach Altersgruppen 2020 und 2030 im Vergleich	80
Abb. 27: Einschätzung der Situation auf dem Dortmunder Mietwohnungsmarkt in den unterschiedlichen Segmenten	82
Abb. 28: Einschätzung der Situation auf dem Dortmunder Eigentumsmarkt in den unterschiedlichen Segmenten	83

Tabellen

Tab. 1: Kaufverträge nach Teilmärkten	12
Tab. 2: Bodenrichtwerte gemäß § 13 Abs. 1 Gutachterausschussverordnung NRW	13
Tab. 3: Typische Baulandpreise für baureife Grundstücke in ausgewählten Städten	16
Tab. 4: Bewilligte Wohnraumfördermittel 2020 und 2021	44
Tab. 5: Ausgewählte Dortmunder Sozialstrukturdaten 2017 bis 2021	61
Tab. 6: Mietangebote in Dortmund 2017 bis 2021 (Nettokaltmieten)	70
Tab. 7: Bisherige und neue angemessene Nettokaltmieten nach dem SGB II, dem SGB XII und dem AsylbLG in Dortmund	73

Karten

Karte 1: Preisniveau 2020 für Baugrundstücke für frei stehende Ein- und Zweifamilienhäuser in mittleren Wohnlagen – Gemeindegliederung NRW	15
Karte 2: Mittlere Angebotspreise für Eigentumswohnungen (2020/2021)	22
Karte 3: Strukturelle Leerstandsquote zum 31.12.2021	41
Karte 4: Wanderungsverflechtungen mit dem Umland 2021	57
Karte 5: Erst- und Wiedervermietungsflächen inserierter Wohnungen 2021 (Deutschland)	69
Karte 6: Kleinräumige Darstellung der mittleren Angebotsmieten (2020/2021)	72
Karte 7: Entwicklung der Bevölkerung in Nordrhein-Westfalen laut Vorausberechnung des IT.NRW 2021 bis 2030	76

IMPRESSUM

Herausgeberin:

Stadt Dortmund,
Amt für Wohnen
Südwall 2-4, 44137 Dortmund
Telefon: (0231) 50-2 26 49
E-Mail: amtfuerwohnen@dortmund.de
www.amtfuerwohnen.dortmund.de
www.wohnungsmarktbeobachtung.dortmund.de

Redaktion:

Anja Laubrock (verantwortlich)
Simon Austrup
Sonja Grauer
Julia Meininghaus

Titelbilder (geförderte Projekte):

Oben: Am Grimmelsiepen, Mieteinfamilienhäuser
(Bildquelle: WFD DERWALD Projektentwicklung GmbH & Co. KG)
Mitte: Massener Weg, Dachgeschossaufstockung (Bildrechte: DOGEWO21)
Unten: Harkortstraße, Mietwohnungsneubau (Bildquelle: Vonovia/Bierwald)

Gestaltungskonzept, Titelgestaltung und Druck:

Stadt Dortmund, Dortmund-Agentur – 07/2022

Wir verwenden ausschließlich FSC/PEFC-zertifiziertes Papier, alkoholfreie Druckchemie & Druckfarben auf Pflanzenölbasis

DOGEWOHNEN₂₁

Zuhause in Dortmund



DOGEWO₂₁
Hier bleib ich!

WWW.DOGWO21.DE