



# Wohnungsmarktbericht 2019

Ergebnisse des Wohnungsmarktbeobachtungssystems 2018

DORTMUND  
ÜBERRASCHT.  
DICH.

Stadt Dortmund  
Amt für Wohnen





Spar- und Bauverein eG  
Dortmund seit 1893

# WENN DIE GENOSSENSCHAFT *modernisiert und baut*

In fast 12.000 Wohnungen bietet die Spar- und Bauverein eG DortmunderInnen ein Zuhause.

Dass das Wohnen zu fairen Konditionen und mit guter Qualität für die Genossenschaftsmitglieder auch zukünftig Bestand hat, kommt in Form hoher Investitionen zum Ausdruck.

Mehr als 50 Millionen € wurden in Neubau, Modernisierung und Instandhaltung investiert. Eine durchschnittliche Sparbau Sollmiete von 4,66 € überzeugt die Menschen in dieser Stadt.

Im Jahr 2018 haben sich aus diesem Grund in jedem Monat etwa 100 Menschen dazu entschieden, eine Neu-Mitgliedschaft in der Genossenschaft zu zeichnen.

**Faires Wohnen mit Sparbau.  
In der Genossenschaft zu Hause.**

# Inhalt

	<b>Seite</b>
<b>Vorwort</b>	<b>7</b>
<b>„Für die eilige Leserin, für den eiligen Leser ...“</b>	<b>9</b>
<b>Wohnungsmarkt Dortmund auf einen Blick</b>	<b>12</b>
<b>1. Wirtschaftliche Rahmenbedingungen und Entwicklungen in Deutschland</b>	<b>13</b>
<b>2. Grundstücks- und Immobilienmarkt</b>	<b>15</b>
2.1 Bodenumsätze in Dortmund	15
2.2 Immobilienpreisentwicklung in Dortmund	17
2.2.1 Preisentwicklung Ein- und Zweifamilienhäuser	17
2.2.2 Preisentwicklung Eigentumswohnung	20
2.3 Grundstücks- und Immobilienmarkt im regionalen Vergleich	23
2.3.1 Unbebaute Grundstücke	23
2.3.2 Bebaute Grundstücke	25
2.4 Städtisches Baulandmanagement	27
2.4.1 Wohnbauflächenpotenziale	27
2.4.2 Wohnbauflächenentwicklung in Dortmund	29
<b>3. Wohnungsangebot</b>	<b>32</b>
3.1 Wohnungsneubau in Deutschland und Nordrhein-Westfalen	32
3.2 Wohnungsneubau in Dortmund	33
3.3 Wohnungsbestand	37
3.3.1 Ein- und Zweifamilienhäuser	37
3.3.2 Geschosswohnungsbestand	38
3.3.2.1 Mietwohnungen im Geschosswohnungsbestand	38
3.3.2.2 Eigentumswohnungen	38
3.3.3 Wohnungsleerstand	40
3.3.4 Finanzinvestor*innen auf dem Wohnungsmarkt	43
3.4 Geförderter Wohnungsbau	45
3.4.1 Wohnraumförderung	45
3.4.2 Geförderter Wohnungsbestand	47
<b>4. Wohnungsnachfrage</b>	<b>49</b>
4.1 Demografische Entwicklung	49
4.1.1 Bevölkerungsentwicklung in Dortmund	49
4.1.2 Haushaltsentwicklung in Dortmund	51
4.2 Wanderungsbewegungen	54
4.2.1 Außenwanderung	54
4.2.2 Stadtumlandwanderung	55
4.2.3 Innerstädtische Wanderungsbewegungen	59
4.3 Nachfrage nach preiswertem Wohnraum	61
4.3.1 Sozialleistungsempfänger	61
4.3.2 Asylbewerber und Flüchtlinge	63
4.3.3 Studentisches Wohnen	63
4.3.4 Wohnungssuchende im geförderten Wohnungsbau	65



# WOHNEN, WO DAS SCHLÄGT

# Inhalt

Seite

<b>5.</b>	<b>Mietenentwicklung</b>	<b>67</b>
5.1	Mietenentwicklung in Deutschland	67
5.2	Mietenentwicklung in Dortmund	68
5.2.1	Mietniveau in Dortmund – kleinräumige Betrachtung	69
5.2.2	Mietniveau in Dortmund – Kosten der Unterkunft SGB II und SGB XII	70
5.3	Mietspiegel für nicht preisgebundene Wohnungen in Dortmund	72
<b>6.</b>	<b>Vorausrechnungen zur mittel- und langfristigen demografischen Entwicklung</b>	<b>74</b>
6.1	Bevölkerungsvorausberechnung	74
6.2	Haushaltsvorausberechnung	76
<b>7.</b>	<b>Kleinräumige und regionale Wohnungsmarktbeobachtung</b>	<b>79</b>
7.1	Kleinräumiges Wohnungsmarktmonitoring	79
7.2	Quartiersanalyse	79
7.3	Regionale Wohnungsmarktbeobachtung	83
<b>8.</b>	<b>Kommunales Stimmungsbarometer</b>	<b>84</b>
<b>Anlagen</b>		
	Dortmunder Mietspiegel 2019	92
	Liste der Statistischen Unterbezirke	97
<b>Verzeichnis der Abbildungen, Tabellen und Karten</b>		
	Abbildungen	98
	Tabellen	99
	Karten	99
	<b>Impressum</b>	<b>100</b>



# Vorwort



Ludger Wilde

Liebe Leserinnen, liebe Leser,

auch im Jahre 2018 stellt sich die Situation auf dem Dortmunder Wohnungsmarkt als angespannt dar. Sowohl die Mieten als auch die Immobilienpreise sind weiter angestiegen und die Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum ist anhaltend hoch.

So war es nur konsequent, dass die Stadt Dortmund zum 01.06.2019 auf Grundlage eines landesweiten Gutachtens in die Gebietskulisse der Kappungsgrenzenverordnung des Landes Nordrhein-Westfalens aufgenommen und in diesem Zuge in die nächst höhere Mietstufe 4 der sozialen Wohnraumförderung eingestuft wurde. Letzteres war eine seit langem formulierte Forderung der Stadt Dortmund, der Kommunalpolitik und auch der Wohnungswirtschaft.

Die eindeutig verbesserten Finanzierungsmöglichkeiten durch die Mietstufe 4 können nun in die Investitionsentscheidungen der Akteur\*innen einfließen. Nachdem das Förderergebnis 2018 gegenüber dem Vorjahr um rund 22,3 Mio. € eingebrochen war, musste sich auf Grund der aktuell sehr attraktiven Darlehenskonditionen und Zuschüsse die Nachfrage nach Wohnraumfördermitteln des Landes Nordrhein-Westfalen in Dortmund folgerichtig wieder erhöhen. Nun sind die Investor\*innen am Zug, die günstigen Rahmenbedingungen zu nutzen.

Wir wünschen Ihnen nun eine interessante Lektüre des Wohnungsmarktberichtes 2019.



Thomas Böhm

Ludger Wilde  
Dezernent für Umwelt, Planen,  
Wohnen und Stadterneuerung

Thomas Böhm  
Leiter des Amtes für Wohnen

# Mein Dortmund mein Zuhause.

Schöner Wohnen in Dortmund.

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

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



## „Für die eilige Leserin, für den eiligen Leser ...“

### Hohes Kaufinteresse treibt die Immobilienpreise weiter in die Höhe

Die vor gut fünf Jahren einsetzende Anspannung auf dem Dortmunder Eigentumsmarkt setzt sich im Jahr 2018 unvermindert fort. In allen Segmenten bzw. Bautypologien steigen die Angebotspreise, sodass nun selbst die vor zehn Jahren noch utopisch wirkende 400.000 € Grenze (im Median) nahezu erreicht wird. Auffällig ist, dass in allen Segmenten die Preise für Bestands- wie auch Neubauimmobilien gleichermaßen steigen und (mit Ausnahme der Reihenhäuser) aktuell im Median auf einem ähnlichen Niveau liegen.

Das Kaufinteresse und der Wunsch nach Eigentumserwerb sind ungebrochen. Die Immobilie als Anlageform ist weiterhin sowohl für Selbstnutzer\*innen als auch für Kapitalanleger\*innen sehr begehrt. Neben der hohen Nachfrage, die durch das günstige Zinsniveau unterstützt wird, führen die stetig steigenden Baukosten zu den dargelegten Preisanstiegen.

Die Preise für neu gebaute Eigentumswohnungen sind im Jahr 2018 deutlich angestiegen, im Median um rund 320 €/m<sup>2</sup> auf 3.000 €/m<sup>2</sup>. Auch die lange Zeit sehr konstanten bzw. nur moderat steigenden Angebotspreise für Bestandseigentumswohnungen sind auf 1.500 €/m<sup>2</sup> im Jahr 2018 angestiegen.

### Wohnungsbauoffensive in Dortmund nimmt zunehmend „Fahrt auf“

Der Wohnungsbau in Dortmund floriert. Die Zahl der Baufertigstellungen erhöht sich im Vergleich zum Vorjahr nochmals deutlich um 12 % auf insgesamt 1.649 Fertigstellungen. Die Bestrebungen der Stadt Dortmund, Rahmenbedingungen zu schaffen, die eine Erhöhung der jährlichen Bautätigkeit ermöglichen und somit einen Beitrag zur Deckung der steigenden Nachfrage in der wachsenden Stadt zu leisten, scheinen in die richtige Richtung zu gehen. Die Baugenehmigungen befinden sich mit 1.642 auf einem hohen Niveau. Sie sind im Vergleich zum Vorjahr um 1,2 % leicht angestiegen.

Im Jahre 2018 konnten in Dortmund zur Schaffung und Sicherung von bezahlbarem Wohnraum Fördermittel i. H. v. insgesamt 28,8 Mio. € für Neubau- und Modernisierungsprojekte mit 274 Wohnungen bewilligt werden. Um dem Rückgang des geförderten Mietwohnungsbestandes entgegenzusteuern, ist eine Steigerung der Fördertätigkeit notwendig. Die Rahmenbedingungen dafür sind landesseitig durch die Fortführung bzw. Erhöhung des Globalbudgets sowie die neue Zuordnung Dortmunds zur Mietenstufe 4 (seit 01.06.2019) verbessert worden. Die Stadt Dortmund stützt dieses Ziel durch unterschiedliche Maßnahmen und Instrumente wie eine verstärkte Baulandausweisung im Zusammenspiel mit der 25 %-Quote für den geförderten Mietwohnungsbau, intensive Investor\*innenakquise sowie eigene Wohnungsbauaktivitäten.

### Großzügiges und vielfältiges Angebot an Wohnbauflächen in Dortmund

Ende 2018 standen auf Dortmunder Stadtgebiet rund 196 Hektar Wohnbauflächen in rechtsverbindlichen und in Aufstellung befindlichen Bebauungsplänen zur Verfügung. Dort können rund 9.600 Wohnungen entstehen – 7.200 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern und 2.400 Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern. Auch längerfristig sind keine Flächenengpässe zu erwarten.

Auf Grundlage der 25 %-Quote konnten bislang fünf Maßnahmen mit rund 130 Mietwohnungen durch die Schaffung von Planrecht gefördert werden. Auch die Stadt Dortmund investiert selbst bzw. durch die Dortmunder Stadtentwicklungsgesellschaft auf städtischen Grundstücken in den sozialen Wohnungsbau. Rund 180 geförderte Mietwohnungen werden bzw. wurden an verschiedenen Standorten errichtet.

### Wohnungsleerstand auf konstant niedrigem Niveau

Die strukturelle Leerstandsquote betrug zum Stichtag 31.12.2018 in Dortmund 2,0 %<sup>1</sup>. Dies bedeutet, dass rund 6.400 Wohnungen und somit rund 570 mehr als im Vorjahr länger als sechs Monate leer standen. Als Zeichen einer Entspannung auf dem Dortmunder Wohnungsmarkt sollte dies aber unter keinen Umständen gewertet werden. Vielmehr sind die Weichen gestellt, die Entwicklung in Richtung einer zunehmenden Anspannung zu bremsen. Die Bemühungen zur Ankurbelung des Wohnungsbaus und die daraus resultierenden vielfältigen Investitionen in den Wohnungsneubau und den Bestand zeigen erste kleine Erfolge und leisten einen wesentlichen Beitrag für ein lebenswertes Dortmund.

Die räumliche Verteilung der Gebiete mit Leerständen unter 1 % – also de facto Vollvermietung – zeigt die Engpässe auf dem Dortmunder Wohnungsmarkt eindrücklich. Sie begünstigt, auf Grund der Angebotsknappheit, die Miet- und Preissteigerungen und verschärft somit die Anspannung insbesondere im mittleren und unteren Marktsegment.

### Weiterhin steigende Angebotsmieten

Auch im Jahre 2018 konnte gegenüber 2017 bei den Angebotsmieten im Wohnungsbestand ein deutlicher Preisanstieg um 5,7 % verzeichnet werden. Der Median der Nettokaltmieten erhöhte sich von 6,62 €/m<sup>2</sup> auf 7,00 €/m<sup>2</sup>. Seit 2014 haben sich die mittleren Wiedervermietungs-mieten um rund 20 % erhöht. Im Neubaubereich blieb der Median im Vergleich zum Vorjahr konstant bei 10,50 €/m<sup>2</sup>. Trotz dieser kontinuierlichen Mietpreissteigerungen liegen die mittleren Angebotsmieten in Dortmund immer noch unter dem bundesdeutschen Durchschnitt von 8,41 €/m<sup>2</sup>.

### Steigende Bevölkerungs- und Haushaltszahlen

Die Dortmunder Bevölkerung wächst weiterhin, und zwar um rund 790 Personen im Vergleich zum Vorjahr. Am Stichtag 31.12.2018 lebten somit 602.556 Personen in Dortmund. Wie bereits in der Vergangenheit sind für diesen Anstieg die Wanderungsgewinne verantwortlich.

Die Zahl der Privathaushalte steigt deutlich um rund 1.300 Haushalte auf 317.307 zum Stichtag 31.12.2018. Gleichzeitig verringert sich die Zahl der in Gemeinschaftsunterkünften untergebrachten Personen um rund 1.000 Personen. Hier gab es sicherlich eine gewisse Verschiebung der Personen aus Gemeinschaftsunterkünften (u. a. Flüchtlingsunterkünften) in die Statistik der Haushaltsgenerierung, und zwar überwiegend in die Gruppe der Ein-Personen-Haushalte, was den Anstieg der Haushaltszahlen (insbesondere der Ein-Personen-Haushalte) erklärt. Darüber hinaus ist der Anstieg der Sechs-Personen- und Mehr-Personen-Haushalte auffällig. Auch wenn sie prozentual gesehen nach wie vor die kleinste Gruppe auf dem Dortmunder Wohnungsmarkt darstellen, zeigt dieser Anstieg die zunehmende Nachfrage nach großen, familiengerechten und vor allem preiswerten Wohnungen.

### Positive Außenwanderung, jedoch erneut negative Nahwanderungsbilanz

Die Außenwanderung fiel im Jahr 2018 mit einem Plus von 1.816 Personen im Saldo wie bereits in den Vorjahren positiv aus. Der Nahwanderungssaldo hingegen hat sich im Jahr 2018 nochmals in den negativen Bereich erhöht und beträgt nun minus 1.015 Personen. Zur Ursachenforschung wird zurzeit unter der Federführung des Amtes für Wohnen eine Wanderungsmotivuntersuchung unter dem Titel „Wohnen in Dortmund und der Region“ durchgeführt. Durch schriftliche Befragungen und vertiefende Interviews sollen Erkenntnisse über Umzugsgründe und standortentscheidungsrelevante Faktoren gewonnen werden, um hieraus Schlüsse für die zukünftige Wohnungs- und Stadtentwicklungspolitik zu ziehen. Die Ergebnisse werden voraussichtlich im Frühjahr 2020 veröffentlicht.

### Anhaltend hohe Nachfrage nach preiswertem Wohnraum

Ein Rückgang der Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum war auch im Jahre 2018 nicht festzustellen. Zwar ist die Zahl der SGB II-Bedarfsgemeinschaften erneut leicht gesunken. Die Gruppe der Personen, die Grundsicherungsleistungen oder Leistungen nach dem Asylbewerberleistungsgesetz beziehen, hat sich dagegen weiter vergrößert.

Dies ist konkret bei der Wohnraumversorgung mit geförderten Mietwohnungen spürbar. Immer mehr wohnungssuchende Haushalte, die auf preiswerten Wohnraum angewiesen sind, stehen einem geringer werdenden Angebot an geförderten Wohnungen gegenüber.

Der Großteil der in Dortmund lebenden Studierenden ist mit der Wohnsituation zufrieden. Aktuell haben viele wohnungssuchende Studierende große Schwierigkeiten, eine passende bezahlbare Wohnung zu finden. Vorrangig gesucht werden preiswerte Einzelapartments sowie WG-taugliche Wohnungen.

### Steigende Bevölkerungs- und Haushaltzahlen bis 2040 laut IT.NRW

Für Dortmund berechnet das IT.NRW bis zum Jahr 2040 einen Bevölkerungsanstieg um 4,4 %. Damit liegt Dortmund deutlich über dem landesweiten Wert von plus 0,9 %. In absoluten Zahlen würde dies für Dortmund einen Anstieg um 25.500 Personen innerhalb der nächsten 22 Jahre bedeuten. Bezüglich der zukünftigen Altersstruktur in Dortmund wird der deutlichste Zuwachs in der Altersgruppe der über 65-Jährigen prognostiziert mit plus 22,7 %. Dies zeigt den weiterhin hohen Stellenwert der Themen altengerechtes Wohnen, Abbau von Barrieren, aber auch alternativer Wohnformen. Für die minderjährige Bevölkerung wird ein Anstieg um 9,4 % prognostiziert und für die Gruppe der 19- bis 65-Jährigen ein Rückgang um 3,1 %.

Hinsichtlich der Entwicklung der Privathaushalte berechnet das IT.NRW für Dortmund bis 2040 einen Zuwachs um 4,2 % bzw. rund 13.100 Haushalte. Dortmund liegt damit über dem Durchschnittswert für Nordrhein-Westfalen von 2,5 %. Besonders deutlich in Bezug auf die absoluten Zahlen soll der Anstieg in der Gruppe der Ein-Personen-Haushalte mit plus 6.500 Haushalten ausfallen. Bezüglich des prozentualen Anstiegs fällt jedoch auch die Gruppe der großen Haushalte mit vier und mehr Personen auf, mit einem Plus von 5,5 %.

## Wohnungsmarkt Dortmund auf einen Blick

	2016	2017	2018	Vorjahresvergleich
<b>Immobilienpreise<sup>2</sup> und Mieten<sup>3</sup></b>				
Frei stehende Ein- und Zweifamilienhäuser – Neubau	375.700 €	389.900 €	399.900 €	↗
Frei stehende Ein- und Zweifamilienhäuser – Bestand	359.000 €	390.000 €	398.000 €	↗
Eigentumswohnungen – Neubau	2.796 €/m <sup>2</sup>	2.681 €/m <sup>2</sup>	2.999 €/m <sup>2</sup>	↗
Eigentumswohnungen – Bestand	1.291 €/m <sup>2</sup>	1.339 €/m <sup>2</sup>	1.499 €/m <sup>2</sup>	↗
Mietwohnungen – Neubau	10,16 €/m <sup>2</sup>	10,50 €/m <sup>2</sup>	10,50 €/m <sup>2</sup>	↔
Mietwohnungen – Bestand	6,33 €/m <sup>2</sup>	6,62 €/m <sup>2</sup>	7,00 €/m <sup>2</sup>	↗
Bodenrichtwert – mittlere Lage <sup>4</sup>	270 €/m <sup>2</sup>	290 €/m <sup>2</sup>	330 €/m <sup>2</sup>	↗
<b>Wohnungsangebot</b>				
Baufertigstellungen (Wohnungen <sup>5</sup> )	1.016	1.475	1.649	↗
Baugenehmigungen (Wohnungen <sup>5</sup> )	1.794	1.623	1.642	↗
Wohnungsbestand <sup>6</sup>	320.452	–	–	–
Eigentumsquote <sup>7</sup>	23,9 %	24,0 <sup>8</sup> %	24,0 <sup>8</sup> %	↔
Strukturelle Wohnungsleerstandsquote <sup>9</sup>	1,7 %	1,8 <sup>8</sup> %	2,0 <sup>8</sup> %	↗
Geförderter Mietwohnungsbestand	22.594	22.237	22.155	↘
Geförderte <sup>10</sup> Mietwohnungen und Mieteinfamilienhäuser – Neubau	261	280	189	↘
Geförderte Eigentumsmaßnahmen – Neubau und Bestand	13	7	18	↗
Geförderte Bestandsmaßnahmen (Wohnungen und Wohnheimplätze)	229	726	67	↘
<b>Wohnungsnachfrage</b>				
Hauptwohnbevölkerung	601.150	601.780	602.566	↗
Zahl der Haushalte <sup>11</sup>	315.900	316.080	317.307	↗
Außenwanderungssaldo	+5.818	+1.580	+1.816	↗
Nahwanderungssaldo	-734	-741	-1.015	↘
Relative innerstädtische Umzugshäufigkeit	77	72	71	↘
Arbeitslosenquote <sup>12</sup>	11,6 %	11,0 %	10,1 %	↘
SGB II (Bedarfsgemeinschaften)	45.127	44.080	42.591	↘
SGB XII (Personen)	13.238	13.593	13.889	↗
Wohnungssuchende im geförderten Wohnungsbau	1.609	1.890	1.974	↗
Wohngeld (Haushalte)	5.408	5.312	5.050	↘
Asylbewerberleistungsgesetz (Personen)	5.249	2.815	3.251	↗

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

<sup>2</sup> Angebotspreise, Median.

<sup>3</sup> Angebotsmieten, Median, netto kalt.

<sup>4</sup> Baureife Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau, abgabenfrei.

<sup>5</sup> Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden, inkl. Saldo der Umbauten.

<sup>6</sup> Wohnungen in Gebäude mit Wohnraum.

<sup>7</sup> Anteil der von (Mit-)Eigentümer\*innen selbst genutzten Wohnungen.

<sup>8</sup> Bezogen auf den Wohnungsbestand 2016.

<sup>9</sup> Leerstand länger als sechs Monate.

<sup>10</sup> Mit Wohnraumfördermitteln des Landes NRW.

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

<sup>12</sup> Stand: 30.09.2018.

# 1. Wirtschaftliche Rahmenbedingungen und Entwicklungen in Deutschland<sup>13</sup>

## Wohnungsbauinvestitionen

Im Jahr 2018 entfielen 57 % (rund 230 Mrd. €) aller Bauinvestitionen auf den Wohnungsbau. Das deutsche Bauhauptgewerbe verzeichnete in der Sparte Wohnungsbau ein nominales Umsatzwachstum von 6,5 % im Vergleich zum Vorjahr. Für 2019 erwarten der Hauptverband der Deutschen Bauindustrie sowie der Zentralverband des Deutschen Baugewerbes auf Grund der anhaltend hohen Wohnungsbaunachfrage – insbesondere im Geschosswohnungsbau – weitere Umsatzsteigerungen.

## Baupreise und Baukosten

Die Preise für den Neubau von Wohngebäuden (einschl. Umsatzsteuer) erhöhten sich im Jahresdurchschnitt 2018 gegenüber 2017 um 4,6 %. Seit 2013 sind die Baupreise laut des Statistischen Bundesamtes um 13,1 % gestiegen. Auch die Instandhaltung von Wohngebäuden (ohne Schönheitsreparaturen) verteuerte sich 2018 und stieg um 4,0 % gegenüber dem Vorjahr.

Der Baukostenindex für Wohngebäude 2018 lag um 3,1 % über dem Vorjahreswert. Darunter verzeichneten die Materialkosten mit +3,4 % den höchsten Anstieg. Die Arbeitskosten veränderten sich um +2,7 %. Die Steigerungsrate der Baukosten insgesamt betrug gegenüber dem Jahr 2013 +10,1 %.

## Kapitalmarktbedingungen

Am Stichtag 01.01.2019 lag der Effektivzinssatz für Wohnungsbaukredite mit anfänglicher Zinsbindung von über zehn Jahren bei 1,95 %. Dies bedeutet einen minimalen Anstieg um 0,03 Prozentpunkten im Vergleich zum Vorjahr.

Der Leitzins der Europäischen Zentralbank (EZB) liegt aktuell bei 0 %. Dieser wurde vom EZB-Rat zunächst bis Ende 2019 festgelegt. Wann es zu einem Ausstieg aus der expansiven Geldpolitik und damit zu ersten Zinserhöhungen kommt, hat die EZB zuletzt offengelassen.

## Verbraucherpreise und Mietpreisindex

Im Jahresdurchschnitt 2018 erhöhten sich die Verbraucherpreise um 1,9 % gegenüber 2017. Der Wert liegt etwa im Bereich der Steigerungsrate von 2016 auf 2017 (+1,8 %). Ursächlich für diese Entwicklung ist die starke Erhöhung der Energiekosten gegenüber dem Vorjahr um +4,9 %, die nochmal deutlich über der Preissteigerung von 2016 auf 2017 mit +3,1 % liegt.

Das Statistische Bundesamt berechnet im Rahmen des Verbraucherpreisindex auch den Mietenindex, bei dem mehrheitlich Bestandsmietverhältnisse eingehen. Hier zeigt sich eine leichte Zunahme der Mietsteigerungen gegenüber dem Vorjahr um 0,2 Prozentpunkte auf 1,6 % (2018). Der Anstieg fällt etwas geringer aus als die Steigerungsrate der Verbraucherpreise insgesamt.

## Verfügbares Einkommen

Das verfügbare Jahreseinkommen der privaten Haushalte erhöhte sich 2018 um 3,2 % gegenüber 2017. Der Anteil der wohnungsbezogenen Ausgaben (inkl. Nebenkosten) am verfügbaren Jahreseinkommen betrug 20,3 %.

<sup>13</sup> Quellen: Statistisches Bundesamt, Hauptverband der Deutschen Bauindustrie, Zentralverband des Deutschen Baugewerbes, Deutsche Bundesbank (jeweils 2018).

# Einfach mehr Wohngefühl.

Bei uns haben Sie mehr vom Wohnen!



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



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



Als Miteigentümer wohnen Sie sicher wie im Eigenheim und dabei flexibel wie zur Miete.

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

## 2. Grundstücks- und Immobilienmarkt

### 2.1 Bodenumsätze in Dortmund

Im Jahr 2018 betrug die Gesamtzahl der Kauffälle für bebaute und unbebaute Grundstücke sowie Erbbaurechte in Dortmund 4.352, sie sank somit um rund 4 % im Vergleich zum Vorjahr. Die folgende Tabelle zeigt die Entwicklung in den einzelnen Teilmärkten.

Tab. 1: Kaufverträge nach Teilmärkten

	2014	2015	2016	2017	2018
<b>Gesamtzahl der Kaufverträge<sup>14</sup></b>	5.227	4.705	4.968	4.521	4.352
<b>Auswertung der Kaufverträge nach Teilmärkten darunter:</b>					
<b>Eigentumswohnungen</b>	2.366	1.954	2.239	1.882	1.800
<b>Ein- und Zweifamilienhäuser, Reihenhäuser</b>	1.367	1.099	1.196	1.092	1.116
<b>Mehrfamilienhäuser</b>	571	480	490	484	421
<b>Unbebaute Grundstücke für Wohnzwecke</b>	329	249	271	272	269

Quelle: Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Dortmund

Im Segment der Ein- und Zweifamilienhäuser und Reihenhäuser gab es einen leichten Anstieg der Kaufverträge um 2,2 % im Vergleich zum Vorjahr. In den anderen Segmenten war die Entwicklung rückläufig. Am deutlichsten fiel die Abnahme der Zahl der Kaufverträge im Segment der Mehrfamilienhäuser mit minus 13 % auf nun 421 Kaufverträge aus. Geringer ist der Rückgang in dem Segment der Eigentumswohnungen mit minus 4,4 %. Die Zahl der Kaufverträge für unbebaute Grundstücke für Wohnzwecke war mit minus 1,1 % nahezu konstant.

<sup>14</sup> Hierin enthalten sind auch Kaufverträge für unbebaute Grundstücke zur gewerblichen Nutzung sowie für Erbbaurechte.

Die Bodenrichtwerte für baureife Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau sind weiter angestiegen. Einen Überblick über die Bodenrichtwerte gibt die folgende Tabelle:

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

	gute Lage (€/m <sup>2</sup> )	Entwick- lung zum Vorjahr	mittlere Lage (€/m <sup>2</sup> )	Entwick- lung zum Vorjahr	mäßige Lage (€/m <sup>2</sup> )	Entwick- lung zum Vorjahr
<b>Baureife Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau<sup>15</sup></b>						
<b>Frei stehende Ein- und Zweifamilienhäuser</b>						
Grundstücksfläche: 450–700 m <sup>2</sup>	480	↗	330	↗	220	↗
<b>Doppelhaushälften und Reihenendhäuser</b>						
Grundstücksfläche: 300–360 m <sup>2</sup>	480	↗	330	↗	220	↗
<b>Reihenmittelhäuser</b>						
Grundstücksfläche: 180–220 m <sup>2</sup>	480	↗	330	↗	220	↗
<b>Baureife Grundstücke für Geschosswohnungsbau<sup>15</sup></b>						
<b>Wohnungen oder Mischnutzungen</b>						
mit einem gewerblichen Anteil bis 20 % des Rohertrages Geschossflächenzahl ca. 1,2 Geschosse: III	480	↗	330	↗	220	↗

Quelle: Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Dortmund – Grundstücksmarktbericht 2019

Die Bodenrichtwerte für den individuellen Wohnungsbau erhöhten sich in allen Lagekategorien deutlich. Besonders deutlich fiel die Bodenrichtwerterhöhung mit einem Plus von rund 14 % für Baugrundstücke in mittleren Lagen auf nun 330 €/m<sup>2</sup> und in mäßigen Lagen mit einem Plus von 10 % auf nun 220 €/m<sup>2</sup> aus. Etwas gering, aber trotzdem spürbar, fiel der Anstieg in guten Lagen aus mit einem Plus von 4,3 % auf nun 480 €/m<sup>2</sup>.

Noch ausgeprägter ist die Bodenrichtwerterhöhung für baureife Grundstücke für den mehrgeschossigen Wohnungsbau. Hier stiegen die Bodenrichtwerte in mittleren Lagen um 22,2 % und in mäßigen Lagen um 19 %. Mit einem Plus von 6,7 % fiel die Erhöhung in guten Lagen etwas geringer aus. Die Bodenrichtwerte befinden sich nun mit 480 €/m<sup>2</sup> auf einem Niveau mit denen des individuellen Wohnungsbaus.

<sup>15</sup> Abgabefrei (Erschließungsbeiträge nach § 127 BauGB und Ausgleichsbeträge nach §§ 135 a bis 135 c – Naturschutzbeiträge).

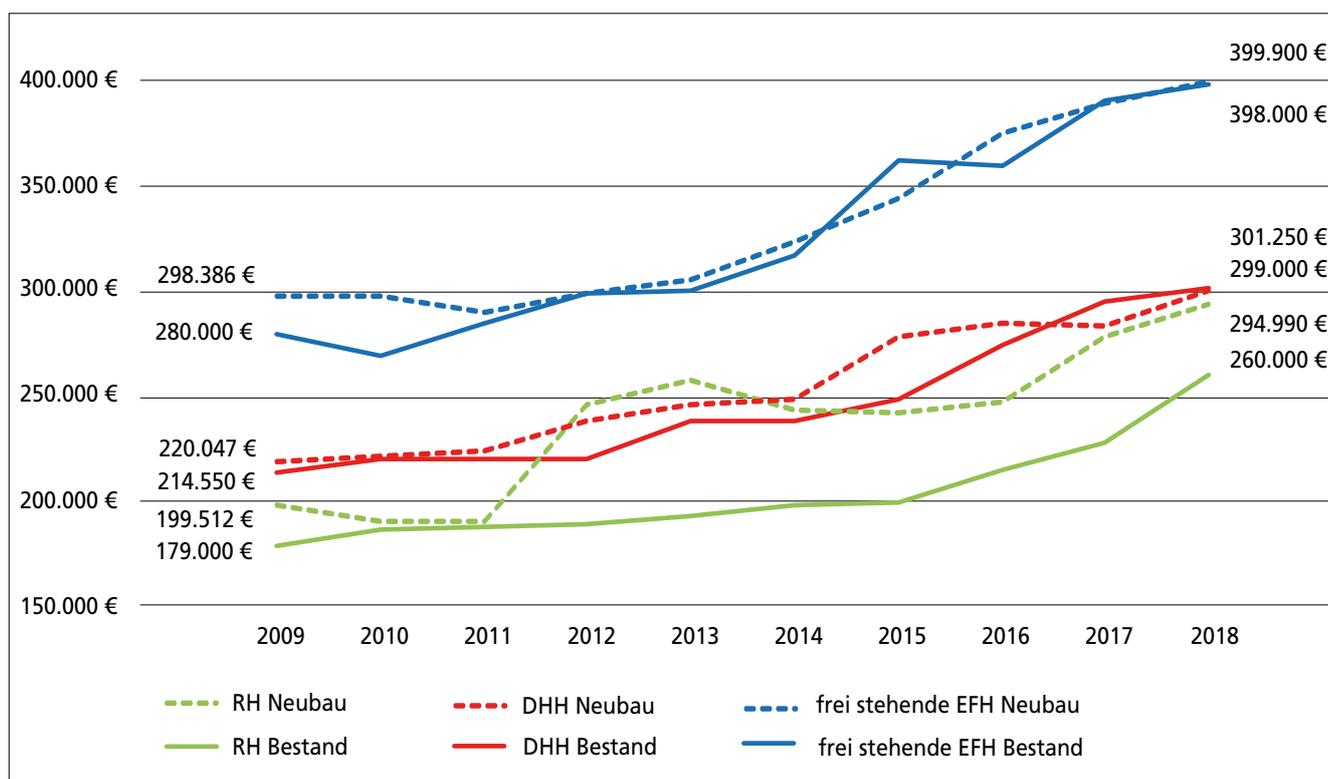
## 2.2 Immobilienpreisentwicklung in Dortmund

Die empirica-Preisdatenbank stellt die Grundlage für die folgenden Ausführungen zu der Immobilienpreisentwicklung in Dortmund dar. Der in den letzten Jahren zu beobachtende Trend des Rückgangs der auswertbaren Daten setzt sich auch im Jahr 2018 fort. In diesem Jahr wurden rund 3.450 Immobilieninserate – und somit rund 250 weniger als im Vorjahr – aus diversen Internetplattformen erhoben und ausgewertet. Diese Entwicklung auf der Angebotsseite ist ein wichtiger Hinweis auf die weiterhin anhaltende bzw. sogar sich zuspitzende Knappheit auf dem Dortmunder Wohnungsmarkt im Eigentumssegment.

### 2.2.1 Preisentwicklung Ein- und Zweifamilienhäuser

Die 2012/2013 einsetzende Anspannung auf dem Dortmunder Eigentumsmarkt setzt sich im Jahr 2018 unvermindert fort. In allen Segmenten bzw. Bautypologien zeigen die nach oben gehenden Entwicklungslinien steigende Angebotspreise. Und auch die vor zehn Jahren noch utopisch wirkende 400.000 € Grenze (im Median) wird nun nahezu erreicht. Auffällig ist, dass in allen Segmenten die Preise für Bestands- wie auch Neubauimmobilien gleichermaßen steigen und (mit Ausnahme der Reihenhäuser) aktuell im Median auf einem gleichen Niveau liegen.

Abb. 1: Entwicklung der Angebotspreise für Einfamilienhäuser



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

Auch im Segment der frei stehenden Ein- und Zweifamilienhäuser steigen die Angebotspreise für Bestands- und Neubauimmobilien gleichermaßen um knapp über 2 %. Sowohl Neu- als auch Bestandsbauten werden nun im Median für rund 400.000 € am Markt angeboten. Dies entspricht im 10-Jahres-Vergleich einer Verteuerung um rund 100.000 €.

Ähnlich – jedoch auf einem niedrigeren Niveau – verlief die Preisentwicklung im Segment der Doppelhäuser. Aktuell werden Neu- und Bestandsimmobilien im Median zu einem nahezu gleichen Preis angeboten. Das Niveau liegt hier bei rund 300.000 € und somit ca. 80.000 € über den im Jahr 2009 aufgerufenen Preisen. Die Angebotspreise für Bestandsdoppelhaushälften stiegen nur leicht um 4.000 € auf nun 299.000 €, für neu gebaute Doppelhaushälften ist der Anstieg mit rund 17.000 € jedoch für Kaufinteressenten deutlich spürbar.

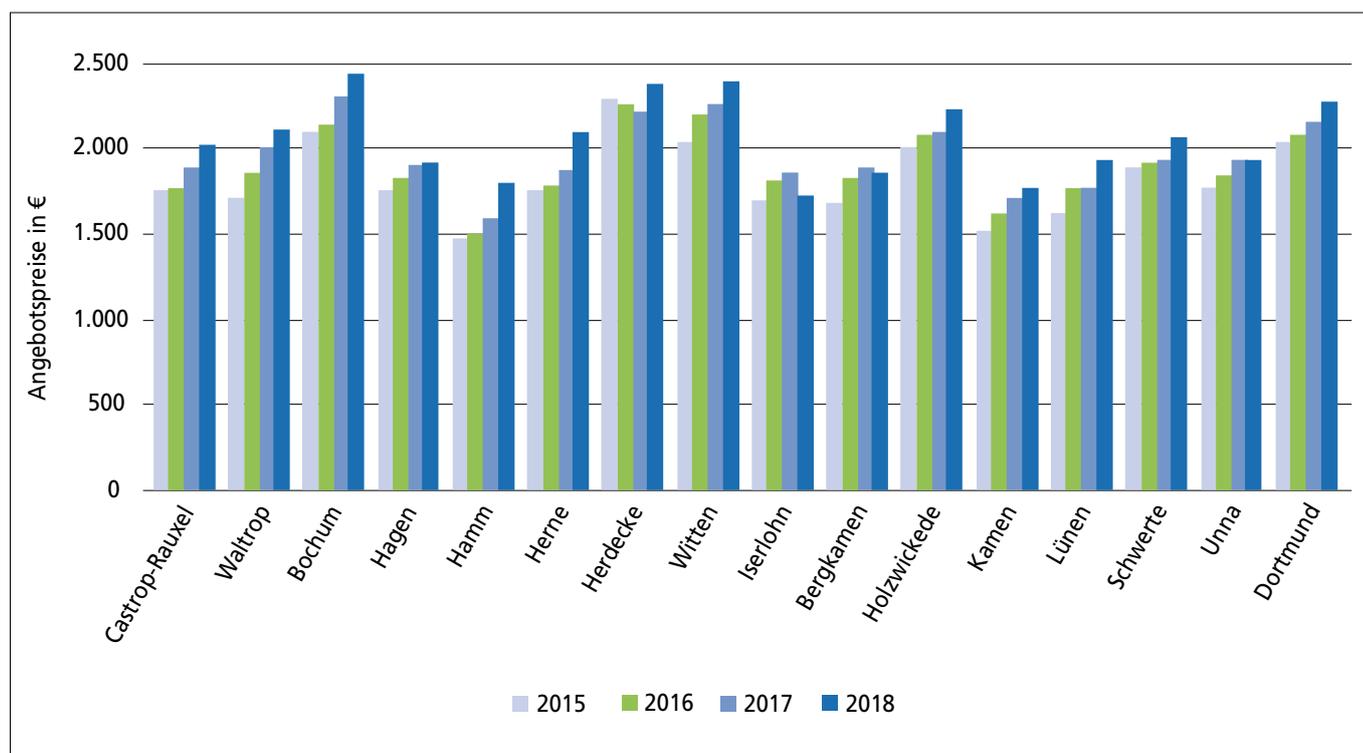
Die Angebotspreise im Segment der Bestandsreihenhäuser waren bis ins Jahr 2015 sehr konstant, jedoch begann dann ein deutlicher Anstieg um über 30 % in drei Jahren. Im Jahr 2018 liegen die Angebotspreise im Median bei 260.000 € und somit um 81.000 € über denen des Jahres 2009. Die Entwicklung der zurückliegenden drei Jahre zeigt deutlich, dass die Anspannung auf dem Eigentumsmarkt in Dortmund auch das bis dahin – bezüglich des Preisniveaus – als moderat zu bezeichnende Segment der Reihenhäuser erfasst hat. Die Interpretation der Entwicklungslinie der neu gebauten Reihenhäuser ist nur mit Einschränkungen möglich, da für einige der zurückliegenden Jahre nur eine geringe Fallzahlengröße der Angebote vorliegt. Dieser Rückgang der Angebote und der Wechsel in der Datengrundlage im Jahr 2011/2012 auf empirica-systeme führt leider zu einem nicht erkläraren deutlichen Anstieg im Jahr 2012. Die sich dann anschließende Entwicklungslinie ab dem Jahr 2012 erscheint aber wieder nachvollziehbar. Hiernach waren die Angebotspreise bis 2016 konstant (was sich mit der Entwicklung der Bestandsreihenhäuser deckt) und ab 2015 setzt ein deutlicher Anstieg der Angebotspreise im Median ein. 2019 liegt er bei 294.990 € und somit rund 52.000 € über dem des Jahres 2015. Einerseits ist sicherlich die beschriebene Anspannung auf Grund der Angebotsknappheit auf dem Immobilienmarkt hierfür ursächlich. Andererseits sind die stetig steigenden Baukosten und auch Grundstückspreise (vgl. Kapitel 1 Wirtschaftliche Rahmenbedingungen und Entwicklungen in Deutschland sowie Kapitel 2.1 Bodenumsätze in Dortmund) für diesen deutlichen Anstieg mitverantwortlich.

Die in allen Segmenten nach oben gehenden Preisentwicklungen zeigen, dass das Kaufinteresse weiterhin ungebrochen und die Immobilie als Anlageform sowohl für Selbstnutzerinnen und Selbstnutzer als auch für Kapitalanlegerinnen und Kapitalanleger sehr begehrt ist. Die weiterhin günstigen Hypothekenzinsen wirken sich ebenfalls förderlich darauf aus.

Doch nicht nur in Dortmund steigen die Immobilienpreise deutlich, sondern auch in den angrenzenden kreisfreien und kreisangehörigen Gemeinden zeigt die Entwicklungslinie der Angebotspreise für Einfamilienhäuser<sup>16</sup> in den letzten vier Jahren (mit Ausnahmen von Iserlohn und Bergkamen) teilweise deutlich nach oben.

<sup>16</sup> Frei stehend, Reihenhäuser, Doppelhäuser im Neubau und Bestand.

**Abb. 2: Entwicklung der Angebotspreise für Einfamilienhäuser in Dortmund und den Umlandgemeinden 2015 bis 2018**



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

Die Dynamiken dieser Angebotspreisanstiege sind jedoch unterschiedlich stark ausgeprägt: So stiegen sie in den kreisangehörigen Gemeinden Waltrop und Lünen um rund 20 %. Auch in den benachbarten kreisfreien Städten Herne und Bochum gab es deutliche Anstiege im Preisniveau um 19,6 % und 16,5 %. In diesem Betrachtungszeitraum 2015 bis 2018 stiegen die Angebotspreise in Dortmund um 11,8 %. Dies hat zur Folge, dass sich das Preisgefälle zwischen Dortmund und den (kreisangehörigen) Umlandgemeinden weiter mindert. So erhöhten sich die Quadratmeterpreise in Waltrop beispielsweise innerhalb von 5 Jahren um 400 € und in Dortmund lediglich um 240 €. Ob bzw. inwieweit sich diese Preisveränderungen auf die Kauf- bzw. Wohnstandortentscheidungen und dem damit verbundenen Umzugsverhalten der Menschen auswirkt, ist Bestandteil einer zurzeit durchgeführten Wanderungsmotivuntersuchung der Stadt Dortmund in Kooperation mit dem Institut für Landes- und Stadtentwicklungsforschung (ILS). Über die Ergebnisse wird voraussichtlich im Wohnungsmarktbericht 2020 berichtet.

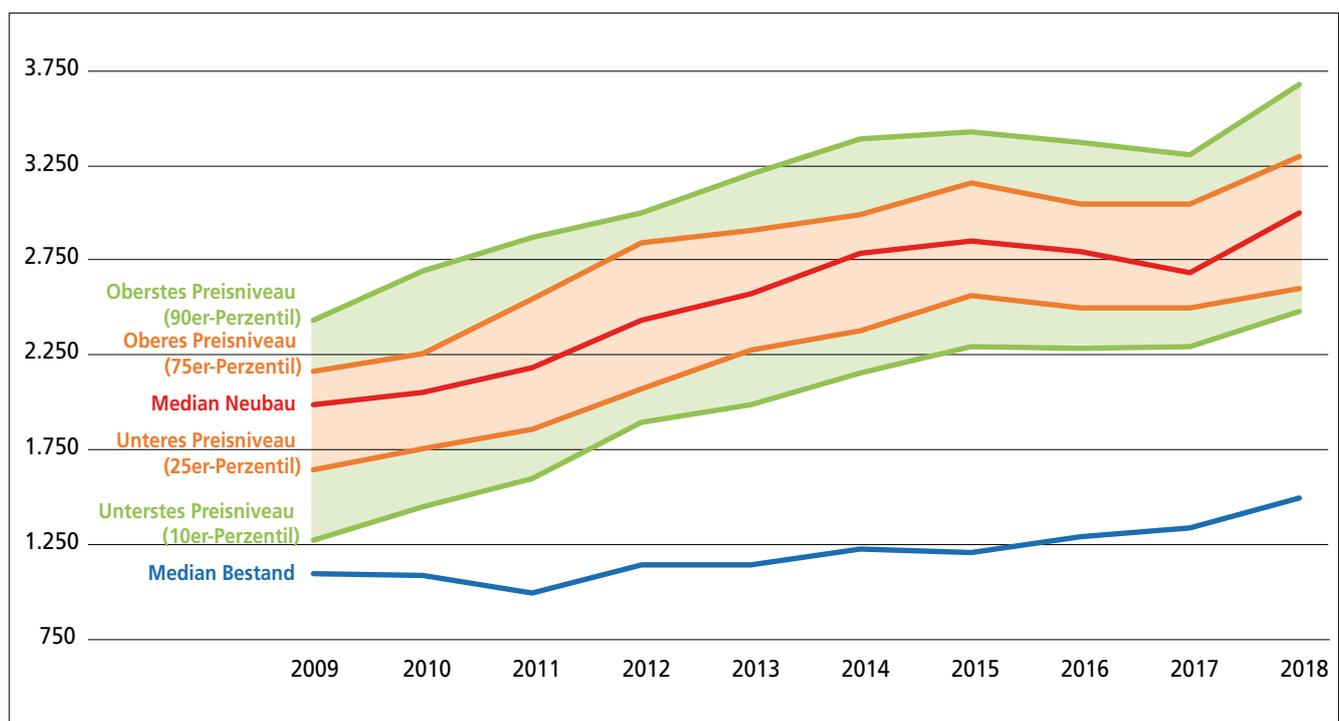
## 2.2.2 Preisentwicklung Eigentumswohnungen

Im Wohnungsmarktbericht 2018 wagten wir auf Grundlage der vorliegenden Daten die Einschätzung, dass sich die Anfang der 2010er-Jahre einsetzende hohe Preisdynamik abzuschwächen scheint. Die aktuellen Zahlen aus 2018 zeigen jedoch in eine ganz andere Richtung: Die Preise für neu gebaute Eigentumswohnungen sind im Jahr 2018 deutlich angestiegen. Insbesondere im oberen und obersten Preissegment ist der Preisanstieg erheblich (im oberen Preissegment um 250 €/m<sup>2</sup> und im obersten sogar um 371 €/m<sup>2</sup>). Der Median steigt somit um rund 320 €/m<sup>2</sup> auf 3.000 €/m<sup>2</sup>. Etwas moderater hingegen ist der Anstieg im unteren Preissegment (im unteren um knapp 100 €/m<sup>2</sup> und im untersten um 180 €/m<sup>2</sup>).

Die im letzten Jahr erhoffte Preisstabilisierung erfüllt sich in 2018 somit nicht. Die steigenden Angebotspreise sprechen dafür, dass eine Marktsättigung (insbesondere im oberen Marktsegment) nicht absehbar ist – und dies trotz der regen Neubautätigkeit und der damit einhergehenden Angebotssteigerung im hochpreisigen Segment.

Die lange Zeit sehr konstanten bzw. nur moderat steigenden Angebotspreise für Bestandseigentumswohnungen sind im Jahr 2018 auch erheblich angestiegen – von 1.340 €/m<sup>2</sup> auf 1.500 €/m<sup>2</sup> –. Im 10-Jahres-Vergleich ist dies ein Anstieg um 400 €/m<sup>2</sup>.

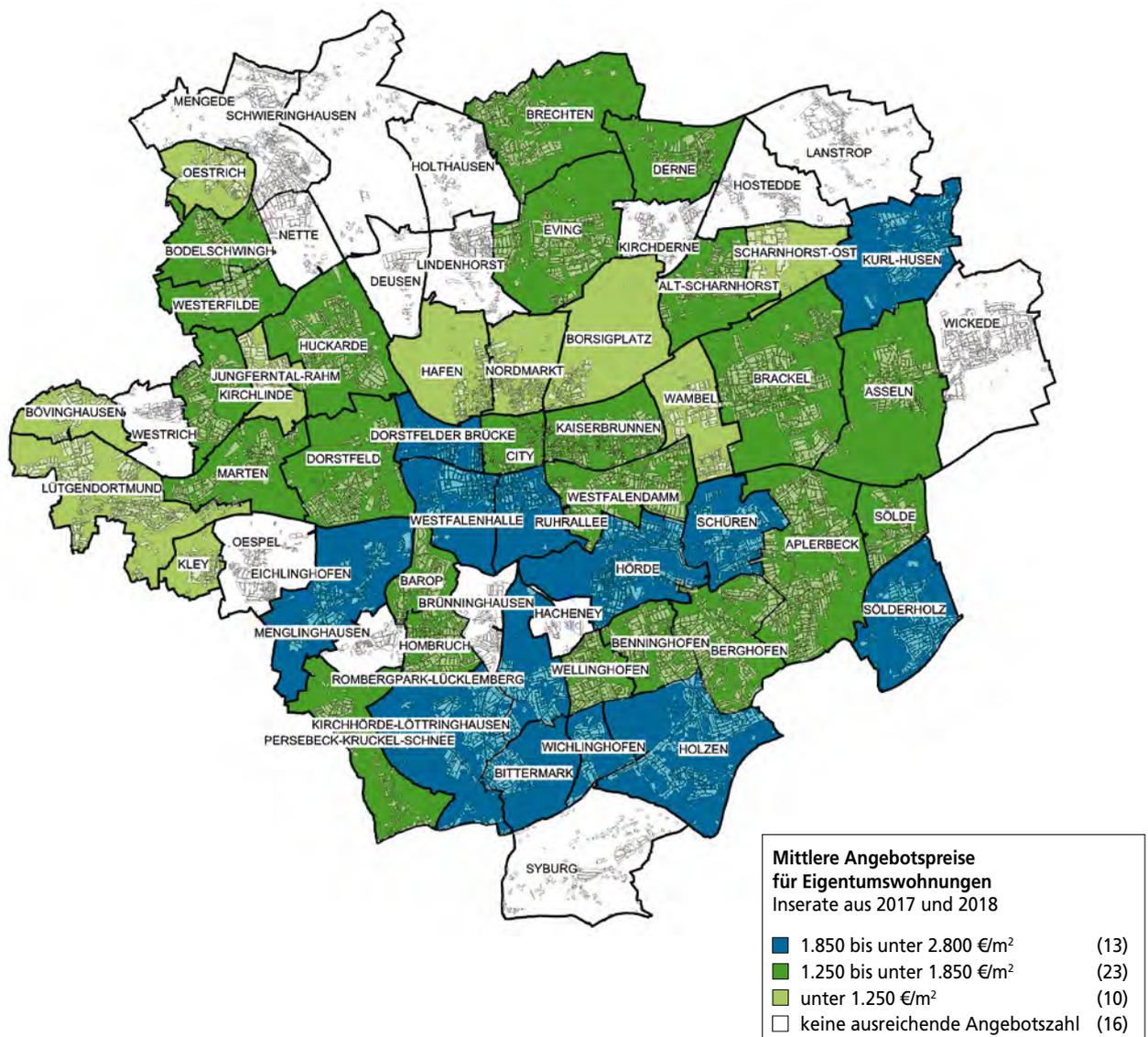
**Abb. 3: Entwicklung der Angebotspreise für Eigentumswohnungen 2009 bis 2018**



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

Das stadtweite Preisgefüge für Eigentumswohnungen im Neubau und im Bestand wird in Karte 1 abgebildet. Die Aussagen beziehen sich auf die räumliche Ebene der 62 Statistischen Bezirke. Aus Gründen der Datenverfügbarkeit wurden Immobilieninserate aus den Jahren 2017 und 2018 zusammengefasst. Für die 16 in der Karte weiß dargestellten Statistischen Bezirke können keine belastbaren Aussagen getroffen werden, da für sie weniger als 15 Inserate zur Auswertung vorlagen.

Karte 1: Mittlere Angebotspreise für Eigentumswohnungen



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

Der gesamtstädtische Median der Jahre 2017/2018 – für den Neubau- und Bestandseigentumswohnungen zusammengefasst wurden – liegt bei 1.587 €/m<sup>2</sup>. Dies bedeutet im Vergleich zum Betrachtungszeitraum 2016/2017 einen deutlichen Anstieg um 170 €/m<sup>2</sup>.

Die in den Vorjahren beschriebene Preisdifferenz innerhalb des Dortmunder Stadtgebietes hat sich weiter zugespitzt: Die der oberen Preiskategorie zugehörigen Statistischen Bezirke finden sich fast ausnahmslos südlich der B1. Die höchsten Angebotspreise werden nach wie vor in Kirchhörde-Löttringhausen mit 2.660 €/m<sup>2</sup> aufgerufen. Es folgt der (einzige) „Preis-Hotspot“ im Dortmunder Norden Husen-Kurl mit einem durchschnittlichen Angebotspreis von 2.500 €/m<sup>2</sup>. In diesen beiden Statistischen Bezirken liegt der mittlere Angebotspreis rund 60 % über dem städtischen Durchschnitt. Mit Angebotspreisen zwischen 2.000 und 2.200 €/m<sup>2</sup> folgen die Statistischen Bezirke Holzen, Schüren, Ruhrallee und Rombergpark-Lücklemberg.

Die der Preiskategorie unter 1.250 €/m<sup>2</sup> angehörigen Statistischen Bezirke befinden sich im nördlichen Stadtgebiet, wobei sich zwei Schwerpunkte herauskristallisieren: zum einen die nördlichen Innenstadtbereiche Hafen, Nordmarkt und Borsigplatz und zum anderen der Dortmunder Nord-Westen mit den Statistischen Unterbezirken Bövinghausen, Lütgendortmund, Kley und Jungferntal-Rahm. In Oestrich sind die Angebotspreise mit 1.090 €/m<sup>2</sup> nach wie vor am geringsten, jedoch gab es auch hier einen deutlichen Anstieg in der Preisentwicklung.

#### Ergebnis:

Die vor gut fünf Jahren einsetzende Anspannung auf dem Dortmunder Eigentumsmarkt setzt sich im Jahr 2018 unvermindert fort. In allen Segmenten bzw. Bautypologien steigen die Angebotspreise, sodass nun selbst die vor zehn Jahren noch utopisch wirkende 400.000 € Grenze (im Median) nahezu erreicht wird. Auffällig ist, dass in allen Segmenten die Preise für Bestands- wie auch Neubauimmobilien gleichermaßen steigen und (mit Ausnahme der Reihenhäuser) aktuell im Median auf einem ähnlichen Niveau liegen.

Das Kaufinteresse und der Wunsch nach Eigentumserwerb sind ungebrochen. Die Immobilie als Anlageform ist weiterhin sowohl für Selbstnutzer\*innen als auch für Kapitalanleger\*innen sehr begehrt. Neben der hohen Nachfrage, die durch das günstige Zinsniveau unterstützt wird, führen die stetig steigenden Baukosten zu den dargelegten Preisanstiegen.

Doch nicht nur in Dortmund steigen die Immobilienpreise, sondern auch in den angrenzenden kreisfreien und kreisangehörigen Gemeinden zeigt die Entwicklungslinie der Angebotspreise für Einfamilienhäuser<sup>17</sup> in den letzten vier Jahren (mit Ausnahmen von Iserlohn und Bergkamen) teilweise deutlich nach oben.

Die Preise für neu gebaute Eigentumswohnungen sind im Jahr 2018 deutlich angestiegen. Insbesondere im oberen und obersten Preissegment ist der Preisanstieg erheblich. Der Median steigt um rund 320 €/m<sup>2</sup> auf 3.000 €/m<sup>2</sup>. Die lange Zeit sehr konstanten bzw. nur moderat steigenden Angebotspreise für Bestandseigentumswohnungen sind im Jahr 2018 auch erheblich angestiegen – von 1.340 €/m<sup>2</sup> auf 1.500 €/m<sup>2</sup>.

<sup>17</sup> Frei stehend, Reihenhäuser, Doppelhäuser im Neubau und Bestand.

## 2.3 Grundstücks- und Immobilienmarkt im regionalen Vergleich

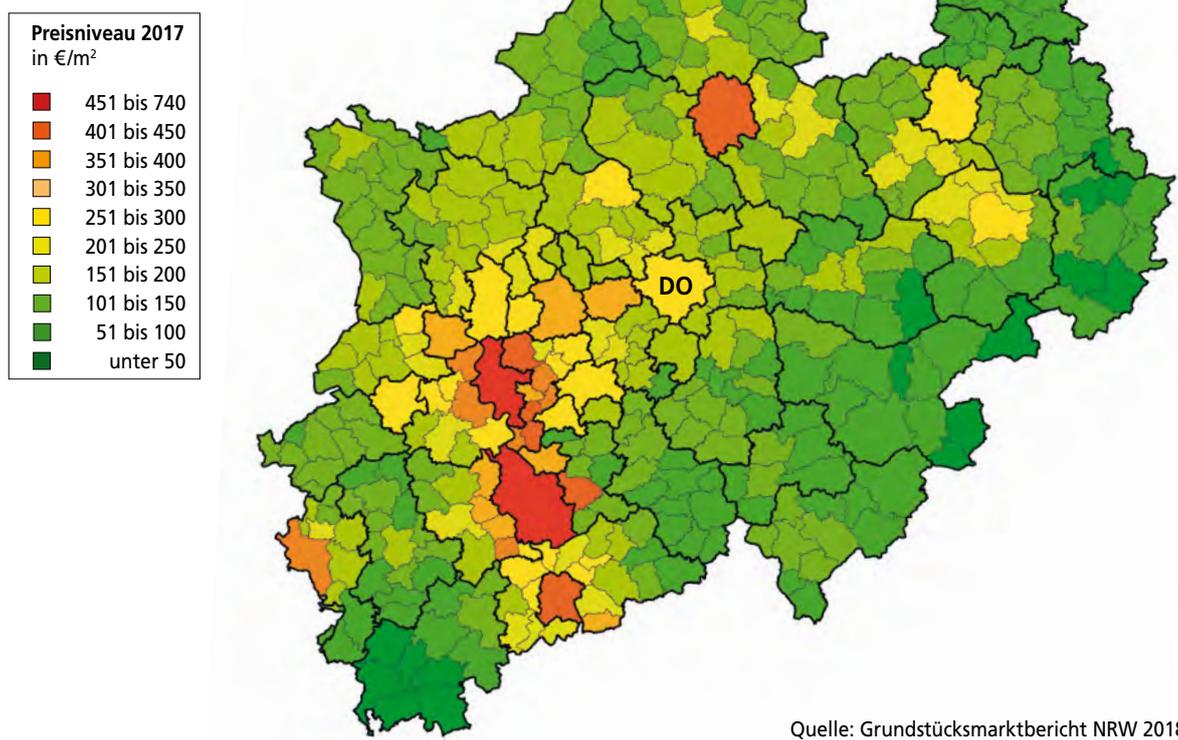
Die Höhe der Grundstücks- und Immobilienpreise sind ein wesentliches Kriterium im Rahmen der Wohnstandortentscheidung bzw. der Frage nach lukrativen Investitionsräumen. Sie sind letztlich oftmals der ausschlaggebende Aspekt – neben der Lage, Infrastrukturausstattung und persönlichen Präferenzen – im Rahmen des Suchprozesses.

### 2.3.1 Unbebaute Grundstücke

Der Obere Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Land Nordrhein-Westfalen veröffentlicht jährlich die typischen Baulandpreise unbebauter Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau und den Geschosswohnungsbau. Der aktuelle Grundstücksmarktbericht 2017 bezieht sich auf den Betrachtungszeitraum vom 01.01.2017 bis zum 01.01.2018.

Die folgende Karte 2 gibt einen landesweiten Überblick über das Bodenpreinsniveau für Baugrundstücke für den individuellen Wohnungsbau in mittleren Lagen. Die innerhalb Nordrhein-Westfalens bestehende Preisspreizung ist nochmals weiter auseinandergegangen, da die Preise am oberen Ende der Preisspanne in Düsseldorf weiter angestiegen sind auf nun 740 €/m<sup>2</sup>. Mit Preisen zwischen 330 €/m<sup>2</sup> in Essen und 100 €/m<sup>2</sup> in Breckerfeld ist die Preisspanne auf dem Wohnungsmarkt Ruhr zwar deutlich geringer, für Kaufinteressenten in der Preiskalkulation aber sehr deutlich spürbar.

**Karte 2: Preisniveau 2017 für Baugrundstücke für frei stehende Ein- und Zweifamilienhäuser in mittleren Wohnlagen – Gemeindegliederung NRW**



Quelle: Grundstücksmarktbericht NRW 2018

Das Preisniveau für Baugrundstücke für den individuellen Wohnungsbau stieg vom Jahr 2016 auf 2017 in allen kreisfreien Städten in allen drei Lagekategorien an (vgl. Tab. 3: Typische Baulandpreise für baureife Grundstücke in ausgewählten Städten). So erhöhten sich die Preise in mittleren Lagen in Dortmund, Bochum und Essen um jeweils 20 €/m<sup>2</sup> und in Düsseldorf erneut sogar um 60 €/m<sup>2</sup>. Der Preis für ein Baugrundstück in guter Lage ist somit in Düsseldorf fast dreimal so hoch wie für vergleichbare Grundstücke in Dortmund oder Essen. In den aufgelisteten kreisangehörigen Gemeinden stiegen die Preise auch überwiegend an, jedoch gibt es auch einige Kommunen wie z. B. Unna, Waltrop und Witten mit konstanten Baulandpreisen.

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)					
	2017						2017					
	einfache Lage €/m <sup>2</sup>	Vergleich zum Vorjahr	mittlere Lage €/m <sup>2</sup>	Vergleich zum Vorjahr	gute Lage €/m <sup>2</sup>	Vergleich zum Vorjahr	einfache Lage €/m <sup>2</sup>	Vergleich zum Vorjahr	mittlere Lage €/m <sup>2</sup>	Vergleich zum Vorjahr	gute Lage €/m <sup>2</sup>	Vergleich zum Vorjahr
<b>Kreisfreie Städte</b>												
Bochum	245	↗	305	↗	385	↗	230	↗	300	↗	385	↗
<b>Dortmund</b>	<b>200</b>	↗	<b>290</b>	↗	<b>460</b>	↗	<b>185</b>	↔	<b>270</b>	↔	<b>450</b>	↔
Düsseldorf	570	↗	740	↗	1.250	↗	560	↗	660	↗	1.250	↗
Essen	170	↗	330	↗	450	↗	215	↗	330	↗	410	↗
Hagen	115	↗	185	↗	265	↗	115	↗	170	↗	190	↗
<b>Kreisangehörige Städte</b>												
Castrop-Rauxel	180	↗	240	↗	280	↗	180	↗	240	↗	280	↗
Herdecke			200	↗	245	↗	160	↗	190	↗	215	↗
Holzwickede	130	↗	190	↗	210	↗						
Lünen	145	↗	190	↗	260	↗	150	↗	170	↗	195	↗
Schwerte	140	↗	195	↗	230	↗						
Unna	160	↔	200	↗	260	↔	150	↔	160	↔	220	↔
Waltrop	190	↔	210	↔	240	↗	190	↔	210	↔	250	↔
Witten	160	↔	190	↔	230	↔	145	↔	175	↔	190	↔

Quelle: Grundstücksmarktbericht NRW 2018

Die Preise für Baugrundstücke des Geschosswohnungsbaus stiegen in den kreisfreien Städten ebenfalls deutlich an. So erhöhten sich die Preise in Essen beispielsweise in mittleren und guten Lagen um jeweils 20 €/m<sup>2</sup> und in Bochum in guten Lagen sogar um 35 €/m<sup>2</sup>. Einzig in Dortmund blieben die Bodenpreise für den Geschosswohnungsbau in allen drei Lagekategorien konstant, was als ein Erfolg der vorausschauenden Bodenpolitik – in Kombination mit dem relativ großen Wohnbauflächenpotenzial – der Stadt Dortmund zu werten ist.

In der kreisangehörigen Gemeinde Castrop-Rauxel stiegen die Preise ebenfalls deutlich, z. B. in guten Lagen um 50 €/m<sup>2</sup>. In den anderen genannten kreisangehörigen Kommunen fallen die Anstiege moderater aus bzw. die Preise sind konstant.

### 2.3.2 Bebaute Grundstücke

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

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

	Frei stehende Eigenheime inkl. Garage		Reihenmittelhäuser ohne Garage		Eigentumswohnungen	
	ca. 125 m <sup>2</sup> Wohnfläche		ca. 100 m <sup>2</sup> Wohnfläche		ca. 70 m <sup>2</sup> Wohnfläche	
	2018	Vergleich zum Vorjahr	2018	Vergleich zum Vorjahr	2018	Vergleich zum Vorjahr
<b>Kreisfreie Städte</b>						
Bochum	350.000 €	↗	245.000 €	↗	1.250 €/m <sup>2</sup>	↗
<b>Dortmund</b>	<b>385.000 €</b>	<b>↗</b>	<b>245.000 €</b>	<b>↗</b>	<b>1.550 €/m<sup>2</sup></b>	<b>↗</b>
Düsseldorf	585.000 €	↗	450.000 €	↗	2.800 €/m <sup>2</sup>	↗
Essen	380.000 €	↗	265.000 €	↗	1.300 €/m <sup>2</sup>	↗
Hagen	285.000 €	↔	245.000 €	↔	1.450 €/m <sup>2</sup>	↗
<b>Weitere Städte/Gemeinden</b>						
Holzwickede	275.000 €	↗	190.000 €	↗	1.500 €/m <sup>2</sup>	↗
Iserlohn	183.000 €	↗	173.000 €	↗	1.080 €/m <sup>2</sup>	↗
Unna	255.000 €	↗	170.000 €	↗	1.200 €/m <sup>2</sup>	↗
Witten	260.000 €	↔	180.000 €	↗	900 €/m <sup>2</sup>	↔

Quelle: Preisspiegel 2018 Wohnimmobilien NRW – Immobilienverband IVD Region West e. V. für Nordrhein-Westfalen

Die Kaufpreise für frei stehende Eigenheime stiegen mit Ausnahme in Hagen und Witten in allen der aufgeführten Vergleichsstädte. Besonders deutlich fiel der Preisanstieg in den kreisfreien Städten – erwartungsgemäß in Düsseldorf – mit einem Plus von 6,4 % aus. Aber auch in Dortmund war er mit plus 5,5 % für Käufer deutlich spürbar. In der Gruppe der kreisangehörigen Gemeinden stach Holzwickede mit einem Anstieg um 10 % deutlich hervor.

Im Segment der Bestandsreihenmittelhäuser zeigt sich ein vergleichbares Bild. Auch hier ist Düsseldorf mit einem Plus von 12,5 % Spitzenreiter, gefolgt von Dortmund und Bochum mit plus 6,5 %. Auch in diesem Segment fällt Holzwickede mit einem Plus von 8,6 % besonders auf.

Die Preise für Eigentumswohnungen stiegen in allen aufgeführten Städten, mit Ausnahme der kreisangehörigen Gemeinde Witten, an. Auch hier sind in Düsseldorf und Holzwickede Zuwächse mit 19 bzw. 15,4 % besonders deutlich. In Dortmund verlief der Anstieg mit einem Plus von 3,3 % etwas weniger dynamisch, anders als in Essen, wo die Preise laut Preisspiegel des IVD West um über 8 % stiegen.

**Ergebnis:**

Die hohe Preisdynamik setzte sich sowohl in den Baulandpreisen als auch in den vom IVD West ermittelten Kaufpreisen ungebrochen fort. Ausnahme ist die beschriebene Beruhigung der Baulandpreise für den Geschosswohnungsbau in Dortmund, die auf die gute Flächenverfügbarkeit (im Vergleich z. B. zur Stadt Essen mit den geringen Baulandreserven) zurückzuführen ist.

Generell ist die innerhalb Nordrhein-Westfalens bestehende Preisspreizung nochmals weiter auseinandergegangen. Der Preis für ein Baugrundstück für den individuellen Wohnungsbau in guter Lage ist in Düsseldorf fast dreimal so hoch wie für vergleichbare Grundstücke in Dortmund oder Essen.

## 2.4 Städtisches Baulandmanagement

### 2.4.1 Wohnbauflächenpotenziale

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

Das Stadtplanungs- und Bauordnungsamt führt eine regelmäßige Erhebung und detaillierte Analyse des Dortmunder Baulandangebotes durch. Ende des Jahres 2018 standen im Dortmunder Stadtgebiet folgende Wohnbauflächenpotenziale zur Verfügung:

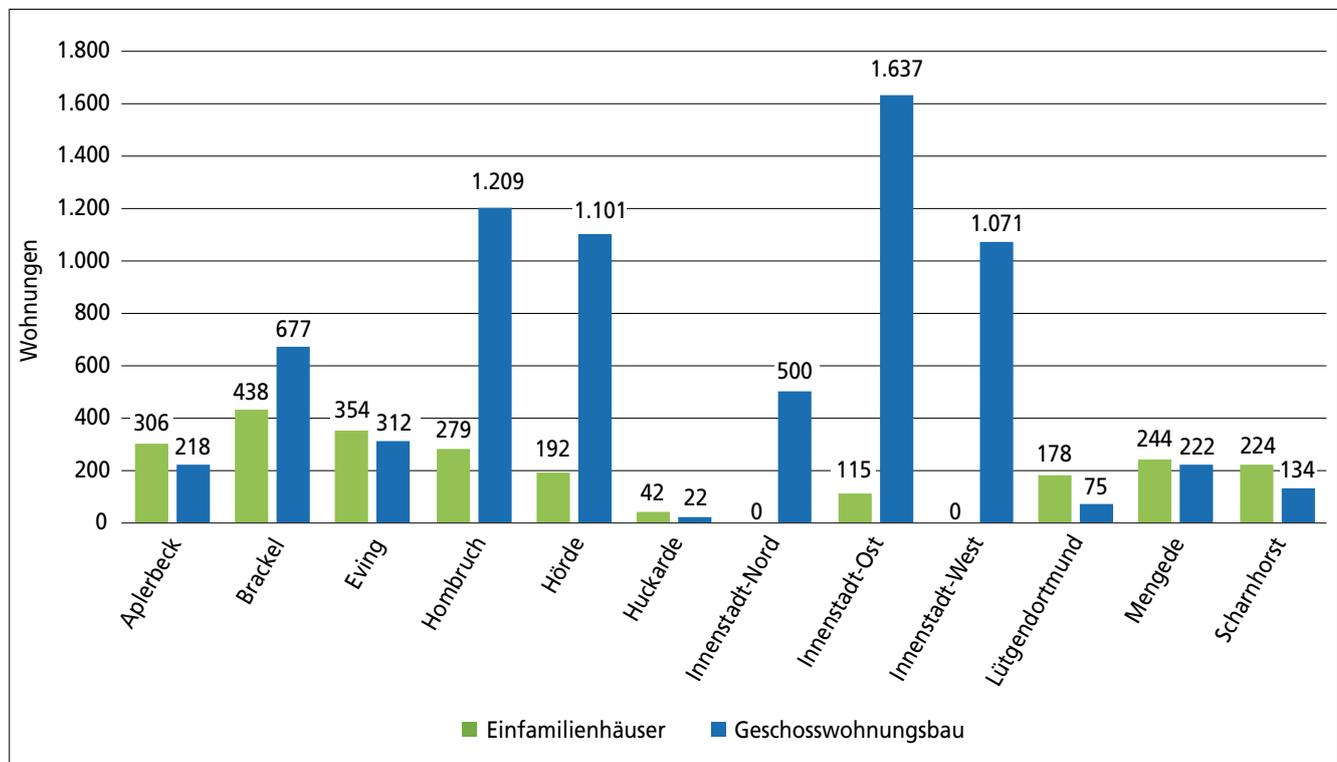
- Rund 95 Hektar Wohnbauflächen für ca. 4.800 Wohnungen in rechtsverbindlichen Bebauungsplänen
- Rund 101 Hektar Bruttowohnbauflächen (einschließlich Grün- und Erschließungsflächen) für ca. 4.800 Wohnungen im Aufstellungsverfahren
- Rund 42 Hektar für ca. 2.100 Wohnungen als Baulandreserve in sogenannten Baulücken (§ 34 Baugesetzbuch)

Zusätzlich weist der Flächennutzungsplan (FNP) eine Planungsreserve von rund 210 Hektar aus, die einer Wohnbebauung mit ca. 5.600 Wohnungen zugeführt werden können.

Die rechtsverbindlichen und in Aufstellung befindlichen Bebauungspläne bieten Wohnbauflächen für den Neubau von rund 2.400 Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern sowie für rund 7.200 Geschosswohnungen. Der deutlich größere Anteil von Geschosswohnungen gegenüber den Einfamilienhäusern entspricht der veränderten Nachfragesituation auf dem Dortmunder Wohnungsmarkt. Durch den erfolgreichen Abschluss von Planverfahren konnten zuletzt genauso viele neue Baulandpotenziale planerisch bereitgestellt werden, wie durch die stattgefundene Bautätigkeit aufgebraucht wurden. Bezogen auf die Wohneinheiten ergab sich sogar eine geringfügige Erhöhung um 170 Wohnungen. Weiter hat sich die Anzahl der Wohneinheiten, für die derzeit Planrecht geschaffen wird, gegenüber dem Vorjahr spürbar um 1.000 erhöht. Flächenpotenziale von insgesamt rund 10 Hektar sind aus der vorbereitenden Bauleitplanung (FNP) in die verbindliche Bauleitplanung überführt worden.

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

**Abb. 4: Wohnbauflächenpotenziale in den zwölf Stadtbezirken 2018  
(rechtsverbindliche und in Aufstellung befindliche B-Pläne)**



Quelle: Stadtplanungs- und Bauordnungsamt, Stand: Dezember 2018

Kurzfristig werden folgende Projekte das Angebot auf dem Wohnungsmarkt erhöhen. Bei diesen Vorhaben wird der Abschluss der Planverfahren bzw. der Baubeginn kurzfristig erfolgen:

#### Innenstadt-Ost

- Für das „Kronprinzenviertel“ (Innenstadt-Ost) wird zeitnah die Rechtskraft erwartet.
- Für das „BERSWORDT-QUARTIER“ erfolgte der Baubeginn bereits in 2018.
- Auf einem Flächenpotenzial im „Stadtquartier Ost“ wird zeitnah der Baubeginn erwartet.
- Für das Studentenquartier „Base Camp“ auf der Fläche des ehemaligen Karstadt-Technikhauses ist der Rückbau erfolgt.

#### Hombruch

- Die Nachverdichtung „Harkortstraße“ in Hombruch ist in 2018 zur Rechtskraft geführt worden.
- Die Fläche der ehemaligen Fruchtbörse Limberg/Lidl an der Baroper Bahnhofstraße wird derzeit für Studentenapartments hergerichtet. Der Baubeginn wird zeitnah erwartet.
- Die Flächennachnutzung des ehemaligen heilpädagogischen Heims an der Zillestraße hat geltendes Planrecht und soll zeitnah einer Entwicklung zugeführt werden.

**Hörde**

- Der Planbereich „Auf der Kluse“, in dem u. a. ein gemeinschaftliches Wohnprojekt konzipiert ist, wurde in 2018 zur Rechtskraft geführt.

Von den derzeitigen Planungen, in denen die Planrechtschaffung sukzessive in den nächsten fünf Jahren erfolgen wird, sind folgende Standortentwicklungen hervorzuheben:

- Das Areal an der Sckellstraße (ehemaliges Berufskolleg)
- Das „Wohnquartier Mitte“ an der Deggingstraße (ehemaliges Gelände der DSW)
- Die zukünftigen Entwicklungen am Dortmunder U (ehemaliger Brauerei-Standort)
- Die Flächennachnutzung auf einem Teilareal der ehemaligen Westfalahütte
- „Luisenglück“ (ehemaliger Gewerbestandort in Hombruch)
- „An der Witwe“ (Areal der ehemaligen Gleisfabrik in Barop)
- „Pleckenbrink“ (Nachnutzung einer Sportplatzfläche im Ortsteil Wickede)
- „Westlich Wellinghofer Straße“ (ehemals eine Feuerwache in Hörde)

**2.4.2 Wohnbauflächenentwicklung in Dortmund**

Die Wohnbauflächenentwicklung in Dortmund verfolgt weiterhin das Ziel, auch in Zeiten einer gestiegenen Baulandnachfrage den Anforderungen einer nachhaltigen Bodennutzung gerecht zu werden. In den städtebaulichen Konzepten für neue Baugebiete wird dies u. a. durch die Akzentverschiebung zugunsten des Geschosswohnungsbaus ablesbar. In Abhängigkeit von der Lage und der baulichen Dichte im Wohnumfeld wird verstärkt eine angepasste Durchmischung der Bautypen angestrebt.

Ebenso haben Reaktivierungsflächen im Innenbereich – mit einer guten infrastrukturellen Anbindung – bei der Aufstellung von Bauleitplanverfahren eine besondere Priorität.

**25 %-Quote für den geförderten Mietwohnungsneubau**

Auf Grund der hohen Wohnraumnachfrage – insbesondere nach preiswerten Wohnungen – stellt die Förderung der Investitionsbereitschaft privater Akteur\*innen in den geförderten Mietwohnungsneubau eine notwendige Maßnahme dar.

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

Bis einschließlich 2018 konnten fünf Maßnahmen mit rund 130 Mietwohnungen auf Grundlage der 25 %-Quote durch die Schaffung von Planrecht gefördert werden – darunter im Jahr 2018 die Bauvorhaben an der Godefriedstraße (Wellinghofen) mit 30 geförderten Wohnungen (6 aus der Quotenregelung und 24 aus freiwilliger Verpflichtung) sowie an der Harkortstraße (Hombruch) mit 9 geförderten Wohnungen.

Darüber hinaus wurden 2018 auf Grund kaufvertraglicher Regelungen bei der Veräußerung von städtischen Grundstücken Wohnraumfördermittel für insgesamt 100 Mietwohnungen in Mengede und Eving (Grüner Bogen, Brechtener Heide und Winterkampweg) bewilligt.

Für das Jahr 2019 ist die Bewilligung von Wohnraumfördermitteln im Rahmen der 25 %-Regelung für die Baumaßnahmen Alte Benninghofer Straße und Auf der Kluse (Hörde) sowie im Kronprinzenviertel (Innenstadt-Ost) vorgesehen.

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

- In den Bärten (Brackel)
- Rennbahn (Wambel)
- Niederste Feldweg (Wambel)
- Zillestraße (Hombruch)
- Am Lennhof (Menglinghausen)
- Deggingsstraße (Innenstadt-Ost)

Auch die Stadt Dortmund investiert selbst bzw. durch die Dortmunder Stadtentwicklungsgesellschaft mbH (DSG) auf städtischen Grundstücken (einschließlich Sondervermögen) in den sozialen Wohnungsbau. Insgesamt wurden bereits 155 geförderte Mietwohnungen in Mengede (Zum Erdbeerfeld) und in Lütgendortmund (Holtestraße/Adelheidweg) errichtet. An der Fuchteystraße in Huckarde werden weitere 24 geförderte Wohnungen entstehen, die voraussichtlich im Jahr 2020 bezogen werden können.

Weitere Grundstücke der Stadt Dortmund, auf denen geförderter Wohnungsbau errichtet werden soll, sollen in die DSG eingelegt werden.

### Innovative Projekte – „Tiny Einfamilienhäuser“

Die Stadt Dortmund unterstützt aktuell mit der Kampagne „Tiny Einfamilienhäuser“ die Idee, mit innovativen Wohnkonzepten hohen Wohnkomfort auf kleinem Raum zu verwirklichen. Frei stehende Häuser mit 50–100 m<sup>2</sup> auf Grundstücken von 100–200 m<sup>2</sup> sollen die marktüblichen Haus- und Grundstücksgrößen halbieren. Dies ist nicht nur preiswerter, sondern dient auch dem Klimaschutz. Kleine Häuser benötigen weniger Baustoffe und weniger Heizenergie als große Häuser und sparen damit CO<sub>2</sub>. Anders als bei der Kampagne „100 EnergiePlusHäuser für Dortmund“ wird nicht die Effizienz je Quadratmeter Wohnfläche optimiert, sondern die Energieeffizienz einer Bewohnerin/eines Bewohners. Wenn eine Person sehr viel Wohnfläche bewohnt, nutzt auch die beste Effizienz relativ wenig.

Die Kampagne wird durch den Fonds Nachhaltigkeitskultur des Rates der Stadt Dortmund für nachhaltige Entwicklung mit 50.000 € für ein Jahr gefördert. Mit verschiedenen Veranstaltungsformaten soll die Idee in Dortmund publik werden. Ziel ist der Aufbau eines Netzwerkes, um in der Folge die Idee soweit vorzubereiten, dass eine Umsetzung erfolgen kann.

#### Ergebnis:

Dortmund verfügt über ausreichende und vielfältige Baulandpotenziale im gesamten Stadtgebiet. Ende 2018 standen rund 196 Hektar Wohnbauflächen in rechtsverbindlichen und in Aufstellung befindlichen Bebauungsplänen zur Verfügung. Dort können rund 9.600 Wohnungen entstehen – 7.200 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern und 2.400 Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern. Auch längerfristig sind keine Flächenengpässe zu erwarten.

Auf Grundlage der 25 %-Quote konnten bislang fünf Maßnahmen mit rund 130 Mietwohnungen durch die Schaffung von Planrecht gefördert werden. Auch die Stadt Dortmund investiert selbst bzw. durch die DSG auf städtischen Grundstücken in den sozialen Wohnungsbau. Rund 180 geförderte Mietwohnungen werden bzw. wurden an verschiedenen Standorten errichtet.

## 3. Wohnungsangebot

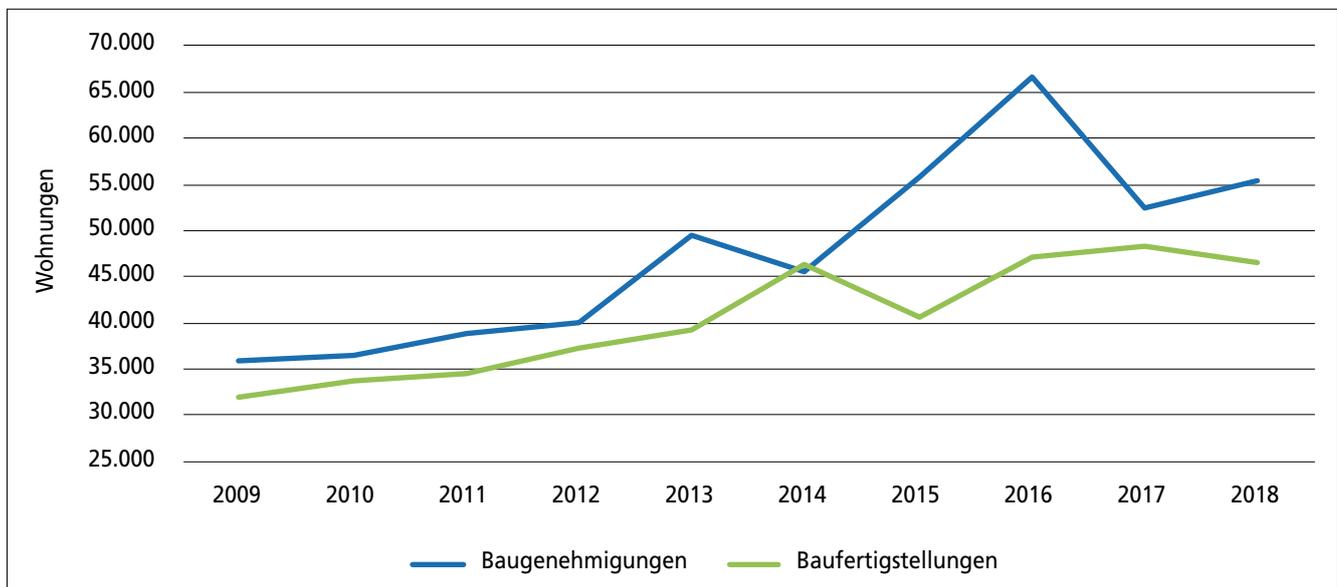
### 3.1 Wohnungsneubau in Deutschland und Nordrhein-Westfalen

Im Jahr 2018 wurden in Deutschland rund 347.300 Wohnungen und somit lediglich 800 Wohnungen weniger als im Vorjahr genehmigt. Weiterhin ist die Zahl der Baugenehmigungen für Ein- und Zweifamilienhäuser rückläufig. Die Genehmigungszahlen für Wohnungen in Mehrfamilienhäusern hingegen stiegen um 4,7 %.

Im Hinblick auf die Baufertigstellungen setzt sich die im Jahr 2011 einsetzende positive Entwicklung mit einem Anstieg um 0,4 % fort. Im Jahr 2018 wurden deutschlandweit 285.900 Wohnungen als fertig gestellt gemeldet. Dahinter stehen ein deutlicher Anstieg um über 9 % im Segment der Mehrfamilienhäuser und ein Rückgang um 3,7 % im Segment der Einfamilienhäuser.

In Nordrhein-Westfalen stieg die Zahl der Baugenehmigungen nach dem Rückgang im Vorjahr wieder deutlich an auf nun 55.490 Wohnungen. Für diesen Anstieg von 5,7 % war das Plus von 14,4 % im Segment der Mehrfamilienhäuser verantwortlich. Wie bereits im Vorjahr deutlich rückläufig waren hingegen die Genehmigungszahlen für Wohnungen in Wohnheimen mit einem Minus von 51 %.

Abb. 5: Fertig gestellte und genehmigte Wohnungen<sup>18</sup> in NRW



Quelle: Information und Technik Nordrhein-Westfalen

Entgegen dem Anstieg der Baugenehmigungszahlen ging die Zahl der Fertigstellungen in Nordrhein-Westfalen im Jahr 2018 um rund 3,5 % auf 46.638 Wohnungen zurück. Am deutlichsten war der Rückgang im Segment der Einfamilienhäuser mit -7,6 %. Bei den Zweifamilienhäusern fiel der Rückgang mit -2,0 % und bei den Mehrfamilienhäusern mit -1,7 % geringer aus.

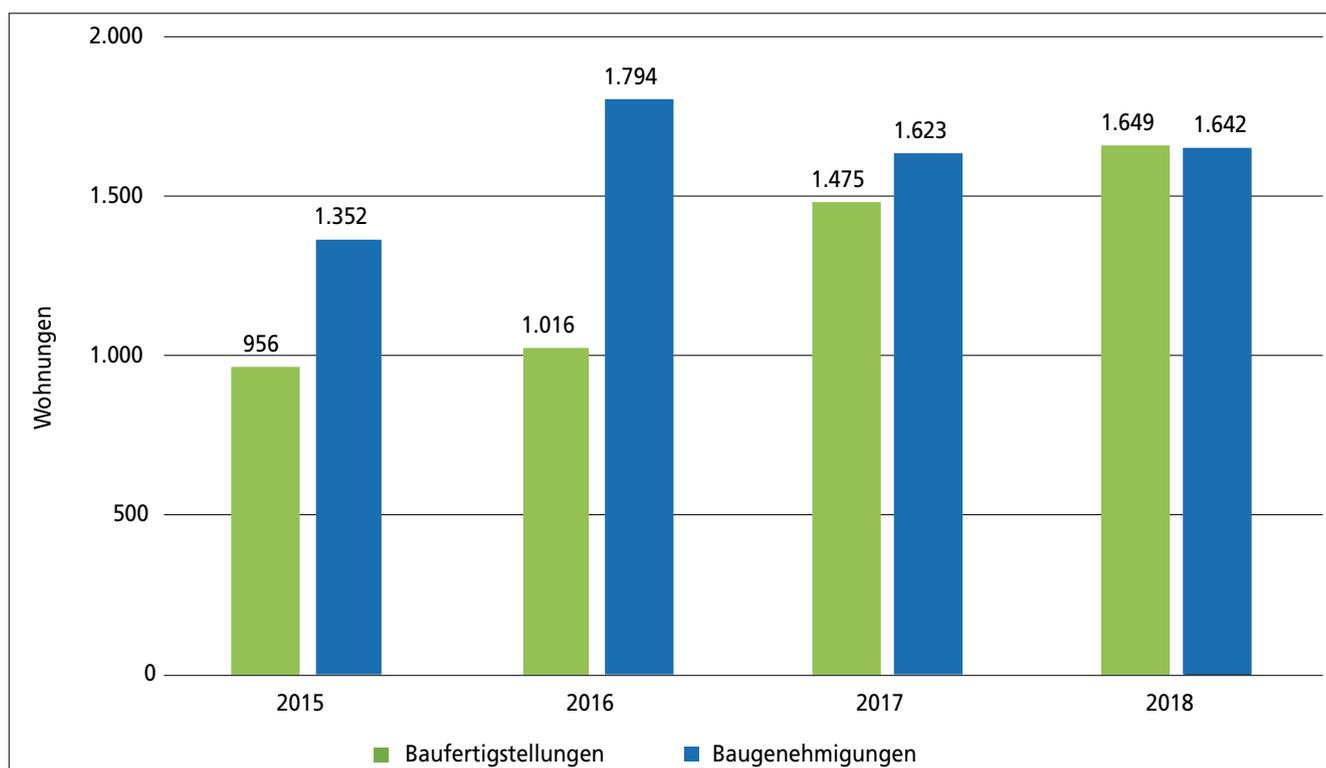
<sup>18</sup> Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden sowie in Wohnheimen, inkl. durch Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden neu entstandene Wohnungen (z. B. Dachgeschossausbau).

### 3.2 Wohnungsneubau in Dortmund

Die Wohnungsbauoffensive in Dortmund nimmt zunehmend „Fahrt auf“ und der Wohnungsbau floriert. Das ist auch die einhellige Meinung der Dortmunder Wohnungsmarktextpert\*innen, die im Rahmen des Kommunalen Stimmungsbarometers (s. Kapitel 8) ein hohes Interesse an der Eigentumsbildung im Neubausegment in Dortmund bestätigen.

Die gute Baukonjunktur in Dortmund spiegelt sich in den Zahlen der Bautätigkeitsstatistik des Landes NRW wider: Die Zahl der Baufertigstellungen erhöht sich im Vergleich zum Vorjahr nochmals deutlich um 12 % auf insgesamt 1.649 Fertigstellungen. Dortmund hebt sich hiermit von der landesweit negativen Entwicklung von -3,5 % ab (vgl. Kapitel 3.1 Wohnungsneubau in Deutschland und Nordrhein-Westfalen). In der Rückschau zeigt sich im Dortmunder Wohnungsneubau ein kontinuierlicher Zuwachs in den letzten vier Jahren und im Vergleich zum Jahr 2015 ein Anstieg um rund 700 Fertigstellungen. Die Bestrebungen der Stadt Dortmund, Rahmenbedingungen zu schaffen, die eine Erhöhung der jährlichen Bautätigkeit ermöglichen und somit einen Beitrag zur Deckung der steigenden Nachfrage in der wachsenden Stadt zu leisten, scheinen in die richtige Richtung zu gehen. Die Nachfrage in den unterschiedlichen Preissegmenten ist hierfür ebenso zu berücksichtigen wie die Differenzierung in Eigentum- und Mietwohnungsbau.

**Abb. 6: Fertig gestellte und genehmigte Wohnungen in Dortmund 2015 bis 2018**



Quelle: Information und Technik Nordrhein-Westfalen

Die Baugenehmigungen befinden sich mit 1.642 auf einem hohen Niveau. Sie sind im Vergleich zum Vorjahr leicht angestiegen um 1,2 %. Damit fällt der Anstieg in Dortmund jedoch etwas geringer aus als der landesweite von 5,7 %.

Die im Rahmen des Stimmungsbarometers befragten Expert\*innen bestätigen diese positive Entwicklung, denn wie bereits im Vorjahr schätzen sie in der Mehrzahl das derzeitige Investitionsklima für neu gebaute Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen in Dortmund als gut ein. Das Investitionsklima für neu gebaute frei finanzierte Mietwohnungen wird durch die Befragten hingegen etwa zu gleichen Teilen als „weder gut noch schlecht“ und „(eher) gut“ bewertet.

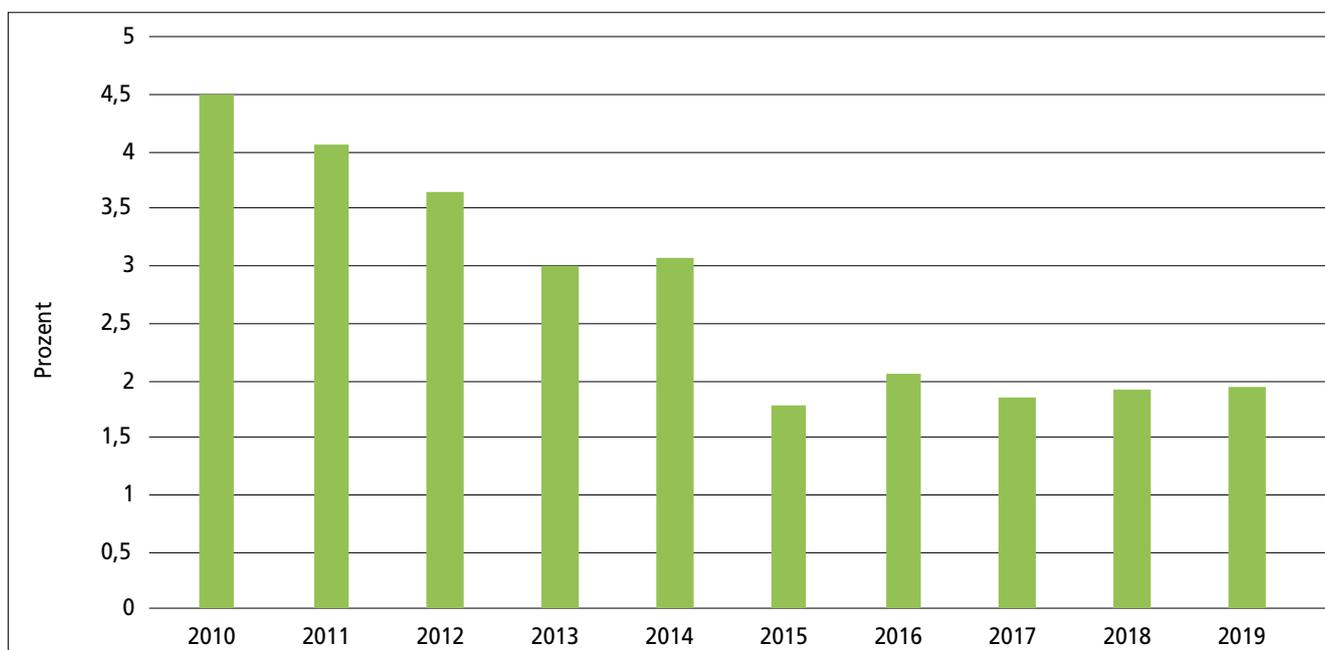
Wie eingangs bereits erwähnt, ist das Interesse an Eigentumsbildung laut Aussage der Expert\*innen des Stimmungsbarometers ungebrochen. Die Kapitalmarktbedingungen sind zusammen mit der guten Konjunkturlage und Arbeitsmarktsituation die treibenden Kräfte der positiven Baukonjunktur. Das vielfältige Angebot an Wohnbauflächen in Dortmund (vgl. Kapitel 2.4 Städtisches Baulandmanagement) bietet Bauwilligen hinsichtlich der Lagekriterien und Preisklassen interessante Möglichkeiten zur Eigentumsbildung, was sich positiv auf die Baukonjunktur auswirkt. Die kommunale Genehmigungspraxis wird in diesem Zusammenhang von den Expert\*innen jedoch oftmals als Hemmnis angesehen. Es ist zu vermuten, dass die nicht immer zeitnahe Erlangung der Planreife bzw. Bereitstellung von präferierten Grundstücken aus Investor\*innensicht als hemmend gesehen wird.

Wie bereits in den Vorjahren sind die hohen Baukosten das Hauptargument für ein gehemmtes Investitionsverhalten. Die Investitionsbereitschaft ist da, jedoch bremsen die Kapazitätsengpässe im Bereich der Bauwirtschaft und des Handwerks eben diese Umsetzung aus, sodass unter den jetzigen Rahmenbedingungen kein Spielraum für eine deutliche Anhebung der Neubautätigkeit besteht. Sie sind somit nach wie vor ein wesentlicher limitierender Faktor in der Entwicklung der Baukonjunktur.

Die bereits genannten anlagefreundlichen Kapitalmarktbedingungen sind nach wie vor ein wichtiger Entscheidungsfaktor für Bauinvestitionen. Das sehr niedrige Zinsniveau der Vorjahre setzt sich fort (s. Abb. 7). So lag zum Stichtag 01.01.2019 der Effektivzinssatz für Wohnungsbaukredite mit anfänglicher Zinsbindung von über zehn Jahren bei 1,95 %. Dies spricht weiterhin für Investitionen in Immobilien anstatt in Spareinlagen mit unattraktiven Verzinsungen.

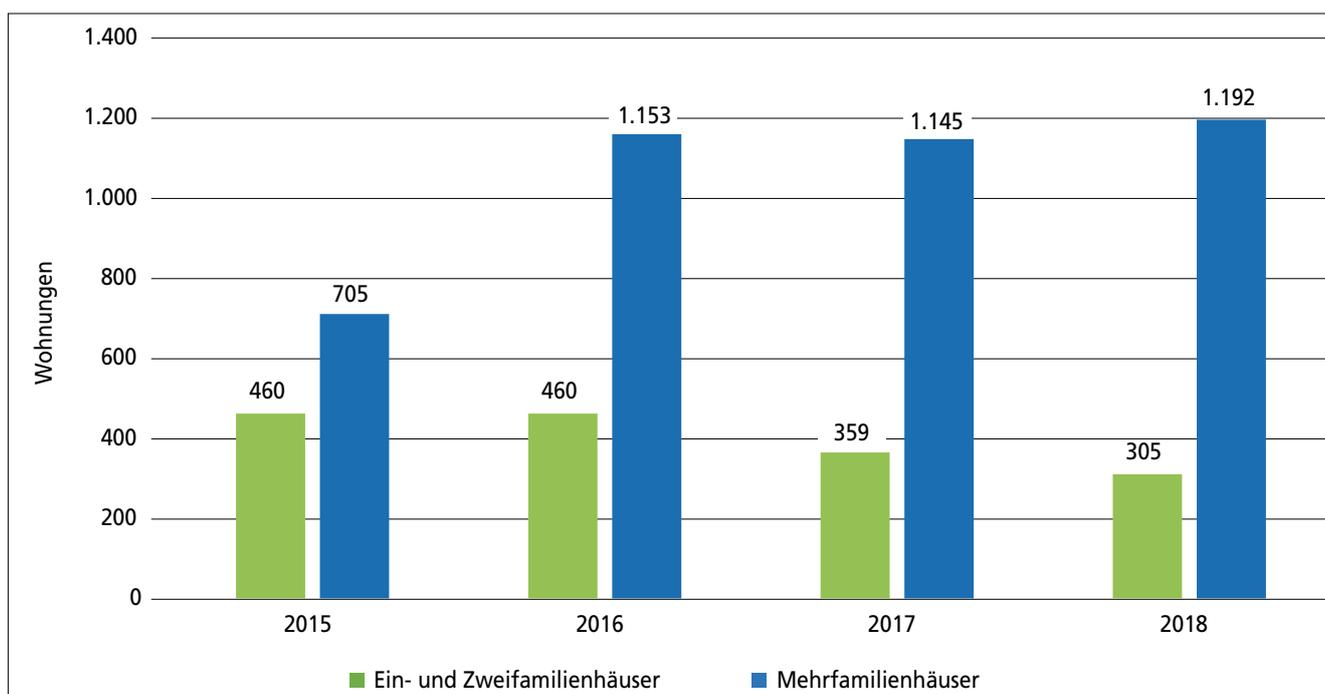
Die Mengenverteilung der Genehmigungszahlen für Ein- und Zweifamilienhäuser und Mehrfamilienhäuser liegt mittlerweile bei  $\frac{1}{4}$  zu  $\frac{3}{4}$  und hat sich damit nochmals zugunsten der Mehrfamilienhäuser verschoben (s. Abb. 8). Auch wenn es sich im Vergleich zum Vorjahr nur um marginale Veränderungen handelt, so ist doch die mittelfristige Entwicklung in den letzten vier Jahren beachtlich: Im Jahr 2015 wurden 460 Ein- und Zweifamilienhäuser genehmigt und somit rund 160 mehr als aktuell. Die Zahl der Genehmigungen für Mehrfamilienhäuser hingegen stieg in diesem Zeitraum um 70 %. Dieses Mengenverhältnis zeigt sich selbstverständlich auch in den für den Wohnungsbau ausgewiesenen Potenzialflächen

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



Quelle: Monatsbericht der Deutschen Bundesbank

**Abb. 8: Genehmigte Wohnungen<sup>19</sup> in Ein- und Zweifamilienhäusern und Mehrfamilienhäusern 2015 bis 2018**



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

<sup>19</sup> Ausschließlich in Wohngebäuden genehmigte Wohnungen. Wohnungen in Nichtwohngebäuden und durch Um- und Ausbaurbeiten entstehende Wohnungen sind nicht enthalten.

(vgl. Kapitel 2.4.1 Wohnbauflächenpotenziale). Geschosswohnungen zum Eigentum oder zur Miete werden fast ausschließlich – wenn nicht im geförderten Segment im Rahmen der Erfüllung der 25 %-Quote – im höherpreisigen Segment gebaut.

Trotz der rückläufigen Genehmigungszahlen erfährt das Segment der neu gebauten Ein- und Zweifamilienhäuser jedoch nach wie vor, insbesondere aus der Zielgruppe der Familien, eine hohe Nachfrage. Dies wird durch die bereits im Jahr 2017 durchgeführte Bürger\*innenbefragung zur Nachfragesituation auf dem Dortmunder Wohnungsmarkt gestützt: Etwa die Hälfte der befragten Personen mit Umzugsabsicht wünscht sich ein Reihenhaus, eine Doppelhaushälfte oder ein frei stehendes Eigenheim als zukünftiges Heim. Auch die befragten Expert\*innen bestätigen diese hohe Nachfrage und die daraus resultierende angespannte Marktsituation im Segment der selbst genutzten Einfamilienhäuser im niedrigen und mittleren Preissegment. Die Expert\*innen verweisen darüber hinaus auf ein zu geringes Angebot für Familien mit Kindern in Mieteinfamilienhäusern. Und auch diese wird durch die Bürger\*innenbefragung untermauert: Neben der großen Gruppe von 25 % derjenigen, die Eigentum erwerben wollen, gibt es mit 14 % eine nicht zu vernachlässigende Gruppe, die explizit ein Haus zur Miete sucht.

#### **Ergebnis:**

Die Wohnungsbauoffensive in Dortmund nimmt zunehmend „Fahrt auf“ und der Wohnungsbau floriert. Die Zahl der Baufertigstellungen erhöht sich im Vergleich zum Vorjahr nochmals deutlich um 12 % auf insgesamt 1.649 Fertigstellungen. Dortmund hebt sich hiermit von der landesweit negativen Entwicklung von -3,5 % ab. Die Bestrebungen der Stadt Dortmund, Rahmenbedingungen zu schaffen, die eine Erhöhung der jährlichen Bautätigkeit ermöglichen und somit einen Beitrag zur Deckung der steigenden Nachfrage in der wachsenden Stadt zu leisten, scheinen in die richtige Richtung zu gehen.

Die Baugenehmigungen befinden sich mit 1.642 auf einem hohen Niveau. Sie sind im Vergleich zum Vorjahr um 1,2 % leicht angestiegen. Insgesamt entfallen drei Viertel der Genehmigungen auf Mehrfamilienhäuser und lediglich ein Viertel auf Ein- und Zweifamilienhäuser, sodass sich die Verteilung nochmals zugunsten der Mehrfamilienhäuser verschoben hat.

### 3.3 Wohnungsbestand

Der Wohnungsbestand in Dortmund belief sich Ende 2016 auf 320.452 Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden. Auch für das Jahr 2018 lag zum Redaktionsschluss noch kein aktueller Wohnungs- und Gebäudebestand vor.

Hintergrund ist, dass die für die Fortschreibung der kommunalen Gebäudedatei erforderliche Lieferung von Einzeldaten der amtlichen Bautätigkeitsstatistik seit Inkrafttreten des neuen Datenschutzgesetzes NRW (DSG NRW) ausgesetzt worden ist, da hierfür eine entsprechende Rechtsgrundlage fehlte. Diese rechtliche Lücke wurde mit Inkrafttreten des Landesstatistikgesetzes NRW im Sommer 2019 geschlossen, sodass die Fortschreibung der kommunalen Gebäudedatei zukünftig wieder fortgesetzt werden kann.

Unter Berücksichtigung der Baufertigstellungen und geschätzten Wohnungsabgänge der Jahre 2017 und 2018 kann inzwischen von einer Größenordnung i. H. v. rund 323.500 Wohnungen zum Stand 31.12.2018 ausgegangen werden.

Etwa 70 % aller Wohnungen in Dortmund befinden sich im Eigentum von Privatpersonen. Die Auswertung der Grundsteuerdatei des Steueramtes der Stadt Dortmund zum Stichtag 31.12.2018 hat ergeben, dass 24,0 % aller Wohnungen in Gebäuden mit Wohnraum<sup>20</sup> von (Mit-)Eigentümer\*innen selbst genutzt werden. Die Eigentumsquote bleibt damit konstant.

#### 3.3.1 Ein- und Zweifamilienhäuser

In Dortmund gibt es rund 59.000 Ein- und Zweifamilienhäuser mit ca. 76.000 Wohnungen. Die Eigentumsquote ist in diesem Segment traditionell hoch und lag 2018 bei 77,0 %<sup>20</sup>.

Bestandseigenheime sind auf dem Dortmunder Wohnungsmarkt nach wie vor stark nachgefragt. Viele Objekte werden inzwischen ohne Inserate direkt – z. B. über Interessentenlisten der Immobilienmakler – vermarktet. Die Zahl der Angebote auf den gängigen Vermarktungsplattformen im Internet ist daher in den letzten Jahren deutlich zurückgegangen. Wie schon im Vorjahr wurden 2018 in der empirica-Preisdatenbank lediglich rund 1.000 Angebote erfasst.

Als Folge der anhaltend hohen Nachfrage bei gleichzeitig geringem Angebot stiegen die Angebotspreise für Bestandseigenheime stetig an und haben im Segment der frei stehenden Einfamilienhäuser sowie der Doppelhaushälften im Jahr 2018 das Preisniveau (Median) der Neubauten erreicht (s. Kapitel 2.2.1 Preisentwicklung Ein- und Zweifamilienhäuser). Die teils überhöhten Preisvorstellungen von Bestandsimmobilien-eigentümern im Verhältnis zum notwendigen Sanierungsaufwand sind in diesem Zusammenhang als Preistreiber zu nennen. Dies wird auch von einem Großteil der befragten Wohnungsmarktakteur\*innen als Problemfaktor des Dortmunder Eigentumsmarktes gesehen (s. Kapitel 8 Kommunales Stimmungsbarometer).

<sup>20</sup> Bezogen auf den Wohnungsbestand 2016.

### 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 Berechnung<sup>21</sup> umfasst das Mietwohnungsangebot im Geschosswohnungsbau derzeit rund 217.000 Wohnungen. Hiervon gelten ca. 195.000 Wohnungen als frei finanziert und rund 22.000 Mietwohnungen als gefördert<sup>22</sup>.

Im Stimmungsbarometer bezeichnen die Wohnungsmarktextpert\*innen seit Jahren mehrheitlich den Mangel an großen und kleinen preiswerten Wohnungen sowie an barrierearmem/barrierefreiem Wohnraum als Problem des Mietwohnungsmarktes (s. Kapitel 8 Kommunales Stimmungsbarometer). Bei der anhaltend hohen Nachfrage, steigenden Bestandsmieten, Bau- bzw. Modernisierungskosten sowie gleichzeitig sinkendem Sozialwohnungsbestand ist ein Ende der Problematik zumindest kurzfristig nicht absehbar. Die Stadt Dortmund steuert mit den (wenigen) ihr zur Verfügung stehenden Instrumenten der Wohnbaulandausweisung, der 25 %-Quote für den geförderten Mietwohnungsneubau und dem kommunalen Wohnungsbau dagegen, ist dabei aber auf die Unterstützung von Wohnungsunternehmen und privaten Investor\*innen angewiesen.

#### 3.3.2.2 Eigentumswohnungen

Die Auswertung der Grundsteuerdatei des Steueramtes der Stadt Dortmund hat ergeben, dass zum Stichtag 31.12.2018 in Dortmund rund 57.000 Liegenschaften mit der Kennzeichnung „Eigentumswohnung“ registriert waren. 43,8 %<sup>23</sup> der Eigentumswohnungen werden von (Mit-)Eigentümer\*innen selbst genutzt. Der überwiegende Teil der Eigentumswohnungen dient als Kapitalanlage und wird vermietet.

Die Zahl der Inserate für gebrauchte Eigentumswohnungen aus der empirica-Preisdatenbank ist im Jahre 2018 im Vergleich zum Vorjahr mit 1.905 leicht gesunken. Nachdem die mittleren Angebotspreise für Bestandseigentumswohnungen in der Vergangenheit lange auf einem Niveau stagnierten, konnte in den letzten zwei Jahren eine etwas stärkere Preissteigerung festgestellt werden (s. Kapitel 2.2.2 Preisentwicklung Eigentumswohnungen). Die deutliche Mehrheit der im Rahmen des Stimmungsbarometers befragten Expert\*innen schätzen die Wohnungsmarktlage bei den Eigentumswohnungen im mittleren und unteren Preissegment als angespannt ein (s. Kapitel 8 Kommunales Stimmungsbarometer).

<sup>21</sup> Mietwohnungen im Geschosswohnungsbestand - vermietete Ein- und Zweifamilienhäuser sowie vom/von der (Mit-)Eigentümer\*in selbst genutzte (Eigentums-)Wohnung/en werden nicht berücksichtigt.

<sup>22</sup> Ohne Mieteinfamilienhäuser.

<sup>23</sup> Bezogen auf den Wohnungsbestand 2016.

Im vorhandenen Wohnungsbestand spielt die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen weiterhin keine große Rolle. Im Jahre 2018 wurden nur 105 Mietwohnungen in Eigentumswohnungen umgewandelt. Die Zahl der Abgeschlossenheitserklärungen für Bestandsmietwohnungen, die vor einer Umwandlung beantragt werden muss, betrug 112 und lag damit unter dem Vorjahreswert von 129 Wohnungen.

**Ergebnis:**

Auch wenn sich das Wohnungsangebot durch die rege Neubautätigkeit insgesamt sukzessive erhöht, muss der Großteil der Nachfrage im vorhandenen Bestand gedeckt werden. Im Zuge des Nachfrageüberhangs steigen die Angebotspreise für Bestandsimmobilien.

Der Mangel sowohl an großen und kleinen preiswerten Wohnungen als auch an barrierearmem/barrierefreiem Wohnraum ist aktuell das vorherrschende Problem auf dem Mietwohnungsmarkt.

### 3.3.3 Wohnungsleerstand

Die anhaltende Anspannung auf dem Dortmunder Wohnungsmarkt erfordert einen Perspektivwechsel bei der Interpretation der Leerstandsdaten. Die seit einigen Jahren und auch nach wie vor geringen Leerstände im Dortmunder Stadtgebiet machen eine stärkere Betrachtung der Bereiche mit geringen oder keinen Leerständen erforderlich. Nur so können die Strategien bzw. die Maßnahmen zur Schaffung und Erhalt von bezahlbarem Wohnraum „für alle“ umgesetzt werden. Dies ist vor dem Hintergrund einer sozialen Wohnungspolitik dringend erforderlich, denn der deutliche Rückgang der Leerstandsquote in den letzten Jahren geht Hand in Hand mit geringeren Wahlmöglichkeiten und zunehmenden Engpässen in der Wohnraumversorgung. Gleichzeitig begünstigte diese Verknappung Preis- bzw. Mieterhöhungen und führte wiederum zu einer zunehmenden Anspannung, insbesondere im unteren und mittleren Marktsegment.

Zum Stichtag 31.12.2018 betrug der mittels der Stromzählermethode erhobene strukturelle Leerstand in Dortmund 2,0 %<sup>24</sup>. Somit standen rund 6.400 Wohnungen länger als sechs Monate leer. Im Vergleich zum Vorjahr bedeutet dies einen nahezu konstanten bzw. leicht gestiegenen Leerstand mit einem leichten Plus von rund 570 Wohnungen. Als Zeichen einer Entspannung auf dem Dortmunder Wohnungsmarkt sollte dies aber unter keinen Umständen gewertet werden. Vielmehr als Erfolg, dass die Bemühungen zur Ankurbelung des Wohnungsbaus als Beitrag zur Milderung der Anspannung bzw. Aufhalten des Trends einer weiteren Anspannung auf dem Dortmunder Wohnungsmarkt in die richtige Richtung zu gehen scheinen.

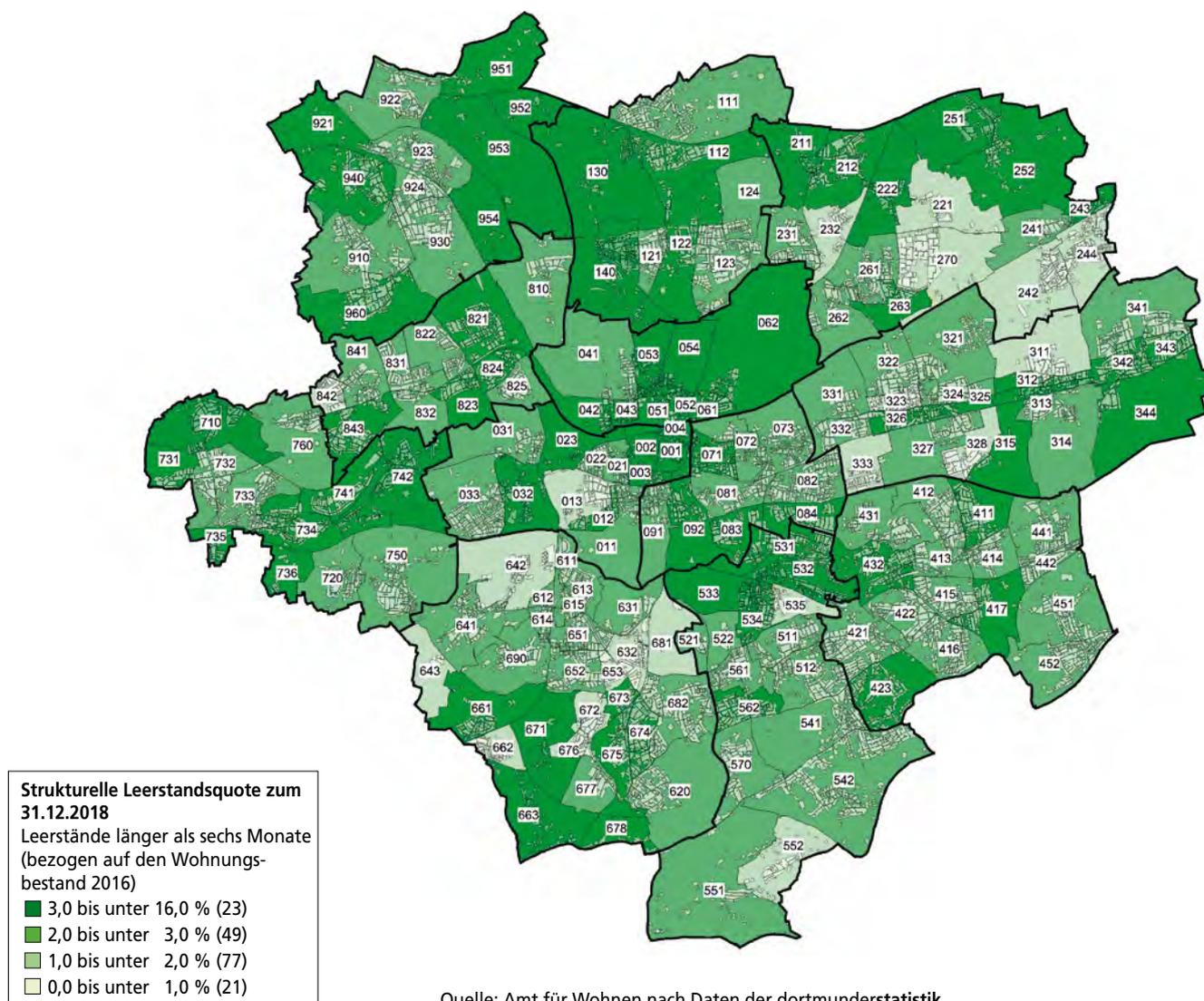
Dieses leichte Plus an leer stehenden Wohnungen im Dortmunder Stadtgebiet ist nicht auf einen Hauptgrund zurückzuführen, sondern resultiert aus einer Vielzahl einzelner Gründe und Leerstandsursachen in unterschiedlichen mengenmäßiger Ausprägung.

Generell zeigt sich jedoch ein Anstieg der längerfristig über einem Jahr leer stehenden Wohnungen. Die Zahl der kürzer als ein Jahr leer stehenden Wohnungen hingegen reduzierte sich. Dies spricht einerseits für eine schnelle Wiedervermietung (kurzfristig) leer stehender Wohnungen und andererseits für Hemmnisse bei der Wiedervermietung bzw. Nutzung bestimmter (langfristig) leer stehender Wohnungen. Die Ursachen für diesen längerfristigen Leerstand können sehr vielfältig sein und reichen von der Unbewohnbarkeit und mangelnden Marktfähigkeit bei sog. Schrottimmobilien, über leer stehende und nicht mehr als solche genutzte Einliegerwohnungen bis hin zu persönlichen Gründen wie z. B. Klärung von Erbschaftsfragen beim Tod des Hauseigentümers/der Hauseigentümer\*in.

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

In dunkelgrün dargestellt sind die 23 Statistischen Unterbezirke, in denen die Leerstände deutlich über dem gesamtstädtischen Durchschnitt liegen. Wie bereits in den Vorjahren fallen auffällig viele peripher liegende Unterbezirke mit einer überdurchschnittlichen Leerstandsquote auf. So z. B. Ellinghausen 9,1 %<sup>24</sup>, Niedernette 5,6 %<sup>24</sup>, Holthausen 5,4 %<sup>24</sup>,

<sup>24</sup> Bezogen auf den Wohnungsbestand 2016.

Karte 3: Strukturelle Leerstandsquote zum 31.12.2018<sup>25</sup>

Quelle: Amt für Wohnen nach Daten der dortmunderstatistik

Schwieringhausen 4,6 %<sup>25</sup> und Husen-Nord 4,2 %<sup>25</sup>. In diesen dünn besiedelten Außenbereichen ist die Leerstandsquote jedoch auf Grund des geringen Wohnungsbestandes wenig aussagekräftig.

Der Spitzenreiter hinsichtlich der Leerstandshöhe ist im Jahr 2018 jedoch der Statistische Unterbezirk Dorstfeld (032) mit rund 16 % Leerstand. Ursache hierfür ist die im September 2017 veranlasste Räumung des Gebäudekomplexes am Vogelpothsweg 12–26 (Hannibal II) auf Grund der festgestellten gravierenden Brandschutzmängel. In der Vergangenheit fiel dieser Unterbezirk jedoch bereits mit 4,2 %<sup>25</sup> Leerstand auf.

<sup>25</sup> Bezogen auf den Wohnungsbestand 2016.

Einige Unterbezirke in zentralen Lagen weisen ebenfalls überdurchschnittliche Leerstandsquoten auf. Dies sind u. a. die Statistischen Unterbezirke Union (023) mit 6,4 %<sup>26</sup> und Nordmarkt-Südost (052) bzw. -Ost (054) mit 3,8 bzw. 3,6 %<sup>26</sup> sowie die Innenstadtbereiche City-Ost (001) und City-West (002) mit 3,7 und 3,1 %<sup>26</sup>.

In Zeiten eines zunehmend knapper werdenden Wohnungsangebotes wird die Betrachtung der Statistischen Unterbezirke mit einer deutlich unterdurchschnittlichen Leerstandsquote immer bedeutender. Hier befinden sich keine oder nur sehr geringe Wohnungsreserven und die Wahlmöglichkeiten der Wohnungssuchenden sind somit stark eingeschränkt.

Nach wie vor herrscht in den von Mehrfamilienhaus- bzw. Großwohnsiedlungen gekennzeichneten Unterbezirken Clarenberg (535), Reichshof (323), Asselburg (311), Kirchhörde-Nord (672), Funkturmsiedlung (328), Siedlung Siepmannstraße (842), Scharnhorst-Ost (270) und Löttringhausen-Nord (676) mit unter 1 % Leerstand nahezu „Vollvermietung“. Ebenso wie in den durch Ein- und Zweifamilienhäusern geprägten Unterbezirken, z. B. Husen-Süd (244), Kurl-Süd (242), Buchholz (552), Grevel (221), Tremonia (013) und Pferderennbahn (333), gibt es mit Quoten zwischen 0,9 und 0,1 %<sup>26</sup> kaum Leerstände.

Diese Zahlen sind im Vergleich zum Vorjahr nahezu konstant geblieben und bestätigen die weiterhin angespannte Wohnungsmarktsituation in Teilen des Dortmunder Stadtgebietes. Die Wahlmöglichkeit potenzieller Mieter\*innen und Käufer\*innen ist sehr eingeschränkt und kann in der Folge dazu führen, dass in „unpassenden“ bzw. den Lebensumständen nicht entsprechenden Verhältnissen wohnen geblieben wird. Generell wird die Mieter\*innenperspektive durch diese Angebotsknappheit geschwächt.

#### Ergebnis:

Die mittels der Stromzählermethode erhobene strukturelle Leerstandsquote betrug zum Stichtag 31.12.2018 in Dortmund 2,0 %<sup>26</sup>. Dies bedeutet, dass rund 6.400 Wohnungen und somit rund 570 mehr als im Vorjahr länger als sechs Monate leer standen. Entwarnung hinsichtlich der Anspannung auf dem Dortmunder Wohnungsmarkt kann jedoch noch lange nicht gegeben werden. Vielmehr sind die Weichen gestellt, die Entwicklung in Richtung einer zunehmenden Anspannung zu bremsen. Die Bemühungen zur Ankurbelung des Wohnungsbaus und die daraus resultierenden vielfältigen Investitionen in den Wohnungsneubau und den Bestand zeigen erste kleine Erfolge und leisten einen wesentlichen Beitrag für ein lebenswertes Dortmund.

Die räumliche Verteilung der Gebiete mit Leerständen unter 1 % – also de facto Vollvermietung – zeigt die Engpässe auf dem Dortmunder Wohnungsmarkt eindrücklich. Sie begünstigt, auf Grund der Angebotsknappheit, die Miet- und Preissteigerungen und verschärft somit die Anspannung, insbesondere im mittleren und unteren Marktsegment.

### 3.3.4 Finanzinvestor\*innen auf dem Wohnungsmarkt

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

Nach wie vor ist das geringe Angebot der limitierende Faktor. Auch wenn das Transaktionsvolumen im Jahr 2018 mit insgesamt 72.400 gehandelten Wohnungen im Vergleich zum Vorjahr um ca. 25 % angestiegen ist, werden die Dimensionen aus der letzten Hochphase (2013 bis 2015) von rund 300.000 Wohnungen pro Jahr bei Weitem nicht erreicht. Das Geschehen war vorrangig von Großtransaktionen börsennotierter Wohnungsgesellschaften geprägt, deren Strategien auf Wachstum und Portfoliooptimierung ausgerichtet sind. Darunter erfolgten die größten Übernahmen durch die Vonovia SE und die Adler Real Estate AG. Insgesamt konzentriert sich das Marktgeschehen räumlich stark auf Berlin und NRW. Im Ruhrgebiet gab es beispielsweise Zukäufe durch die LEG, die im vergangenen Jahr rund 3.800 Wohnungen erworben hat sowie durch den Fonds „Unilmo: Wohnen ZBI“.

#### Situation in Dortmund

Das Transaktionsgeschehen in Dortmund war im Jahre 2018 als unauffällig zu bezeichnen. Auch gab es keine echten Fortschritte in Sachen „Hannibal Dorstfeld“ zu verzeichnen. Auf das durch die Eigentümerin Lütticher 49 Properties im Sommer 2018 vorgelegte Sanierungskonzept folgte erst im April 2019 ein Bauantrag, der sich allerdings ausschließlich auf die Maßnahmen zur Beseitigung der Brandschutzmängel bezieht.

Ihr Projektpartner im Ruhrgebiet

## beta Eigenheim GmbH - Ein Traditionsunternehmen aus der Region für die Region - seit mehr als 40 Jahren



Ihre Ansprechpartner bei beta Eigenheim -  
seit 13 Jahren ein starkes Team für Ihren Neubau



DIRK KUSMIERZ



JENS VORDERSTRABE



VOLKER GÖTHE



### 3.4 Geförderter Wohnungsbau

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

#### 3.4.1 Wohnraumförderung

Das Land NRW hatte für das Jahr 2018 Fördermittel i. H. v. 1,1 Mrd. € für die Wohnraumförderung in Nordrhein-Westfalen als zinsgünstige Baudarlehen sowie attraktive Tilgungsnachlässe zur Verfügung gestellt. Der Stadt Dortmund standen hiervon 30 Mio. € im Rahmen des Globalbudgets zur Verfügung. Damit konnten im Laufe des Jahres zahlreiche Neubau- und Modernisierungsprojekte zur Schaffung und Sicherung von bezahlbarem Wohnraum i. H. v. insgesamt 28,8 Mio. € gefördert werden. Im Zusammenhang mit den Förderbewilligungen wurden Tilgungsnachlässe in Höhe von rund 4,5 Mio. € gewährt, die von den Investor\*innen nicht zurückgezahlt werden müssen.

Tab. 5: Bewilligte Wohnraumfördermittel 2017 und 2018

	2017		2018	
	Wohnraumfördermittel	Wohnungen	Wohnraumfördermittel	Wohnungen
Neubau von Mietwohnungen	30,6 Mio. €	267	23,8 Mio. €	189
Neubau von Mieteinfamilienhäusern	1,9 Mio. €	13	-	-
Modernisierung von Wohnheimplätzen für Studierende	6,6 Mio. €	189	-	-
Modernisierungsmaßnahmen im Wohnungsbestand	11,1 Mio. €	537	2,6 Mio. €	67
Neubau und Erwerb von Eigentumsmaßnahmen	750.000 €	7	2,5 Mio. €	18
<b>insgesamt</b>	<b>51,1 Mio. €</b>	<b>1.013</b>	<b>28,8 Mio. €</b>	<b>274</b>

Quelle: Amt für Wohnen

Der Großteil der bewilligten Landesmittel fiel im Jahr 2018 auf die Förderung von 189 Neubaumietwohnungen. Davon werden insgesamt 141 Wohnungen auf Grundlage der 25 %-Quote (39 Wohnungen) und kaufvertragliche Regelungen auf städtischen Grundstücken (102 Wohnungen) geschaffen. Mit einer Bewilligungsmiete in Höhe von 5,55 €/m<sup>2</sup> netto kalt monatlich wird damit ein zusätzliches Angebot an preiswertem und qualitativem Wohnraum geschaffen. Im Eigentumsbereich führten die verbesserten Förderkonditionen zu einer deutlichen Erhöhung der Förderzahlen im Vergleich zum Vorjahr.

Im Vergleich mit dem Vorjahr fällt allerdings auf, dass das überragende Förderergebnis des Jahres 2017 diesmal nicht annähernd erreicht werden konnte. Ein wesentlicher Grund hierfür ist, dass die Inanspruchnahme von Fördermitteln für die Bestandsmodernisierung trotz intensiver Akquise und Beratung erheblich zurückgegangen ist. Darüber hinaus konnten einige zunächst avisierte Neubauprojekte im Jahre 2018 nicht bewilligt werden, da sich Planungen verzögert haben. Ein weiteres Problem stellte aus Sicht vieler Investor\*innen die, vor dem Hintergrund der stetig steigenden Bau- und Grundstückskosten, mangelnde wirtschaftliche Darstellbarkeit von gefördertem Mietwohnungsneubau dar.

In diesem Zusammenhang ist die Entscheidung des Ministeriums für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung des Landes Nordrhein-Westfalen (MHKBG NRW), Dortmund zum 01.06.2019 in die nächsthöhere Mietstufe 4 zuzuordnen, ausdrücklich zu begrüßen. Der Tilgungsnachlass (Zuschuss) erhöht sich in diesem Zuge um 10 % und die Fördermiete um 50 Cent pro Quadratmeter auf 6,20 €/m<sup>2</sup> monatlich netto kalt.

Neben der Neubauförderung kommt der Förderung von energetischen Modernisierungsmaßnahmen im Geschosswohnungsbau große Bedeutung zu. Durch die Bewilligung dieser Fördermittel konnten in den letzten fünf Jahren für insgesamt 2.300 Wohnungen Mietpreis- und Belegungsbindungen geschaffen bzw. bereits bestehende verlängert werden.

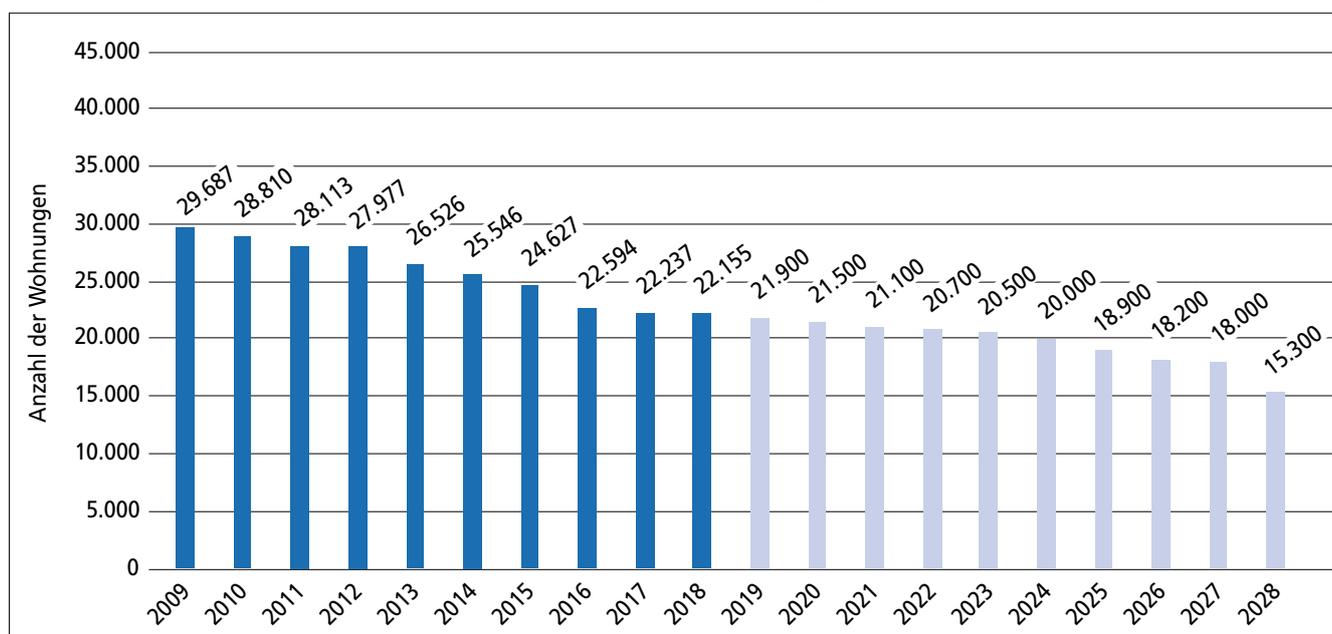
Am 07.11.2018 haben das MHKBG NRW und die Stadt Dortmund zur Schaffung und Sicherung von bezahlbarem Wohnraum eine neue Zielvereinbarung zur Umsetzung eines Globalbudgets geschlossen. Die vorherige Zielvereinbarung lief Ende 2018 aus.

Auf Grundlage dieser Vereinbarung wurde das Globalbudget erhöht, sodass der Stadt Dortmund für die Jahre 2019 bis 2022 Fördermittel in Höhe von jährlich 35 Mio. € zur Verfügung stehen. Somit werden der Stadt Dortmund Fördermittel von insgesamt 140 Mio. € für die kommenden vier Jahre zugewiesen. Bei Bedarf kann das bereitgestellte Budget erhöht werden.

### 3.4.2 Geförderter Wohnungsbestand

Ende 2018 umfasste der geförderte Wohnungsbestand in Dortmund 23.996 Wohnungen. Damit liegt der Anteil am Gesamtwohnungsbestand bei rund 7,5 %<sup>27</sup>. Der geförderte Wohnungsbestand teilt sich in 22.155 Mietwohnungen und 1.841 Eigentumsmaßnahmen auf. Der geförderte Mietwohnungsbestand hat sich gegenüber 2017 um 82 Wohnungen reduziert. Dies ist im Vergleich mit den Vorjahresentwicklungen ein deutlich schwächerer Rückgang.

**Abb. 9: Entwicklung des geförderten Mietwohnungsbestandes zum 31.12. (ab 2019 geschätzt)**



Quelle: Amt für Wohnen

Nach derzeitiger Datenlage wird sich der geförderte Mietwohnungsbestand auch zukünftig weiter reduzieren. In Korrektur zum Wohnungsmarktbericht 2018 wird der deutliche Einbruch der Bestandszahl auf Grund von vorzeitigen Mittelrückzahlungen für größere Siedlungsbereiche statistisch erst im Jahr 2028 (nicht 2027) wirksam.

Eine Stabilisierung des geförderten Mietwohnungsbestandes kann aus jetziger Sicht mit der Fördertätigkeit der vergangenen Jahre zwar erreicht werden; jedoch ist die Nachfrage weitaus höher (siehe u. a. Kapitel 4.3.4 Wohnungssuchende im geförderten Wohnungsbau, Kapitel 8. Kommunales Stimmungsbarometer). Mittel- bis langfristig ist auch zu berücksichtigen, dass die Bindungsfristen seit Einführung des Wohnraumfördergesetzes im Jahre 2002 lediglich maximal 25 Jahre ab Bezugsfertigkeit betragen (bis 2016 sogar nur 15 bis 20 Jahre). Es ist demnach dringend erforderlich, die Fördertätigkeit weiter zu steigern, um den Bedarf an preiswertem Wohnraum nachhaltig zu sichern.

<sup>27</sup> Bezogen auf den Wohnungsbestand 2016.

**Ergebnis:**

Im Jahre 2018 konnten in Dortmund zur Schaffung und Sicherung von bezahlbarem Wohnraum Fördermittel i. H. v. insgesamt 28,8 Mio. € für Neubau- und Modernisierungsprojekte mit 274 Wohnungen bewilligt werden.

Um dem Rückgang des geförderten Mietwohnungsbestandes entgegenzusteuern, ist eine Steigerung der Fördertätigkeit notwendig. Die Rahmenbedingungen dafür sind landesseitig durch die Fortführung bzw. Erhöhung des Globalbudgets sowie die neue Zuordnung Dortmunds zur Mietstufe 4 (seit 01.06.2019) verbessert worden. Die Stadt Dortmund stützt dieses Ziel durch unterschiedliche Maßnahmen und Instrumente wie eine verstärkte Baulandausweisung im Zusammenspiel mit der 25 %-Quote für den geförderten Mietwohnungsbau, Investor\*innenakquise sowie eigene Wohnungsbauaktivitäten.

## 4. Wohnungsnachfrage

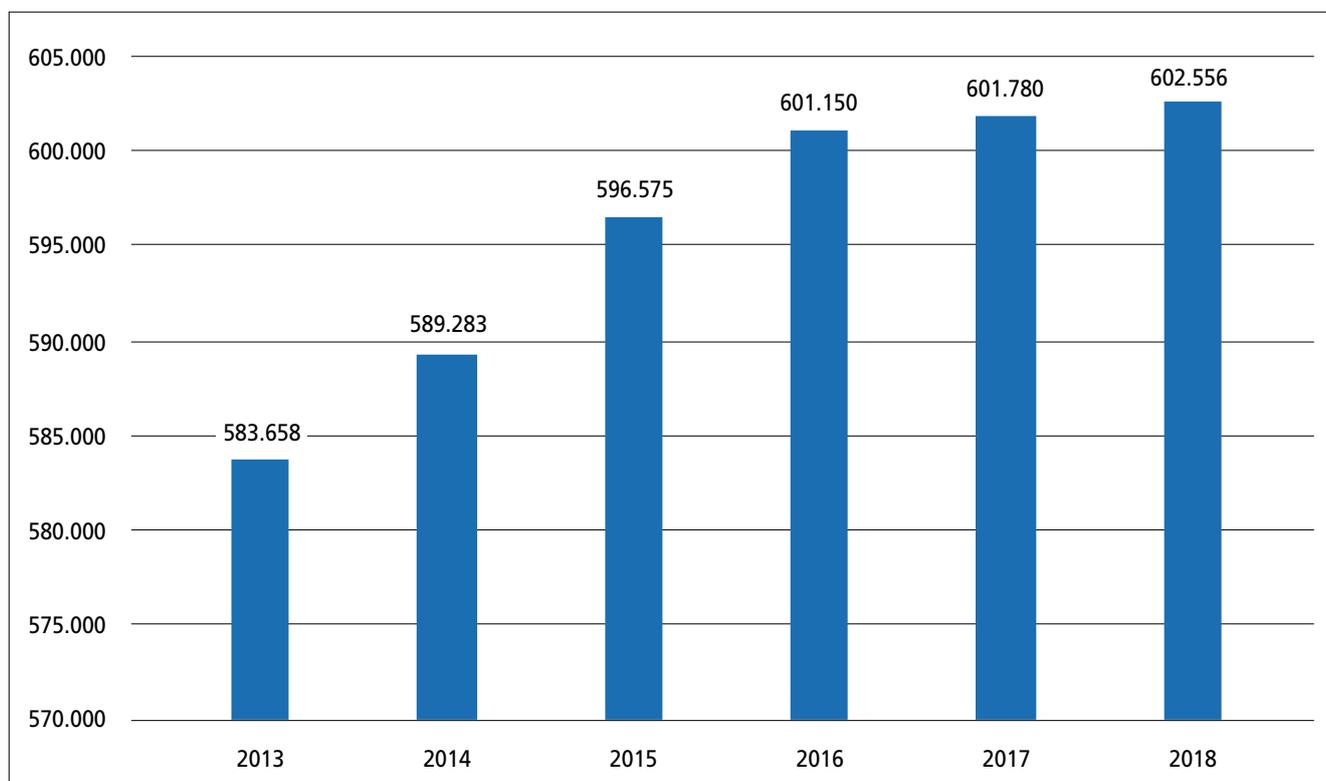
### 4.1 Demografische Entwicklung

Hinsichtlich der Bevölkerungsentwicklung bleibt Dortmund auch im Jahr 2018 auf dem stabilen Wachstumspfad, ebenso wie die Zahl der in Dortmund lebenden Privathaushalte, deren weiterhin nach oben zeigende Entwicklungslinie eine steigende Nachfrage nach Wohnraum bedeutet. Daher wird in Dortmund wohnungs- und stadtentwicklungspolitisch weiterhin nach dem Motto „Wohnen für alle“ gehandelt, um den vielfältigen Nachfragewünschen und Anforderungen gerecht zu werden. Auf die zunehmende Knappheit im preiswerten Segment wird durch die konsequente Anwendung der 25 %-Quote ein besonderer Fokus gelegt.

#### 4.1.1 Bevölkerungsentwicklung in Dortmund

Am Stichtag 31.12.2018 lebten 602.556 Personen in Dortmund. Dies bedeutet einen Anstieg um rund 790 Personen. Für diesen Anstieg sind nach wie vor die Wanderungsgewinne verantwortlich (vgl. Kapitel 4.2 Wanderungsbewegungen), da die natürliche Bevölkerungsentwicklung mit einem Sterbeüberschuss von 1.190 Personen weiterhin negativ ist.

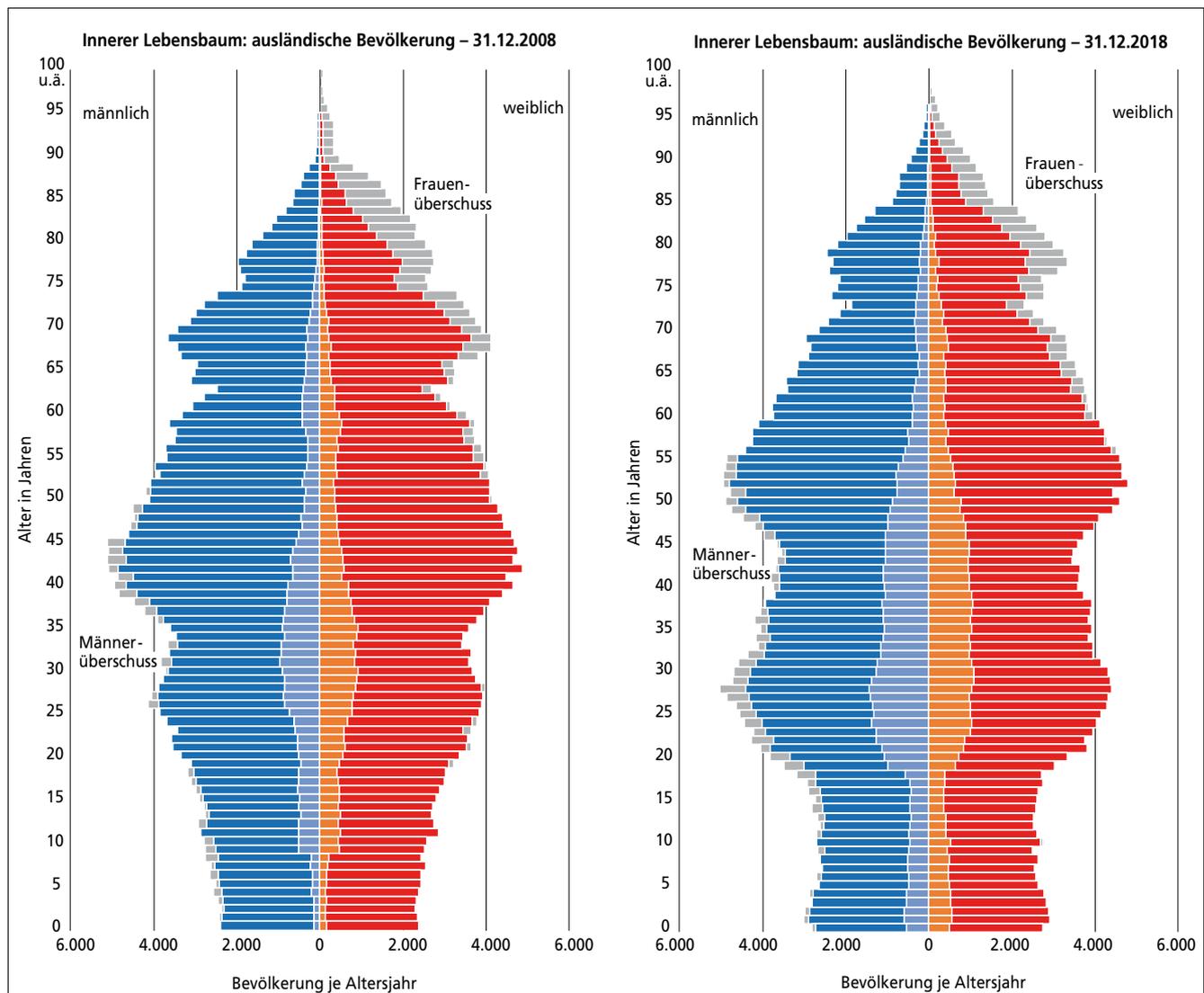
**Abb. 10: Entwicklung der Hauptwohnbevölkerung in Dortmund jeweils zum 31.12. des Jahres**



Quelle: dortmunderstatistik

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 2008 die stärkste Ausprägung in der Gruppe der Enddreißiger bis Endvierziger, 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 deutlich 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. 11: Altersaufbau der Dortmunder Bevölkerung am 31.12.2008 und 31.12.2018**



Quelle: dortmunderstatistik

Darüber hinaus ist die Altersklasse der 20- bis Anfang 30-Jährigen sehr stark vertreten. Dies ist weniger auf die demografische Entwicklung zurückzuführen als vielmehr auf die kontinuierlichen Wanderungsgewinne durch die sogenannten Bildungszuzügler (vgl. Kapitel 4.2.1 Außenwanderung). Das Thema Studentisches Wohnen wird von vielen Investor\*innen in Dortmund gerne aufgegriffen, sodass sich hier vielfältige Projekte in der Planung bzw. der Realisierung befinden. Neben den sog. Bildungszuzüglern befinden sich viele aus dem Ausland zugezogene bzw. nach Dortmund geflüchtete Menschen in diesem Abschnitt des Lebensbaumes, was an der Breite des inneren Lebensbaumes deutlich wird. In dieser Altersgruppe gibt es einen deutlichen Männerüberschuss.

Die Zahl der Babys und Kleinkinder ist in den letzten zehn Jahren gestiegen, was sich an dem breiter gewordenen Fuß des Lebensbaumes widerspiegelt. Dieser Zuwachs kommt größtenteils aus der ausländischen Bevölkerung, wie der innere Lebensbaum zeigt. Die Schaffung familiengerechter Wohnangebote (Wohnungsgröße, aber auch der Wohnungszuschnitte) und eines familien- und kindergerechten Wohnumfeldes sind zentrale Aufgaben der Dortmunder Stadtentwicklungs- und Wohnungspolitik.

#### 4.1.2 Haushaltsentwicklung in Dortmund

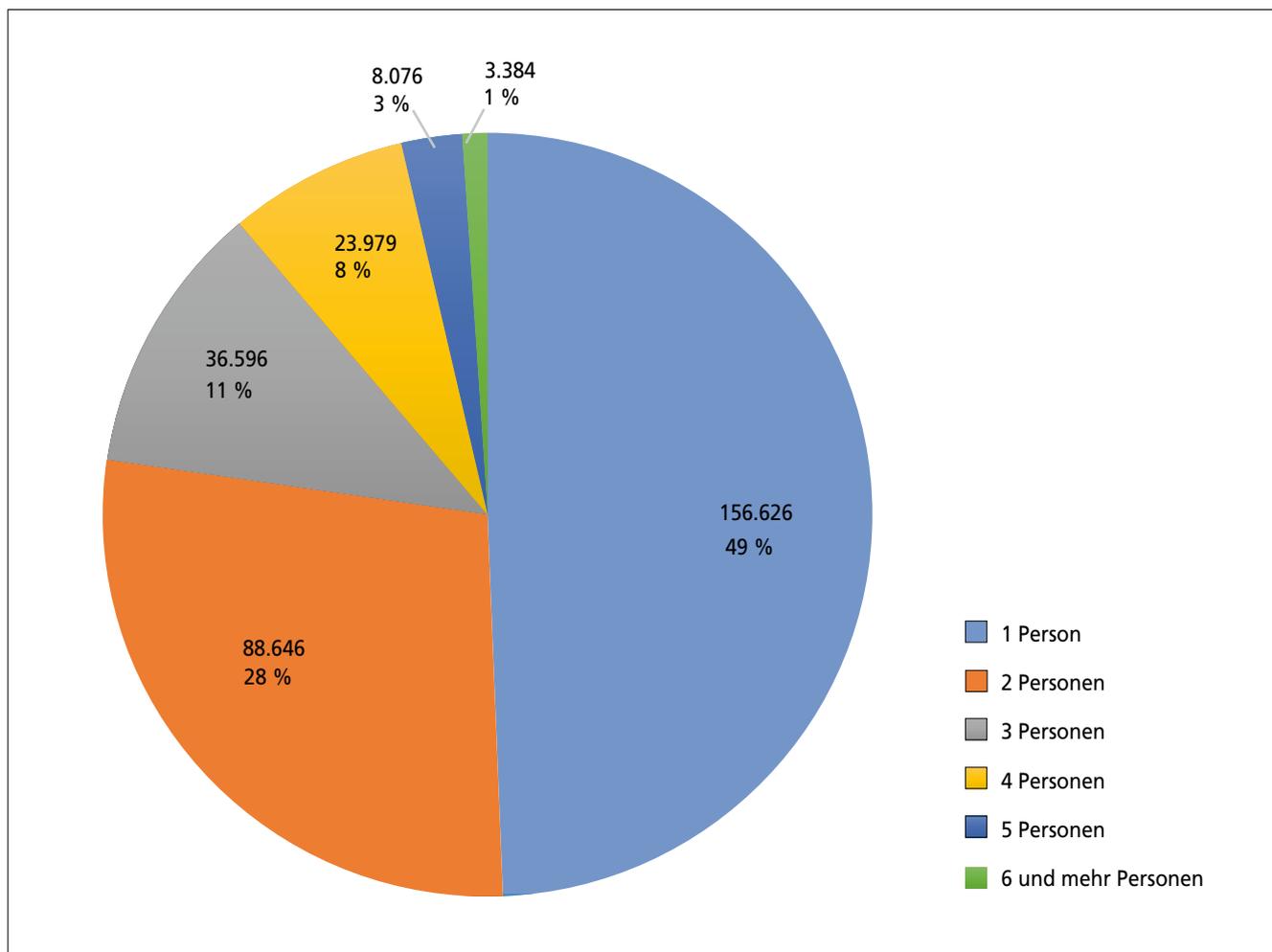
Zum Stichtag 31.12.2018 leben 317.307 Privathaushalte in Dortmund. Dies bedeutet einen Anstieg im Vergleich zum Vorjahr um rund 1.300 Haushalte.

Nicht inbegriffen ist der Personenkreis in Gemeinschaftsunterkünften<sup>28</sup>. In Gemeinschaftsunterkünften leben im Jahr 2018 insgesamt rund 7.250 Personen und somit rund 1.000 Personen weniger als noch im Vorjahr. Dieser Rückgang ist u. a. dadurch begründet, dass sich die Zahl der in Flüchtlingsunterkünften untergebrachten Personen verringert hat. Wie sich diese Zahl weiterentwickeln wird, ist nach wie vor nur schwer vorhersehbar, da sie u. a. von den Bleibeperspektiven der Menschen aus den unterschiedlichen Herkunftsländern abhängt.

Daneben leben Menschen mit körperlichen und psychischen Einschränkungen, die auf Unterstützungsleistung angewiesen sind, in hierauf ausgerichteten Gemeinschaftsunterkünften.

<sup>28</sup> Gemeinschaftsunterkünfte sind definiert als Unterbringungsarten, in denen keine eigene Haushaltsführung möglich ist (z. B. keine eigene Küche in der Wohneinheit vorhanden). Hierzu gehören z. B. stationäre Pflegeeinrichtungen (Senioren/Behinderte) und Flüchtlingsunterkünfte.

**Abb. 12: Haushalte nach Anzahl der Personen zum 31.12.2018  
(wohnberechtigte Bevölkerung ohne Personen in  
Gemeinschaftsunterkünften)**



Quelle: dortmunderstatistik

Der oben genannte Anstieg der Zahl der Privathaushalte ist fast ausschließlich durch den Zuwachs der Ein-Personen-Haushalte begründet. Ihre Zahl erhöhte sich im Vergleich zum Vorjahr um 1.236 Haushalte. Sie stellen mit über 49 % bzw. 156.626 Haushalten nach wie vor die größte Gruppe dar.

Bei der Interpretation dieser Zahl muss jedoch beachtet werden, dass ein Teil dieser als Ein-Personen-Haushalte definierten Personen im Rahmen des Wohnraumvorhalteprogrammes de facto, z. B. in einer Drei-Zimmer-Wohnung mit weiteren Personen wohnt, das Haushaltgenerierungsverfahren sie aber auf Grund bestimmter Merkmale nicht als einen Haushalt wertet. Dies bedeutet in der Konsequenz, dass nicht jeder dieser vermeintlichen Ein-Personen-Haushalte eine Wohnung bewohnt.

Wie bereits in den Vorjahren sind die Zwei- und Drei-Personen-Haushalte in absoluten Zahlen konstant bzw. leicht zurückgegangen. Auffällig hingegen ist der Anstieg der Sechs- und Mehr-Personen-Haushalte um insgesamt 128 Haushalte. Prozentual gesehen sind sie zwar nach wie vor die kleinste Gruppe auf dem Dortmunder Wohnungsmarkt, doch zeigt dieser Anstieg die zunehmende Nachfrage nach großen, familiengerechten und vor allem preiswerten Wohnungen.

#### Ergebnis:

Die Dortmunder Bevölkerung wächst weiterhin – im Vergleich zum Vorjahr um rund 790 Personen. Am Stichtag 31.12.2018 lebten somit 602.556 Personen in Dortmund. Wie bereits in der Vergangenheit sind für diesen Anstieg die Wanderungsgewinne verantwortlich, da die natürliche Bevölkerungsentwicklung mit einem Sterbeüberschuss von 1.190 Personen weiterhin negativ ist.

Die Zahl der Privathaushalte steigt deutlich um rund 1.300 Haushalte auf 317.307 zum Stichtag 31.12.2018. Gleichzeitig verringert sich die Zahl der in Gemeinschaftsunterkünften untergebrachten Personen um rund 1.000 Personen. Hier gab es sicherlich eine gewisse Verschiebung der Personen aus Gemeinschaftsunterkünften (u. a. Flüchtlingsunterkünften) in die Statistik der Haushaltsgenerierung, und zwar überwiegend in die Gruppe der Ein-Personen-Haushalte, was den Anstieg der Haushaltszahlen (insbesondere der Ein-Personen-Haushalte) erklärt. Darüber hinaus ist der Anstieg der Sechs- und Mehr-Personen-Haushalte auffällig. Auch wenn sie prozentual gesehen zwar nach wie vor die kleinste Gruppe auf dem Dortmunder Wohnungsmarkt darstellen, zeigt dieser Anstieg die zunehmende Nachfrage nach großen, familiengerechten und vor allem preiswerten Wohnungen.

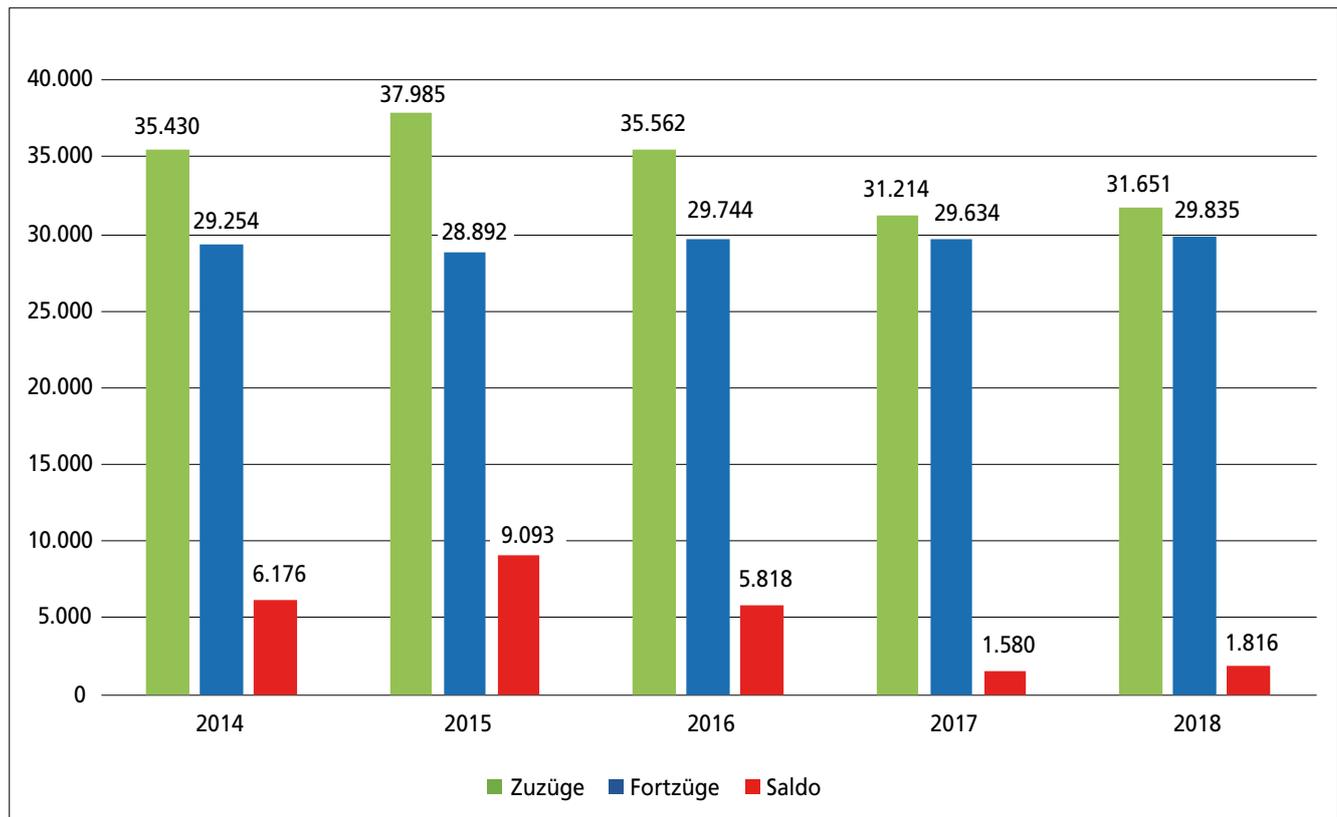
## 4.2 Wanderungsbewegungen

Neben den bereits dargestellten natürlichen Bevölkerungsbewegungen müssen insbesondere auch die räumlichen Wanderungsbewegungen betrachtet werden, um die Strukturen und Prozesse der Bevölkerungsentwicklung insgesamt erfassen zu können. Sie stellen eine wesentliche Komponente der Bevölkerungsentwicklung dar, sind jedoch im Vergleich zur natürlichen Bevölkerungsentwicklung nur sehr schwer prognostizierbar.

### 4.2.1 Außenwanderung

Die Außenwanderung umfasst alle Zu- und Fortzüge über die Dortmunder Stadtgrenze hinaus. Mit einem Plus von 1.816 Personen fiel sie im Saldo erneut positiv aus und lag leicht über dem Niveau des Vorjahres.

Abb. 13: Außenwanderung 2014 bis 2018



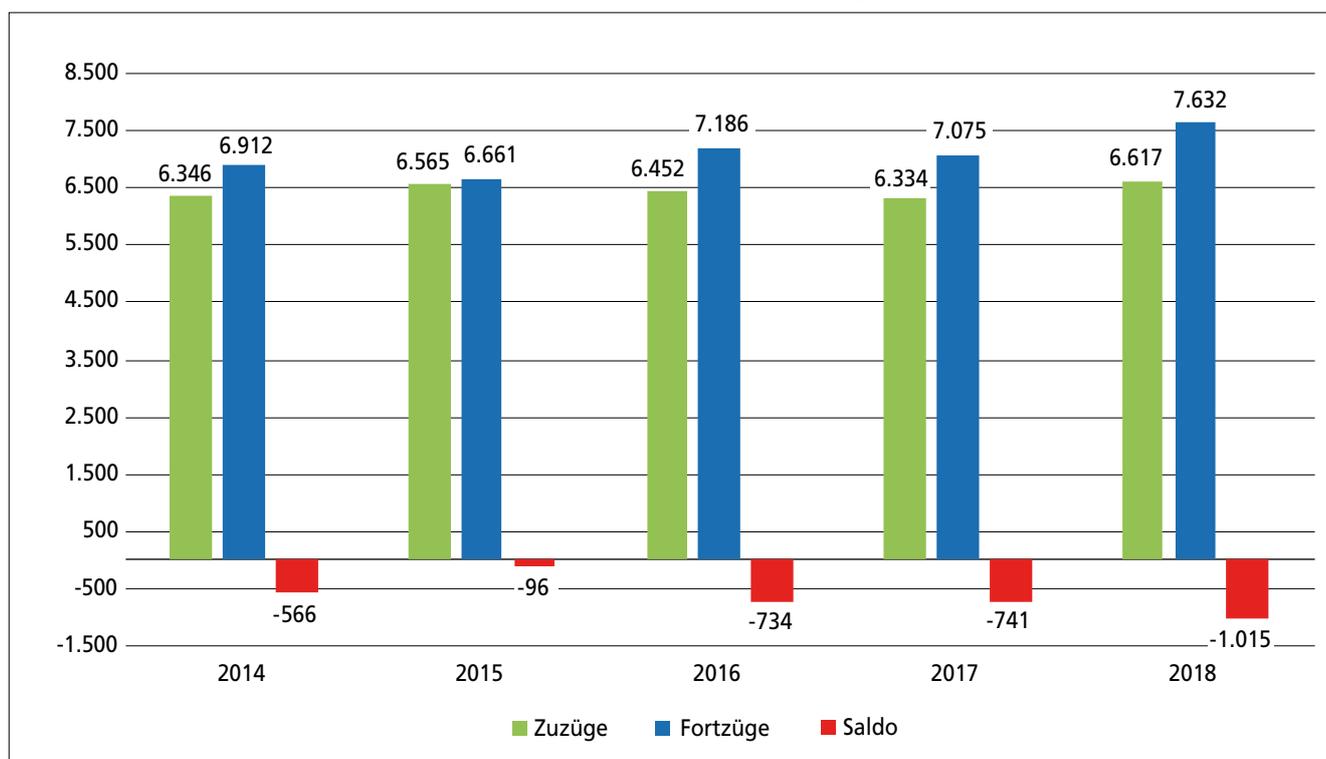
Quelle: dortmunderstatistik

Hinter diesem Saldo verbergen sich ein Zuzug von 31.651 Personen und ein Fortzug von 29.835 Personen. Die Zahl der Zuzüge ist mit einem Plus von 437 etwas stärker gestiegen als die Zahl der Fortzüge mit einem Plus von 201 Personen.

## 4.2.2 Stadtumlandwanderung

Der bereits in den Vorjahren negative Nahwanderungssaldo hat sich im Jahr 2018 nochmals in den negativen Bereich erhöht und beträgt nun -1.015 Personen. Hierfür verantwortlich ist die Zunahme der Fortzüge von 7.075 im Jahr 2017 auf 7.632 im Jahr 2018. Die Zahl der Zuzüge erhöhte sich zwar auch, mit einem Plus von rund 300 Personen, jedoch deutlich geringer. Im Fünf-Jahres-Vergleich zeigt sich, dass die Zahl der Zuzüge relativ konstant verläuft. Die Zahl der Fortzüge hingegen, insbesondere in den letzten drei Jahren, angestiegen ist.

Abb. 14: Stadtumlandwanderung 2014 bis 2018

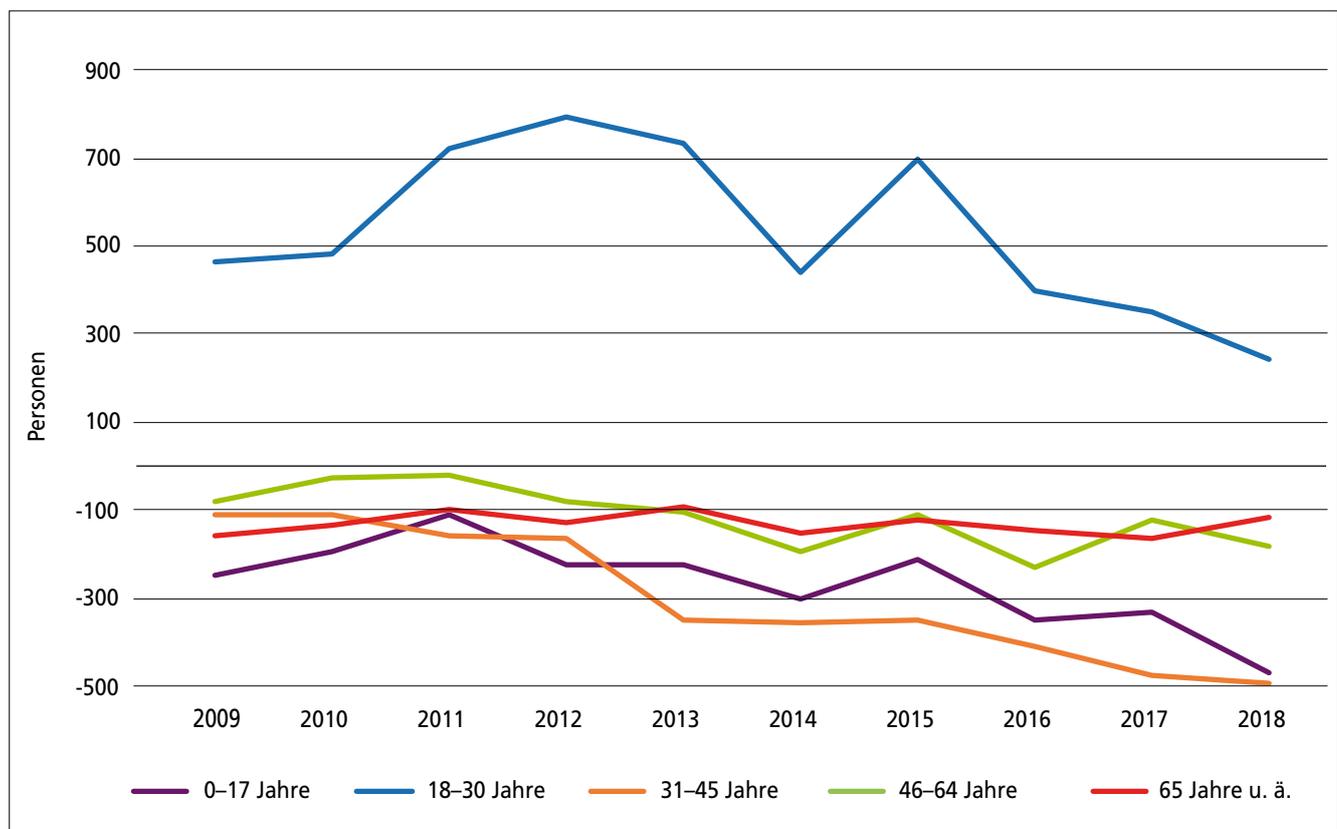


Quelle: dortmunderstatistik

Über die Gründe dieser Entwicklung geben die Daten keine Auskunft. Zur Ursachenforschung wird zurzeit unter der Federführung des Amtes für Wohnen eine Wanderungsmotivuntersuchung durchgeführt. Unter dem Titel „Wohnen in Dortmund und der Region“ werden 13.000 per Zufallsstichprobe ausgewählte Personen im Alter zwischen 18 und 80 Jahren, die in den letzten drei Jahren aus Dortmund in das Dortmunder Umland bzw. aus einer Umlandgemeinde nach Dortmund gezogen sind, hinsichtlich ihrer Wohnstandortsuche befragt. Zur Vertiefung bzw. qualitativen Ergänzung der Befragungsergebnisse werden Leitfaden gestützte Interviews in ausgewählten Dortmunder Neubaugebieten durchgeführt. Die Ergebnisse dieser Wanderungsmotivuntersuchung werden voraussichtlich im Frühjahr 2020 veröffentlicht.

Nach wie vor ist die Wanderungsbilanz einzig in der Gruppe der 18- bis 30-Jährigen positiv, jedoch mit einer rückläufigen Entwicklung in den letzten fünf Jahren – mit der Ausnahme im Jahr 2015 auf Grund der flüchtlingsbedingten hohen Zahl der zugezogenen jungen Erwachsenen. Im Jahr 2013 lag der Saldo bei rund +740 Personen, im Jahr 2018 waren es nur noch +243 Personen.

Abb. 15: Nahwanderungsbilanz 2009 bis 2018 nach Altersklassen



Quelle: dortmunderstatistik

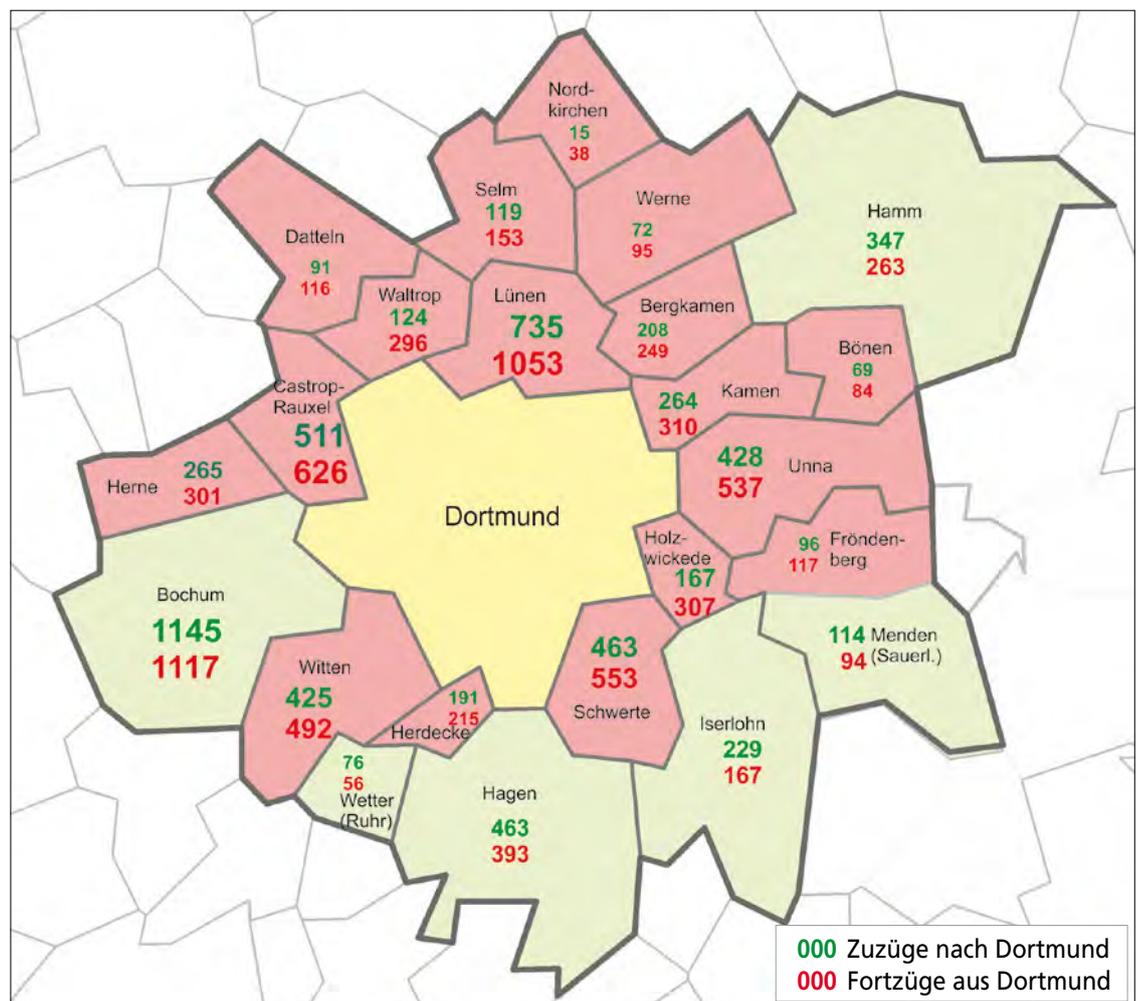
In den übrigen Altersklassen ist die Nahwanderungsbilanz negativ. Alarmierend ist die negative Entwicklung in der Altersgruppe der 31- bis 45-Jährigen. Ihr Wanderungssaldo veränderte sich von -100 im Jahr 2009 auf rund -500 im Jahr 2018. Parallel zu dieser Entwicklung rutscht die Entwicklungslinie der unter 17-Jährigen, die als Hilfsindikator für das Umzugsverhalten für Familien mit Kindern dienen, ebenfalls kontinuierlich weiter in den negativen Bereich: Waren es im Jahr 2011 im Saldo noch -100, so waren es im Jahr 2018 -470.

Im Zehn-Jahres-Vergleich beinahe konstant stellt sich die Wanderungsbilanz der über 65-Jährigen dar. Und auch der Nahwanderungssaldo der Gruppe der 46- bis 64-Jährigen ist im Vergleich der Jahre 2009 und 2018 relativ stabil geblieben, jedoch gab es innerhalb dieses Zehn-Jahres-

Zeitraums einige Schwankungen. Eine alleinige Interpretation dieser teilweise deutlich schwankenden Wanderungszahlen ist wenig zielführend. Eine Ergänzung um qualitative Informationen ist notwendig, um in die Ursachenforschung einzusteigen. Daher wird zurzeit die vorgenannte Wanderungsmotivuntersuchung durch die fachbereichsübergreifende Arbeitsgruppe unter Begleitung des Institutes für Landes- und Stadtentwicklungsforschung durchgeführt. Fest steht jedoch, dass die Wohnstandortsuche über die Dortmunder Stadtgrenze hinweg verläuft. Neben dem Wohnraumangebot, den Lagekriterien und der Infrastrukturausstattung sind oftmals die Boden- oder Kaufpreise für die potenziellen Bauherren entscheidend.

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 mit einer negativen Bilanz rot gekennzeichnet.

**Karte 4: Wanderungsverflechtungen mit dem Umland 2018**



Quelle: Stadtplanungs- und Bauordnungsamt nach Daten der dortmunderstatistik

# IHR ZUHAUSE UNSERE MISSION



**SEBASTIAN  
POTT**

Immobilien

**STEVE  
KOZOLE**

Immobilien

**DIRK  
GALESKI**

Immobilien

**SEBASTIAN  
VOGELSANG**

Immobilien

**STEFAN  
KURPIERS**

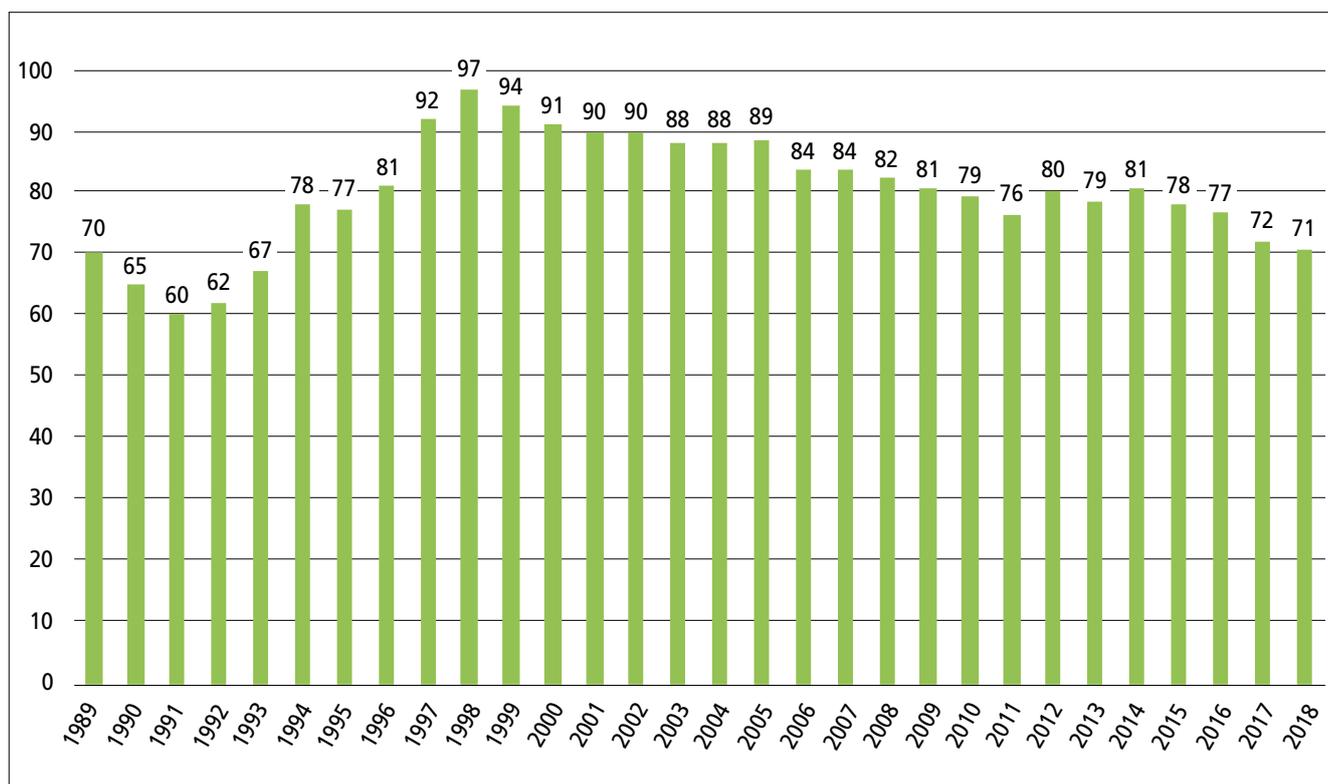
Immobilien

### 4.2.3 Innerstädtische Wanderungsbewegungen

Die relative innerstädtische Umzugshäufigkeit verringert sich weiterhin und liegt im Jahr 2018 nun bei 71 Umzügen je 1.000 Einwohner\*innen. Solch ein niedriger Wert wurde zuletzt vor 30 Jahren im Jahr 1989 erreicht.

Diese geringe Zahl innerstädtischer Umzüge ist ein deutliches Zeichen für die Anspannung auf dem Dortmunder Wohnungsmarkt, die mit geringeren Wahlmöglichkeiten und somit in der Folge geringeren Umzugszahlen der Bewohner\*innen einhergeht.

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



Quelle: dortmunderstatistik

**Ergebnis:**

Die Außenwanderung fiel im Jahr 2018 mit einem Plus von 1.816 Personen im Saldo erneut positiv aus und lag leicht über dem Niveau des Vorjahres. Die Zahl der Zuzüge stieg um 437 Personen auf 31.651 und die der Fortzüge etwas geringer um 201 Personen auf 29.835.

Der Nahwanderungssaldo hat sich im Jahr 2018 nochmals in den negativen Bereich erhöht und beträgt nun -1.015 Personen. Hierfür verantwortlich ist die Zunahme der Fortzüge von 7.075 im Jahr 2017 auf 7.632 im Jahr 2018. Die Zahl der Zuzüge erhöhte sich zwar auch, mit einem Plus von rund 300 Personen jedoch deutlich geringer. Zur Ursachenforschung wird zurzeit unter der Federführung des Amtes für Wohnen eine Wanderungsmotivuntersuchung unter dem Titel „Wohnen in Dortmund und der Region“ durchgeführt. Durch schriftliche Befragungen und vertiefende Interviews sollen Erkenntnisse über Umzugsgründe und standortentscheidungsrelevante Faktoren gewonnen werden, um hieraus Schlüsse für die zukünftige Wohnungs- und Stadtentwicklungspolitik zu ziehen. Die Ergebnisse werden voraussichtlich im Frühjahr 2020 veröffentlicht.

Die relative innerstädtische Umzugshäufigkeit verringert sich weiterhin und liegt im Jahr 2018 bei 71 Umzügen je 1.000 Einwohner\*innen. Dies spiegelt die Anspannung auf dem Dortmunder Wohnungsmarkt und die damit einhergehenden geringeren Wahlmöglichkeiten bei der Wohnungssuche wider.

### 4.3 Nachfrage nach preiswertem Wohnraum

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

#### 4.3.1 Sozialleistungsempfänger

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

Tab. 6: Ausgewählte Dortmunder Sozialstrukturdaten 2014 bis 2018

Jeweils zum 31.12.	Arbeitslosenquote in % <sup>29</sup>	SGB II (Personen)	SGB II (Bedarfgemeinschaften)	SGB XII (Personen außerhalb von Einrichtungen)	Wohngeld (Haushalte)	Asylbewerberleistungsgesetz (Personen)
2014	12,6	83.198	43.806	10.729	4.419	2.377
2015	12,3	85.476	44.576	11.385	3.767	4.857
2016	11,6	86.503	45.127	13.238	5.408	5.249
2017	11,0	86.346	44.080	13.593	5.312	2.815
2018	10,1	83.639	42.591	13.889	5.050	3.241

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

#### Arbeitslosenquote

Die Arbeitslosenquote ist im Jahre 2018 im Vergleich zum Vorjahresstichtag (30.09.) um 0,9 Prozentpunkte auf 10,1 % gesunken. Am 30.09.2018 waren in Dortmund 31.613 Personen arbeitslos gemeldet – rund 2.300 weniger als ein Jahr zuvor.

Zusätzlich zu den registrierten Arbeitslosen gab es im September 2018 noch weitere rund 12.400 Personen, die Teilnehmer\*innen einer Maßnahme der Arbeitsmarktpolitik oder in einem arbeitsmarktbedingten Sonderstatus und damit im weiteren Sinne arbeitslos bzw. nah am Arbeitslosenstatus waren (sog. Unterbeschäftigung).

<sup>29</sup> Bezogen auf alle zivilen Erwerbspersonen, Stand 30.09.

### Sozialgesetzbuch Zweites Buch (SGB II)

Die positive Entwicklung auf dem Arbeitsmarkt wirkt sich inzwischen auch auf den Leistungsbereich des SGB II aus. Die Zahl der Bedarfsgemeinschaften hat sich weiter verringert und ist gegenüber dem Vorjahr von 44.080 auf 42.591 Bedarfsgemeinschaften gesunken. Im Dezember 2018 gab es:

- 22.766 Ein-Personen-Bedarfsgemeinschaften (53,4 %)
- 7.797 Zwei-Personen-Bedarfsgemeinschaften (18,3 %)
- 5.059 Drei-Personen-Bedarfsgemeinschaften (11,9 %)
- 3.669 Vier-Personen-Bedarfsgemeinschaften (8,6 %)
- 3.300 Bedarfsgemeinschaften mit fünf und mehr Personen (7,8 %)

### Sozialgesetzbuch Zwölftes Buch (SGB XII)

Im Gegensatz zu den SGB II-Leistungsempfänger\*innen ist im Bereich der Hilfe zum Lebensunterhalt außerhalb von Einrichtungen nach dem SGB XII weiterhin ein leichter Anstieg zu verzeichnen. Im Dezember 2018 bezogen 13.889 Personen Grundsicherungsleistungen. Darunter waren 7.757 Leistungsempfänger\*innen 65 Jahre und älter. Im Vergleich zum Vorjahresstichtag ist die Gesamtzahl um 296 Personen (+2,2 %) gestiegen. Mit einem Plus von 4,2 % (+313 Personen) fiel der Anstieg bei den älteren Leistungsempfänger\*innen etwas deutlicher aus.

### Wohngeld

Ende 2018 standen in Dortmund 5.050 Haushalte (mit insgesamt 10.500 Personen) im laufenden Bezug von Wohngeld. Die Zahl der Haushalte ist seit der letzten Wohngeldreform im Jahr 2016 kontinuierlich zurückgegangen und wird voraussichtlich im Laufe des Jahres 2019 noch weiter sinken.

Die wohngeldbeziehenden Haushalte teilen sich wie folgt auf:

- 2.424 Single-Haushalte (48 %)
- 606 Zwei-Personen-Haushalte (12 %)
- 353 Drei-Personen-Haushalte (7 %)
- 707 Vier-Personen-Haushalte (14 %)
- 960 Haushalte mit fünf und mehr Personen (19 %)

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

### 4.3.2 Asylbewerber und Flüchtlinge

Im Dezember 2018 bezogen 3.251 Personen Leistungen nach dem Asylbewerberleistungsgesetz (AsylbLG). Die Zahl hat sich im Vergleich zum Vorjahr um 15,5 % erhöht. Der Anstieg war zu erwarten und begründete sich damit, dass sich die Stadt Dortmund seit November 2017 – u. a. wegen der Schließung der Dortmunder Erstaufnahmeeinrichtungen – wieder in der Aufnahmeverpflichtung befindet. Im Laufe des Jahres 2018 wurden 1.221 asylsuchende Personen der Stadt Dortmund zugewiesen. 2017 waren es lediglich 428 Personen.

Nach wie vor strebt die Stadt Dortmund eine möglichst dezentrale Unterbringung der Geflüchteten an. Dabei werden die Menschen nach einem Aufenthalt in einer Gemeinschaftseinrichtung bei ihrem Umzug in eine Wohnung unterstützt. Rund 8.500 geflüchtete Menschen, die seit dem 01.01.2015 der Stadt Dortmund zugewiesen wurden, lebten Ende 2018 in Wohnungen. 800 Personen waren zum Stichtag 31.12.2018 noch in der zentralen kommunalen Unterbringungseinrichtung (Kapazität: 350 Plätze) und in den dezentralen Übergangseinrichtungen (Kapazität: 869 Plätze) untergebracht. Die Zahl der dezentralen Übergangseinrichtungen konnte im Laufe der vergangenen Jahre sukzessive von 17 auf 5 Einrichtungen verringert werden.

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

### 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 52.000 junge Menschen studieren derzeit an den sechs Dortmunder Hochschulen. Allein an der Technischen Universität (TU) und an der Fachhochschule (FH) Dortmund waren zum Wintersemester 2018/2019 ca. 48.800 Studierende eingeschrieben. Dies bedeutet einen weiteren Anstieg im Vergleich zum Vorjahr und damit einen neuen Höchststand.

Zur Wohnsituation von Studierenden an Dortmunder Hochschulen wurde im Rahmen des Projektes der TU Dortmund – Fakultät für Raumplanung – mit dem Titel „Studentische Wohnbedürfnisse und Möglichkeiten ihrer Realisierung in der Stadt Dortmund“ eine empirische Studie durchgeführt. Im Februar 2018 wurden rund 2.200 Studierende der Dortmunder Hochschulen mit einem standardisierten Online-Fragebogen befragt. Auch wenn die Befragung nicht als repräsentativ bezeichnet werden kann, können durch die hohe Zahl an teilnehmenden Studierenden in der Tendenz Rückschlüsse auf die Wohnsituation und Wohnbedürfnisse von Studierenden gezogen werden. Darüber hinaus wurden Expert\*inneninterviews mit verschiedenen

Akteur\*innen aus dem Bereich des studentischen Wohnens geführt und ausgewertet. Ausgewählte Ergebnisse lauten:

- Fast drei Viertel der Studierenden, die an der Befragung teilgenommen haben, wohnt in Dortmund (rund 15 % leben seit Geburt in Dortmund).

Davon leben:

- 38 % in einer Wohngemeinschaft (überwiegend mit anderen Studierenden)
  - 24 % allein in einer Wohnung
  - 18 % in einer Wohnung gemeinsam mit Partner\*in und/oder Kind/er
  - 13 % im Studierendenwohnheim
  - 7 % im Haus/in einer Wohnung gemeinsam mit den Eltern
- Mehr als die Hälfte der Studierenden, die in Dortmund leben, wohnt in den Dortmunder Innenstadtbezirken. Den deutlichen Schwerpunkt bildet dabei der Stadtbezirk Innenstadt-West. Auf Grund der Hochschulnähe sind auch die Stadtteile Eichlinghofen, Barop und Hombruch als Wohnstandort beliebt.
  - Die Studierenden wurden auch nach der Höhe ihrer Wohnkosten (Miete bzw. Mietanteil inkl. sämtlicher Nebenkosten) befragt. Von den Studierenden, die Wohnkosten beziffert haben, geben
    - 7 % weniger als 200 €,
    - 33 % 200 bis 300 €,
    - 30 % 300 bis 400 €,
    - 13 % 400 bis 500 €,
    - 6 % 500 bis 600 €,
    - 11 % mehr als 600 €

für das Wohnen aus.

- Drei Viertel der befragten Studierenden, die in den letzten Jahren umgezogen sind, gaben an, dass sie keine Schwierigkeiten bei der Wohnungssuche hatten. Sie hatten maximal drei Monate nach einer passenden Wohnung gesucht.
- Genau umgekehrt stellt sich die Situation bei den Studierenden, die aktuell auf Wohnungssuche sind, dar. Rund 68 % gaben Schwierigkeiten bei der Wohnungssuche an. Dabei werden das mangelnde Angebot an bezahlbaren Wohnungen bzw. das schlechte (subjektive) Preis-Leistungs-Verhältnis als Hauptprobleme bezeichnet.
- Von den Studierenden, die in Dortmund leben, gaben rund zwei Drittel an, mit ihrer aktuellen Wohnsituation (eher) zufrieden zu sein. Innerhalb des Stadtgebietes zeigen sich dabei Unterschiede. Die höchste durchschnittliche Wohnzufriedenheit ist im Bereich der südlichen und östlichen Innenstadt vorzufinden. Weniger zufrieden – aber im Durchschnitt immer noch als mittelmäßig zu bezeichnen – sind die Studierenden im Bereich Borsigplatz und in Kley.

- Die Wohnbedürfnisse bzw. Anforderungen der Studierenden an ihre Wohnung und den Wohnstandort sind sehr vielfältig.

Die Topantworten in Bezug auf das Wohnumfeld und die Lage waren:

- Gute ÖPNV-Anbindung
- Nähe zu Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs
- Nähe zur Hochschule
- Sicheres, gepflegtes und ruhiges Umfeld

Als weniger wichtig wurden in diesem Zusammenhang beispielsweise die Nähe zu Gastronomie, zu kulturellen Angeboten oder ein durch Studierende geprägtes Umfeld benannt.

Bezogen auf die Wohnung sind den Studierenden folgende Aspekte besonders wichtig:

- Guter Zustand der Wohnung/des Gebäudes
- Günstige Miete
- Schneller Internetanschluss
- Privater Außenbereich (Balkon, Garten, Innenhof)

Die Möblierung bei Einzug wurde insgesamt eher als unwichtig eingestuft. Das Vorhandensein einer Einbauküche wird allerdings von wohnungssuchenden Studierenden häufig als wünschenswertes Ausstattungsmerkmal benannt.

Eine Vielzahl von weiteren Ergebnissen, Erkenntnissen und Handlungsfeldern zum studentischen Wohnen sowie ausführliches Datenmaterial sind dem umfangreichen Endbericht des Projektes zu entnehmen. Er steht unter dem Link <http://hdl.handle.net/2003/37816> als Download zur Verfügung.

#### 4.3.4 Wohnungssuchende im geförderten Wohnungsbau

Insgesamt haben im vergangenen Jahr 1.810 Haushalte mit der Unterstützung des Amtes für Wohnen eine geförderte Wohnung beziehen können. Diese Zahl ist seit Jahren rückläufig, da das Angebot an freien Sozialwohnungen immer geringer wird. Zum Vergleich: 2013 konnten noch 2.473 Haushalte in eine geförderte Wohnung ziehen.

Dem geringeren Angebot steht eine kontinuierlich wachsende Zahl an Wohnungssuchenden gegenüber. Am 31.12.2018 waren beim Amt für Wohnen 1.974 Haushalte wohnungssuchend vorgemerkt, die nicht mit einer passenden geförderten Wohnung versorgt werden konnten. Den größten Anteil machen dabei die Ein-Personen-Haushalte (899) sowie die Zwei-Personen-Haushalte (384) aus.

Nach wie vor sind kinderreiche Familien besonders stark auf Hilfe bei der Wohnraumversorgung angewiesen. Zum Jahresende 2018 gab es 149 Fünf-Personen-Haushalte sowie 138 Haushalte mit sechs und mehr Personen, die noch nicht in eine familiengeeignete geförderte Wohnung vermittelt werden konnten.

**Ergebnis:**

Ein Rückgang der Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum war auch im Jahre 2018 nicht festzustellen. Zwar ist die Zahl der SGB II-Bedarfsgemeinschaften erneut leicht gesunken; die Gruppe der Personen, die Grundversicherungsleistungen oder Leistungen nach dem Asylbewerberleistungsgesetz beziehen, hat sich dagegen weiter vergrößert.

Dies ist konkret bei der Wohnraumversorgung mit geförderten Mietwohnungen spürbar. Immer mehr wohnungssuchende Haushalte, die auf preiswerten Wohnraum angewiesen sind, stehen einem geringer werdenden Angebot an Sozialwohnungen gegenüber.

Der Großteil der in Dortmund lebenden Studierenden ist mit der Wohnsituation zufrieden. Besonders wichtig sind den Studierenden eine gute ÖPNV-Anbindung, Einkaufsmöglichkeiten in der Nähe, günstige Mieten und ein schneller Internetanschluss. Ein sicheres, gepflegtes und ruhiges Umfeld ist dabei vielen Studierenden wichtiger als Gastronomie-, Freizeit- und Kulturangebote in der Nähe. Aktuell haben viele wohnungssuchende Studierende große Schwierigkeiten, eine passende bezahlbare Wohnung zu finden. Vorrangig gesucht werden preiswerte Einzelapartments sowie WG-taugliche Wohnungen.

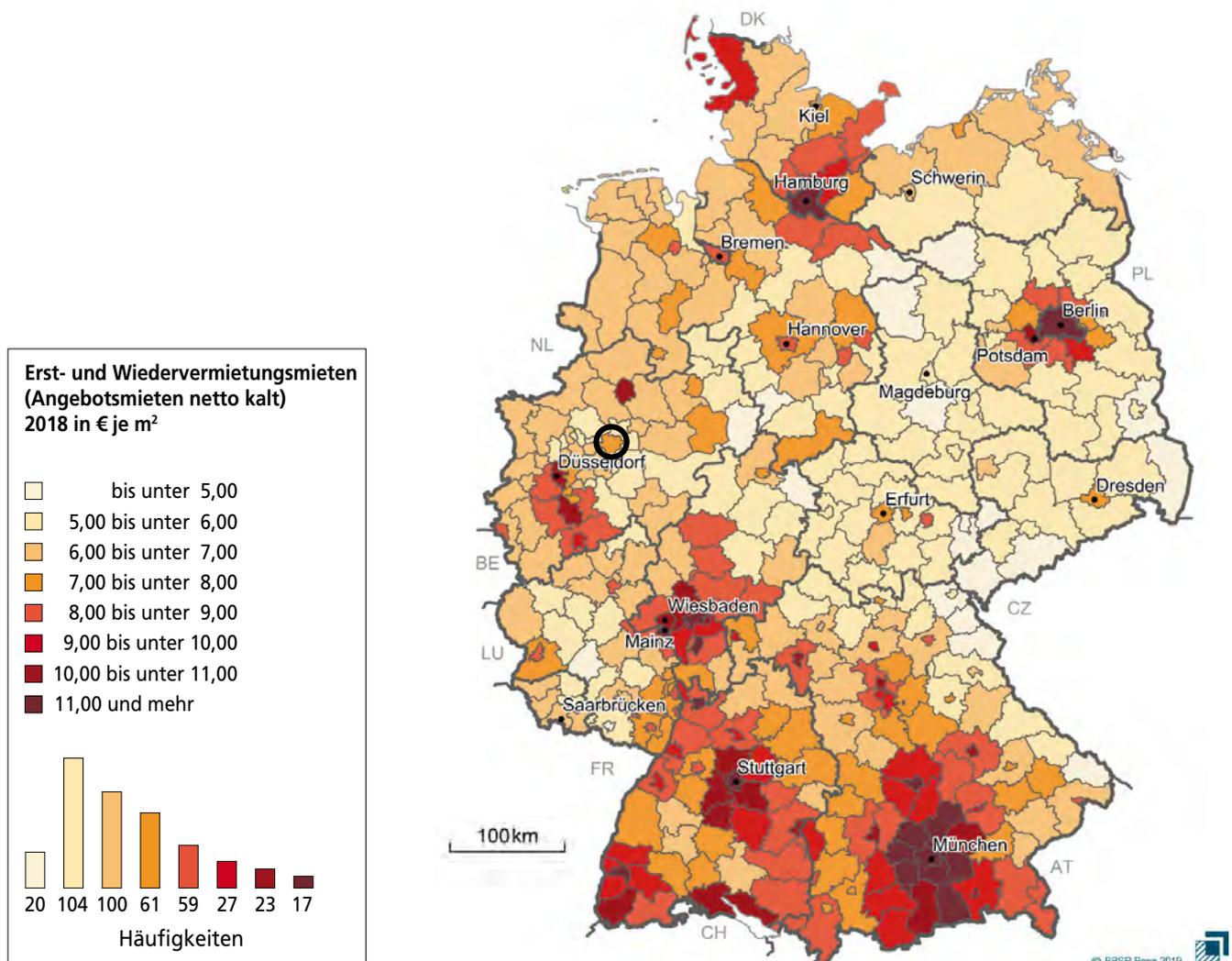
## 5. Mietenentwicklung

### 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 2018 gegenüber dem Vorjahr um 5,2 % von 7,99 €/m<sup>2</sup> auf durchschnittlich 8,41 €/m<sup>2</sup> gestiegen. Die Entwicklungsdynamik liegt damit über dem Vorjahreswert von 4,5 %.

Miethöhen werden von regionalen bzw. lokalen Rahmenbedingungen beeinflusst. Das stark ausdifferenzierte Mietpreisniveau in Deutschland wird anhand der Angebotsmieten für Erst- und Wiedervermietungen im Jahre 2018 in der Karte 5 veranschaulicht.

Karte 5: Angebotsmieten (netto kalt) 2018 in Deutschland



Im bundesweiten (Großstädte-)Vergleich ist das Dortmunder Niveau der Angebotsmieten für Erst- und Wiedervermietungen immer noch als leicht unterdurchschnittlich zu bezeichnen (siehe Karte 5, Wertebereich: 7,00 bis unter 8,00 €/m<sup>2</sup> netto kalt). Im Ruhrgebiet hebt sich Dortmund inzwischen zusammen mit Mülheim an der Ruhr vom Mietpreisniveau in den übrigen Städten und Kreisen ab.

## 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. Nicht berücksichtigt wurden Merkmale wie Ausstattung, genaues Baualter oder Modernisierungszustand. Nicht alle zur Vermietung anstehenden Wohnungen werden über das Internet oder Tageszeitungen angeboten, sodass nur ein Teil der tatsächlichen Angebote in die Auswertung einfließt. Auf Grund der Vielzahl der Angebote lassen sich trotzdem Aussagen über das Mietniveau, dessen Entwicklung und damit über die allgemeine Marktstimmung ableiten. Im Jahr 2018 wurden rund 13.009 Angebote ausgewertet. Die Entwicklung der Angebotsmieten (Median) in den letzten fünf Jahren kann der Tabelle 7 entnommen werden:

Tab. 7: Mietangebote in Dortmund 2014 bis 2018 (Nettokaltmieten)

Jahr	Bestand		Neubau	
	Anzahl der Angebote	Mietpreis Median in €/m <sup>2</sup>	Anzahl der Angebote	Mietpreis Median in €/m <sup>2</sup>
2014	11.866	5,83	121	9,37
2015	10.867	6,00	251	10,58
2016	10.481	6,33	234	10,16
2017	11.646	6,62	221	10,50
2018	13.009	7,00	327	10,50

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

Die Mietpreissteigerungen bei den Angebotsmieten für Bestandswohnungen (Wiedervermietungen) schreiten weiter voran. Der Mietpreismedian aller Angebote des Jahres 2018 beträgt 7,00 €/m<sup>2</sup> netto kalt. Seit 2014 ist bei den Wiedervermietungs-mieten ein Anstieg um rund 20 % zu verzeichnen. Zum Vergleich: Im Zeitraum 2009 bis 2013 betrug die Steigerungsrate lediglich 4,8 % (von 5,25 auf 5,50 €/m<sup>2</sup>).

Der Median der Angebotsmieten für Neubauwohnungen lag im Jahr 2018 – wie schon im Vorjahr – bei 10,50 €/m<sup>2</sup>. Die Mietpreise im Neubaubereich haben sich in den letzten Jahren auf diesem Niveau eingependelt.

In der Gesamtbetrachtung der Angebotsmieten für Neubauten und Wiedervermietungen ist gegenüber 2017 im unteren Preissegment<sup>30</sup> ein

<sup>30</sup> Das obere und untere Preissegment wurden in Form des 10er- bzw. 90er-Perzentils dargestellt. Hierzu wurden die oberen und unteren 10 % der Datengrundgesamtheit (13.009 Angebote) gekappt, um statistische Ausreißer auszuschließen.

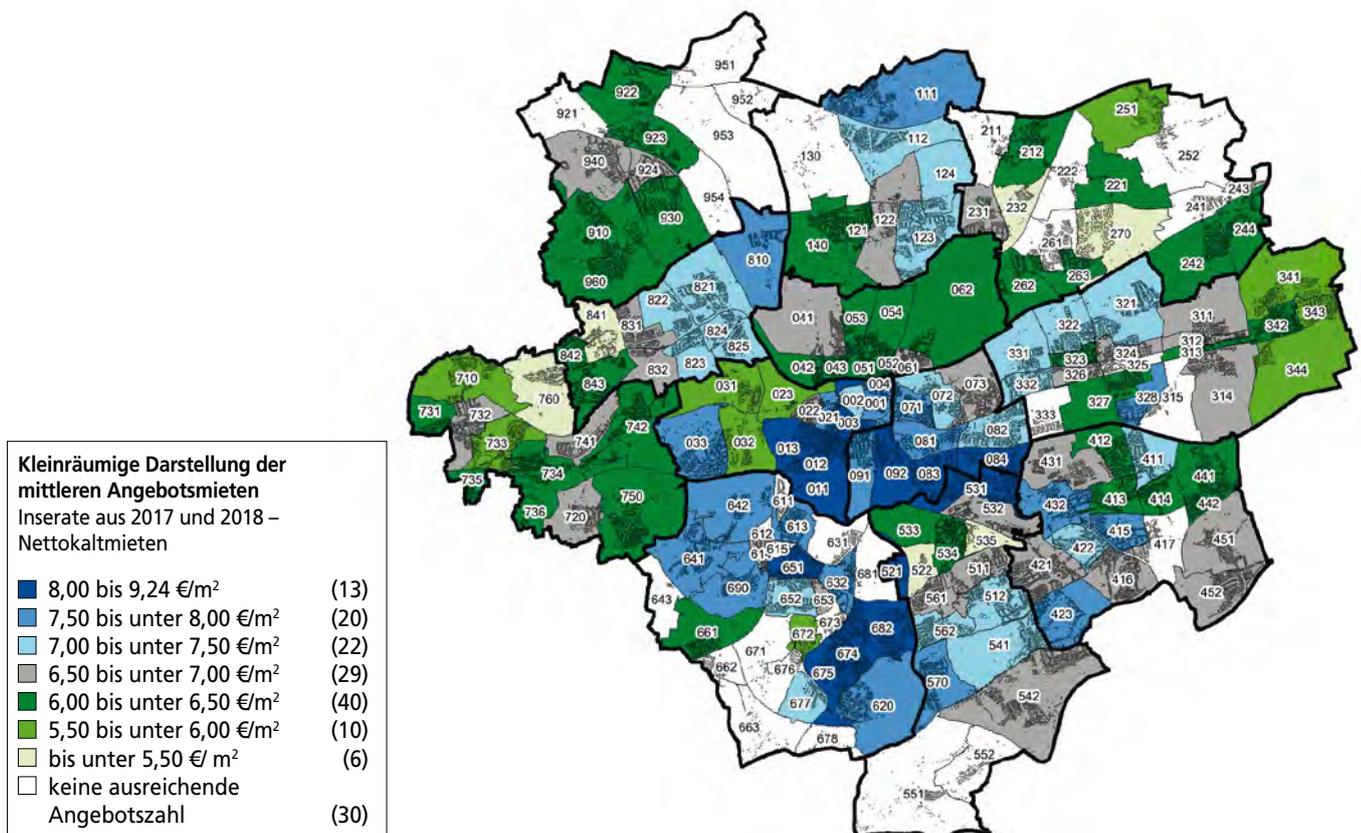
Anstieg um 5,0 % von 5,16 €/m<sup>2</sup> auf 5,42 €/m<sup>2</sup> und im oberen Preissegment um 5,8 % von 8,87 €/m<sup>2</sup> auf 9,38 €/m<sup>2</sup> festzustellen.

Treiber dieser Entwicklung sind neben der Angebotsverknappung auf Grund der steigenden Haushaltszahlen das gute Investitionsklima für Modernisierungen im Wohnungsbestand, die hohen Bauwerks- und Nebenkosten (betrifft Neubau und Bestandsinvestitionen) sowie eine hohe Angebotszahl von Neubaumietwohnungen in bevorzugten Lagen – wie z. B. PHOENIX-See.

### 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 (2017/2018) 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 (2017/2018)<sup>31</sup>



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

<sup>31</sup> Die namentlichen Bezeichnungen der in der Karte angegebenen Nummern der Statistischen Unterbezirke können der als Anlage beigefügten Liste entnommen werden.

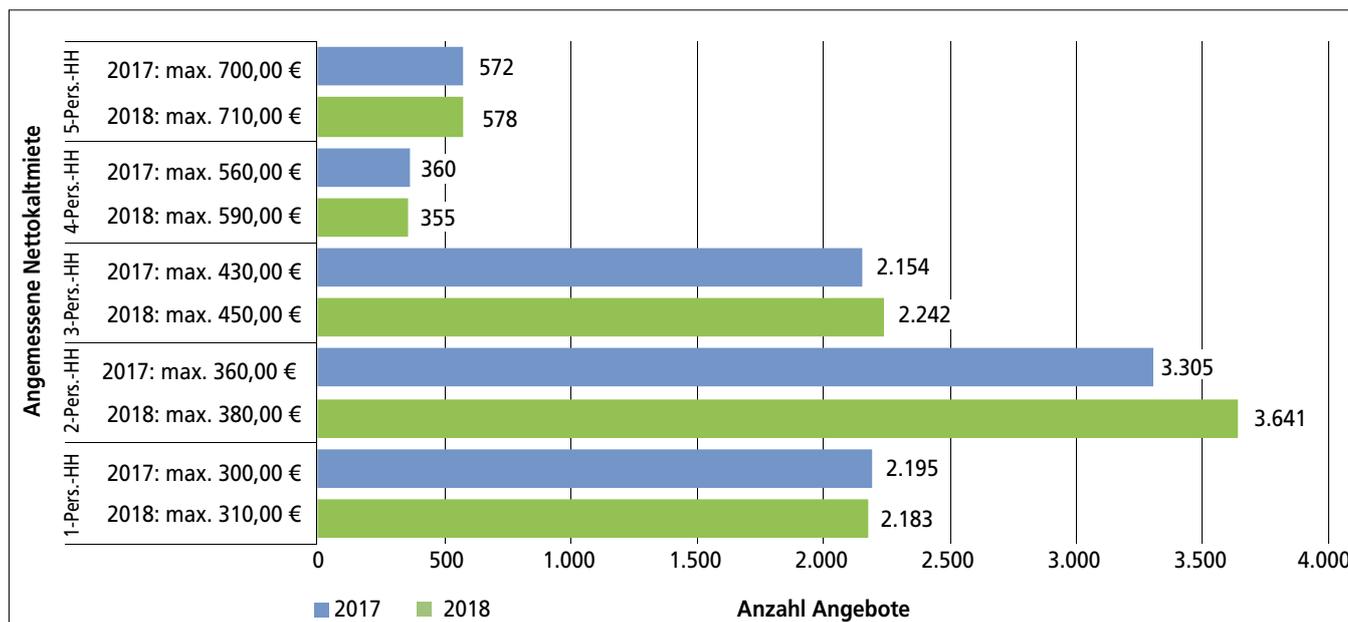
In Dortmund zeigen sich teils deutliche räumliche Unterschiede bei den Angebotsmieten. Tendenziell ist im innerstädtischen Bereich sowie in Teilbereichen des südlichen und östlichen Stadtgebietes ein höheres Mietniveau zu finden. Die mittleren Angebotsmieten reichen von 4,70 €/m<sup>2</sup> im Statistischen Unterbezirk Kirchderne (232) bis 9,24 €/m<sup>2</sup> im Unterbezirk Tremonia (013). Innerhalb der Statistischen Unterbezirke werden Wohnungen in unterschiedlichen Preissegmenten angeboten. Beispielsweise liegen die Angebotsmieten im Unterbezirk Kirchderne (232) zwischen 4,25 und 8,52 €/m<sup>2</sup> und in Tremonia (013) zwischen 4,69 und 12,30 €/m<sup>2</sup>.

### 5.2.2 Mietniveau in Dortmund – Kosten der Unterkunft nach dem Sozialgesetzbuch Zweites Buch und Zwölftes Buch (SGB II und SGB XII)

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 Asylbewerberleistungsgesetz (AsylbLG) angewendet.

Im Rahmen der Wohnungsmarktbeobachtung werden die Mietangebote aus der empirica-Preisdatenbank nach Erfüllung der Angemessenheitskriterien der Kosten der Unterkunft ausgewertet. Die Abbildung 17 stellt dar, wie viele Wohnungen in den Jahren 2017 und 2018 zu dem für die Haushaltsgröße angemessenen Mietpreis im Internet angeboten wurden.

Abb. 17: Angemessene Mietangebote (SGB II und SGB XII) 2017 und 2018



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

Es wird deutlich, dass die Anzahl der angemessenen Angebote im Jahr 2018 für wohnungssuchende Haushalte im SGB II- bzw. SGB XII-Bezug im Vergleich zum Vorjahr in etwa konstant geblieben ist. Trotzdem muss berücksichtigt werden, dass nach wie vor eine starke Konkurrenz nachfrage von Haushalten mit geringem und mittlerem Einkommen, wie z. B. Studierende (Einzelpersonen und WGs), Rentner\*innen, Alleinerziehende, große Familien, besteht.

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 2019 auf Datenbasis der Angebotsmieten des Jahres 2018 erfolgt und hat die Notwendigkeit einer erneuten Anpassung der Angemessenheitsgrenzen ergeben.

Die seit dem 01.08.2019 geltenden angemessenen Nettokaltmieten sowie die Veränderung zu den bisherigen Mietobergrenzen können der Tabelle 8 entnommen werden.

**Tab. 8: Bisherige und neue angemessene Nettokaltmieten gem. § 22 SGB II und § 35 SGB XII in der Stadt Dortmund**

	1-Personen-Haushalt	2-Personen-Haushalt	3-Personen-Haushalt	4-Personen-Haushalt	5-Personen-Haushalt	6-Personen-Haushalt
<b>Obergrenze bis 31.07.2018</b>	310,00 €	380,00 €	450,00 €	590,00 €	710,00 €	840,00 €
<b>Obergrenze ab 01.08.2018</b>	330,00 €	400,00 €	470,00 €	620,00 €	770,00 €	840,00 €
<b>Prozentuale Veränderung</b>	+ 6,5 %	+ 5,3 %	+ 4,4 %	+ 5,1 %	+ 8,5 %	0,0 %

Quelle: Stadt Dortmund – Sozialamt

Die allgemeine Entwicklung der Angebotsmieten wirkt sich auf die Angemessenheitsgrenzen aus. Die höchsten Steigerungsraten sind bei den Fünf- sowie bei den Ein-Personen-Haushalten festzustellen. Hier zeigt sich erneut der hohe Nachfragedruck im Bereich der preiswerten kleinen und großen Wohnungen.

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

### 5.3 Mietspiegel für nicht preisgebundene Wohnungen in Dortmund

Im Gegensatz zu den Angebotsmieten werden für die Aufstellung des Mietspiegels die tatsächlichen Wiedervermietungsmiten sowie Erhöhungen für bestehende Mietverhältnisse (Bestandsmieten) der vergangenen vier Jahre aus einer Stichprobe erhoben und ausgewertet. Eine solche Haupterhebung wird alle vier Jahre durchgeführt. Nach zwei Jahren erfolgt jeweils eine Anpassung an die Marktentwicklung mittels Fortschreibung.

Der Mietspiegel 2019 wurde im Jahre 2018 neu aufgestellt. Die Laufzeit endet am 31.12.2020. Der Dortmunder Mietspiegel wurde nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen fortgeschrieben und von den beteiligten Interessenverbänden anerkannt. Somit handelt es sich um einen qualifizierten Mietspiegel nach § 558d Bürgerliches Gesetzbuch. Er basiert auf einer repräsentativen Befragung von Wohnungseigentümer\*innen.

Insgesamt zeigte die Auswertung der mietspiegelrelevanten Daten eine deutliche Erhöhung der Nettokaltmieten auf dem Dortmunder Wohnungsmarkt. Für eine Standardwohnung der Baualtersklasse 1930 bis 1969 (energetisch modernisiert, mit Balkon) beläuft sich der Mittelwert auf 5,67 €/m<sup>2</sup>. Innerhalb von zwei Jahren konnte für diesen Wohnungstyp im Vergleich zum vorherigen Mietspiegel (gültig vom 01.01.2017 bis 31.12.2018) eine Mietsteigerung von rund 5 % festgestellt werden. Zum Vergleich: In Zeiten eines entspannten Wohnungsmarktes in Dortmund im Jahre 2011 betrug der Mittelwert für diese Standardwohnung lediglich 4,81 €/m<sup>2</sup>. Damals waren im Rahmen der Mietspiegelaufstellung noch Steigerungsraten von rund 2 % innerhalb eines Zwei-Jahres-Zeitraums üblich.

Der Mietspiegel 2019 ist diesem Bericht als Anlage beigelegt und steht als Download im Internet zur Verfügung ([www.dortmund.de/mietspiegel](http://www.dortmund.de/mietspiegel)).

#### **Ergebnis:**

Auch im Jahre 2018 konnte gegenüber 2017 bei den Angebotsmieten im Wohnungsbestand ein deutlicher Preisanstieg um 5,7 % verzeichnet werden. Der Median der Nettokaltmieten erhöhte sich von 6,62 €/m<sup>2</sup> auf 7,00 €/m<sup>2</sup>. Seit 2014 haben sich die mittleren Wiedervermietungsmiten um rund 20 % erhöht. Im Neubaubereich blieb der Median im Vergleich zum Vorjahr konstant bei 10,50 €/m<sup>2</sup>.

Trotz dieser kontinuierlichen Mietpreissteigerungen liegen die mittleren Angebotsmieten in Dortmund immer noch unter dem bundesdeutschen Durchschnitt von 8,41 €/m<sup>2</sup>.

# NRW WOHNT LEG

LEG  
*gewohnt gut.*

Mietwohnungen finden auf: [leg-wohnen.de](http://leg-wohnen.de)

SEHR HOHES  
KUNDEN-  
VERTRAUEN  
2018

LEG Immobilien AG

**Wirtschafts  
Woche**

Branchenvergleich:  
22 Wohnungsunternehmen  
Partner: ServiceValue GmbH  
Ausgabe 40/2018



# Meins ist einfach.



[sparkasse-dortmund.de](http://sparkasse-dortmund.de)

Weil die Sparkasse hilft, Ihre Wunsch-  
immobilie zu finden und zu finanzieren.

 Sparkasse  
Dortmund

## 6. Vorausberechnungen zur mittel- und langfristigen demografischen Entwicklung

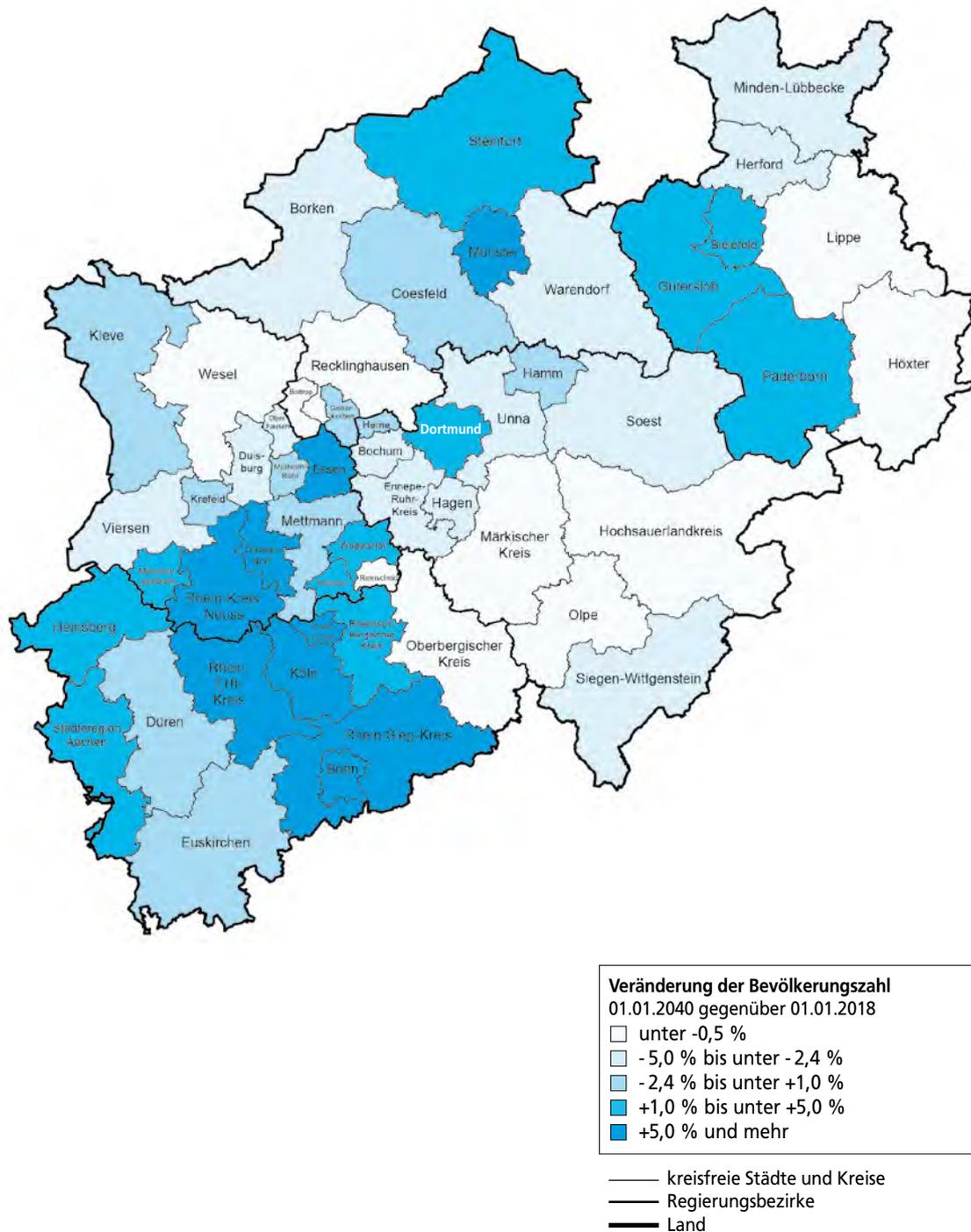
### 6.1 Bevölkerungsvorausberechnung

Das Statistische Landesamt Information und Technik Nordrhein-Westfalen (IT.NRW) hat eine neue Bevölkerungsvorausberechnung für den Zeitraum 2018 bis 2040/2060 für die kreisfreien Städte und Kreise in Nordrhein-Westfalen erstellt. Das Basisjahr für die Berechnung ist das Jahr 2017. Bei der folgenden Interpretation der Ergebnisse muss immer bedacht werden, dass sie lediglich Modellcharakter haben und ihr Eintreffen im Wesentlichen von den Annahmen zum Wanderungsverhalten abhängig ist, da sie die unsichersten Variablen in der Berechnung darstellen.

Im Kern bleibt das Grundmuster der vorhergesagten Bevölkerungsberechnung aus dem Jahr 2014 für Nordrhein-Westfalen bestehen, nur mit dem Unterschied, dass die Phase des Bevölkerungswachstums länger anhält: Wurde nach der Bevölkerungsvorausberechnung aus dem Jahr 2014 im Jahr 2026 der Höhepunkt der Bevölkerungszahl erreicht, so wird dieser nach den aktuellen Daten erst im Jahr 2033 mit insgesamt 18,14 Mio. Einwohner\*innen in NRW erreicht. Bis zum Jahr 2040 soll sich die Bevölkerungszahl laut Vorausberechnung auf 18,08 Mio. Einwohner\*innen reduzieren, sie würde damit aber immer noch über dem Ausgangswert aus dem Jahr 2018 von 17,91 Mio. liegen. Die Gründe für dieses höhere Ergebnis sind der durch die Flüchtlingszuzüge bedingte höhere Ausgangswert und die mittelfristig ansteigende Geburtenrate auf Grund der zuzugsbedingten Verjüngung. Außerdem geht IT.NRW landesweit von einem nochmals leicht steigenden Wanderungsgewinn aus.

Für Dortmund berechnet das IT.NRW bis zum Jahr 2040 einen Bevölkerungsanstieg um 4,4 %. Damit liegt Dortmund deutlich über dem landesweiten Wert von +0,9 % und ist die einzige Stadt im Regierungsbezirk Arnsberg für die ein Bevölkerungswachstum vorausberechnet wird. Für die Nachbarstadt Bochum beispielsweise wird ein Bevölkerungsrückgang von -2,5 % vorausberechnet. In Köln, Düsseldorf, Bonn und Münster fallen die Anstiege mit Werten zwischen 15,8 % und 13,9 % am höchsten aus.

Karte 7: Relative Zu- und Abnahme der Bevölkerung in Nordrhein-Westfalen 2040 gegenüber 2018



Quelle: Information und Technik NRW (Hrsg.) (2019): NRW (ge)zählt: Vorausberechnung der Bevölkerung in den kreisfreien Städten und Kreisen Nordrhein-Westfalens 2018 bis 2040/2060, S. 18. Online unter: <https://webshop.it.nrw.de/gratis/Z249%20201954.pdf>.

Hinter dem Plus von 4,4 % in Dortmund verbirgt sich in absoluten Zahlen ein Anstieg um 25.500 Personen innerhalb der nächsten 22 Jahre. Die Einwohnerzahl des IT.NRW für die Stadt Dortmund liegt mit 586.600 jedoch deutlich unter der Einwohnerzahl der kommunalen Statistik (vgl. Kapitel 4.1 Demografische Entwicklung), sodass auf Grund dieses niedrigeren Ausgangswertes die prognostizierte Bevölkerungszahl 612.100 Personen beträgt.

Bezüglich der zukünftigen Altersstruktur in Dortmund wird der deutlichste Zuwachs in der Altersgruppe der über 65-Jährigen prognostiziert mit +22,7 %. Dies zeigt den weiterhin sehr hohen Stellenwert der Themen altengerechtes Wohnen, Abbau von Barrieren, aber auch alternativer Wohnformen. Für die minderjährige Bevölkerung wird ein Anstieg um 9,4 % prognostiziert und für die Gruppe der 19- bis 65-Jährigen ein Rückgang um 3,1 %.

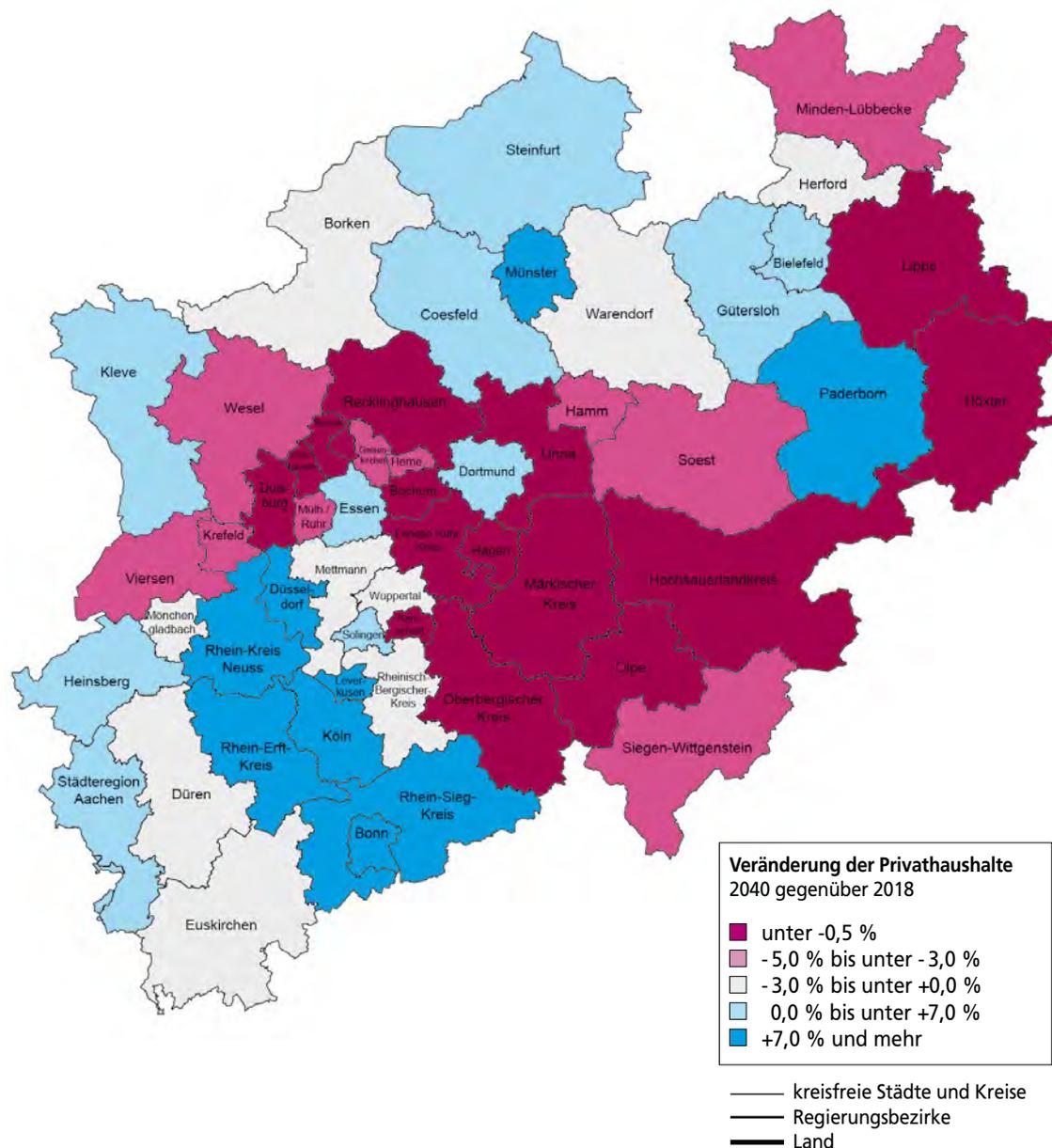
## 6.2 Haushaltsvorausberechnung

Das IT.NRW hat auf der Grundlage der oben beschriebenen Vorausberechnung der Bevölkerung und des Mikrozensus eine Haushaltsmodellrechnung mit dem Zeithorizont 2040/2060 erstellt. Diese soll die Veränderungen der Privathaushalte in ihrer Anzahl und Struktur aufzeigen.

Landesweit berechnet das IT.NRW einen Anstieg der Privathaushalte um 2,5 % bzw. rund 225.000 Haushalte bis 2040. Der Höchststand soll hiernach im Jahr 2045 mit rund 9,19 Mio. Privathaushalten erreicht werden. Ab diesem Wendepunkt setzt der Rückgang ein, bis am Ende des Prognosezeitraums im Jahr 2060 – laut Berechnung des IT. NRW – rund 8,97 Mio. Privathaushalte in NRW leben werden.

Die Karte 8 zeigt die prozentualen Veränderungen der Privathaushalte 2040 gegenüber 2014 in den Kreisen und kreisfreien Städten Nordrhein-Westfalens.

Karte 8: Privathaushalte in NRW 2040 gegenüber 2018 nach Kreisen und kreisfreien Städten



Quelle: Information und Technik NRW (Hrsg.) (2019): Statistik kompakt: Allein, zu zweit, zu mehreren – wie wohnen wir in Zukunft? Haushalte in NRW: Eine Modellrechnung bis 2040/2060, S. 15. Online unter: <https://webshop.it.nrw.de/gratis/Z259%20201951.pdf>.

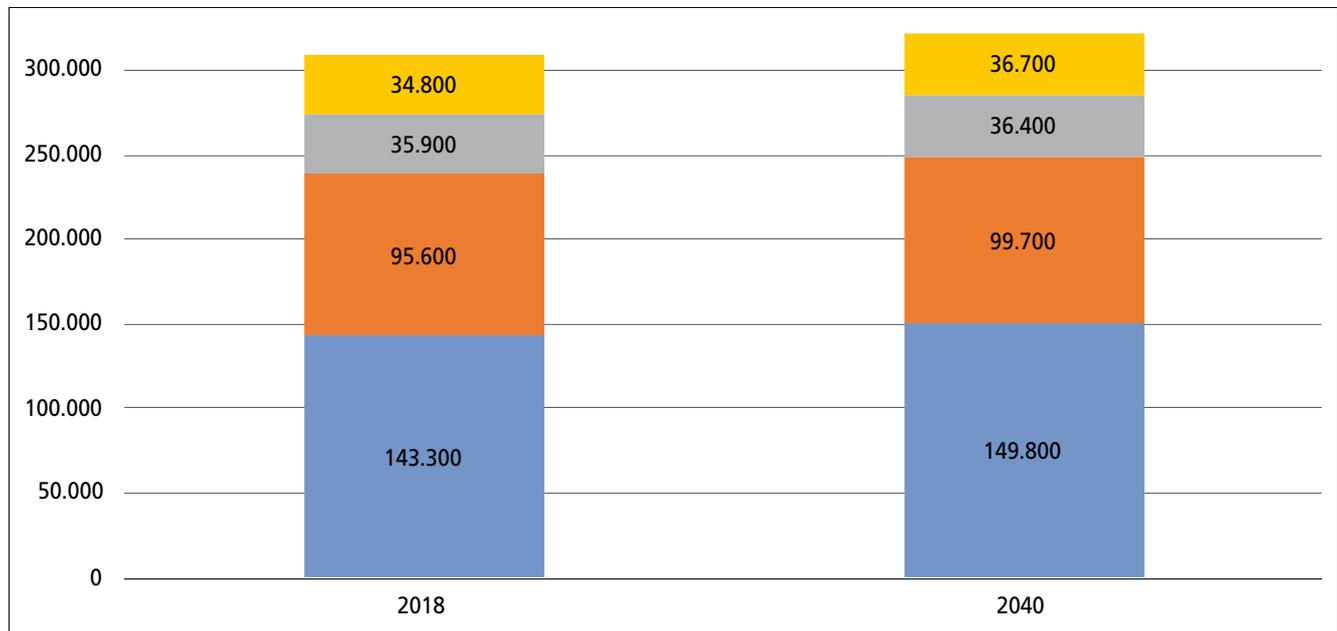
Bis 2040 werden vor allem die Städte Köln, Düsseldorf, Bonn und Münster einen starken Zuwachs an Privathaushalten zwischen 15,4 % und 12 % verzeichnen. Darauf folgen die Kreise Rhein-Sieg, Rhein-Erft, Paderborn und Steinfurt mit Zuwächsen zwischen 8,8 % und 4,6 %.

Dortmund befindet sich im oberen Drittel des Rankings der Wachstumsstädte bzw. Kreise, mit einem erwarteten Zuwachs an Privathaushalten um 4,2 % bzw. rund 13.100. Dortmund liegt damit über dem Durchschnittswert für Nordrhein-Westfalen von 2,5 %.

Dem Märkischen Kreis, Hochsauerlandkreis und Kreis Höxter werden die stärksten Abnahmen an Privathaushalten prognostiziert mit Werten zwischen -9,9 % und -6,7 %. Im Ruhrgebiet werden laut der Modellrechnung die Städte Duisburg, Bottrop und Oberhausen mit einem Minus von rund 4,5 % die deutlichsten Verluste an Privathaushalten verzeichnen.

In Bezug auf die Entwicklung der Größenstruktur der Privathaushalte prognostiziert das IT.NRW bis 2040 weiterhin einen Anstieg der kleinen Haushalte mit +5,6 % bei den Ein-Personen-Haushalten und +4,2 % bei den Zwei-Personen-Haushalten. Die Drei-Personen-Haushalte und die Haushalte über drei Personen hingegen entwickeln sich laut IT.NRW rückläufig mit -5,9 bzw. -3,3 %.

**Abb. 18: Veränderung der Größenstruktur der Privathaushalte in Dortmund 2018 und 2040**



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

Für die Stadt Dortmund hingegen prognostiziert das IT.NRW für alle Haushaltsgrößen einen Anstieg bis zum Jahr 2040. Besonders deutlich – in Bezug auf die absoluten Zahlen – soll dieser Anstieg in der Gruppe der Ein-Personen-Haushalte mit +6.500 Haushalten ausfallen. Bezüglich des prozentualen Anstiegs fällt jedoch auch die Gruppe der großen Haushalte mit vier und mehr Personen auf mit einem Plus von 5,5 %.

## 7. Kleinräumige und regionale Wohnungsmarktbeobachtung

### 7.1 Kleinräumiges Wohnungsmarktmonitoring

Als Bindeglied zwischen gesamtstädtischer Wohnungsmarktbeobachtung und der Quartiersanalyse verfügt die Stadt Dortmund über ein kleinräumiges Wohnungsmarktmonitoringsystem. Die flächendeckende Darstellung von kleinteiligen statistischen Daten auf der Ebene der 170 Statistischen Unterbezirke dient als Informationsinstrument und zur (räumlichen) Ressourcensteuerung. Die Indikatoren wurden inhaltlich aus den Teilzielen des Kommunalen Wohnkonzeptes (Verbesserung der Wohnsituation für 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 inzwischen vorliegende dritte Bericht zum kleinräumigen Wohnungsmarktmonitoring zeigt die Ergebnisse der Datenanalysen des Jahres 2017.

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

[www.wohnungsamt.dortmund.de](http://www.wohnungsamt.dortmund.de) -> **Wohnungsmarktbeobachtung**

### 7.2 Quartiersanalyse

#### Grundzüge der Dortmunder Quartiersanalyse

Wohnungs-, stadtentwicklungs- und sozialpolitische Handlungsfelder werden in erster Linie kleinräumig auf Siedlungs- bzw. Quartiersebene sichtbar. Damit frühzeitig mögliche Handlungsoptionen entwickelt und diskutiert werden können, ist es erforderlich, bestimmte Quartiere detailliert zu untersuchen. Die Grundlage für die Auswahl dieser Quartiere ist aus dem wohnungspolitischen Blickwinkel das oben beschriebene kleinräumige Wohnungsmarktmonitoring. Bereits seit dem Jahre 2007 verfolgt die Stadt Dortmund (seit 2019 durch das Amt für Stadterneuerung) diesen kleinräumigen Ansatz in Form der umfangreichen Quartiersanalysen, die einen wesentlichen Bestandteil der Stadt- bzw. Siedlungsentwicklung darstellen. Im Jahr 2009 wurde die Verstetigung der Quartiersanalyse im Rahmen der Erstellung des Kommunalen Wohnkonzeptes durch den Rat beschlossen.

Für die Erarbeitung der Methodik war es wichtig, den Quartiersgedanken ganzheitlich zu erfassen. Insofern wurden die zu bearbeitenden Themenbereiche so angelegt, dass möglichst alle Facetten des Quartiers abgebildet werden. Dies ermöglicht es, eine Analyse zu erstellen, die für die meisten

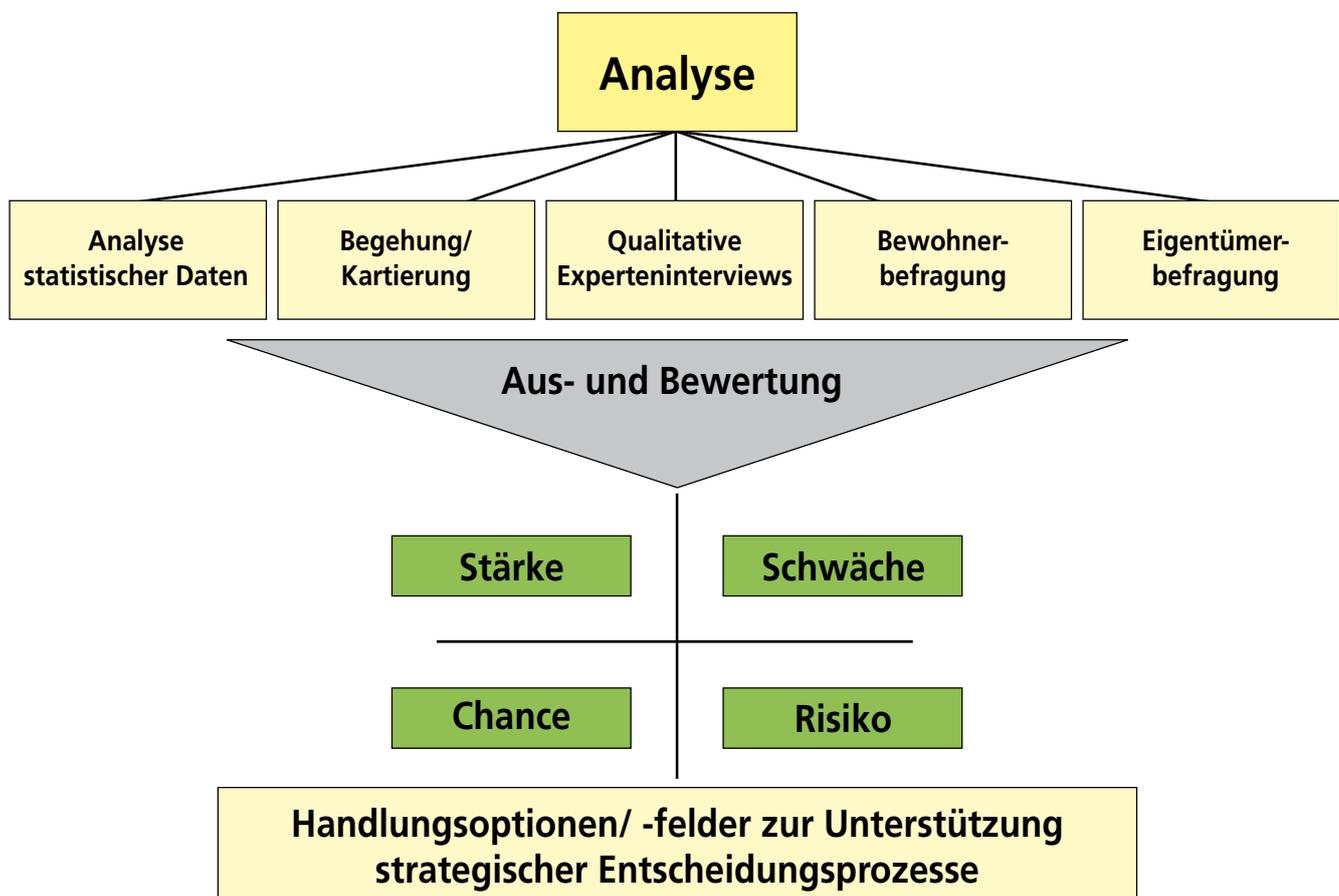
Quartiersakteure die benötigten Inhalte umfasst. Somit können, bezogen auf die Stadtverwaltung Dortmund, auch andere Fachbereiche mit den Ergebnissen der Quartiersanalysen Mehrwerte generieren und Synergien nutzen.

Folgende Themenfelder werden betrachtet:

- Wohnen
- Wohnumfeld
- Bewohnerstruktur
- Soziale Infrastruktur
- Verkehr
- Lokale Ökonomie
- Zivilgesellschaft
- Sicherheit
- Image
- Strategische Stadtentwicklungspolitik

Zur Verdeutlichung der Methodik soll die folgende Abbildung dienen:

Abb. 19: Methodik der Quartiersanalyse



Quelle: Amt für Stadterneuerung



Die Ergebnisse der kleinräumigen Quartiersanalysen werden jeweils nach Ablauf von fünf bis sechs Jahren evaluiert. Dies betraf im vergangenen Jahr die Quartiere:

- Dorstfeld-Unterdorf
- LEG-Siedlung Wickede

Seit Einführung der Quartiersanalyse wurden insgesamt 55.700 Personen in den Quartieren in Form einer Bewohner\*innenbefragung befragt. Das waren durchschnittlich 77 % der Personen ab 16 Jahren. Die Rücklaufquote lag durchschnittlich bei 26 %. Diese erfreulich hohe Rücklaufquote ist eine wichtige Basis für wertvolle Informationen und Einschätzungen der Bewohner\*innen in ihren Quartieren. Hierbei fällt auf, dass die Rücklaufquote tendenziell höher ist, wenn es sich um Quartiere handelt, in denen 65-Jährige und ältere Personen überdurchschnittlich vertreten sind. Dies lässt den Rückschluss zu, dass sich lebensältere Bewohner\*innen stärker an den Befragungen beteiligen.

Ein wichtiger Indikator für die Zufriedenheit der Bewohner\*innen mit ihrem Quartier ist das sog. Innenimage. Dies wird z. B. durch die folgenden zwei Fragen in der Bewohner\*innenbefragung berücksichtigt:

1. Wie wohl fühlen Sie sich in Ihrer Wohnung?
2. Leben Sie gerne in Ihrem Wohnviertel?

Im Durchschnitt aller Quartiere geben 77,2 % der Befragten an, dass sie sich in ihrer Wohnung wohl oder sehr wohl fühlen. 68,4 % leben gern oder sehr gern in ihrem Quartier. Hier ist zu beobachten, dass in hoch verdichteten Quartieren die Werte etwas niedriger sind. So geben hier 68 % an, sich in ihrer Wohnung wohl oder sehr wohl zu fühlen und 55,5 % leben gern oder sehr gern im Quartier.

Im Kontext des Masterplans Kommunale Sicherheit wird das Thema Sicherheit auch in den Quartiersanalysen behandelt. In den Bewohner\*innenbefragungen wird z. B. explizit nach Angsträumen gefragt. Hier wird sehr häufig der Zwiespalt zwischen „gefühlter“ Sicherheit und „objektiver“ Sicherheit deutlich. So sind in der Regel die von den Bewohner\*innen benannten Angsträume bei Polizei und Ordnungsamt nicht als unsichere Orte mit Häufung von Delikten, wie z. B. Straftaten und Ordnungswidrigkeiten, aufgefallen oder bekannt. Die Gründe dafür liegen in der Regel im subjektiven Empfinden der Menschen. Begünstigt wird dies durch z. B. schlechte Beleuchtung, Vermüllung sowie bauliche Situationen (schlecht einsehbare Orte).

Zum Themenfeld Wohnen gehört insbesondere die Bewertung der Bewohner\*innen über die Barrierefreiheit bzw. Barrierearmut ihrer Wohnungen. Eine solche ist Voraussetzung für ein selbstbestimmtes Leben im Alter oder mit körperlichen Einschränkungen. Nur 26 % der Bewohner\*innen halten ihre Wohnung für senioren- oder behindertengeeignet. Hier zeigt sich, dass auch im Kontext des demografischen Wandels noch eine große wohnungspolitische Herausforderung besteht.

Alle detaillierten Ergebnisse der Analysen in Form von Kurz- und Abschlussberichten sind veröffentlicht und stehen unter

**[www.stadterneuerung.analysen.dortmund.de](http://www.stadterneuerung.analysen.dortmund.de)**

zum Download bereit.

### 7.3 Regionale Wohnungsmarktbeobachtung

Im Winter 2019 erschien der Vierte Regionale Wohnungsmarktbericht und wurde in einer Fachveranstaltung in Essen am 23.11.2018 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.

Der Vierte Regionale Wohnungsmarktbericht kann im Internet unter

**[www.staedteregion-ruhr-2030.de](http://www.staedteregion-ruhr-2030.de)>Wohnungsmarkt Ruhr>Wohnungsmarktbeobachtung**

heruntergeladen werden.

Neben der Erarbeitung des Vierten Regionalen Wohnungsmarktberichtes beauftragte die AG Regionale Wohnungsmarktbeobachtung das Institut empirica mit der Erstellung einer „Regionalen Nachfrageanalyse Wohnungsmarkt Ruhr 2040“. Ziel der Untersuchung war es, die Struktur des Wohnungsmarkts Ruhr in Bezug auf räumliche Verflechtungen und Nachfragesegmente zu beschreiben. Die Analyse, die in enger Zusammenarbeit mit der AG Regionale Wohnungsmarktbeobachtung erstellt wurde, identifiziert Nachfragergruppen und Quartierstypen auf dem Wohnungsmarkt Ruhr. Darüber hinaus wurden Wohnungsmarkttrends beschrieben und ihre Auswirkungen auf die unterschiedlichen Quartierstypen und Handlungsempfehlungen aufgezeigt.

Die „Regionale Nachfrageanalyse Wohnungsmarkt Ruhr 2040“ kann im Internet unter

**[www.staedteregion-ruhr-2030.de](http://www.staedteregion-ruhr-2030.de)>Wohnungsmarkt Ruhr>Wohnungsmarktbeobachtung**

heruntergeladen werden. Für den eiligen Leser wird auf die Kurzfassung verwiesen.

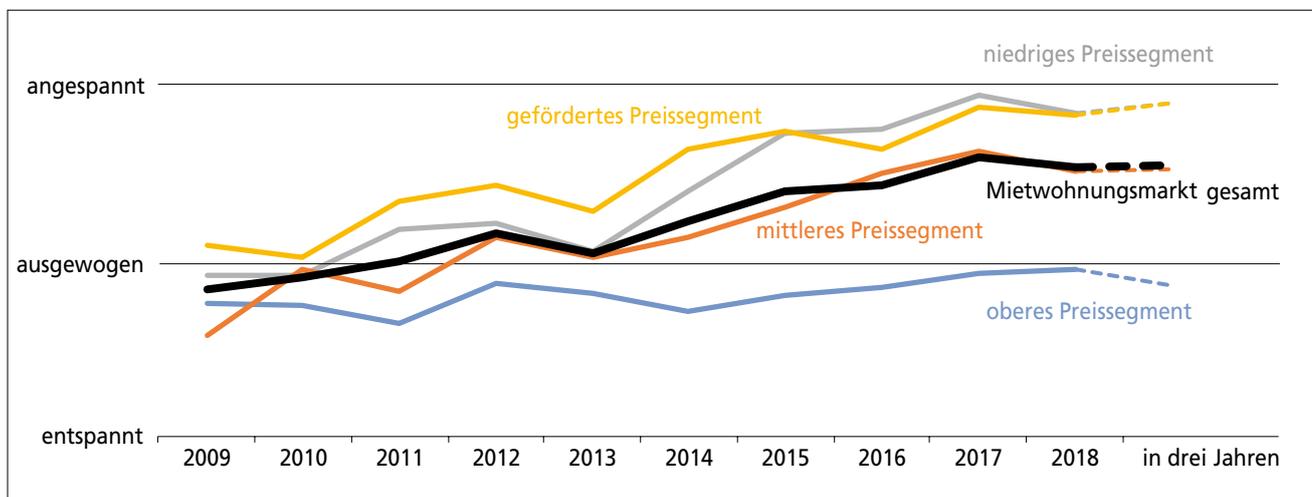
## 8. Kommunales Stimmungsbarometer – Einschätzung der Wohnungsmarktsituation in Dortmund durch Wohnungsmarktextpert\*innen

Anfang des Jahres 2019 wurden für die Erstellung des Kommunalen Stimmungsbarometers 56 Wohnungsmarktextpert\*innen gebeten, sich anhand eines Fragebogens zu Entwicklungen des Dortmunder Wohnungsmarktes im Jahre 2017 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 33 Expert\*innen aus der Bau- und Wohnungswirtschaft, von Finanzierungsinstituten, von Gutachter-, Architektur- und Planungsbüros, aus der Wissenschaft und von verschiedenen Interessensverbänden. Nicht jede/jeder 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.

Seit 2009 haben sich die Einschätzungen der Akteur\*innen zur Lage auf dem Dortmunder **Mietwohnungsmarkt** insgesamt von einer überwiegend als entspannten bis ausgewogenen Situation immer weiter in den Bereich der Anspannung entwickelt. 2018 beurteilte der weitaus überwiegende Teil der Befragten das niedrige und das geförderte Preissegment als angespannt. Das mittlere Preissegment wird vermehrt als angespannt bis ausgewogen eingeschätzt. Nur das obere Preissegment wird nach wie vor als ausgewogen, mit leichter Tendenz zur Entspannung, beschrieben. Gegenüber dem Ergebnis des Stimmungsbarometers 2017 sind die Einschätzungen in etwa konstant geblieben. Die Expert\*innen gehen zum jetzigen Zeitpunkt davon aus, dass sich die Marktsituation in drei Jahren jeweils nur leicht verändern wird.

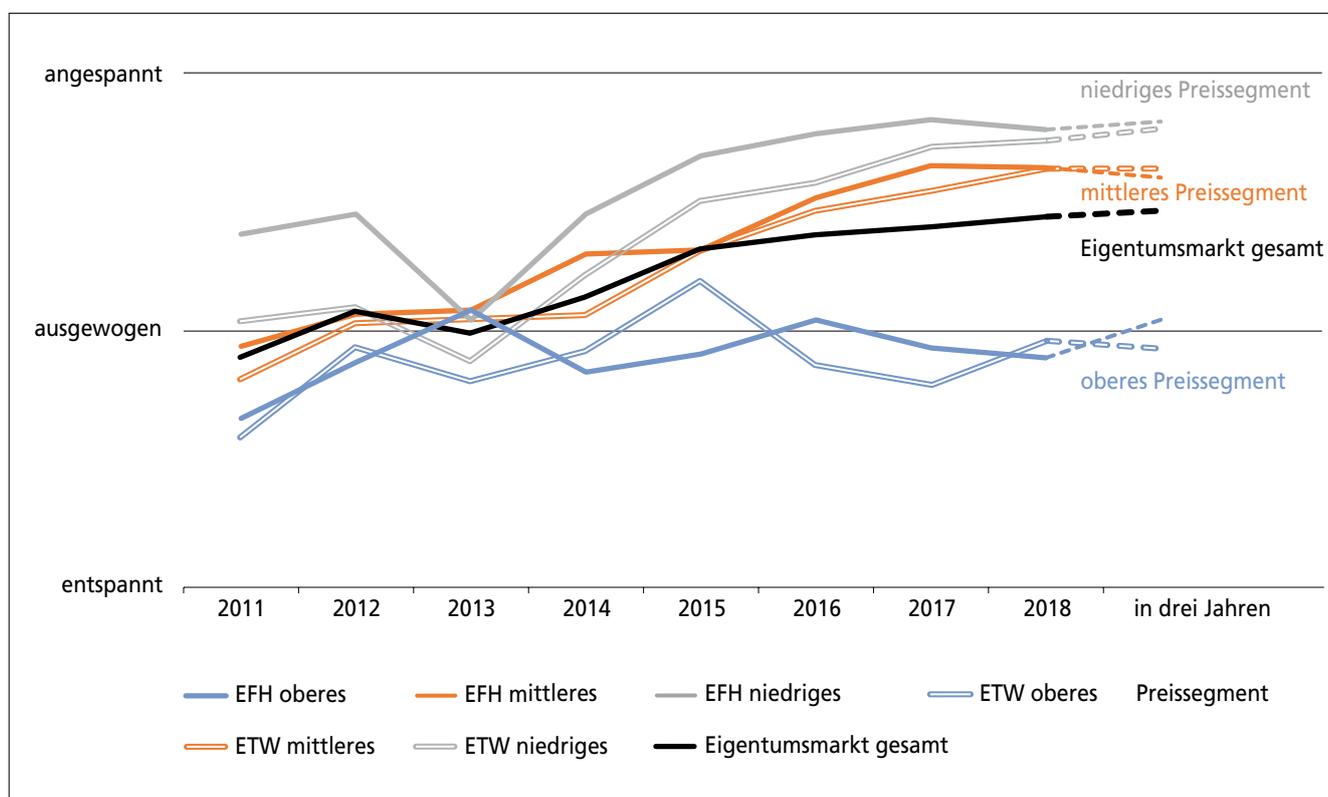
**Abb.20: Einschätzung der Situation auf dem Dortmunder Mietwohnungsmarkt in den unterschiedlichen Segmenten**



Quelle: Amt für Wohnen

Die Einschätzungen zur Situation auf dem **Eigentumsmarkt** haben sich im Laufe der Zeit ebenfalls deutlich geändert. In den Jahren 2011 bis 2013 wurde diese noch überwiegend als entspannt bis ausgewogen beschrieben. Ähnlich wie für das Jahr 2017 wurde 2018 im niedrigen und mittleren Preissegment sowohl bei den Eigenheimen als auch bei den Eigentumswohnungen eine stärkere Anspannung festgestellt. Im oberen Preissegment wird die Lage als ausgewogen eingeschätzt. Kurzfristig erwarten die befragten Akteur\*innen keine Veränderungen auf dem Eigentumsmarkt.

**Abb. 21: Einschätzung der Situation auf dem Dortmunder Eigentumsmarkt in den unterschiedlichen Segmenten<sup>32</sup>**



Quelle: Amt für Wohnen

Alle Ergebnisse des Stimmungsbarometers 2018 können im Detail der folgenden Auswertung entnommen werden.

<sup>32</sup> Die Unterteilung der Fragen zum Eigentumsmarkt erfolgte erst seit 2011 in den drei Kategorien „oberes“, „mittleres“ und „niedriges“ Preissegment.

## Stimmungsbarometer 2018

### Aktuelle Wohnungsmarktlage

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

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

##### 1 a: Mietwohnungen

Die Wohnungsmarktlage ist derzeit ...	im oberen Preissegment über 7,80 €/m <sup>2</sup> (Nettokaltmiete)	im mittleren Preissegment 5,80 €/m <sup>2</sup> bis 7,80 €/m <sup>2</sup>	im niedrigen Preissegment unter 5,80 €/m <sup>2</sup>	im öffentlich geförderten Segment
angespannt	5	17	27	24
ausgewogen	19	15	4	4
entspannt	6	0	0	0

##### 1 b: Selbst genutztes Eigentum

Die Wohnungsmarktlage ist derzeit ...	Einfamilienhäuser			Eigentumswohnungen (Geschosswohnungsbau)		
	im oberen Preissegment über 410.000 €	im mittleren Preissegment 260.000 € bis 410.000 €	im niedrigen Preissegment unter 260.000 €	im oberen Preissegment über 2.500 €/m <sup>2</sup>	im mittleren Preissegment 1.100 €/m <sup>2</sup> bis 2.500 €/m <sup>2</sup>	im niedrigen Preissegment unter 1.100 €/m <sup>2</sup>
angespannt	5	17	21	5	17	21
ausgewogen	15	10	6	16	10	5
entspannt	8	0	0	6	0	1

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

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

2	Ich sehe zurzeit keine Probleme
7	Zunehmende Anspannung
	Zu wenig große Wohnungen im 2 oberen 7 mittleren 17 unteren Preissegment
	Zu wenig kleine Wohnungen im 0 oberen 9 mittleren 14 unteren Preissegment
13	Zu wenig barrierearme/barrierefreie Wohnungen
3	Zu wenig Wohnungen entsprechen den aktuellen energetischen Standards
5	Ausstattung entspricht nicht den aktuellen Nachfragewünschen – z. B. fehlende Balkone, Abstellflächen
11	Mangelnde Verfügbarkeit von Bauland für den Geschosswohnungsbau
12	Hohe Baulandpreise (Geschosswohnungsbau)
15	Hohe Bau-/Modernisierungskosten
11	Rückgang des Sozialwohnungsbestandes
3	Vernachlässigung von Wohnungsbeständen/Schrottimmobilien
2	Keine ausreichende Fluktuation (geringe Leerstandsquote)
5	Einkommenssituation (Bonität) der Mieterinnen und Mieter
3	Soziale Segregation
5	Steigende Nettokaltmieten
9	Hohe Nebenkosten
5	Erschwerte Bedingungen für Migrantinnen und Migranten bei der Wohnungssuche
5	Spannungsfeld der Nachverdichtung
3	Potenzielle Mieterverdrängung durch Modernisierung
	Andere Probleme: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Zu wenig Angebote für Familien mit Kindern in attraktiven Objekten (z. B. Mieteinfamilienhäuser)</li> <li>• Aktuelles Mietrecht (stark mieterlastig)</li> <li>• Hohe Grunderwerbssteuer</li> <li>• EnEV (hohe Baukosten)</li> <li>• Kommunikationsschwierigkeiten wegen fehlender Deutsch- und Englischkenntnisse</li> <li>• Potenzielle Mieter*innen mit Transfereinkommen werden anbieterseitig diskriminiert</li> <li>• Mietenstufe zu niedrig – fehlender Anreiz für öffentlich geförderten Wohnungsbau</li> </ul>

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

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

1	Ich sehe zurzeit keine Probleme
12	Mangelnde Verfügbarkeit von Bauland in attraktiven Lagen
11	Hohe Baulandpreise im Vergleich zum Umland
19	Hohe Baukosten
15	Überhöhte Preisvorstellungen von Bestandsimmobilieigentümern (im Verhältnis zum notwendigen Sanierungsaufwand)
11	Geringeres Angebot an Bestandsimmobilien (für Familien)
2	Keine ausreichende Eigentumsförderung für Familien
	Andere Probleme: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Probleme der Zukunft: Baulandpreise und Baukosten führen aufgrund der max. erreichbaren Mieten zur Zurückhaltung bei Investor*innen</li> <li>• Zu lange Baugenehmigungsverfahren</li> <li>• Zu viele Bauträgerangebote – zu wenig Individualität</li> </ul>

## Einschätzung der zukünftigen Wohnungsmarktentwicklung

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

#### 4 a: Mietwohnungen

Die Wohnungsmarktlage wird in drei Jahren ... sein.	im oberen Preissegment	im mittleren Preissegment	im niedrigen Preissegment	im öffentlich geförderten Segment
angespannt	6	17	27	27
ausgewogen	14	14	2	2
entspannt	10	0	0	0

#### 4 b: Selbst genutztes Eigentum

Die Wohnungsmarktlage wird in drei Jahren ... sein.	Einfamilienhäuser			Eigentumswohnungen (Geschosswohnungsbau)		
	im oberen Preissegment	im mittleren Preissegment	im niedrigen Preissegment	im oberen Preissegment	im mittleren Preissegment	im niedrigen Preissegment
angespannt	7	16	22	4	17	22
ausgewogen	14	11	5	17	10	4
entspannt	6	0	0	6	0	1

## Aktuelles Investitionsklima

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

Das Investitionsklima ist derzeit ...	Neubau				Bestand				
	Ein-familien-häuser	Eigentums-wohnungen	Miet-wohnungen		Sanierung Modernisierung		Erwerb von Wohnimmobilien		
			frei finanzierte	öffentl. geförderte	Ein-familien-häuser	Geschoss-wohnungsbau	Ein-familien-häuser	Eigen-tums-wohnungen	Mehr-familien-häuser
(eher) schlecht	0	0	1	10	2	2	0	0	4
weder gut noch schlecht	10	12	15	14	12	19	11	12	10
(eher) gut	18	15	14	6	12	8	17	16	15

### 6. Welche Faktoren beeinflussen derzeit das Investitionsklima?

6 a: Beim <u>Neubau im Eigentumsbereich</u> wirkt sich dieser Faktor auf das Investitionsklima derzeit ...	positiv aus (als Anreiz)	kaum oder gar nicht aus	negativ aus (als Hemmnis)
Arbeitsmarktsituation	19	8	1
Kapitalmarktbedingungen	27	0	2
Konjunkturlage	16	10	2
Interesse an Eigentumsbildung	25	3	0
Eigentumsförderung	5	21	0
Baukosten	1	2	25
Anforderungen aus der EnEV	0	11	17
Baulandangebot	2	5	21
Kommunale Genehmigungspraxis	0	9	17
Ggf. Sonstiges:	0	0	0

<b>6 b: Beim <u>Neubau von Mietwohnungen</u> wirkt sich dieser Faktor auf das Investitionsklima derzeit ...</b>	<b>positiv aus (als Anreiz)</b>	<b>kaum oder gar nicht aus</b>	<b>negativ aus (als Hemmnis)</b>
Einkommenssituation der Mieter*innen	8	16	6
Mietrecht	0	15	14
Steuer-/Abschreibungsrecht	2	14	12
Baukosten	0	4	26
Anforderungen aus der EnEV	0	10	20
Renditeerwartung/realisierbare Miethöhe	10	8	12
Öffentliche Förderung	11	15	4
Baulandangebot	2	5	23
Kommunale Genehmigungspraxis	0	11	17
Kapitalmarktbedingungen	29	0	1
Konjunkturlage	23	7	0
Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung	22	7	1
Alterung in der Gesellschaft	9	18	1
Ggf. Sonstiges: • Zu niedrige Mietenstufe	0	0	1

<b>6 c: Bei <u>Investitionen in den Bestand</u> wirkt sich dieser Faktor auf das Investitionsklima derzeit ...</b>	<b>positiv aus (als Anreiz)</b>	<b>kaum oder gar nicht aus</b>	<b>negativ aus (als Hemmnis)</b>
Einkommenssituation der Mieter*innen	8	15	6
Mietrecht	1	12	17
Steuer-/Abschreibungsrecht	2	17	9
Bau- und Modernisierungskosten	2	4	18
Anforderungen aus der EnEV	1	8	21
Realisierbarkeit von Mieterhöhung	9	6	14
Umsetzung von Maßnahmen (im bewohnten Gebäude)	2	12	15
Öffentliche Förderung	12	15	1
Kapitalmarktbedingungen	28	1	2
Konjunkturlage	23	6	0
Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung	20	8	1
Alterung in der Gesellschaft	10	17	1
Ggf. Sonstiges: • Bewilligte Mieterhöhungen im geförderten Bestand (zu niedrig/unrentabel)	0	0	1

## Zukünftiges Investitionsklima

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

In ca. <u>drei</u> Jahren wird das Investitionsklima ... sein.	Neubau				Bestand				
	Ein-fami-lien-häuser	Eigen-tums-wohnun-gen	Mietwohnungen		Sanierung, Modernisierung		Erwerb von Wohnimmobilien		
			frei finan-zierte	öffent-lich geför-der-te	Ein-fami-lien-häuser	Geschoss-wohnungs-bau	Ein-fami-lien-häuser	Eigen-tums-wohnun-gen	Mehr-familien-häuser
(eher) schlecht	0	1	1	8	1	3	1	1	3
weder gut noch schlecht	14	14	16	12	17	21	14	20	14
(eher) gut	15	14	13	9	10	6	14	9	13

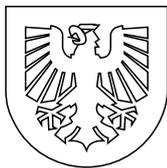
### 8. In welchem Bereich sind Sie tätig?

Mehrfachnennungen möglich

Architekt	6
Bauwirtschaft	6
Finanzierungsinstitut	2
Interessenverband	2
Makler	6
Wissenschaft	3
Wohnungswirtschaft	16
Gutachter	4
Sonstiges	3

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

## Anlagen



# DORTMUNDER Bekanntmachungen

Nr. 01 – 75. Jahrgang

Amtsblatt der Stadt Dortmund

Freitag, 11. Januar 2019

## Sonderdruck Mietspiegel für nicht preisgebundene Wohnungen in Dortmund Stand: 1. Januar 2019

Der Mietspiegel wurde erstellt unter Mitwirkung der Interessenverbände

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

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

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

Der qualifizierte Mietspiegel löst zwei wesentliche Rechtsfolgen aus:

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

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

### 1. Allgemeines

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

Die Mietspiegeltabelle enthält Mietspannen je m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>. Für Substandard-Wohnungen ohne Bad und/oder WC, ohne Heizung oder nur teilweise beheizte Wohnungen findet der Mietspiegel keine Anwendung, kann aber als Orientierungshilfe dienen.

### 2. Zum Begriff „ortsübliche Miete“ in Dortmund

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

Dies sind im Wesentlichen:

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

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

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

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

Nr. 01 – 75. Jahrgang

DORTMUNDER BEKANNTMACHUNGEN

Freitag, 11. Januar 2019

Betriebskostenart: Kosten ...	Betrag in € je m <sup>2</sup> pro Monat
... der Entwässerung	0,41
... für Straßenreinigung	0,03
... für Müllabfuhr	0,24
... für Sach- und Haftpflichtversicherungen	0,27

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

#### 5. Zu- und Abschläge

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

#### 5.1 Wohnungsgröße und Wohnungstyp

Der Mietspiegel ist anwendbar für Wohnungen bis zu einer Größe von 150 m<sup>2</sup>. Die in der Mietspiegeltabelle 2019 ausgewiesenen Spannen beziehen sich auf Wohnungen mit einer Wohnfläche von 60,01 bis 80,00 m<sup>2</sup>. Die Mieten für kleinere Wohnungen und Appartements liegen in der Regel über den in der Mietspiegeltabelle angegebenen Werten; die Mieten für größere Wohnungen liegen oftmals darunter.

Nr. 01 – 75. Jahrgang

DORTMUNDER BEKANNTMACHUNGEN

Freitag, 11. Januar 2019

Die Zu- und Abschläge sind wie folgt zu bemessen:

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

**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 m<sup>2</sup> kombinierbar.

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

Für Souterrain-Wohnungen konnte kein eindeutiger Einfluss ermittelt werden.

**5.2 Bad-Ausstattung**

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

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

**5.3 Bodenbeläge**

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

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

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

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

**5.4 Beheizungsart**

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

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

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

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

**5.5 Weitere Zu- und Abschläge**

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

Merkmal	Abschlag pro m <sup>2</sup> Wohnfläche
Einfachverglasung	- 0,54 €

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

Nr. 01 – 75. Jahrgang

DORTMUNDER BEKANNTMACHUNGEN

Freitag, 11. Januar 2019

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

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

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

#### Aufzug und Barrierefreiheit

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

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

**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 <sup>2</sup> Wohnfläche
---------	--

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

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

[www.umgebungslaerm-kartierung.nrw.de](http://www.umgebungslaerm-kartierung.nrw.de) für Adressen in der Stadt Dortmund abgefragt werden. - 0,20 €

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

**5.8 Gebietseinteilung:**

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

Die Zugehörigkeit zu einem der Gebiete kann auf der Internetseite der Stadt Dortmund – Amt für Wohnen – unter dem Link [www.mietspiegel.dortmund.de](http://www.mietspiegel.dortmund.de) überprüft werden.



Es ließen sich folgende durchschnittliche Zuschläge ermitteln:

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

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

**6. Laufzeit**

Der Mietspiegel hat eine Laufzeit bis zum 31.12.2020.

## Liste der 170 Statistischen Unterbezirken

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

## Verzeichnis der Abbildungen, Tabellen und Karten

<b>Abbildungen</b>	<b>Seite</b>
Abb. 1: Entwicklung der Angebotspreise für Einfamilienhäuser	17
Abb. 2: Entwicklung der Angebotspreise für Einfamilienhäuser in Dortmund und den Umlandgemeinden 2015 bis 2018	19
Abb. 3: Entwicklung der Angebotspreise für Eigentumswohnungen 2009 bis 2018	20
Abb. 4: Wohnbauflächenpotenziale in den zwölf Stadtbezirken 2018 (rechtsverbindliche und in Aufstellung befindliche B-Pläne)	28
Abb. 5: Fertig gestellte und genehmigte Wohnungen in NRW	32
Abb. 6: Fertig gestellte und genehmigte Wohnungen in Dortmund 2015 bis 2018	33
Abb. 7: Entwicklung des effektiven Hypothekenzinssatzes mit einer Laufzeit von über zehn Jahren, jeweils zum 01.01. des Jahres	35
Abb. 8: Genehmigte Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern und Mehrfamilienhäusern 2015 bis 2018	35
Abb. 9: Entwicklung des geförderten Mietwohnungsbestandes zum 31.12. (ab 2019 geschätzt)	47
Abb. 10: Entwicklung der Hauptwohnbevölkerung in Dortmund jeweils zum 31.12. des Jahres	49
Abb. 11: Altersaufbau der Dortmunder Bevölkerung am 31.12.2008 und 31.12.2018	50
Abb. 12: Haushalte nach Anzahl der Personen zum 31.12.2018 (wohnberechtigte Bevölkerung – ohne Personen in Gemeinschaftsunterkünften)	52
Abb. 13: Außenwanderung 2014 bis 2018	54
Abb. 14: Stadtumlandwanderung 2014 bis 2018	55
Abb. 15: Nahwanderungsbilanz 2009 bis 2018 nach Altersklassen	56
Abb. 16: Relative innerstädtische Umzugshäufigkeit (Umgezogene je 1.000 Einwohner*innen)	59
Abb. 17: Angemessene Mietangebote (SGB II und SGB XII) 2017 und 2018	70
Abb. 18: Veränderung der Größenstruktur der Privathaushalte in Dortmund 2018 und 2040	78
Abb. 19: Methodik der Quartiersanalyse	80
Abb. 20: Einschätzung der Situation auf dem Dortmunder Mietwohnungsmarkt in den unterschiedlichen Segmenten	84
Abb. 21: Einschätzung der Situation auf dem Dortmunder Eigentumsmarkt in den unterschiedlichen Segmenten	85

<b>Tabellen</b>	<b>Seite</b>
Tab. 1: Kaufverträge nach Teilmärkten	15
Tab. 2: Bodenrichtwerte gemäß § 13 Abs. 1 Gutachterausschussverordnung NRW	16
Tab. 3: Typische Baulandpreise für baureife Grundstücke in ausgewählten Städten	24
Tab. 4: Kaufpreise (Schwerpunktpreise) für bezugsfreie Bestandseigenheime und Bestandseigentumswohnungen in mittleren Lagen in ausgewählten Städten	25
Tab. 5: Bewilligte Wohnraumfördermittel 2017 und 2018	45
Tab. 6: Ausgewählte Dortmunder Sozialstrukturdaten 2014 bis 2018	61
Tab. 7: Mietangebote in Dortmund 2014 bis 2018 (Nettokaltmieten)	68
Tab. 8: Bisherige und neue angemessene Nettokaltmieten gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII in der Stadt Dortmund	71
<b>Karten</b>	
Karte 1: Mittlere Angebotspreise für Eigentumswohnungen	21
Karte 2: Preisniveau 2017 für Baugrundstücke für frei stehende Ein- und Zweifamilienhäuser in mittleren Wohnlagen – Gemeindegliederung NRW	23
Karte 3: Strukturelle Leerstandsquote zum 31.12.2018	41
Karte 4: Wanderungsverflechtungen mit dem Umland 2018	57
Karte 5: Angebotsmieten (netto kalt) 2018 in Deutschland	67
Karte 6: Kleinräumige Darstellung der mittleren Angebotsmieten (2017/2018)	69
Karte 7: Relative Zu- und Abnahme der Bevölkerung in Nordrhein-Westfalen 2040 gegenüber 2018	75
Karte 8: Privathaushalte in NRW 2040 gegenüber 2018 nach Kreisen und kreisfreien Städten	77
Karte 9: Bisher analysierte Quartiere	81

## **IMPRESSUM**

### **Herausgeberin:**

Stadt Dortmund, Amt für Wohnen  
Südwall 2-4, 44137 Dortmund  
Telefon: (0231) 50-2 26 49/2 54 11/2 39 42  
Telefax: (0231) 50-2 39 48  
[www.amtfuerwohnen.dortmund.de](http://www.amtfuerwohnen.dortmund.de)

### **Redaktion:**

Thomas Böhm (verantwortlich)  
Sonja Grauer  
Julia Meininghaus

### **Titelbild:**

Stadtquartier-Ost/Hanseviertel (Foto: Stadt Dortmund, Vermessungs- und Katasteramt)

### **Gestaltungskonzept, Titelgestaltung und Druck:**

Stadt Dortmund, Dortmund-Agentur – 09/2019



# ZU HAUSE

WOHNEN IN DORTMUND

**DOGEWO21**  
*Hier bleib ich!*

[WWW.DOGEW021.DE](http://WWW.DOGEW021.DE)