



Wohnungsmarktbericht 2009

Ergebnisse des Wohnungsmarktbeobachtungssystems 2008

Stadt Dortmund
Amt für Wohnungswesen



Träumen ist schön – aber Einziehen ist viel schöner!

Unseren Kunden und Mitgliedern erfüllen wir diesen Wunsch einfach und bequem:

- Gründliche Analyse Ihrer Wünsche und finanziellen Möglichkeiten:
»Wie viel Haus kann ich mir leisten?«
- Ausführliche Fördermittelberatung
- Kompetente und maßgeschneiderte Beratung zur Baufinanzierung

- Komfortable und günstige Finanzierung des Vorhabens – unter Einbeziehung der Produkte unserer FinanzVerbund-Partner
- Unkomplizierte und schnelle Abwicklung vor Ort
- Umfassendes Angebot an Immobilienobjekten durch flächendeckende Präsenz unserer Bank an über 60 Standorten
- Absicherung Ihrer Immobilien und Ihrer persönlichen Risiken

IMMOBILIEN  TREFF
Bei uns finden Sie Ihr Traumobjekt

**Sprechen Sie mit uns.
Wir freuen uns auf Sie und Ihre Pläne.**



Dortmunder Volksbank

Kontakt: mail@dovoba.de www.dortmunder-volksbank.de

Inhalt

	Seite
Vorwort	7
Ausgewählte Strukturdaten Dortmunds und anderer Städte	8
Exkurs: Kommunales Wohnkonzept Dortmund	9
1. Allgemeine Entwicklungen und wichtige Trends auf dem Dortmunder Wohnungsmarkt	11
1.1 Allgemeine Entwicklungen	11
1.2 Wichtige Trends in Dortmund	11
2. Grundstücks- und Immobilienmarkt	13
2.1 Bodenumsätze in Dortmund	13
2.2 Immobilienpreisentwicklung in Dortmund	15
2.3 Städtisches Baulandmanagement	18
2.3.1 Wohnbaupotenziale	19
2.3.2 Städtische Grundstücksangebote	21
2.4 Bodenmarkt im regionalen Vergleich	22
2.4.1 Unbebaute Grundstücke	22
2.4.2 Bebaute Grundstücke	26
3. Wohnungsangebot	29
3.1 Wohnungsneubau in Deutschland und Nordrhein-Westfalen	29
3.2 Wohnungsneubau in Dortmund	30
3.2.1 Neubau von Eigenheimen	33
3.2.2 Neubau im Geschosswohnungsbau	34
3.3 Wohnungsbestand	36
3.3.1 Eigenheimbestand	37
3.3.2 Geschosswohnungsbestand	38
3.3.2.1 Eigentumswohnungen	38
3.3.2.2 Mietwohnungen	39
3.3.3 Wohnungsleerstände	41
3.3.4 Zwangsversteigerungen	43
3.3.5 Erfahrungen mit neuen Wohnungsmarktakeuren	44
4. Wohnungsnachfrage	47
4.1 Nachfrageindikator „demografische Entwicklung“	47
4.1.1 Bevölkerungsentwicklung	47
4.1.2 Haushaltsentwicklung und Konsequenzen für die Wohnungsnachfrage	48
4.2 Nachfrageindikator „Bevölkerungsbewegungen“	50
4.2.1 Stadtumlandwanderung	50
4.2.2 Innerstädtische Wanderungsbewegungen	53
4.3 Nachfrageindikator „wirtschaftliche Rahmenbedingungen“	54
4.3.1 Konjunkturlage in Deutschland	54
4.3.2 Arbeitsmarktsituation in Dortmund	55
4.3.3 Verfügbare Einkommen	56
4.3.4 Wohnungssuchende im geförderten Mietwohnungsbau	58
5. Mietentwicklung und Wohnnebenkosten	59
5.1 Mietentwicklung in Deutschland	59
5.2 Mietentwicklung in Dortmund	59



LEG

Ideen
Menschen
Immobilien

Individueller Wohnraum für alle!

Wohnraum gesucht?

Ideen. Menschen. Immobilien. Hierfür stehen wir. Wir bewirtschaften über 92.000 Mietwohnungen, bauen Wohn- und Gewerbeimmobilien und bereiten Flächen für neue Nutzungen auf.

Mit rund 800 Mitarbeitern gehören wir zu den größten Immobiliengesellschaften Deutschlands und zeichnen uns durch einen hohen Anspruch an die kundenorientierte Betreuung aus.

Für uns gilt: Ideen sind der Anfang, Menschen stehen im Mittelpunkt, Immobilien bewegen uns. Weitere Informationen unter: www.leg-nrw.de

Sie suchen eine neue Wohnung?

Wir beraten Sie gerne ganz persönlich und individuell. Rufen Sie uns an!

	Seite	
5.2.1	Mietniveau in den Dortmunder Stadtbezirken	60
5.2.2	Mietniveau in Dortmund und „Hartz IV“	61
5.3	Wohnnebenkosten in Deutschland	63
5.4	Wohnnebenkosten in Dortmund	64
6.	Prognosen zur mittel- und langfristigen demografischen Entwicklung	67
6.1	Ergebnisse der Bevölkerungsvorausberechnung für Nordrhein-Westfalen	67
6.2	Ergebnisse der Bevölkerungsvorausberechnung für das Ruhrgebiet und Dortmund	70
7.	Kleinräumige und Regionale Wohnungsmarktbeobachtung	73
7.1	Kleinräumige Wohnungsmarktbeobachtung	73
7.2	Regionale Wohnungsmarktbeobachtung	74
8.	Kommunales Stimmungsbarometer	75
	Verzeichnis der Abbildungen, Tabellen und Karten	79
	Abbildungen	79
	Tabellen	80
	Karten	81

Vorwort



Siegfried Pogadl



Hans-Peter Neuhaus

Sehr geehrte Damen und Herren,
liebe Leserinnen und Leser,

wir freuen uns, Ihnen die wichtigsten Daten, Fakten, Entwicklungen und Trends aus dem Wohnungsmarktbeobachtungssystem 2008 vorstellen zu können. Trotz eines weitestgehend entspannten Wohnungsmarktes in Dortmund sorgen die weitreichenden Verflechtungen mit unterschiedlichen Lebens- und Wirtschaftsbereichen dafür, dass das Thema „Wohnen“ einem stetigen Wandel und immer neuen Herausforderungen unterliegt.

Dies haben auch die fach- bzw. institutionsübergreifenden Diskussionsprozesse und Veranstaltungen im Rahmen der Erarbeitung des Kommunalen Wohnkonzeptes Dortmund gezeigt. Der Rat der Stadt hat mit seinem Beschluss des Kommunalen Wohnkonzeptes am 26.03.2009 und den Aufträgen an die Verwaltung die Basis für eine zukunftsfähige und zielorientierte Gestaltung der Dortmunder Wohnungspolitik gelegt. Ein wichtiges Element bleibt dabei die Fortführung der Wohnungsmarktbeobachtung und ihre Ergänzung um ein kleinräumiges Monitoringsystem.

Wie nicht anders zu erwarten, hat die in der zweiten Hälfte des Jahres 2008 deutlicher werdende Krise auf den internationalen Finanz- und Immobilienmärkten auch den heimischen Wohnungsmarkt erfasst. Die Auswirkungen zeichneten sich bis Ende 2008 noch nicht in allen Bereichen ab. Allerdings ist eine deutliche Verunsicherung bei den Investoren und privaten Häuslebauern zu spüren.

Die Entwicklungen auf dem Wohnungsmarkt sind und bleiben spannend. Unser Ziel ist, mit einer kontinuierlichen Wohnungsmarktbeobachtung und der Umsetzung des Kommunalen Wohnkonzeptes dem Rat der Stadt und den Wohnungsmarktakteuren in Dortmund eine fundierte Orientierungs- und Entscheidungshilfe zu bieten.

Wir wünschen Ihnen eine interessante Lektüre des Wohnungsmarktberichtes 2009.

Siegfried Pogadl
Stadtrat

Hans-Peter Neuhaus
Leiter des Amtes für
Wohnungswesen

Ausgewählte Strukturdaten Dortmunds und anderer Städte

Ausgewählte Daten des Wohnungsmarktbeobachtungssystems in Dortmund

	31.12.2007	31.12.2008
Einwohner	586.909	584.412
Wohnungsbestand	308.447	309.084
Baufertigstellungen davon: Ein- und Zweifamilienhäuser	957 565	750 393
Baugenehmigungen davon: Ein- und Zweifamilienhäuser	989 504	499 263
innerstädtische Umzugshäufigkeit (je 1 000 Einwohner)	82,3	82,1
Arbeitslosenquote ¹⁾	14,0	14,0

¹⁾ Bezogen auf alle zivilen Erwerbspersonen in %, Stand jeweils 30.09.2008

Dortmund im Städtevergleich – Ausgewählte Strukturdaten – 31.12.2008

	Fläche in km ²	Bevölkerung	Arbeitslosenquote ¹⁾	Fertigstellungen Wohnungen	Wohnungen Bestand
Dortmund	280,3	584.412	14,0	750	309.084
Essen	210,4	579.759	11,9	634	318.336
Köln	405,2	995.420	10,3	3.250	522.001
Düsseldorf	217,0	584.217	9,3	688	325.711
Bremen	325,0	547.360	10,0	508	285.053
Stuttgart	207,3	600.068	5,2	1.182	296.084
Frankfurt/Main	248,3	664.838	8,1	2.136	348.431

Quellen: Statistische Landesämter, Bundesagentur für Arbeit

¹⁾ Bezogen auf alle zivilen Erwerbspersonen in %, Stand 30.09.2008

Exkurs: Kommunales Wohnkonzept Dortmund

Der Rat der Stadt hat die Verwaltung in seiner Sitzung am 14.02.2008 beauftragt, ein Kommunales Wohnkonzept als umsetzungsorientiertes Steuerungsinstrument für die zukünftige Dortmunder Wohnungspolitik zu erarbeiten. Das Konzept soll den veränderten Rahmenbedingungen auf dem Wohnungsmarkt Rechnung tragen. Neue Eigentümerstrukturen, tendenziell rückläufige Bevölkerungszahlen, der demografische Wandel, unterschiedliche Wohnwünsche und begrenzte Ressourcen der Stadt erfordern eine Überprüfung der in den vergangenen Jahren erfolgreichen Wohnungspolitik. Darüber hinaus sollen die im Masterplan Wohnen 2004 formulierten Ziele aktualisiert und konkretisiert werden.

In einer sechsmonatigen Aufstellungsphase wurden unter Federführung des Amtes für Wohnungswesen mit intensiver Unterstützung des Fachbereichs Statistik, des Planungs- und Bauordnungsamtes sowie des Sozialdezernates gemeinsam mit der Wohnungswirtschaft, der Politik, verschiedenen Interessensverbänden, den Banken, Architekten und weiteren Vertretern aus der Verwaltung Zielvorstellungen und Strategien für die Dortmunder Wohnungspolitik entwickelt. Die Stadtforschungsinstitute empirica GmbH und Quaestio GmbH aus Bonn übernahmen die wissenschaftliche und konzeptionelle Begleitung.

Die Akteure haben im Rahmen von mehreren Veranstaltungen und Workshops die folgend aufgeführten vorrangigen Ziele erarbeitet:

- **Verbesserung der Wohnsituation für Familien**
- **Verbesserung der Wohnsituation für Senioren und Menschen mit Behinderungen**
- **Sicherung der Wohnungsversorgung von Haushalten mit Marktzugangsproblemen**
- **Verbesserung der Wohnsituation in wohnungswirtschaftlich und sozial schwierigen Quartieren (vorrangig in den 13 Aktionsräumen)**

Dabei handelt es sich nicht um eine abschließende Liste. Das auf Fortschreibung ausgerichtete Kommunale Wohnkonzept soll laufend weiterentwickelt und modifiziert werden.

Die Ergebnisse der während des Prozesses recherchierten Informationen, durchgeführten Analysen und Diskussionen haben die Gutachter im Kommunalen Wohnkonzept Dortmund zusammengefasst. Auf dieser Grundlage wurde ein wohnungspolitisches Arbeitsprogramm für die kommenden Jahre mit Handlungsoptionen und folgenden Empfehlungen für die zukünftige strategische Arbeitsweise entwickelt:

- **Quartiersbezug:** Kleinräumiger Gebietsbezug als Schwerpunkt
- **Kleinteiligkeit und Vielfalt:** Große Bandbreite an markt- und zielgruppengerechten Angeboten im Neubau und Bestand – Überprüfung der Baulandpolitik
- **Komplementarität und Kooperation:** Enge Zusammenarbeit mit aktiven Eigentümern – integriertes öffentliches Handeln flankiert das Engagement der Akteure
- **Projektbezug:** Durchführen von Modellprojekten
- **Mittelfristige Arbeitsprogramme:** Statt langfristiger Orientierungswerte
- Hohe Bedeutung des **Monitorings:** Ausbau der Kommunalen Wohnungsmarktbeobachtung

Am 26.03.2009 hat der Rat das Kommunale Wohnkonzept Dortmund beschlossen und die Verwaltung mit der Umsetzung der entwickelten Handlungsoptionen beauftragt. Der Rat hat in seinem Beschluss konkrete Arbeitsaufträge an die Verwaltung formuliert. Diese umfassen u. a.:

- Die Überprüfung des vorhandenen Baulandangebotes unter Einbeziehung demografischer Entwicklungen, der Planungsreserven und der Nachfrage.
- Die Etablierung der qualitativen Quartiersanalyse, bei der Wohnquartiere untersucht und auf dieser Grundlage in Abstimmung mit anderen Fachbereichen Handlungsoptionen zur Verbesserung der Wohn- und Lebenssituation entwickelt werden.
- Den Aufbau eines flächendeckenden, kleinräumigen Wohnungsmarktbeobachtungssystems zur Identifizierung von räumlichen Handlungsschwerpunkten.
- Die mögliche Erweiterung des Leistungsspektrums des Serviceteams „anders wohnen – anders leben“. Das Serviceteam informiert Interessierte rund um das Thema „gemeinschaftliche Wohnformen“ und ist bei der Umsetzung neuer Wohnkonzepte behilflich.
- Die Beratung von privaten Einzeleigentümern sowie die Erprobung der Gründung von Immobilienstandortgemeinschaften (Housing Improvement Districts – HID) in Form von Modellprojekten.

Die Umsetzung der Handlungsoptionen unter Berücksichtigung der vorrangigen Teilziele und der strategischen Arbeitsweise wird unseres Erachtens die kommunale Wohnungspolitik in den kommenden Jahren maßgeblich prägen und zur zukunftsfähigen Weiterentwicklung des Dortmunder Wohnungsmarktes beitragen.

Das Kommunale Wohnkonzept Dortmund steht unter www.wohnungswesen.dortmund.de als Download zur Verfügung.

1. Allgemeine Entwicklung und wichtige Trends auf dem Dortmunder Wohnungsmarkt

1.1 Allgemeine Entwicklungen

Das Jahr 2008 wurde durch die weltweite Finanzkrise geprägt. Inzwischen hat die Krise auch die Realwirtschaft erreicht. Die Arbeitslosigkeit nimmt zu, und die Verunsicherung hinsichtlich der Einkommenserwartungen steigt weiterhin. In diesen Zeiten rückt die Immobilie als sichere Anlageform zunehmend in den Fokus der Kleinanleger. Das günstige Zinsniveau unterstützt diesen Trend zu Investitionen in Immobilien.

Die Nachfrager scheinen die Bestandsimmobilie als Anlageform zu bevorzugen, wohingegen der Neubau bundesweit deutlich zurückgeht. Diese Entwicklung zeichnet sich auch in Dortmund ab und spiegelt sich im Anstieg der Kauffälle im Bestand wider. Die Neubauaktivitäten scheinen sich zu Gunsten von Investitionen in den Wohnungsbestand zu verringern. Auf Grund des sich vollziehenden Generationenwechsels in der Eigentümerschaft der Ein- und Zweifamilienhaus-Siedlungen der 50er/60er-Jahre steht den Kaufwilligen unseres Erachtens zukünftig ein umfangreiches Immobilienangebot zur Auswahl.

Vor dem Hintergrund dieser Entwicklungen auf dem Wohnungsmarkt hat das Amt für Wohnungswesen ein Kommunales Wohnkonzept erarbeitet, das die Strategien und Handlungsoptionen der zukünftigen Wohnungspolitik aufzeigt (vgl. Exkurs). Hier wird deutlich, dass eine zweigleisige Strategie zum Erhalt der Attraktivität des Dortmunder Wohnungsmarktes notwendig ist. Auf der einen Seite muss die qualitative und energetische Verbesserung der Wohnungsbestände forciert werden; auf der anderen Seite muss auch weiterhin eine aktive Neubaupolitik erfolgen, um neue Nachfragewünsche zu befriedigen und städtebauliche Qualitäten zu schaffen.

Ein Dauerthema bleibt der demografische Wandel und seine Auswirkungen auf die Wohnungs- und Stadtentwicklungspolitik. Die damit verbundenen Entwicklungen sind vielschichtig. Sie beziehen sich in der Regel auf den zu erwartenden Bevölkerungsrückgang, die zunehmende Alterung der Gesellschaft, den höher werdenden Anteil von Menschen mit Migrationshintergrund sowie die Trends zur Verkleinerung der Haushalte und Ausdifferenzierung der Lebensstile. Die sich daraus ergebenden Herausforderungen für die nachfragegerechte Gestaltung des Wohnungsmarktes werden nicht nur von den Kommunen, sondern auch bereits von vielen Wohnungsmarktakteuren angenommen und als Chance begriffen.

1.2 Wichtige Trends in Dortmund

- **Anzahl der Haushalte steigt**

Die Zahl der Haushalte bezogen auf die wohnberechtigte Bevölkerung stieg in Dortmund auf Grund des sich fortsetzenden Trends zur Haushaltsverkleinerung auf 306.402 zum Stichtag 31.12.2008.

- **Leichter Bevölkerungsrückgang**

Die Bevölkerungszahl in Dortmund ist mit einem Minus von rund 2.500 Personen leicht rückläufig. Zum Stichtag 31.12.2008 lebten 584.412 Personen in Dortmund. Die Ursachen hierfür liegen sowohl in einer durchgeführten Registerbereinigung als auch in der Tatsache, dass das

negative Saldo aus Geburten und Sterbefällen nicht durch Wanderungen kompensiert werden konnte.

- **Positive Wanderungsbilanz mit dem Umland**
Die Nahwanderungsbilanz ist mit einem Plus von 94 Personen positiv. Sie ergibt sich bei etwa gleichbleibenden Zuzügen aus den verringerten Fortzügen.
- **Bedeutungsgewinn der Bestandsimmobilien**
Die Verkaufsfälle und Modernisierungsmaßnahmen im Wohnungsbestand haben gegenüber dem Neubau an Bedeutung gewonnen. Günstige Preise, die meist integrierten Lagen und die bereits vorhandene Infrastruktur sind aus Sicht der Nachfrager oftmals ausschlaggebend für die hohe Attraktivität der Bestandsimmobilien.
- **Rückläufige Bautätigkeit**
Der seit geraumer Zeit rückläufige Trend auf Bundes- und Landesebene hat nun auch Dortmund erreicht. Im Jahre 2008 gab es in Dortmund 750 Baufertigstellungen und 499 Baugenehmigungen. Der Rückgang der Baugenehmigungen sowohl im Segment der Ein- und Zweifamilienhäuser als auch im Geschosswohnungsbau lässt erwarten, dass die Fertigstellungszahlen 2009 auf niedrigem Niveau liegen werden.
- **Stabile und günstige Mieten – Anstieg bei den Nebenkosten**
Die Angebotsmieten sind für Bestandswohnungen mit durchschnittlich 5,31 €/m² Wohnfläche monatlich im Vergleich zum Vorjahr stabil geblieben. Auch für Personen mit geringem Einkommen wird momentan eine ausreichende Anzahl von Wohnungen im niedrigen Preissegment angeboten.
Die Wohnnebenkosten erhöhten sich erneut infolge erheblicher Preissteigerungen bei den Energiekosten.
- **Stabiles Immobilienpreisniveau**
Die Angebotspreise für Immobilien sind in Dortmund stabil geblieben. Insgesamt gibt es große Preisspannbreiten in den verschiedenen Segmenten, innerhalb derer unterschiedliche Einkommensgruppen Eigentum erwerben können.
- **Leichter Rückgang der Kauffälle**
Die Kauffälle gehen nach dem Anstieg 2007 wieder leicht auf insgesamt 2.830 Kaufverträge zurück. Die Zahl der Kauffälle befindet sich damit in den letzten drei Jahren auf einem sehr niedrigen Niveau.
- **Großzügiges Angebot an Wohnbauflächen**
Ende 2008 standen ca. 110 Hektar Wohnbauflächen für rund 3.200 Wohnungen in rechtsverbindlichen Bebauungsplänen – vorwiegend für den Bau von Ein- und Zweifamilienhäusern – zur Verfügung. Für weitere rund 4.500 Wohnungen wurden Bebauungsplanverfahren eingeleitet.

2. Grundstücks- und Immobilienmarkt

2.1 Bodenumsätze in Dortmund

Im Berichtsjahr 2008 lagen dem Gutachterausschuss in Dortmund 2.830 Kauffälle für unbebaute und bebaute Grundstücke vor. Die Zahl der Kauffälle befindet sich damit in den letzten drei Jahren auf einem sehr niedrigen Niveau.

Tab. 1: Kaufverträge nach Teilmärkten

	2003	2004	2005	2006	2007	2008
Gesamtzahl der Kaufverträge für bebaute und unbebaute Grundstücke	4.201	3.851	4.033	2.661	3.062	2.830
Auswertung der Kaufverträge nach Teilmärkten darunter:						
Eigentumswohnungen	1.986	1.817	1.947	1.175	1.271	1.204
Ein- und Zweifamilienhäuser, Reihenhäuser	1.523	1.418	1.310	769	959	881
Mehrfamilienhäuser	345	339	388	325	479	400
unbebaute Grundstücke für Wohnzwecke	280	207	293	214	181	221

Quelle: Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Dortmund, Grundstücksmarktbericht 2009

Lediglich die Zahl der Kaufverträge im Teilmarkt der unbebauten Grundstücke für Wohnzwecke stieg im Vergleich zum Vorjahr von 181 auf 221 an. Die Nachfrage scheint nach dem Rückgang im Jahre 2007 wieder leicht anzuziehen. Sowohl der Flächen- als auch der Geldumsatz stiegen von 11,5 ha auf 13,4 ha bzw. von 25,1 Mio. € auf 26,6 Mio. €. Auffällig ist, dass der Geldumsatz bei unbebauten Grundstücken für den Geschosswohnungsbau von 4,5 Mio. € auf 3,9 Mio. € bei gleichbleibendem Flächenumsatz zurückgeht. Es liegt die Vermutung nahe, dass es sich hierbei um Flächen in weniger nachgefragten und somit preislich günstigen Lagen handeln könnte.

Erfreulicherweise stehen die Vertragsabschlüsse im Teilmarkt der Mehrfamilienhäuser tendenziell auf einem relativ konstanten Niveau. Wenn auch die Zahl von 479 Kaufverträgen im Jahre 2007 nicht erreicht werden konnte, so werden doch die Zahlen der Vorjahre deutlich überschritten.

In den Teilmärkten der Eigentumswohnungen und Ein- und Zweifamilienhäuser zeigt sich im 5-Jahres-Vergleich eine eindeutig rückläufige Tendenz. Laut Grundstücksmarktbericht 2009 sind im Segment der Ein- und Zweifamilienhäuser lediglich 106 der 881 Kauffälle schlüsselfertige Neubauten. Dieser ähnlich geringe Anteil an Neubauten wie im Vorjahr könnte auf einen langfristigen Bedeutungsgewinn der Bestandsimmobilie hinweisen. Auch bei den Kauffällen der Eigentumswohnungen sind lediglich 8 % Neubauten, bei den übrigen handelt es sich um Bestandstransaktionen.

Die folgende Tabelle zeigt eine Übersicht über die Bodenrichtwerte für den individuellen Wohnungsbau und den Geschosswohnungsbau. Es wird deutlich, dass die Bodenrichtwerte für den individuellen Wohnungsbau in mittleren und mäßigen Lagen leicht gestiegen sind. Die Bodenrichtwerte für baureife Grundstücke für den Geschosswohnungsbau hingegen befinden sich auf einem konstanten Niveau.

Tab. 2: Übersicht über die Bodenrichtwerte gemäß § 13 Abs. 1 GAVO NRW

	gute Lage (€/m ²)	Entwicklung zum Vorjahr	mittlere Lage (€/m ²)	Entwicklung zum Vorjahr	mäßige Lage (€/m ²)	Entwicklung zum Vorjahr
Baureife Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau¹⁾						
Frei stehende Ein- und Zweifamilienhäuser Grundstücksfläche: 600 m ²	350	↔	225	↗	170	↗
Doppelhaushälften und Reihenendhäuser Grundstücksfläche: 300 m ²	340	↔	225	↗	170	↗
Reihenmittelhäuser Grundstücksfläche: 200 m ²	340	↔	225	↗	170	↗
Baureife Grundstücke für Geschosswohnungsbau¹⁾						
Wohnungen oder Mischnutzungen mit einem gewerblichen Anteil bis 20 % des Rohertrages (GFZ ca. 1, 2, Geschosse: III)	380	↔	250	↔	145	↔

Eigene Abbildung nach Quelle: Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Dortmund - Grundstücksmarktbericht 2009

Im Internet können die Bodenrichtwerte unter www.boris.nrw.de eingesehen werden. Weitere Informationen finden Sie im Grundstücksmarktbericht Dortmund 2009.

Ergebnis:

Nach dem leichten Anstieg der Kauffälle im Jahre 2007 gingen diese bereits 2008 wieder zurück. Eine Trendwende ist vor dem Hintergrund der drastisch rückläufigen Genehmigungszahlen nicht zu erwarten und wird aller Wahrscheinlichkeit nach auch durch die Kauffälle im Bestand nicht ausgeglichen.

Erfreulich ist der leichte Anstieg im Teilmarkt der unbebauten Grundstücke für Wohnzwecke, der ein Indiz für attraktive Grundstückangebote im Dortmunder Stadtgebiet ist. Die 2008 festzustellende Entwicklung von gleichbleibenden Flächenumsätzen und rückläufigen Geldumsätzen im Teilmarkt der unbebauten Grundstücke für den Geschosswohnungsbau sollte in Zukunft weiter beobachtet werden. Sollte sich dieser Entwicklungsansatz als Trend verfestigen, müsste das Grundstücksangebot für den Geschosswohnungsbau überprüft werden.

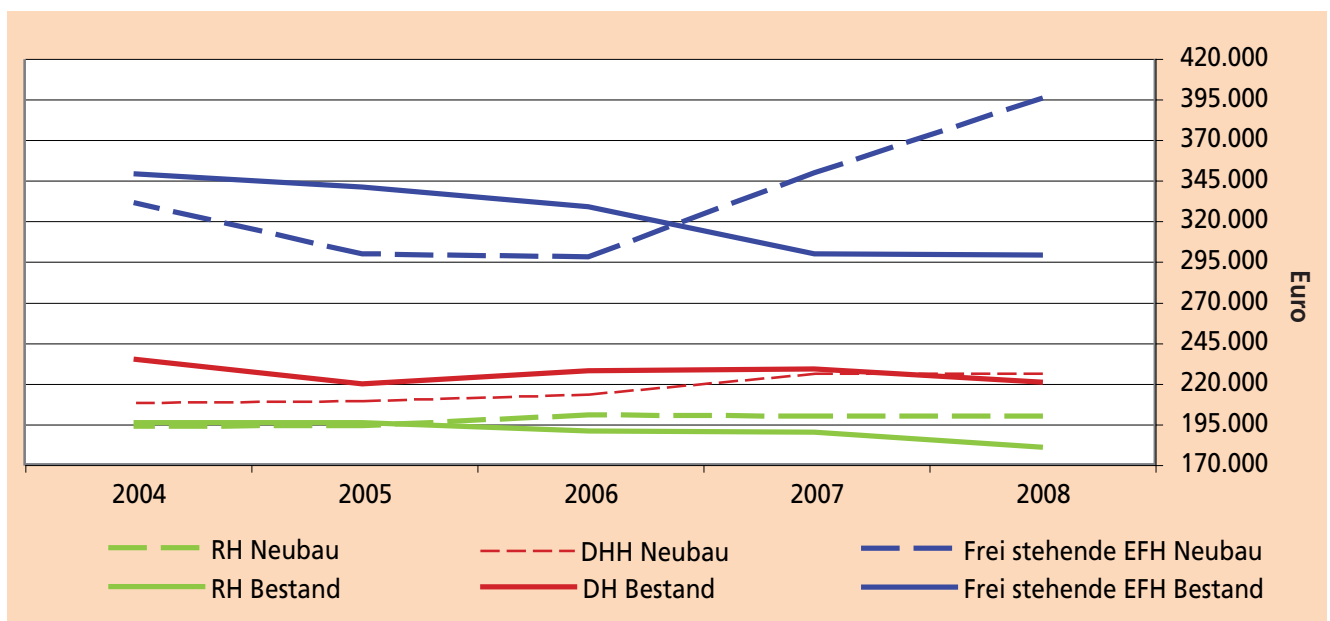
1) Beitrags- und abgabenfrei (Erschließungsbeiträge nach §§ 127 BauGB und Ausgleichsbeträge nach §§ 135 a, 135 c (Naturschutzbeiträge))

2.2 Immobilienpreisentwicklung in Dortmund

Die im Folgenden dargestellten Immobilienpreise basieren auf der empirica-Preisdatenbank, die Immobilieninserate aus diversen Internetplattformen erfasst und nach unterschiedlichen Merkmalen auswertet. Für das Jahr 2008 konnten über 10.000 Inserate ausgewertet werden. Für die Dateninterpretation ist es von großer Bedeutung, dass es sich hierbei um Angebotspreise handelt, zu denen im Untersuchungszeitraum Immobilien inseriert wurden. Die tatsächlichen Verkaufspreise können nicht erfasst werden. Schwankungen im zeitlichen Verlauf können somit nicht generell als gesamtstädtische Preisentwicklungen interpretiert werden, sondern lediglich als Angebotspreisentwicklungen der im letzten Jahr auf dem Markt befindlichen Immobilien.

Bereits die Datenauswertung des Jahres 2007 im Segment der frei stehenden Einfamilienhäuser zeigte die Schere zwischen den Angebotspreisen der Bestands- und der Neubauimmobilien. Durch den Anstieg der Angebotspreise für Neubauten 2008 erhöht sich die Diskrepanz. Dies ist jedoch nicht als generelle Preisentwicklung für alle neu gebauten Einfamilienhäuser zu bewerten. Vielmehr bedeutet es, dass im Untersuchungszeitraum 2008 vermehrt Neubauobjekte mit einem hohen Preisniveau angeboten wurden. Dieses hohe Preisniveau kann in den Ausstattungsmerkmalen, der Lage oder der Grundstücksgröße begründet sein.

Abb. 1: Preisentwicklung nach Bautyp, Neubau und Bestand 2004–2008



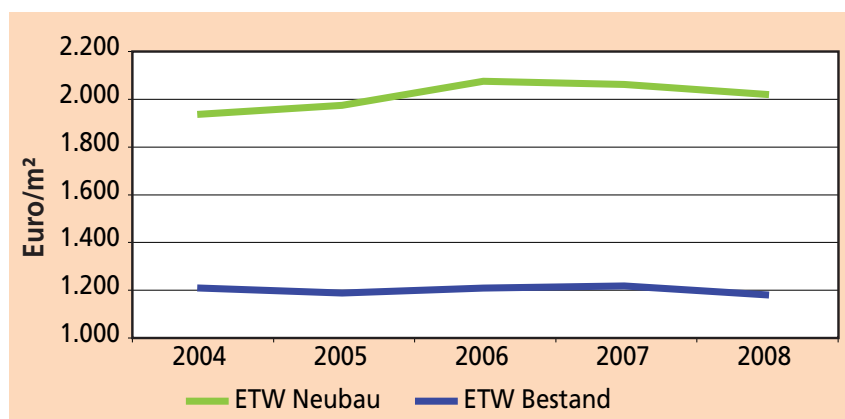
Quelle: empirica-Preisdatenbank (IDN ImmoDaten GmbH)

Im Segment der Bestandsreihenhäuser zeigt sich ein leichter Rückgang in den Angebotspreisen. Dies bestätigt die im Preisspiegel 2008 des Immobilienverbandes Deutschland Region West (IVD) aufgezeigte rückläufige Preisentwicklung bei den Reihenhäusern und begünstigt diese Objekte aus

Sicht der Käufer. Die Angebotspreise der auf dem Markt befindlichen Doppelhäuser sowohl im Bestand als auch im Neubau sind laut der empirica-Preisdatenbank relativ konstant geblieben.

Das vom IVD dargelegte stabile Preisniveau für Eigentumswohnungen in Dortmund wird durch die empirica-Preisdatenbank ebenfalls bestätigt. Die Angebotspreise für neu gebaute Eigentumswohnungen liegen konstant bei 2.000 €/m² Wohnfläche, die Angebotspreise für gebrauchte Eigentumswohnungen bei 1.200 €/m² Wohnfläche.

**Abb. 2: Angebotspreisentwicklung für Eigentumswohnungen
2004–2008**

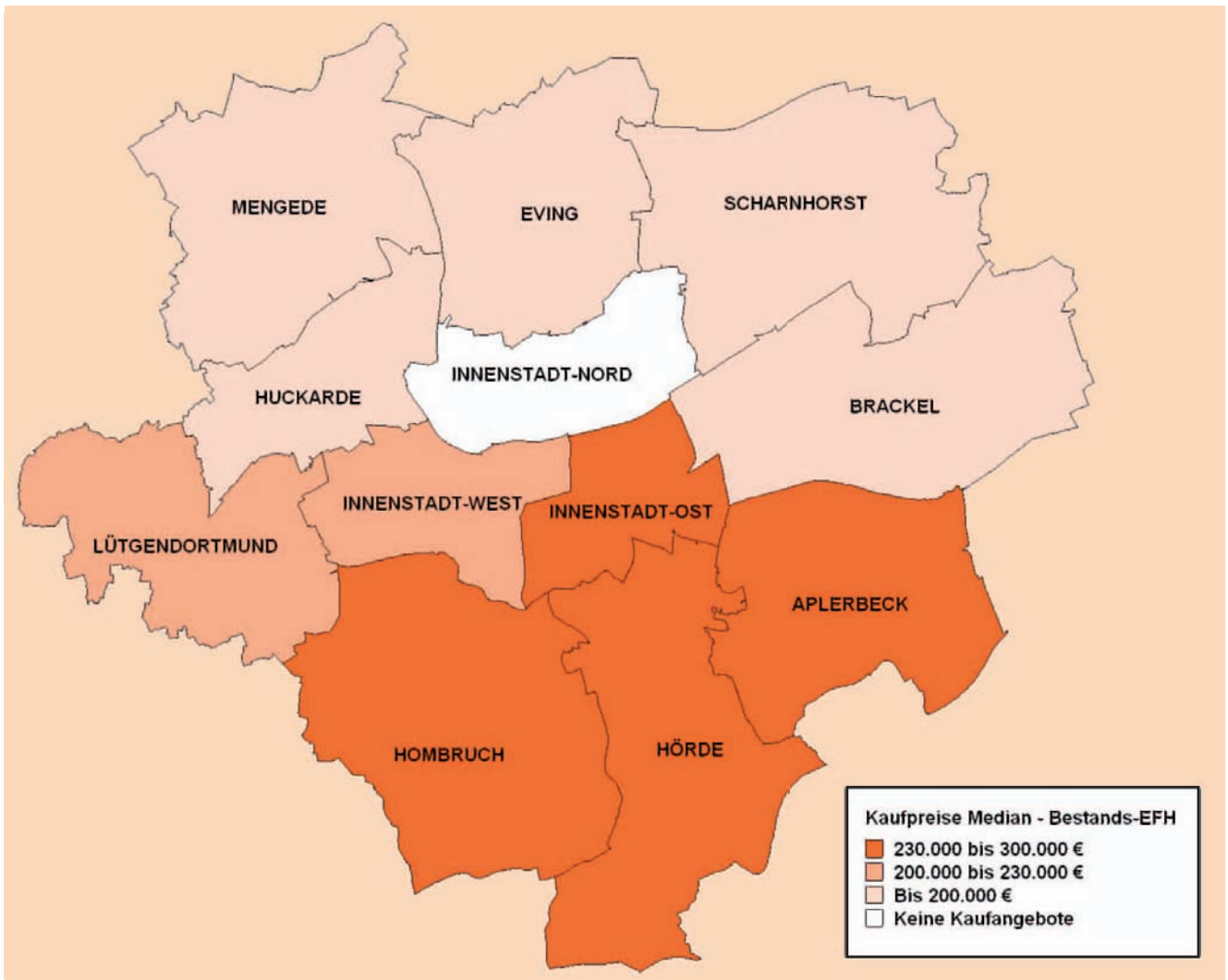


Quelle: empirica-Preisdatenbank (IDN ImmoDaten GmbH)

Die Lage ist ein wesentliches, wenn nicht sogar das wesentliche Kriterium für die Preisgestaltung. Wie bereits im Jahre 2007 zeigen auch die Preisdaten aus dem Jahre 2008 das für Ruhrgebietsstädte typische Süd-Nord-Gefälle. Die nördlichen Stadtbezirke wie Huckarde, Mengede, Eving und Brackel liegen mit einem Kaufpreismedian* von bis zu 200.000 € deutlich unter dem der südlichen Stadtbezirke. In Scharnhorst ist es mit einem Kaufpreismedian von 179.000 € am günstigsten, Eigentum zu erwerben. Die südlichen Stadtbezirke sind nach wie vor durch deutlich höhere Angebotspreismediane gekennzeichnet. In Dortmund-Hörde stieg er von rund 260.000 € auf über 280.000 €. Es ist durchaus vorstellbar, dass diese Erhöhung als Vorgriff auf die Flächenentwicklung auf Phoenix-Ost zu sehen ist.

* In der Statistik halbiert der Median eine Stichprobe

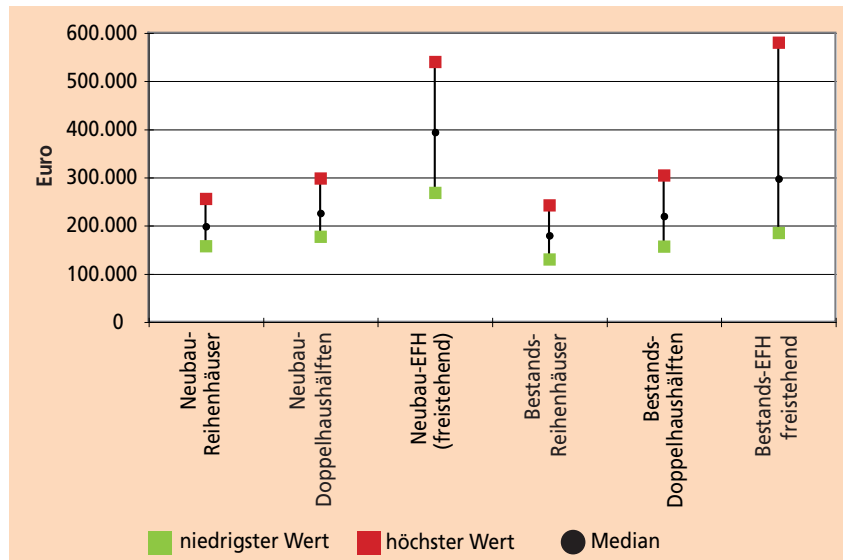
Karte 1: Angebotspreise für Bestands-Einfamilienhäuser in den zwölf Dortmunder Stadtbezirken



Quelle: Eigene Darstellung nach der empirica-Preisdatenbank (IDN ImmoDaten GmbH)

Die Spannweiten der ausgewerteten Angebotspreise weichen kaum von den Vorjahreswerten ab. Lediglich im Segment der frei stehenden Einfamilienhäuser gibt es – wie bereits näher erläutert – Abweichungen nach oben. Dies vergrößert die Spannweite und somit die Zielgruppe in diesem Segment.

Abb. 3: Preisspannbreiten in Dortmund 2008



Quelle: empirica-Preisdatenbank (IDN ImmoDaten GmbH)

Ergebnis:

Die Daten der empirica-Preisdatenbank bestätigen das stabile Preisniveau des Dortmunder Immobilienmarktes.

Die aufgezeigten Preisspannen bieten für unterschiedliche Einkommensgruppen Möglichkeiten zum Eigentumserwerb. Das für Großstädte vergleichsweise günstige Preisniveau erhöht die Attraktivität des Wohnstandortes Dortmund, u. a. für junge Familien. Die Verbesserung der Wohnsituation für diese Nachfragergruppe ist ein wesentliches Ziel des Kommunalen Wohnkonzeptes Dortmund. Neben dem Preis sind die Qualität des zur Verfügung stehenden Angebots sowie die öffentliche Infrastruktur entscheidend für die Wohnstandortwahl.

2.3 Städtisches Baulandmanagement

Die Entwicklung und Bereitstellung von Wohnbauflächen sind zentrale Instrumente der Wohnungs- und Stadtentwicklungspolitik. Dortmund verfügt im Gegensatz zu anderen großen Ruhrgebietsstädten über viele Frei- und Brachflächen, die für den Wohnungsbau nutzbar gemacht werden konnten bzw. können. Das erfolgreiche Baulandmanagement der vergangenen 10 bis 15 Jahre hat mit einer offensiven Flächenausweisung – insbesondere für den Ein- und Zweifamilienhausbau – u. a. dazu beigetragen, die Stadtländwanderung einzudämmen und die Wohneigentumsquote zu erhöhen.

Im Zuge der Aufstellung des Kommunalen Wohnkonzeptes Dortmund hat sich in verschiedenen Diskussionen mit Wohnungsmarktexperten herauskristalliert, dass auf Grund einer sich zunehmend differenzierenden Nachfrage und des Bedeutungsgewinns der Bestandsimmobilien die Baulandpolitik kontinuierlich überprüft werden muss. Im Kommunalen Wohnkonzept

wurde angeregt, den Schwerpunkt bei der Bauleitplanung zukünftig eher auf kleinteilige Projekte wie Nachverdichtungen innerhalb oder am Rande von Bestandssiedlungen und Baulückenschließung zu legen, statt eine Vielzahl von großflächigen Neubaugebieten auszuweisen. Zukünftig sollte verstärkt darauf geachtet werden, dass unterschiedliche Qualitäten, Bautypologien und Bauformen das Angebot auf dem Dortmunder Wohnungsmarkt ergänzen.

Der Rat der Stadt hat den Diskussions- und Handlungsbedarf in seinem Beschluss zum Kommunalen Wohnkonzept am 26.03.2009 aufgegriffen und die Verwaltung beauftragt, eine fachübergreifende Prüfung des vorhandenen Baulandangebotes unter Einbeziehung demografischer Entwicklungen, der entsprechenden Planungsreserven und der voraussichtlichen Nachfrage durchzuführen. Das Ergebnis soll Grundlage für eine laufende marktgerechte Baulandanpassung sein.

In einem ersten Schritt ist zunächst eine genaue Betrachtung und Bewertung des Baulandangebotes und der realisierten Flächenvermarktung erforderlich. Das bereits in Ansätzen bestehende Baulandmonitoring wird weiterentwickelt, um die Marktakzeptanz der bestehenden Wohnbauflächen zu überprüfen und um daraus Schlüsse für eine zukünftige Baulandpolitik ziehen zu können.

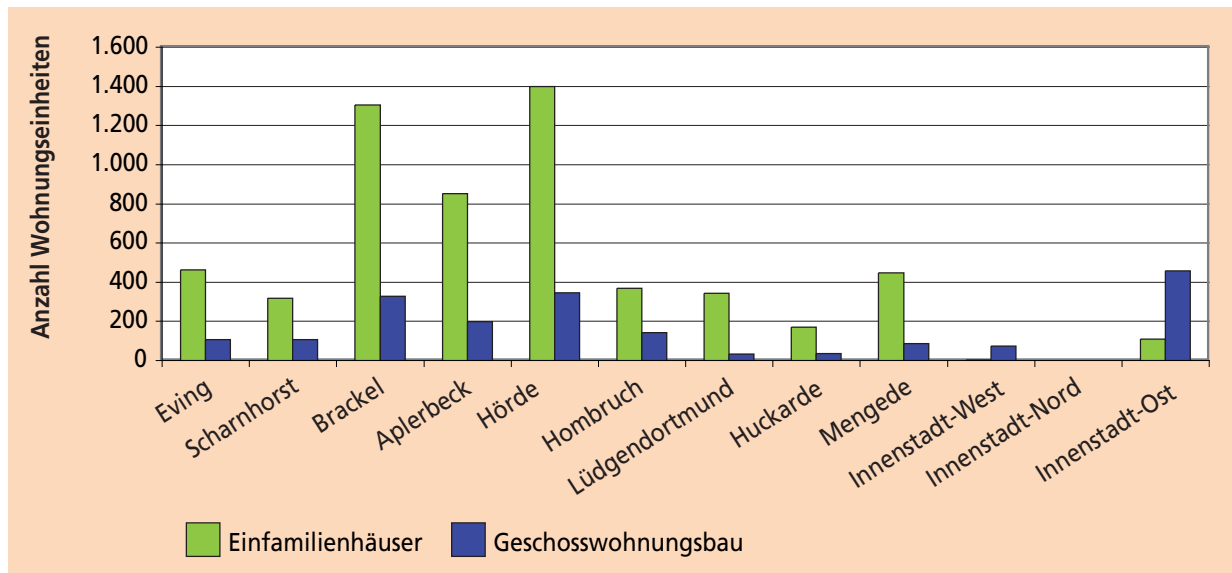
2.3.1 Wohnbaupotenziale

Ende des Jahres 2008 standen ca. 110 Hektar Wohnbauflächen für rund 3.200 Wohnungen in rechtsverbindlichen Bebauungsplänen zur Verfügung. Darüber hinaus wurden für ca. 180 Hektar Bruttowohnbauflächen – einschließlich Grün- und Erholungsflächen – Bebauungsplanverfahren für rund 4.500 Wohnungen eingeleitet.

Ergänzend dazu ist eine zusätzliche Baulandreserve in sogenannten Baulücken (§ 34 Baugesetzbuch) von 25,5 Hektar für ca. 550 Wohnungen im Dortmunder Stadtgebiet vorhanden.

Neben der gesamtstädtischen Betrachtung zeigt ein Blick auf die Verteilung der Wohnbaupotenziale in den zwölf Stadtbezirken, dass die Stadt Dortmund an möglichst vielen Standorten mit unterschiedlichen Lagemerkmalen im Stadtgebiet Flächen für den Wohnungsneubau bereitstellt. Dadurch besteht für Bauwillige oder für diejenigen, die nach einer modernen Neubauwohnung suchen, grundsätzlich die Möglichkeit, in „ihrem“ Stadtbezirk ein geeignetes Angebot zu finden.

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



Quelle: Stadtplanungs- und Bauordnungsamt, Stand Dezember 2008

Im Vergleich zu den übrigen Stadtbezirken verfügen die drei Innenstadtbezirke bedingt durch die verdichtete Bebauung traditionell über ein eher geringes Baulandpotenzial. Dort dominiert der Geschosswohnungsbau. Für die Zukunft ist jedoch hervorzuheben, dass die Konversionsflächen der ehemaligen Güterbahnhöfe Süd und Ost im Stadtbezirk Innenstadt-Ost als Wohnstandorte entwickelt werden sollen.

Außerhalb des Innenstadtbereichs liegt der Schwerpunkt auf den Neubauflächen für Ein- und Zweifamilienhäuser. Wie im vergangenen Jahr verfügen insbesondere die Stadtbezirke Brackel und Hörde über besonders hohe Wohnbaupotenziale für den Ein- und Zweifamilienhausbau. Ausschlaggebend dafür ist die große Zahl an Wohneinheiten für noch in Aufstellung befindliche B-Pläne der zukünftigen neuen Wohnstandorte „Hohenbuschei“ (Brackel) und „Phoenix See“ (Hörde).

2.3.2 Städtische Grundstücksangebote

Die Stadt Dortmund bietet zurzeit Grundstücke vorrangig für den Bau von Ein- und Zweifamilienhäusern an folgenden Standorten an:

Tab. 3: Baugebiete in Dortmund

Baugebiet	Stadtteil/Lage	geplante bzw. ursprünglich angebotene Bauplätze/ Grundstücke	noch verfügbare Bauplätze/ Grundstücke
Erdbeerfeld	Mengede (Ortsrand im Bereich Ellinghauser Straße/Mengeder Schulstraße)	rd. 400 (in mehreren Bauabschnitten)	rd. 15 (1.–3. Bauabschnitt, weitere folgen)
Apolloweg	Aplerbeck/Berghofen	59	rd. 2
Nierstefeldstraße	Derne	52	8
ehemalige Stadtgärtnerei	Brackel (östlich der Leni-Rommel-Straße)	rd. 80	rd. 20
Godekinstraße	Wellinghofen	20	17
Brechtener Heide	Brechten	350 (in mehreren Bauabschnitten)	rd. 25 im ersten Bauabschnitt
Winkelstraße	Huckarde	11	3
Kahle Hege	Asseln	54	Verkaufsbeginn Mai 2009

Quelle: Liegenschaftsamt, Stand März 2009

Neue Baugebiete:

Im Jahre 2010 werden weitere interessante Baugebiete erschlossen. So entstehen in Eving, Oespel und Lanstrop Baugebiete für etwa 300 Einfamilienhäuser. Interessenten können erste Informationen beim Liegenschaftsamt der Stadt Dortmund anfordern und sich als Bewerber/-innen registrieren lassen.

Weitere Informationen über die städtischen Grundstücksangebote können unter www.liegenschaftsamt.dortmund.de abgerufen werden.

Für die bis 2015 zu erwartende Nachfrage werden im Flächennutzungsplan die erforderlichen Wohnbauflächen vorgehalten. Die endgültige Entwicklung der Flächen erfolgt nachfragegerecht im Zusammenhang mit der Auswertung der jährlichen Wohnungsmarktbeobachtung.

Informationen zum rechtswirksamen Flächennutzungsplan mit dem Erläuterungsbericht sowie zu verschiedenen Teilplänen sind im Internet unter www.stadtplanungsamt.dortmund.de abrufbar.

Ergebnis:

Nach wie vor verfügt Dortmund über ein großzügiges Angebot an Wohnbauflächen. Mit einer vornehmlich auf Eigentumsbildung ausgerichteten offensiven Neubaupolitik konnte in den vergangenen Jahren ein wichtiger Beitrag zur Attraktivierung des Wohnungsangebotes und zur Stadtentwicklung geleistet werden.

Auf Grund der veränderten Rahmenbedingungen am Wohnungsmarkt ist eine Anpassung des Baulandmanagements unter Berücksichtigung der im Kommunalen Wohnkonzept formulierten Ziele und Strategien notwendig. Durch den Ratsbeschluss ist ein wichtiger Schritt in Richtung einer zukunftsfähigen Baulandpolitik getan.

2.4 Bodenmarkt im regionalen Vergleich

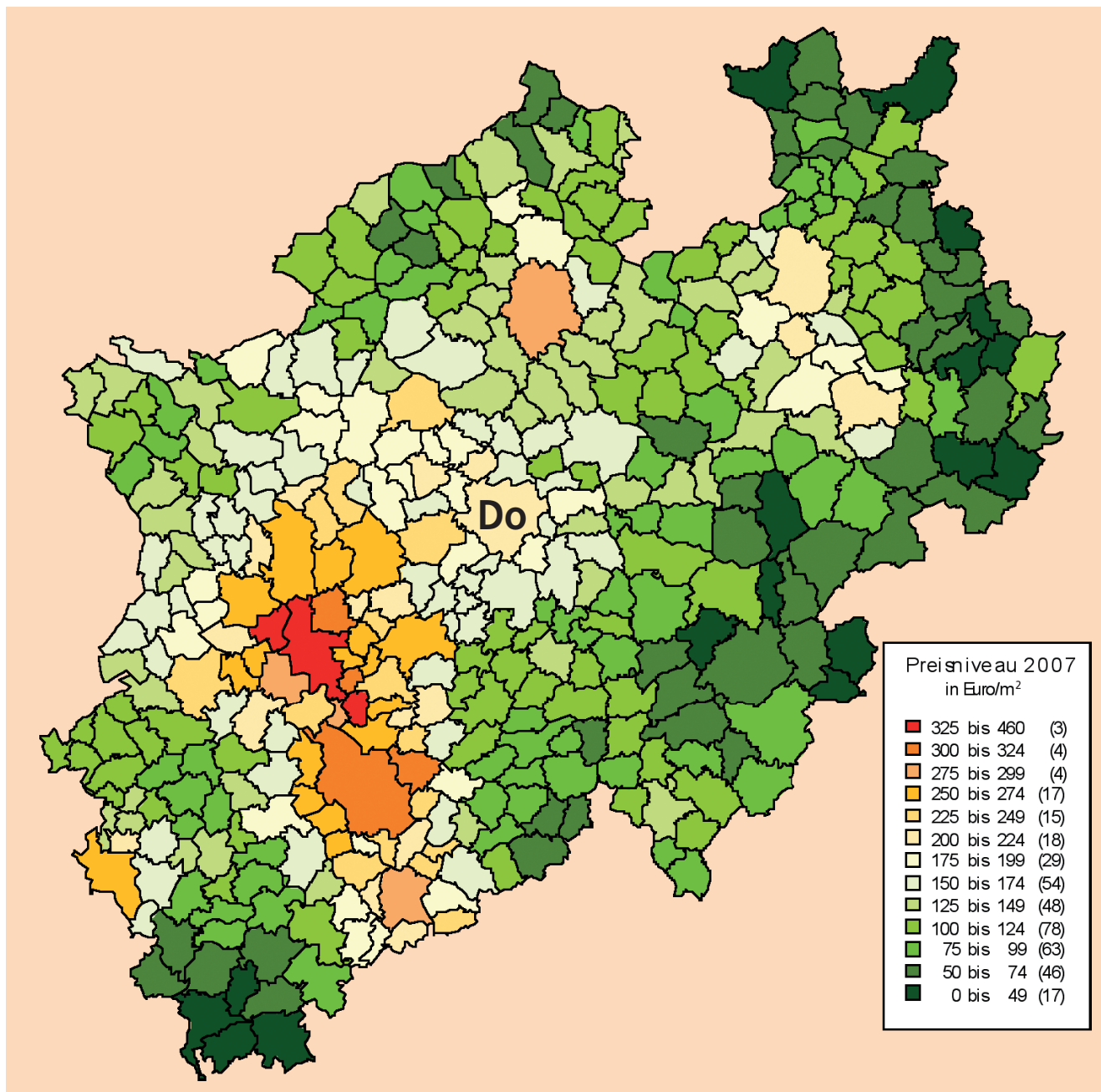
Standortentscheidungen potenzieller Bauherren hängen wesentlich von den örtlichen Bauland- und Kaufpreisen ab. Ein günstiges Preisniveau ist ein Faktor bei der Wohnstandortwahl und somit eine wichtige Einflussgröße für die Stadtumlandwanderung.

2.4.1 Unbebaute Grundstücke

In den vergangenen Wohnungsmarktberichten wurde bereits auf die regionalen Unterschiede hinsichtlich des Baulandpreisniveaus hingewiesen. Prosperierende Regionen mit steigenden Preisen stehen schrumpfenden Regionen mit Wertverlusten gegenüber. Auch das Preisniveau im Ruhrgebiet zeigt eine starke Ausdifferenzierung* von 270 €/m² in Essen über 230 €/m² in Oberhausen und Bottrop und 215 €/m² in Dortmund. Gelsenkirchen mit 175 €/m² und Herne mit 150 €/m² bilden das untere Preisniveau im Ruhrgebiet.

* Durchschnittswerte für erschließungsbeitragsfreie Baugrundstücke für Ein- und Zweifamilienhäusern in mittlerer Lage

Karte 2: Preisniveau 2007 für Baugrundstücke für Ein- und Zweifamilienhäuser in mittlerer Lage – Gemeindegliederung



Quelle: Grundstücksmarktbericht des Oberen Gutachterausschusses 2008 Nordrhein-Westfalen

In den 15 Vergleichsstädten sind die typischen Baulandpreise für baureife Grundstücke für Ein- und Zweifamilienhäuser im Vergleich zum Vorjahr relativ konstant geblieben. Auffällig ist vor allen Dingen die Preisstabilität der zum Vergleich herangezogenen Ruhrgebietsstädte, die den oftmals propagierten Preisverfall im Ruhrgebiet infrage stellen. Bemerkenswert ist der starke Preisanstieg von plus 30 €/m² in Köln für Bauland in guter Lage. Dies spiegelt das Wachstumspotenzial und die (wirtschaftliche) Attraktivität dieser Stadt wider.

Tab. 4: Typische Baulandpreise für baureife Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau (Ein- und Zweifamilienhäuser) 2006 und 2007

	2006			2007		
	mäßige Lage €/m ²	mittlere Lage €/m ²	gute Lage €/m ²	mäßige Lage €/m ²	mittlere Lage €/m ²	gute Lage €/m ²
Kreisfreie Städte						
Bochum	210	245	300	210	245	300
Dortmund	160	215	350	160	215	350
Düsseldorf	300	460	620	290	460	620
Essen	160	270	350	160	270	350
Gelsenkirchen	135	175	290	135	175	290
Hagen	120	160	240	120	160	250
Köln	235	315	730	230	315	760
Weitere Städte/Gemeinden						
Castrop-Rauxel	130	185	230	130	185	230
Herdecke	--	155	260	--	160	270
Holzwickede	150	180	210	150	170	210
Iserlohn	125	180	195	125	160	195
Lünen	--	170	230	--	170	230
Schwerte	175	190	235	175	195	235
Unna	140	200	210	140	180	210
Witten	150	185	210	150	180	210

Quelle: Grundstücksmarktbericht Nordrhein-Westfalen 2007/2008

Dortmunds südliche Nachbarkommunen Herdecke und Schwerte verzeichnen leichte Preisanstiege. Die östliche Nachbarkommune Unna muss deutliche Preisrückgänge von minus 20 €/m² für Bauland in mittlerer Lage hinnehmen. Dadurch erhöht sich der Preisabstand zwischen Dortmund und Unna wieder etwas. Der Wettbewerb der beiden Nachbarkommunen um Bauwillige wird auch zukünftig ein Thema in der jeweiligen kommunalen Baulandpolitik sein. Die geplante Ausdifferenzierung des bestehenden Baulandmonitorings der Stadt Dortmund um die Marktakzeptanz bzw. Vermarktungserfolge einzelner Baugebiete (vgl. Kapitel 2.3) ist ein wesentliches Instrument, um im Wettbewerb zu den Nachbarkommunen bestehen und nachfragegerechte Angebote auf dem Markt positionieren zu können.

Die Baulandpreise für baureife Grundstücke für den Geschosswohnungsbau steigen in den angespannten Wohnungsmärkten der Rheinschiene stark an. Düsseldorf kann abhängig von der jeweiligen Lagekategorie Preiszuwächse zwischen 10 €/m² und 30 €/m² verbuchen. Die stark von Bevölkerungsverlusten geprägte Stadt Hagen verzeichnet auf ihrem entspannten Wohnungsmarkt in allen Lagekategorien Preisrückgänge.

Tab. 5: Typische Baulandpreise für baureife Grundstücke für den Geschosswohnungsbau (Mietwohnungen oder gemischte Nutzung mit einem gewerblichen Anteil bis 20 % des Rohertrages)

	2007			2008		
	mäßige Lage €/m ²	mittlere Lage €/m ²	gute Lage €/m ²	mäßige Lage €/m ²	mittlere Lage €/m ²	gute Lage €/m ²
Stadt/KreisKreisfreie Städte						
Bochum	165	210	245	165	210	245
Dortmund	145	250	380	145	250	380
Düsseldorf	320	400	620	330	420	650
Essen	--	--	--	215	310	360
Gelsenkirchen	155	170	205	155	170	205
Hagen	110	130	160	100	120	150
Köln	320	410	460	330	410	460
Weitere Städte/Gemeinden						
Unna	115	150	180	115	150	180
Witten	150	180	210	155	180	210

Quelle: Grundstücksmarktbericht Nordrhein-Westfalen 2007/2008

2.4.2 Bebaute Grundstücke

Die Grundlage für den regionalen Vergleich im Teilmarkt der bebauten Grundstücke stellt der IVD-Preisspiegel 2008 dar.

Im landesweiten Vergleich der durchschnittlichen Kaufpreise für Eigenheime ergibt sich ein sehr heterogenes Bild. Im regionalen Vergleich einiger Ruhrgebietsstädte und angrenzender Gemeinden zeigt sich jedoch in den einzelnen Segmenten ein recht einheitliches Bild.

Tab. 6: Durchschnittliche Kaufpreise für Eigenheime (€) im regionalen Vergleich

	Frei stehende Eigenheime mittlere Lage (inkl. Garage)				Reihenhäuser mittlere Lage (ohne Garage)			
	2006	2007	2008	Tendenz	2006	2007	2008	Tendenz
Kreisfreie Städte								
Bochum	250 000	260 000	270 000	↗	200 000	210 000	220 000	↘
Dortmund	300 000	300 000	300 000	↔	190 000	195 000	190 000	↘
Essen	305 000	310 000	310 000	↔	220 000	225 000	220 000	↘
Gelsenkirchen	230 000	230 000	240 000	↗	160 000	180 000	190 000	↗
Hagen	220 000	220 000	220 000	↔	200 000	200 000	200 000	↔
Weitere Städte/Gemeinden								
Holzwickede	200 000	195 000	195 000	↔	140 000	135 000	135 000	↔
Schwerte	230 000	230 000	230 000	↔	185 000	185 000	185 000	↔
Unna	210 000	195 000	195 000	↔	130 000	125 000	125 000	↔
Witten	220 000	220 000	220 000	↔	210 000	210 000	210 000	↔

Quelle: Preisspiegel 2008 Wohnimmobilien NRW des Immobilienverbands IVD West E.V. für Nordrhein-Westfalen
Durchschnittspreise liegen nicht für alle Umlandgemeinden vor.

Die Preise für frei stehende Eigenheime sind überwiegend konstant. Vor allen Dingen in den Großstädten sanken hingegen die Preise für Reihenhäuser, so dass hier Kaufinteressierte zu günstigen Preisen Eigentum erwerben können.

Die Preise für neu gebaute Eigentumswohnungen in mittlerer Lage sind stabil mit einer leicht steigenden Tendenz. In einfachen Lagen hingegen gaben die Preise für Eigentumswohnungen aus dem Bestand jedoch nach. In Dortmund von 950 €/m² auf 900 €/m², in Essen von 780 €/m² auf 700 €/m² und in Düsseldorf von 1.100 €/m² auf 1.000 €/m².

Tab. 7: Durchschnittliche Kaufpreise für eine Eigentumswohnung von 80 m² (€) im regionalen Vergleich

	Neubau – Erstbezug – mittlere Lage				Bestand – Bezugsfrei – mittlere Lage			
	2006	2007	2008	Tendenz	2006	2007	2008	Tendenz
Kreisfreie Städte								
Bochum	120 000	120 000	136 000	↗	80 000	72 000	80 000	↗
Dortmund	144 000	144 000	144 000	↔	108 000	108 000	108 000	↔
Essen	132 000	132 000	132 000	↔	88 000	88 000	72 000	↘
Gelsenkirchen	96 000	96 000	104 000	↗	64 000	64 000	68 000	↗
Hagen	120 000	120 000	120 000	↔	80 000	80 000	88 000	↗
Weitere Städte/Gemeinden								
Holzwickede	112 000	112 000	112 000	↔	72 000	72 000	72 000	↔
Schwerte	136 000	120 000	120 000	↔	96 000	88 000	88 000	↔
Unna	112 000	112 000	112 000	↔	60 000	57 600	57 600	↔
Witten	124 000	124 000	120 000	↘	88 000	80 000	80 000	↔

Quelle: Preisspiegel 2008 Wohnimmobilien NRW des Immobilienverbands IVD West E.V. für Nordrhein-Westfalen
Durchschnittspreise liegen nicht für alle Umlandgemeinden vor.

Ergebnis:

Die Bauland- und Kaufpreise befinden sich auf einem konstanten Niveau. Die Preisunterschiede zwischen prosperierenden und stagnierenden Regionen prägen nach wie vor die Preislandschaft in Nordrhein-Westfalen. Die zum Vergleich herangezogenen Ruhrgebietsstädte können auf ein stabiles Baulandpreisniveau blicken.

Im Marktsegment der Reihenhäuser zeigt sich ein Preisrückgang. Diese aus Nachfragersicht günstige Entwicklung steigert die Attraktivität der Bestandsangebote und erhöht den Druck auf die Neubauimmobilien. In den Großstädten sinken die Preise für Bestandseigentumswohnungen in weniger bevorzugten Lagen.

Zuhause bei der Ruhr-Lippe

Für jeden das Richtige.

Ob in der Stadt oder in ländlicher Idylle, für Familien, Senioren oder Singles, ob komfortable Altbau- oder moderne Neubauwohnung. Das Wohnungsangebot der Ruhr-Lippe Wohnungsgesellschaft bietet für jeden das Richtige.

Seit 1924 stellen wir in 36 Städten und Gemeinden in Westfalen rund 22.000 Mietwohnungen in Westfalen an. Bei der Ruhr-Lippe wohnen Sie gut und günstig: Im Ruhrgebiet, in der Soester Börde, im südlichen Münsterland und im Sauerland.

Unsere vier Zweigstellen in Dortmund, Castrop-Rauxel, Iserlohn und Soest sorgen zusammen mit den Kundendienstbüros für kundenfreundlichen Service und optimale Beratung vor Ort.

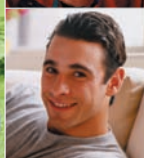
Ruhr-Lippe Wohnungsgesellschaft mbH
Karl-Harr-Straße 5, 44263 Dortmund
Tel. 02 31 / 4 19 02-0, Fax 02 31 / 4 19 02-198
info@ruhr-lippe-wohnen.de

Besuchen Sie uns auch im Internet:

www.ruhr-lippe-wohnen.de



Ruhr-Lippe Wohnungsgesellschaft



3. Wohnungsangebot

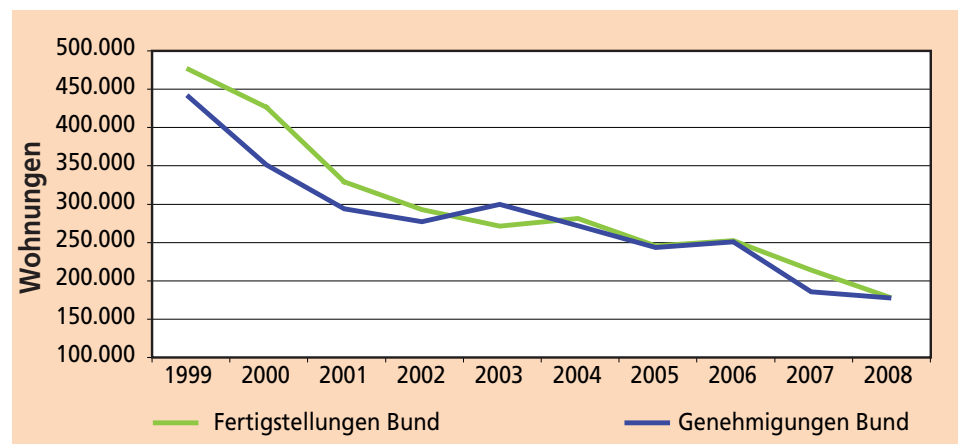
Der Wohnungsneubau und der bereits bestehende Wohnraum stellen zusammen das Wohnungsangebot einer Stadt dar. Wenn auch der jährliche Zugang nur einen geringen Anteil am gesamten Wohnungsangebot ausmacht, so ist – neben einer aktiven Bestandsentwicklungspolitik – der Wohnungsneubau zur Befriedigung der individuellen Wohnwünsche der Nachfrager und zur Schaffung eines zukunftsfähigen Wohnungsangebotes unumgänglich.

3.1 Wohnungsneubau in Deutschland und Nordrhein-Westfalen

Bundesweit reduzierte sich im Jahre 2008 die Zahl der Baugenehmigungen um rund 4,2 % auf 174.691. Zum Vergleich: 1994 gab es rund 713.000 Baugenehmigungen in Deutschland. Die Baugenehmigungen für Ein- bzw. Zweifamilienhäuser gingen mit minus 6,9 % bzw. minus 6,0 % deutlich moderater zurück als im Vorjahr, in dem Rückgänge von rund 35 % verzeichnet werden mussten.

Die Zahl der Baufertigstellungen ging um 16,5 % auf insgesamt 175.927 Wohnungen zurück. Im Vergleich zu dem Höchststand von rund 603.000 fertig gestellten Wohnungen im Jahre 1995 bedeutet dies einen Rückgang um 70 %.

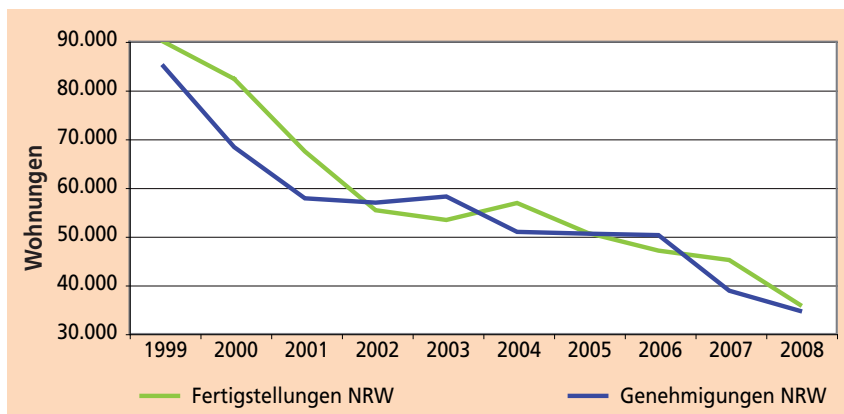
Abb. 5: Entwicklung der Fertigstellungen und Genehmigungen in Deutschland



Quelle: Statistisches Jahrbuch BRD

Der Rückgang der Baugenehmigungen in Nordrhein-Westfalen im Jahre 2007 setzt sich im Jahre 2008 fort, wenn auch in abgeschwächter Form. 2008 wurden landesweit 34.451 Wohnungen und somit 10,7 % weniger als im Vorjahr genehmigt. Anders als im Vorjahr war hierfür 2008 überwiegend der Rückgang bei den Baugenehmigungen für Mehrfamilienhäuser ausschlaggebend. Mit einem Minus von 16,5 % fällt er deutlich größer aus als bei Ein- bzw. Zweifamilienhäusern mit minus 7,7 % bzw. minus 4,9 %.

Abb. 6: Entwicklung der Fertigstellungen und Genehmigungen in NRW



Quelle: Information und Technik Nordrhein-Westfalen (IT.NRW)
 (Fußnote: Ehemaliges Landesamt für Datenverarbeitung und Statistik)

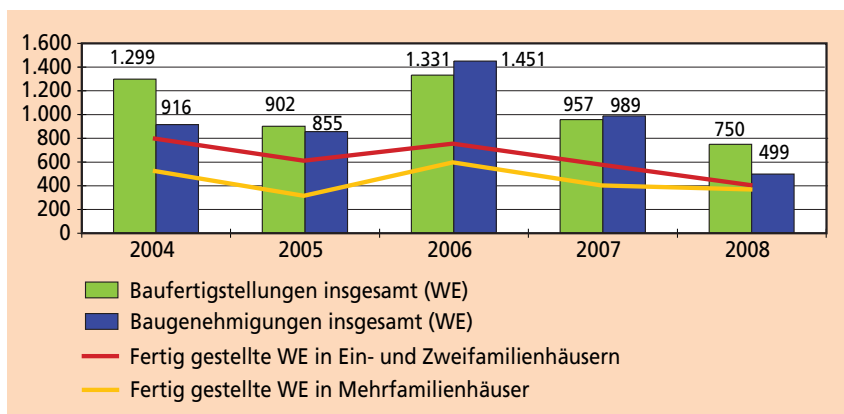
Die Zahl der fertig gestellten Wohnungen erreicht in Nordrhein-Westfalen mit 35.684 Fertigstellungen das niedrigste Niveau im Wohnungsbau des Landes überhaupt. Dies entspricht einem Rückgang um 20,5 % im Vergleich zum Vorjahr. Besonders gravierend war der Rückgang im Segment der Ein- und Zweifamilienhäuser.

3.2 Wohnungsneubau in Dortmund

Der seit geraumer Zeit rückläufige Trend der Baufertigstellungen und Genehmigungen auf Bundes- und Landesebene hat nun auch Dortmund erreicht.

Die Zahl der Fertigstellungen ging in Dortmund um 21,6 % auf 750 zurück. Die Baugenehmigungen halbierten sich sogar nahezu von 989 im Jahre 2007 auf 499 im Folgejahr. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass der erhebliche Rückgang der Baugenehmigungen sich nachhaltig auf die Fertigstellungszahlen 2009 auswirken wird.

Abb. 7: Fertig gestellte und genehmigte Wohnungen in Dortmund



Quelle: Information und Technik Nordrhein-Westfalen

Die Verunsicherung der Investoren auf Grund der weltweiten Finanzkrise hat sicherlich in Dortmund genauso wie in der übrigen Bundesrepublik wesentlich zur Bau- und Investitionszurückhaltung beigetragen. Die mangelnde Sicherheit der privaten Haushalte über die Zukunft der eigenen Arbeitsplätze und ggf. rückläufige Einkommen hemmen aus unserer Sicht die Bereitschaft zu größeren investiven Entscheidungen.

Auffällig ist jedoch, dass ganz im Gegensatz zu der einbrechenden Zahl der Kauffälle im Neubaubereich von Ein- und Zweifamilienhäusern die Kauffälle bei Bestandsimmobilien in den letzten Jahren erheblich angestiegen sind (vgl. Kapitel 3.3 Abbildung 12: Entwicklung der Kauffälle von Ein- und Zweifamilienhäusern in mittlerer und guter Lage nach Neubau und Bestand). Von 2006 bis 2008 verdreifachten sich die Kauffälle von 96 auf 323. Die Verkaufsfälle im Wohnungsbestand scheinen von der Kapitalmarktkrise bislang nicht betroffen zu sein.

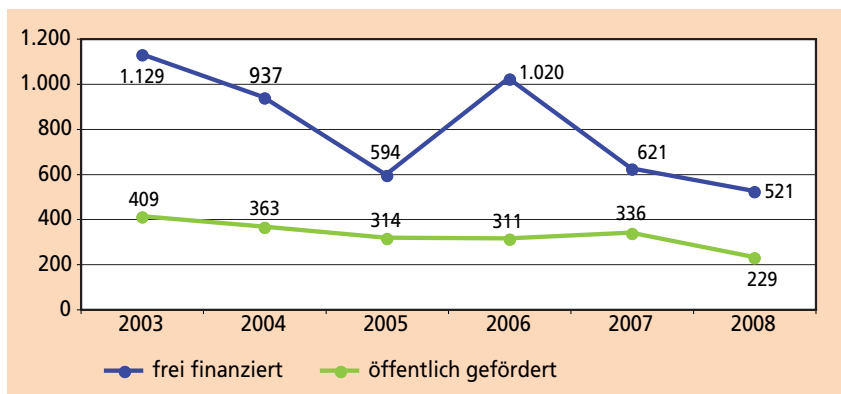
Eine einleisige Stadtentwicklungsstrategie in Bezug auf Wohnungsneubau oder Bestandsentwicklung kann es nicht geben. Die im Kommunalen Wohnkonzept dargelegten Strategien zur Verbesserung der Wohnungsbestände und die erforderliche Wohnbauflächenausweisung durch eine offensive Baulandpolitik sind aus unserer Sicht der richtige Weg, den Wohnungsmarkt zukunftsfähig zu gestalten. Die aktive Baulandpolitik der letzten Jahre, die durch hohe Flächenausweisungen für den Wohnungsneubau charakterisiert wurde, war die zentrale Voraussetzung für eine erhöhte Wettbewerbsfähigkeit Dortmunds im regionalen Vergleich und ermöglichte eine positive Einwohnerentwicklung. Vor dem Hintergrund der Bautätigkeitsentwicklung der letzten Jahre müssen jedoch Dimension und Lagen der künftigen Neubaugebiete im Dortmunder Stadtgebiet überdacht werden. Neubau ist auch zukünftig notwendig, da der Bestand in vielerlei Hinsicht zu starr und unflexibel ist, um auf veränderte Wohnbedürfnisse zu reagieren. Darüber hinaus wird das Erreichen der Energie- und Klimaschutzziele im Wohnbereich über bauliche Maßnahmen in Zukunft die Neubaunachfrage erhöhen, da die nachträglichen energetischen Anpassungen von Bestandsobjekten in der Regel teurer bzw. nicht in dem erforderlichen Maße möglich sind. Auch zur Schaffung architektonischer und somit städtebaulicher Qualitäten ist Neubau ein wesentlicher Bestandteil der Stadtentwicklung.

Neben der Verunsicherung der potenziellen Häuslebauer und dem Bedeutungszuwachs der Bestandsimmobilie hat nach Meinung der Finanzinstitute der Wegfall der Eigenheimzulage nach wie vor sehr große Bedeutung für die rückläufige Bautätigkeit. Gerade für Schwellenhaushalte haben sich nach der Streichung dieser Subvention die Möglichkeiten zur Wohneigentumsbildung deutlich verschlechtert. Inwieweit die am 8. April 2008 vom Bundestag auf den Weg gebrachte Eigenheimrente (sog. Wohn-Riester) die gestrichene Eigenheimzulage ersetzen wird, ist zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht abzusehen. Einig sind sich Finanzexperten jedoch bereits jetzt, dass die Förderung durch das Eigenheimrentengesetz nur ein kleiner Bestandteil bei der Finanzierung einer Immobilie sein wird. Nach Meinung der Banken sowie der im Stimmungsbarometer befragten Experten (vgl. Kapitel 8) ist die Abschaffung der Eigenheimzulage hauptverantwortlich für den drastischen Rückgang des Neubaugeschäfts.

Zukünftig könnte die eigengenutzte Wohnimmobilie zur Gewinnerin der Finanzkrise werden. Nach einer Studie des Institutes der deutschen Wirtschaft, Köln, schützt die Direktanlage in Wohnimmobilien am besten vor der Inflation. Eben diese Erwartung einer höheren Inflation und die Verunsicherung der Kapitalanleger lassen eine Flucht in Sachwerte möglich erscheinen. Auch die Finanzierungsinstitute merken, dass „nach der Schockstarre im Oktober, vermutlich wegen der Wirtschaftskrise, am heimischen Wohnungsmarkt von Zurückhaltung nichts mehr zu spüren sei. Es wird wieder vermehrt in Steine investiert“ so Bernd Faust vom Immobiliencenter der Sparkasse Dortmund. Bernd Faust blickt positiv in die Zukunft: „Der März (2009) war der beste Monat seit Eröffnung unseres Immobiliencenters Anfang 2004.“ Die niedrigen Kapitalmarktzinsen begünstigen diesen Trend.

Die oben skizzierten Ursachen wirken sich sowohl im frei finanzierten als auch im öffentlich geförderten Wohnungsbau aus. Die Fertigstellungen der öffentlich geförderten Wohnungen erreichen nach einer Phase der Stabilität, mit jedoch kontinuierlichem leichten Rückgang im Jahre 2008, mit 229 Wohnungen einen Tiefstand.

Abb. 8: Fertig gestellte Wohnungen – Art der Finanzierung



Quelle: Amt für Wohnungswesen

Ergebnis:

Die Bautätigkeit in Dortmund ist rückläufig und beträgt im Jahre 2008 lediglich 750 Fertigstellungen und 499 Baugenehmigungen. Vor dem Hintergrund der niedrigen Genehmigungszahlen ist nicht auszuschließen, dass die Fertigstellungszahlen 2009 ebenfalls auf niedrigem Niveau liegen werden. Parallel zu dieser rückläufigen Neubauentwicklung gewinnt die Bestandsimmobilie an Bedeutung. Sie scheint aus Sicht der Nachfrager eine Alternative zu den meist teureren Neubauten zu sein. Hier ist eine zweigleisige Strategie zur Bestandsentwicklung auf der einen Seite und zukunftsfähigem und vermarktbarem Neubau auf der anderen Seite dringend erforderlich.

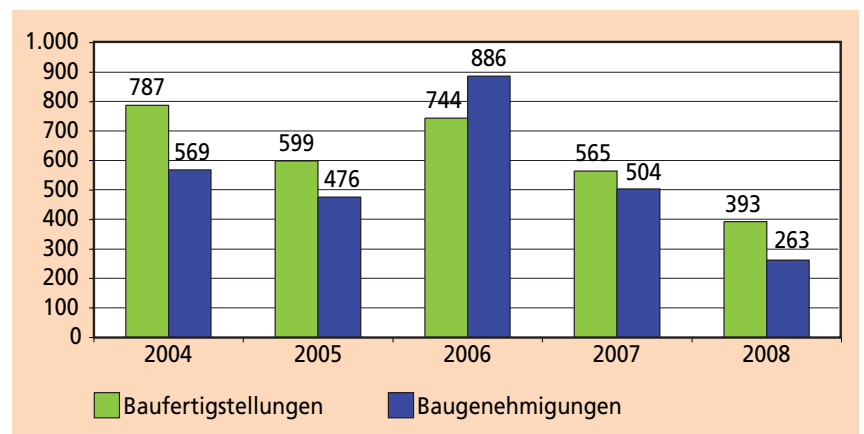
Die Finanzkrise und die daraus resultierende Verunsicherung seitens der Nachfrager trägt ebenso wie der Wegfall der Eigenheimzulage zur Investitionszurückhaltung bei. Gleichzeitig deuten aber die zunehmenden Verkäufe im Wohnungsbestand auf deren Bedeutungsgewinn hin.

3.2.1 Neubau von Eigenheimen

Der sich in den Jahren 2004, 2005, 2006 und 2007 andeutende Trend der Stabilisierung bei den Baugenehmigungen im Teilmarkt der Ein- und Zweifamilienhäuser hat sich im Jahre 2008 nicht fortgesetzt.

Mit nunmehr 263 Baugenehmigungen wird ein Tiefstand erreicht – der wie bereits oben näher erläutert – mit dem Wegfall der Eigenheimzulage, den vermehrten Bestandsverkäufen und der durch die Finanzkrise verursachten Verunsicherung hinsichtlich langfristiger Investitionen im Zusammenhang zu sehen ist. Erste Erfahrungen aus dem Jahre 2009 zeigen jedoch, dass die Wohnimmobilie als sichere Anlageform trotz Krise gefragt ist. Dies könnte sich für das Jahr 2009 belebend auf den Dortmunder Wohnungsmarkt auswirken.

Abb. 9: Fertig gestellte und genehmigte Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern



Quelle: Information und Technik Nordrhein-Westfalen

Die Fertigstellungen waren mit 393 Wohnungen auf dem niedrigsten Stand der letzten fünf Jahre.

Vor dem Hintergrund der rückläufigen Neubautätigkeit gewinnt ein intensives Baulandmonitoring, u. a. zur Überprüfung von Vermarktungserfolgen und Hemmnissen, zunehmend an Bedeutung. Auf Grund der zunehmend auf den Markt kommenden Bestandsimmobilien wird sich der Wettbewerb, der letzten Endes über den Preis bestimmt wird, zwischen Neubau und Bestand verstärken. Es ist daher aus unserer Sicht erforderlich, mit attraktiven Neubauplänen und Konditionen zu reagieren, denn Neubau ist auch zukünftig zur Schaffung neuer städtebaulicher Akzente und zur Erreichung energetischer Ziele erforderlich.

Ergebnis:

Die Baugenehmigungen und Fertigstellungen im Teilmarkt der Ein- und Zweifamilienhäuser erreichen 2008 einen Tiefstand. Der Wegfall der Eigenheimzulage ist eine wesentliche Ursache und es ist zum jetzigen Zeitpunkt nicht absehbar, inwieweit die Eigenheimrente dies ausgleichen wird.

Ein auf die Überprüfung von Vermarktungserfolgen ausgerichtetes Baulandmonitoring könnte die Baulandbereitstellung hinsichtlich der Nachfragerwünsche und Akzeptanz wesentlich optimieren.

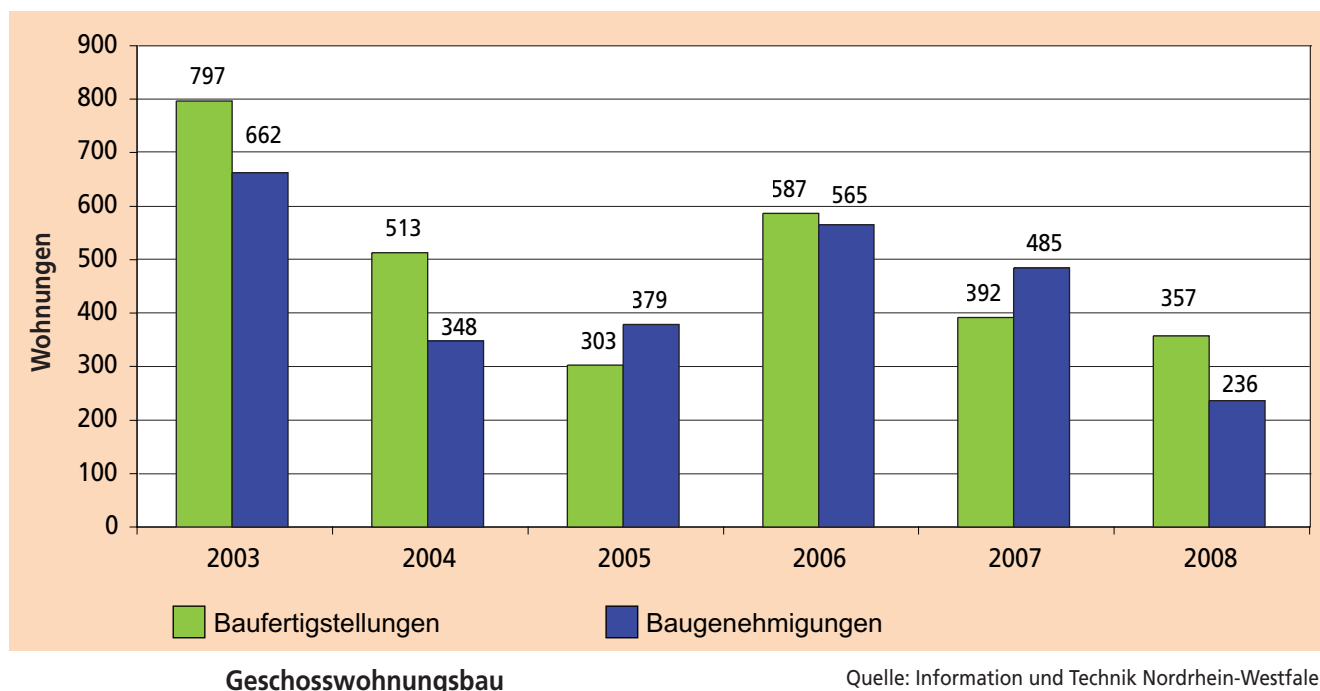
Die Bestandsimmobilien werden auch vor dem Hintergrund eines großen Angebotes, das sich unseres Erachtens durch vermehrte Verkaufsabsichten der Eigentümer in Siedlungen der 60er- und 70er-Jahre erhöhen wird, an Bedeutung gewinnen. Eine Vielzahl von Hauseigentümern will ihre Immobilien veräußern, da diese ihren Bedürfnissen nach einem altengerechten Wohnen nicht entsprechen bzw. die Erben nicht in dieser Immobilien leben wollen oder können. Das zu erwartende große Angebot wird sich dämpfend auf die Preise auswirken.

3.2.2 Neubau im Geschosswohnungsbau

Die Fertigstellungen im Geschosswohnungsbau gingen mit minus 8,9 % verhältnismäßig moderat zurück. Mit insgesamt 357 Fertigstellungen wird das Niveau der Jahre 2005 und 2006 erreicht.

Mit 236 Wohnungen verzeichnen die Baugenehmigungen hingegen einen deutlichen Rückgang im Vergleich zum Vorjahr. Diese geringen Genehmigungszahlen werden voraussichtlich Auswirkungen auf die Fertigstellungen in den nächsten Jahren nach sich ziehen.

Abb. 10: Fertig gestellte und genehmigte Wohnungen im



Die sich abzeichnende verstärkte Bestandsorientierung der Wohnungsunternehmen könnte für die geringe Neubautätigkeit im Geschosswohnungsbau ursächlich sein. Die lokalen Wohnungsunternehmen in Dortmund haben ihren Schwerpunkt bereits seit längerer Zeit auf die Verbesserung des Woh-

nungsbestandes gerichtet. Einige global agierende Wohnungsunternehmen wie beispielsweise die Deutsche Annington und die GAGFAH lenken ihre Neubauinvestitionen – wenn überhaupt – in prosperierende Regionen, in denen sie auf Grund höherer Mietniveaus höhere Renditen als im Ruhrgebiet erwarten können. Der überwiegende Teil der sonstigen neuen Wohnungsmarkttakteure haben Investitionen jeglicher Art jedoch komplett eingestellt.

Vor diesem Hintergrund der zurückhaltenden Neubautätigkeit der Wohnungsunternehmen gewinnen private Investoren zur Schaffung attraktiver Wohnangebote zunehmend an Bedeutung. Die Bereitstellung eines quantitativ ausreichenden Grundstücksangebotes mit guten Lagequalitäten für den Geschosswohnungsbau ist die notwendige Voraussetzung zur Erhöhung der Bautätigkeit. Auch hier kann ein Baulandmonitoring zur Überprüfung und ggf. Anpassung des quantitativen und qualitativen Angebotes einen wesentlichen Beitrag zur Weiterentwicklung des Dortmunder Wohnungsmarktes leisten.

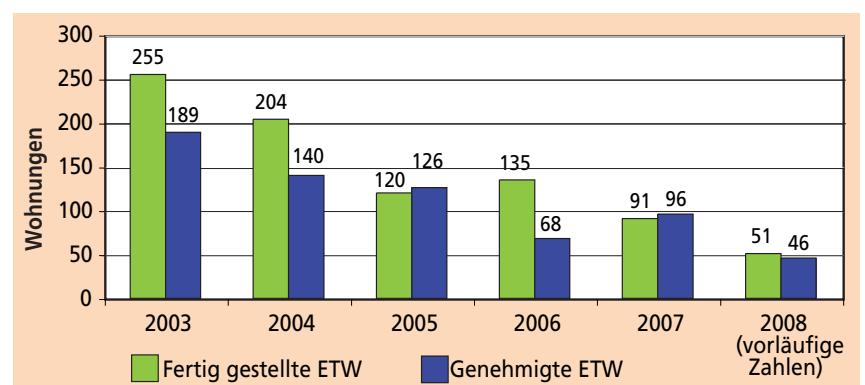
Die rückläufige Bautätigkeit im Geschosswohnungsbau ist vor dem Hintergrund der bevölkerungsstrukturellen Veränderungen und den damit einhergehenden veränderten Wohnbedürfnissen äußerst problematisch zu sehen. Durch die Zunahme der Single-Haushalte und der älteren Menschen wird zukünftig die Nachfrage nach Geschosswohnungen in integrierten Lagen steigen.

Die sich herauskristallisierenden vielfältigen Lebensstile erfordern innovative Angebote, die sich teilweise auch nur in Nischenprodukten für ganz spezielle Zielgruppen widerspiegeln werden. Dies ist oftmals auf Grund der baulichen Einschränkungen im Bestand nicht möglich und kann nur durch Neubau geleistet werden.

Die Fertigstellungen im öffentlich geförderten Mietwohnungsbau sind um 32 % von 206 auf 140 im Jahre 2008 zurückgegangen. Die Bewilligungen erhöhten sich leicht von 77 auf 85 Mietwohnungen. Mit einem Fördermittelvolumen von 6,5 Mio. € wird der Vorjahreswert von 4,9 Mio. € jedoch übertroffen.

Die Bautätigkeit im Teilmarkt der Eigentumswohnungen geht ebenfalls nach einer leichten Erholung 2007 im Folgejahr erheblich zurück.

Abb. 11: Fertig gestellte und genehmigte Eigentumswohnungen



Quelle: Information und Technik Nordrhein-Westfalen und Fachbereich Statistik

Ergebnis:

Die Genehmigungszahlen im Geschosswohnungsbau gehen nun bereits im dritten Jahr in Folge zurück. Sie erreichen mit 236 Genehmigungen einen Tiefstand, der sich auf die Fertigstellungszahlen der nächsten Jahre auswirken wird.

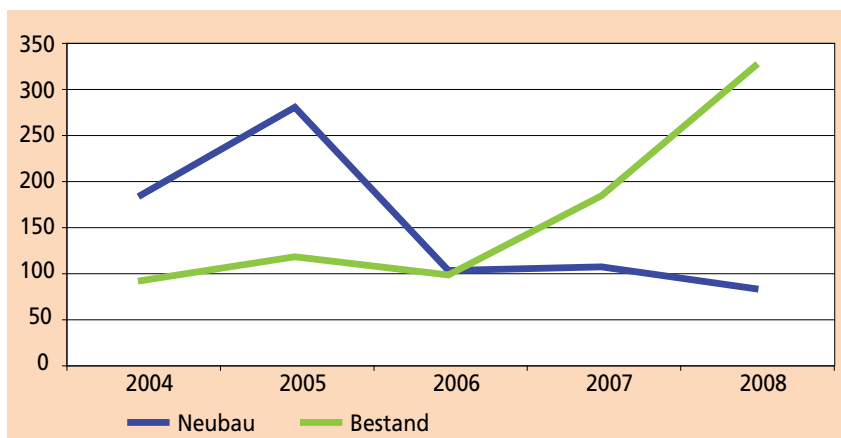
Sollten sich die Rahmenbedingungen (z. B. Abschreibungsmöglichkeiten, Zinsvergünstigungen) für Investoren im Geschosswohnungsbau nicht verbessern, ist davon auszugehen, dass die Genehmigungszahlen auf diesem niedrigen Niveau verharren werden.

3.3 Wohnungsbestand

Die Verkaufsfälle im Wohnungsbestand haben in letzter Zeit einen hohen Stellenwert gegenüber den Neubauaktivitäten bekommen. Kapitel 3.2 macht deutlich, dass der Neubau Einbußen zu Gunsten der Bestandsimmobilien hinnehmen muss.

Der Bericht des Gutachterausschusses Dortmund zeigt, dass die Verkaufsfälle von Bestandsimmobilien bei Weitem den Neubau übertreffen. Seit dem Jahre 2006 übersteigen die Kauffälle von bestehenden Ein- und Zweifamilienhäusern in mittlerer und guter Lage die der Neubauten. Die Schere zwischen den Bestands- und Neubaukauffällen scheint weiter zu Ungunsten der Neubautätigkeit auseinanderzugehen.

Abb. 12: Entwicklung der Kauffälle von Ein- und Zweifamilienhäusern in mittleren und guten Wohnlagen nach Neubau und Bestand



Quelle: Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Dortmund

Der Wohnungsbestand erhöhte sich zum 31.12.2008 um 637 auf 309.084 Wohnungen.

Tab. 8: Bestand an Wohngebäuden und Wohnungen in Gebäuden mit Wohnraum jeweils zum 31.12. des Jahres

	Wohngebäude	Wohnungen in Gebäuden mit Wohnraum
1999	84.619	296.845
2000	85.155	298.486
2001	86.553	301.456
2002	87.388	303.181
2003	88.128	304.634
2004	88.925	305.718
2005	89.507	306.577
2006	90.254	307.765
2007	90.763	308.447
2008	91.128	309.084

Quelle: Information und Technik Nordrhein-Westfalen

3.3.1 Eigenheimbestand

Sowohl eine aktive Bestandsentwicklung als auch eine offensive Neubaupolitik führen zur Qualitätssteigerung des Dortmunder Wohnungsmarktes. Neubau- und Bestandsobjekte stehen im stetigen Wettbewerb, der letzten Endes über den Preis und die dadurch zu erwerbenden Qualitäten entschieden wird. Bei einer langfristig rückläufigen Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung und dem daraus entstehenden rein rechnerischen Wohnungsüberhang werden in Zukunft die Angebote (im Neubau und Bestand), die über eine hohe Lagequalität, d. h. ein attraktives Wohnumfeld mit guter Infrastruktur und guter Verkehrsanbindung verfügen, von den Nachfragern bevorzugt.

Bestandsimmobilien haben oftmals den Vorteil einer integrierten Lage und damit verbunden einer ausgereiften Infrastruktur. Beeinträchtigungen durch Baustellen und noch nicht fertig gestellte Infrastruktur, mit denen oftmals Käufer in Neubaugebieten über viele Jahre konfrontiert werden, liegen für Bestandserwerber nicht vor.

Darüber hinaus ist auch der Preisvorteil der Bestandsimmobilie nicht unerheblich. Laut empirica-Preisdatenbank lag der durchschnittliche Angebotspreis für ein neues Reihenhaus bei rund 200.000 €, eine Bestandsimmobilie in diesem Segment wird hingegen rund 20.000 € günstiger angeboten (vgl. Kapitel 2.2). Problematisch können beim Kauf einer Bestandsimmobilie jedoch die teilweise nur schwer kalkulierbaren Kosten für Modernisierungs- und Instandhaltungsarbeiten sein. Der absehbare Generationenwechsel in der Eigentümerstruktur der Siedlungen der 60er/70er-Jahre wird ein erhebliches Immobilienangebot in diesen Baualtersklassen zur Folge haben, das sich unseres Erachtens auch dämpfend auf den Preis auswirken wird.

Ergebnis:

Bestandsimmobilien haben durch ihre günstigen Preise, die oftmals integrierten Lagen und die bereits vorhandene Infrastruktur eine hohe Attraktivität aus Sicht der Nachfrager. Durch diesen Preisvorteil bzw. die Lagequalitäten erhöht sich – sowohl preislich als auch hinsichtlich der Lagemerkmale – der Druck auf die Neubauprojekte. Die Finanzierungsinstitute Sparkasse Dortmund und Dortmunder Volksbank bestätigen diese Einschätzung der wachsenden Nachfrage nach Wohnungen und Häusern aus „zweiter Hand“.

3.3.2 Geschosswohnungsbestand

Der Geschosswohnungsbestand setzt sich aus Eigentums- und Mietwohnungen zusammen.

3.3.2.1 Eigentumswohnungen

Die Angebotspreise für gebrauchte Eigentumswohnungen sind im Vergleich zum Vorjahr stabil (vgl. Kapitel 2.2, Abb. 2) geblieben. Mit einem Median von 90.000 € bzw. rund 1.200 €/m² Wohnfläche im Jahre 2008 liegen die Bestandspreise deutlich unter den Neubauangebotspreisen. Dies begründet sich u. a. durch die teilweise nicht mehr den heutigen Ansprüchen genügende Ausstattung oder die nicht mehr zeitgemäßen Grundrisse. Auch die mangelnde Energieeffizienz der Wohnungen bzw. der Gebäude führt zu Preisdämpfung.

Abgeschlossenheitserklärungen und Umwandlungen

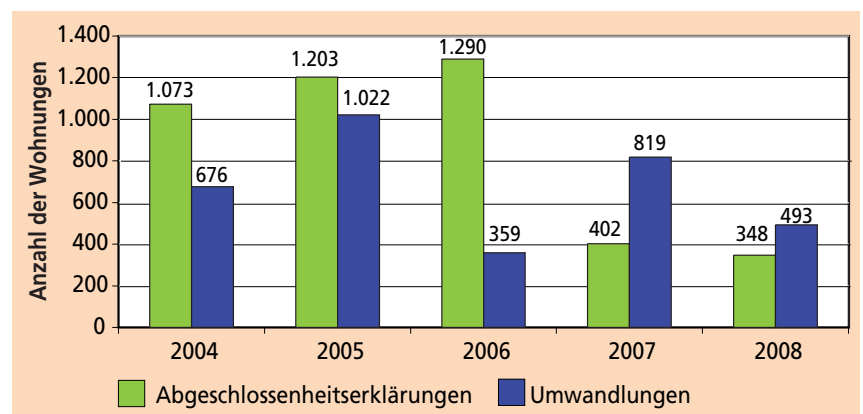
Eigentumswohnungen werden neben dem Neubau auch durch Umwandlung bisheriger Mietwohnungen in Eigentumswohnungen geschaffen. Die Entwicklung der Umwandlungstätigkeit wird anhand der Entwicklung der Abgeschlossenheitserklärungen und der Teilung und Anlage der Wohnungsgrundbücher (Umwandlung) gemessen. Die Zahl der Abgeschlossenheitserklärungen im Bestand ist ein wesentlicher Indikator für die sich vollziehende Mieterprivatisierung.

Bereits im Jahre 2007 gab es einen starken Rückgang der **Abgeschlossenheitserklärungen** um 69 % von 1.290 auf 402. Dieser Rückgang setzte sich – wenn auch in abgeschwächter Form – im Jahre 2008 fort. Im Jahre 2008 wurden 348 und somit rund 13 % weniger Abgeschlossenheitserklärungen als im Vorjahr beantragt. Dieser rückläufige Trend weist auf die sich in den letzten Jahren wandelnden Geschäftsstrategien einzelner Wohnungsunternehmen hin. Mieterprivatisierung ist seit ca. zwei Jahren nicht mehr Bestandteil ihrer Portfoliostrategien. Die Wahrnehmung der Rechte und Pflichten nach dem Wohnungseigentumsgesetzes und die damit verbundenen erheblichen Verwaltungsaufwände sind hierfür wesentliche Ursache. Insofern gibt es faktisch kaum noch Angebote in diesem Marktsegment.

Auch bei den Nachfragern ist eine gewisse Sättigung durch die in früheren Jahren vorgenommenen Privatisierungswellen eingetreten. Die Nachfrage ist hier eindeutig rückläufig. Neben einer gewissen Marktsättigung ist

sicherlich auch die finanzielle Situation der Mieter in den betroffenen Gebieten von Bedeutung. Viele der Mieter sind hinsichtlich ihrer unsicheren Finanzsituation nicht in der Lage, Eigentum zu erwerben. Darüber hinaus schreckt in Einzelfällen der durch Modernisierungs- und Instandhaltungsrückstau verursachte schlechte bauliche Zustand der Wohnungen die jetzigen Mieter vom Kauf ab. Die Folgekosten sind nur schwer kalkulierbar. Die ggf. günstigen Kaufpreise werden durch die anstehenden Modernisierungskosten relativiert und sprechen somit gegen den Kauf einer solchen Eigentumswohnung.

Abb. 13: Entwicklung der Abgeschlossenheitserklärungen und Umwandlungen



Quelle: Bauordnungsamt, Amt für Wohnungswesen

Nach dem auf Grund der hohen Abgeschlossenheitserklärungen der Vorjahre kurzfristigen Anstieg der **Umwandlungen** im Jahre 2007 fielen sie im Jahre 2008 um rund 40 % auf 493. Die Privatisierungswelle scheint nach einem kurzen Aufschwung 2007 wieder gedämpft zu sein.

3.3.2.2 Mietwohnungen

Der Dortmunder Mietwohnungsbestand ist im Vergleich zum Vorjahr annähernd gleich geblieben und wird auf ca. 222.000 Wohneinheiten für das Jahr 2008 geschätzt. Davon sind rund 187.500 Mietwohnungen frei finanziert und rund 34.500 öffentlich geförderte Mietwohnungen. Zur Struktur und Zusammensetzung des Mietwohnungsbestandes in Dortmund kann nur für den Bereich der mit öffentlichen Mitteln geförderten Wohnungen auf Datenmaterial des Amtes für Wohnungswesen zurückgegriffen werden. Die zum frei finanzierten Mietwohnungsbestand dargestellten Zahlen können lediglich als Annäherungswerte gesehen werden.

Der Bestand an öffentlich geförderten Mietwohnungen hat sich innerhalb eines Jahres von ca. 36.000 auf ca. 34.500 Wohnungen im Jahre 2008 verringert. Durch planmäßige Tilgungen und vorzeitige Rückzahlung der öffentlichen Mittel wird sich der geförderte Mietwohnungsbestand in Dortmund bis 2018 auf ca. 17.000 Wohnungen reduzieren. Derzeit stellt die Wohnraumversorgung im geförderten Mietwohnungsbau kein Problem

dar (s. Kapitel 4.3.4), zumal den Wohnungssuchenden in Dortmund auch im übrigen preiswerten Marktsegment ein ausreichendes Angebot zur Verfügung steht (vgl. Kapitel 5).

Auf Grund der stark rückläufigen Baufertigstellungen im Neubaubereich wird es umso wichtiger, die Qualität des Dortmunder Mietwohnungsbestandes durch geeignete Modernisierungsmaßnahmen zu sichern bzw. zu verbessern. Energetische Sanierung und der Abbau von Barrieren bilden hierbei die Schwerpunkte. Die Bedürfnisse der verschiedenen Nachfragergruppen müssen berücksichtigt werden. Bei der Modernisierung von Bestandsquartieren mit einseitigem Wohnungsangebot sind daher abhängig von den baulichen Gegebenheiten auch Grundrissveränderungen oder Wohnungszusammenlegungen in Erwägung zu ziehen. Die im Rahmen des Kommunalen Wohnkonzeptes erstellte Bautypologie analysiert die Zukunftsfähigkeit der verschiedenen Dortmunder Bau- und Siedlungstypen. Auf dieser Basis werden generelle Handlungsbedarfe und Maßnahmen aufgeführt.

Einige Dortmunder Wohnungsunternehmen haben in den vergangenen Jahren – oftmals unter Inanspruchnahme staatlicher Förderprogramme – in die Zukunftsfähigkeit ihrer Wohnungsbestände investiert. Beispielsweise wurden allein im Jahre 2008 für den Abbau von Barrieren im Bestand (rund 440 Wohnungen) und die energieeffiziente Nachrüstung von öffentlich geförderten Wohnungen (rund 470 Wohnungen) 6,8 Mio. € aus dem Wohnungsbauprogramm des Landes NRW bewilligt.

Der Großteil – gut zwei Drittel – des Dortmunder Mietwohnungsbestandes befindet sich jedoch im Eigentum von privaten Einzeleigentümern. In der Vergangenheit wurde bereits durch Informationsveranstaltungen und sonstige Öffentlichkeitsarbeit seitens der Stadt Dortmund versucht, diese Eigentümergruppe entsprechend zu informieren, zu überzeugen und wenn möglich auch zu unterstützen, notwendige Modernisierungsmaßnahmen an ihren Gebäuden und Wohnungen durchzuführen. Die Ansprache und Aktivierung der Einzeleigentümer stellt nach wie vor eine wichtige Herausforderung dar.

Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen im Bestand haben allerdings ihre Grenzen. Investitionen müssen sich wirtschaftlich rechnen, Maßnahmen müssen technisch möglich sein und auch längerfristig eine tatsächliche Verbesserung bedeuten. Sofern eine nicht mehr marktfähige Immobilie nicht rentabel modernisiert bzw. instandgesetzt werden kann, sollten die Möglichkeiten des Abrisses und des nachfragegerechten Neubaus geprüft werden.

Ergebnis:

Das stabile Preisniveau im Segment der **Eigentumswohnungen** macht diese zu einer sicheren Anlageform. Gerade in Zeiten der Finanzkrise und der damit eventuell verbundenen Flucht in Sachwerte könnte die Eigentumswohnung für langfristige Investitionen an Bedeutung gewinnen.

Die Qualität des **Mietwohnungsbestandes** ist allein auf Grund seines zahlenmäßigen Übergewichtes am Gesamtwohnungsbestand mit ausschlaggebend für die Attraktivität des Dortmunder Wohnungsmarktes. Die rein quantitative Wohnraumversorgung der Bevölkerung ist in den verschiedenen Preissegmenten momentan ausreichend. Darüber hinaus müssen auch die Qualitäten im niedrigen Preissegment langfristig sichergestellt werden, um die Wohnraumversorgung nicht nur rein rechnerisch, sondern auch unter qualitativen Gesichtspunkten zu gewährleisten.

Auf Grundlage des Kommunalen Wohnkonzeptes und der dort formulierten vorrangigen Teilziele wird die Stadt Dortmund gemeinsam mit ihren Partnern aus der Wohnungswirtschaft und zukünftig verstärkt mit privaten Einzeleigentümern das Angebot des Mietwohnungsbestandes für verschiedene Nachfragergruppen weiterentwickeln.

3.3.3 Wohnungsleerstände

Die Leerstandsquote ist ein wesentlicher Indikator für die Auswahl der Wohnquartiere, in denen eine Quartiersanalyse durchgeführt werden soll. Grundannahme ist, dass eine erhöhte Leerstandsquote, also die räumliche Bündelung von Leerständen, ein Anzeichen für Missstände jeglicher Art ist und somit Handlungserfordernisse bestehen. Der überhöhte strukturelle Leerstand ist ein Anzeichen für die mangelnde Marktfähigkeit von Wohnungsbeständen.

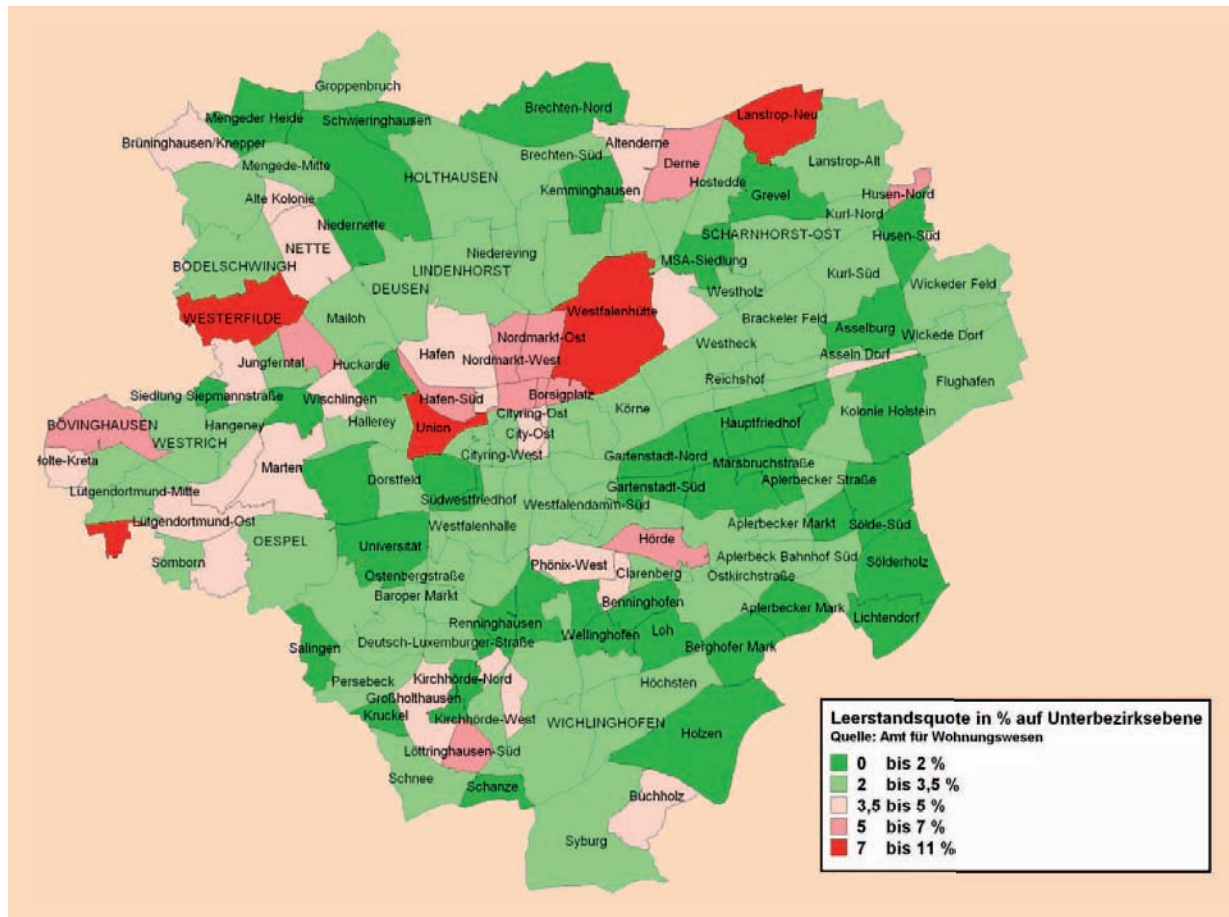
Die Leerstandsquote wird in Dortmund seit 2005 nach der sog. Stromzählermethode ermittelt. Die Primärdaten werden von dem örtlichen Stromanbieter DEW21 an den Fachbereich Statistik der Stadt Dortmund geliefert. Die Auswertung erfolgt quartalsweise auf der Ebene der 170 Statistischen Unterbezirke.

Nach der Trennung von Netz und Vertrieb bei der DEW21 zum 01.01.2007 wurde die Leerstandserhebung an die neuen Gegebenheiten angepasst. Nach einer Phase der Methodenprüfung im Jahre 2007 wird seit dem 30.06.2008 nur noch eine Leerstandsquote ermittelt. Diese ermittelt den strukturellen Leerstand weitaus präziser als es in den Jahren zuvor möglich war. In diese strukturelle Leerstandsquote fließen alle Anlagen mit einer Leerstandsdauer von drei Monaten oder länger ein. Durch diese neue Erhebungsmethodik sind jedoch keine Vergleiche mit den früheren Auswertungen möglich.

Zum Stichtag 30.06.2008 lag der strukturelle Leerstand in der Gesamtstadt bei 3,1 %. Weitere Quartalsauswertungen zeigen eine konstante Leerstandsquote für das Dortmunder Stadtgebiet. An den bereits in den Vorjahren dargelegten räumlichen Verteilungsmustern der Leerstände gibt es keine Veränderungen. Nach wie vor haben die städtebauliche Situation und die Lage innerhalb des Stadtgebietes erheblichen Einfluss auf die Leerstandshöhe.

Folgende Karte zeigt die räumliche Verteilung des strukturellen Leerstandes auf der Ebene der 170 Statistischen Unterbezirke.

Karte 3: Struktureller Leerstand UBZ 30.06.2008



Quelle: Amt für Wohnungswesen

Wie die kartografische Auswertung zeigt, gibt es auf der Ebene der Statistischen Unterbezirke signifikante Unterschiede in der Höhe der Leerstandsquote. Die räumliche Konzentration hat zur Folge, dass der strukturelle Leerstand ein wesentlicher Indikator zur Auswahl der Untersuchungsgebiete der Quartiersanalyse ist, damit für diese Wohnquartiere Handlungsoptionen zur Aufwertung entwickelt werden können.

Ergebnis:

Der strukturelle Leerstand kann anhand der neuen Erhebungsmethodik präziser bestimmt werden als es in den Vorjahren der Fall war. Es ergibt sich zum Stichtag 30.06.2008 ein struktureller Leerstand von 3,1 %, der gesamtstädtisch als unproblematisch angesehen werden kann.

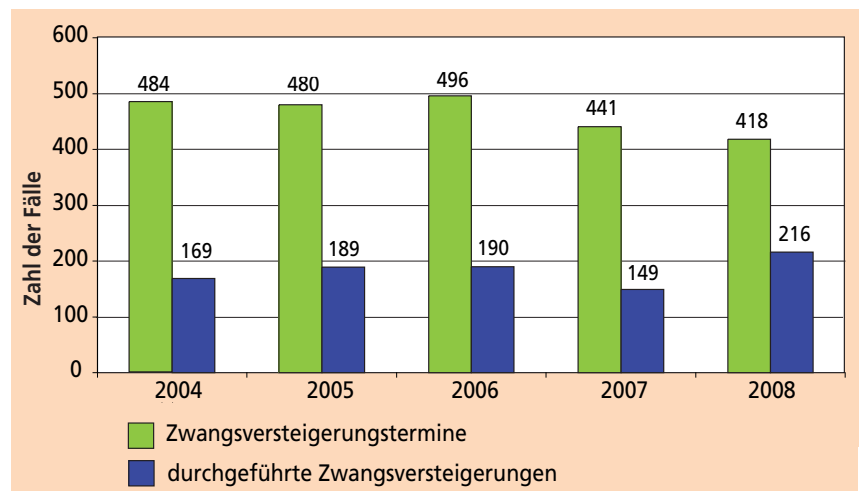
Handlungsbedarf zeigt sich erst bei einer kleinräumigen Betrachtung. Dies unterstreicht die Bedeutung des kleinräumigen Monitorings. Leerstandsursachen sind vielfältig. Durch qualitative Quartiersanalysen können sie identifiziert werden, um auf dieser Grundlage Optionen zur Quartiersaufwertung zu entwickeln.

3.3.4 Zwangsversteigerungen

Die Zahl der Zwangsversteigerungstermine war im Jahre 2008 bundesweit leicht rückläufig. Insgesamt wurden in Deutschland 88.379 Termine angesetzt. In Nordrhein-Westfalen stieg die Anzahl der Termine dagegen im Vergleich zum Vorjahr um ca. 6 % auf 18.662.

Das Amtsgericht Dortmund meldete mit 418 Zwangsversteigerungsterminen für das Jahr 2008 rund 5 % weniger als im Jahre 2007. Der leicht rückläufige Trend aus dem Vorjahresvergleich setzt sich damit fort. Die erfolgreich durchgeführten Termine, bei denen auch tatsächlich ein Zuschlag erteilt worden ist, sind hingegen von 149 auf 216 angestiegen und erreichen damit einen Höchststand. Unseres Erachtens weist auch dieser Anstieg auf einen Bedeutungszuwachs der Bestandsimmobilie hin. Die Zwangsversteigerungsobjekte scheinen z. B. auf Grund ihres günstigen Preises für potenzielle Käufer sehr interessant zu sein und werden somit verstärkt nachgefragt.

Abb. 14: Entwicklung der Zwangsversteigerungen in Dortmund



Quelle: Amtsblatt für den Regierungsbezirk Arnsberg; Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Dortmund, Grundstücksmarktbericht 2009

Da das Amtsgericht die Informationen über angesetzte Zwangsversteigerungen seit einiger Zeit fast ausschließlich im Internet veröffentlicht und die Anzeigen nach Durchführung der Termine gelöscht werden, liegt dem Amt für Wohnungswesen nur lückenhaftes Datenmaterial aus den wenigen noch gedruckten Amtlichen Bekanntmachungen vor. Eine differenzierte Auswertung nach Baualter und Objektart war für das Jahr 2008 daher nicht möglich.

Ergebnis:

Die Zahl der Zwangsversteigerungstermine ist in Dortmund leicht zurückgegangen. Ob sich dieser Trend in den nächsten Jahren fortsetzen wird, ist sehr fraglich. Die momentan anhaltende Wirtschafts- und Finanzkrise wird voraussichtlich auch diesen Bereich negativ beeinflussen. Allerdings werden mögliche Auswirkungen erst mit einer gewissen Zeitverzögerung sichtbar werden, da die Zwangsversteigerung als eines der „letzten Mittel“ in wirtschaftlichen Notlagen angewandt wird.

Die erfolgreich durchgeführten Zwangsversteigerungen sind im Jahre 2008 gegenüber den Vorjahren gestiegen. Dies könnte auf eine verstärkte Nachfrage nach diesen meist preisgünstig zu erwerbenden Immobilien hinweisen.

3.3.5 Erfahrungen mit neuen Wohnungsmarktakeuren

„Nach einer Hochphase der Transaktionen in den Jahren 2004 bis 2007 ist vor dem Hintergrund der weltweiten Finanzmarkt- und Wirtschaftskrise im Jahre 2008 ein starker Rückgang von Portfolioverkäufen zu verzeichnen.“ So lautet ein Resümee aus dem BBSR-Bericht KOMPAKT 1/2009*. Das BBSR hat im vergangenen Jahr eine Datenbank mit Informationen über bundesweite Wohnungstransaktionen eingerichtet. Auf Grundlage einer kontinuierlichen Beobachtung und Auswertung können gewisse Trends abgelesen werden. So auch dieser, dass mit Ausnahme des LEG NRW-Verkaufs an Whitehall Real Estate Funds (rund 93.000 Wohnungen) im Jahre 2008 vorwiegend kleinere Wohnungsportfolios (unter 2.000 Wohnungen) verkauft wurden.

Von dem LEG Verkauf waren in Dortmund über 11.000 Wohnungen der LEG Wohnen GmbH und der Ruhr-Lippe Wohnen GmbH betroffen. Zwischen Landesregierung und Käuferin wurden u. a. Schutzrechte für Mieter und Beschäftigte sowie Vereinbarungen über begrenzte Mieterhöhungen und Mindestinvestitionen für Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen vereinbart. Die Regelungen wurden in einer Sozialcharta mit einer Laufzeit von zehn Jahren festgeschrieben.

Die Aufstellung einer Sozialcharta ist in einem solchen Fall grundsätzlich zu begrüßen. Einige der Vereinbarungen, wie z. B. der Ausschluss von Kündigungen wegen Eigenbedarf oder wegen einer angemessenen wirtschaftlichen Verwertung, sind als positiv zu bewerten. Darüber hinaus wurden zum großen Teil lediglich Vereinbarungen getroffen, die den gesetzlichen Bestimmungen – u. a. des BGB – entsprechen und daher nichts Besonderes darstellen. Andere Punkte sind sogar kritisch zu hinterfragen:

Während der Bestandsschutzzeit

- können Mieterhöhungen kalenderjährlich um die prozentuale Steigerung des Verbraucherpreisindex (2008 = 2,6 %) zzgl. 1,5 % erfolgen. Die schwer nachzuvollziehende Grundlage bildet dabei der **Gesamtdurchschnitt aller Nettokaltmieten**. Im Ergebnis bedeutet dies, dass durchaus Mieterhöhungen bis zu 20 % durchgeführt werden können.
- dürfen jährlich maximal 2,5 % des **Gesamtbestandes** an Dritte veräußert werden (Übertragung nicht genutzter Volumina auf Folgejahre bis maximal 5 % möglich). Verkäufe im Rahmen von Mieterprivatisierungen und an kommunale Wohnungsunternehmen fallen nicht unter diese Begrenzung. Es ist nicht auszuschließen, dass Verkäufe an andere Finanzinvestoren geballt in Städten und Regionen erfolgen, in denen aus Sicht von Whitehall keine Wachstumschancen bestehen.

* Das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR) ist eine Ressortforschungseinrichtung im Geschäftsbereich des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (BMVBS)

- sollen jährlich durchschnittlich mindestens 12,50 €/m² Wohnfläche des **Gesamtbestandes** für erforderliche Maßnahmen zur Erhaltung bzw. Herstellung der Marktfähigkeit der Konzernwohnungen aufgewendet werden. Erste Erkenntnisse lassen darauf schließen, dass aus Renditegesichtspunkten höchst unterschiedlich investiert wird. In Gebieten mit einem angespannten Wohnungsmarkt können Modernisierungsmaßnahmen im vollen Umfang mietwirksam umgesetzt werden. Somit könnten dort für Modernisierung und Instandhaltung der Bestände ggf. höhere Beträge investiert werden. Wohingegen Regionen mit entspannten Märkten leer ausgehen könnten. Im Durchschnitt wäre trotzdem der vereinbarte Investitionsbetrag der Sozialcharta eingehalten.

Bei einer vergleichbaren Wohnungstransaktion im Jahre 2004 wurde das bundesweite Wohnungsunternehmen der BfA (GAGFAH) an den international agierenden Immobilienfonds Fortress verkauft. Es wurde eine Sozialcharta mit ähnlich lautenden Regelungen aufgestellt. Bei der Bewirtschaftung der GAGFAH-Bestände steht die Gewinnmaximierung im Vordergrund. Mieterhöhungen, schleppend durchgeführte Reparaturarbeiten und ein laut Presseinformationen geringes Investitionsvolumen für Instandhaltungsmaßnahmen in Höhe von 8,33 €/m² (branchenüblich sind ca. 12 bis 18 €/m²), schrauben die Renditen auf Kosten der Mieterinnen und Mieter in die Höhe. **Für die Modernisierung der Wohnungsbestände steht de facto kein Investitionsvolumen zur Verfügung.**

Immerhin wird in den genannten Fällen überhaupt noch eine Bestandsverwaltung durchgeführt, und den Mieterinnen und Mietern steht zumindest ein Ansprechpartner zur Verfügung.

Viele der neuen Wohnungsmarktakteure haben die eigentliche Bewirtschaftung und Kundenbetreuung für ihre Bestände völlig eingestellt. Zusätzlich sind sie auf Grund undurchschaubarer Eigentumsverhältnisse und wechselnder Verwalterfirmen weder für die Mieterschaft noch für die Kommune greifbar.

Die Folgen für die Qualität des Dortmunder Mietwohnungsbestandes und die Situation in den Quartieren werden durch fehlende Bestandsinvestitionen, Modernisierungen und Wohnumfeldmaßnahmen immer deutlicher. Dass sich nur noch wenige Wohnungsunternehmen an Projekten zur Siedlungs- und Quartiersaufwertung beteiligen, erschwert die Stadtentwicklung im Bereich Wohnen. Inzwischen leiden sogar ganze Wohnviertel unter dem wohnungswirtschaftlich passiven Verhalten der neuen Eigentümer. Momentan kann die Kommune allerdings nur die beschränkt vorhandenen gesetzlichen Instrumente – z. B. Maßnahmen bei Wohnungsmängeln nach dem Wohnungsgesetz – anwenden und eine offensive politische Diskussion über weitere Handlungsoptionen führen. Die hervorragende Arbeit der örtlichen Mietervereine und Mieterbeiräte wirkt darüber hinaus unterstützend.


Positiv herauszustellen bleibt, dass in Dortmund wenigstens einige wenige verantwortungsvoll handelnde Wohnungsgesellschaften und -genossenschaften sowie einige engagierte private Eigentümer vertreten sind. Sie verstehen sowohl die ökonomischen als auch die sozialen Komponenten



Kommt wie gerufen!
Ihr mobiler Sparkassen-Berater.

Info-Tel.: 0231 183-88888

 Sparkasse
Dortmund
mobil für Sie

Jetzt neu: Die mobile Beratung der Sparkasse Dortmund. Wir kommen zu Ihnen. Wann und wo auch immer Sie wollen.
Mehr Infos in jeder Sparkassen-Geschäftsstelle, bei den  Finanzdiensten, unter Info-Tel. 0231 183-88888 oder im Internet unter www.sparkasse-dortmund.de.

des Produktes „Wohnen“ als Chance, sich als kundenfreundliche und wirtschaftlich arbeitende Unternehmen am Dortmunder Wohnungsmarkt zu behaupten.

Die Faktoren des Marktes beeinflussen das Handeln der Investoren naturgemäß am stärksten. Wenn schon nicht die notwendige Erkenntnis bei den neuen Eigentümern eintritt, dass mit professioneller Bestandsbewirtschaftung und entsprechenden Investitionen weitaus nachhaltigere Renditen zu erzielen sind, bleibt zu hoffen, dass zukünftig wieder verstärkt klassische Investoren und Wohnungsunternehmen als Kaufinteressenten auftreten werden.

Ergebnis:

Auf Grund schlechterer Finanzierungsmöglichkeiten und sinkender Preise war die Zahl groß angelegter Wohnungsverkäufe im vergangenen Jahr stark rückläufig. Da die bei vielen Transaktionen eingeplanten Exit-Strategien momentan kaum umgesetzt werden können, werden viele der neuen Eigentümer unfreiwillig zu Bestandshaltern.

Die von uns befürchteten negativen Auswirkungen der veränderten Anbieterstruktur für die Mieterinnen und Mieter sowie für die Bestands- und Quartiersentwicklung haben sich bereits bestätigt. Die kommunalen Eingriffsmöglichkeiten sind begrenzt. Dennoch wird durch eine intensive politische Diskussion und konsequentes Verwaltungshandeln im Bereich der Wohnungsaufsicht und der sozialen Netzwerkarbeit seitens der Stadt Dortmund versucht, gemeinsam mit den engagierten Akteuren vor Ort den negativen Entwicklungen gegenzusteuern.

4. Wohnungsnachfrage

4.1 Nachfrageindikator „demografische Entwicklung“

4.1.1 Bevölkerungsentwicklung

Laut Veröffentlichung des Landesbetriebes Information und Technik Nordrhein-Westfalen (IT.NRW) lebten 584.412 Einwohner zum Stichtag 31.12.2008 in Dortmund. Dies entspricht einem Bevölkerungsrückgang von 2.497 Personen im Vergleich zum Vorjahr. Für diese Bevölkerungsabnahme sind – neben einer durchgeführten statistischen Registerbereinigung – die negativen Salden der natürlichen Bevölkerungsbewegung, aber auch der Außenwanderung verantwortlich.

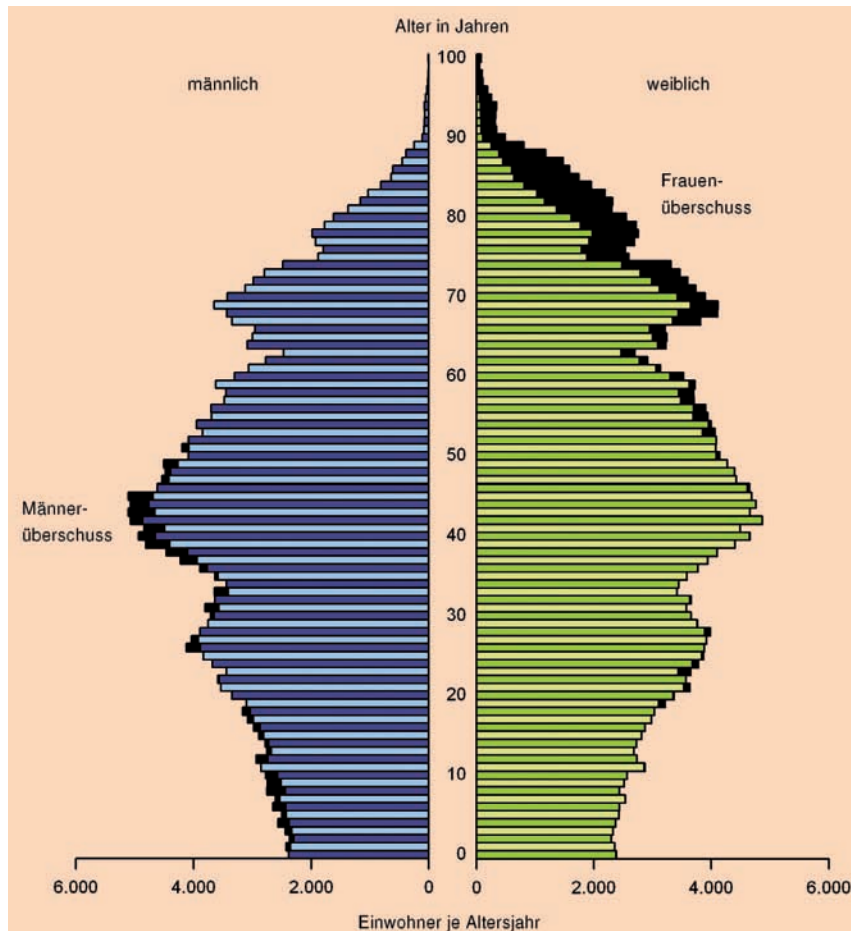
Tab. 9: Entwicklung der Hauptwohnbevölkerung in Dortmund jeweils zum 31.12. des Jahres

	Hauptwohnbevölkerung
1998	591.733
1999	590.213
2000	588.994
2001	589.240
2002	590.831
2003	589.661
2004	588.680
2005	588.168
2006	587.624
2007	586.909
2008	584.412

Quelle: Information und Technik Nordrhein-Westfalen

Der demografische Wandel und der damit verbundene Anstieg der älteren Menschen setzt sich auch 2008 fort. So stieg z. B. der Anteil der über 60-Jährigen von 25,4 % im Jahre 2000 auf 25,9 % im Jahre 2008. Dieser Entwicklung wird im Kommunalen Wohnkonzept durch das Leitziel der „Verbesserung der Wohnsituation für Senioren und Menschen mit Behinderung“ Rechnung getragen. Aber auch andere Zielgruppen des Wohnungsmarktes sollten nicht außer Acht gelassen werden. Vor allen Dingen die Attraktivitätssteigerung des Wohnungsangebotes für junge Familien nimmt im Dortmunder Wohnkonzept einen hohen Stellenwert ein.

Abb. 15: Altersaufbau der Dortmunder Bevölkerung am 31.12.2008



Quelle: Fachbereich Statistik

4.1.2 Haushaltentwicklung und Konsequenzen für die Wohnungsnachfrage

Die Zahl und Zusammensetzung der privaten Haushalte in Dortmund sind entscheidend für die Wohnungsnachfrage. Sie liefern wesentliche Informationen zur Beurteilung der aktuellen Wohnraumversorgung. Darüber hinaus lassen sich hieraus Aussagen zur zukünftigen Wohnraumnachfrage ableiten.

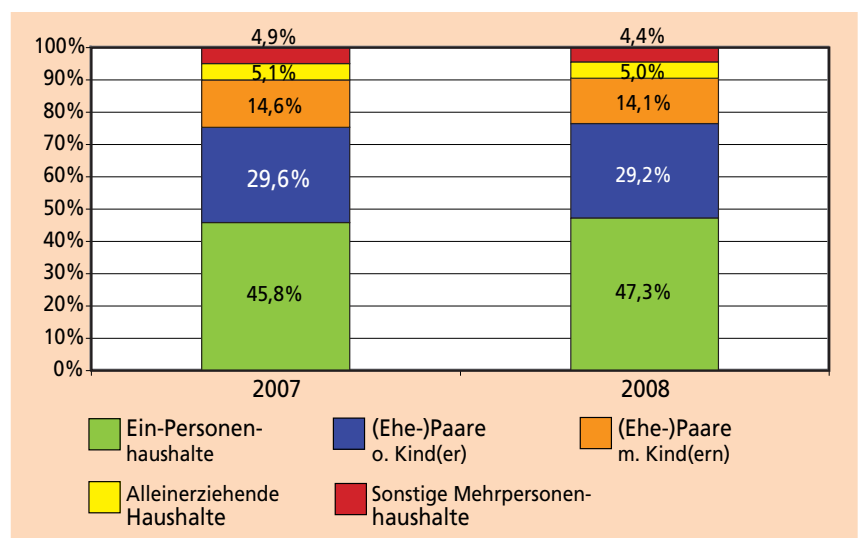
Die folgenden mit Hilfe des Haushaltsgenerierungsverfahrens* ermittelten Daten beziehen sich auf die wohnberechtigte Bevölkerung (alle mit Haupt- und Nebenwohnsitz gemeldeten Einwohner/-innen). Die Zahl der Haushalte stieg in Dortmund auf 306.402 zum Stichtag 31.12.2008.

* Mit Hilfe der Haushaltsgenerierung werden die auf Personenebene vorhandenen Daten der Bevölkerungsstatistik aus dem Melderegister nach festen Regeln zu Personenverbänden und schließlich zu Haushalten zusammengeführt

Die Nachfrage der einzelnen Haushalte nach Wohnraum unterscheidet sich teilweise sehr deutlich. So ist es sinnvoll, die Haushalte nach verschiedenen Typen (z. B. Ein-Personen-Haushalte, (Ehe-)Paare ohne Kind(er), (Ehe-)Paare mit Kind(ern), Alleinerziehende Haushalte) einzuteilen, die hinsichtlich ihrer Wohnwünsche möglichst ähnliches Verhalten zeigen. In der Realität fragen Haushalte eines Typs aber selbstverständlich sehr unterschiedliche Wohnungen nach. So möchten sicherlich manche (Ehe-)Paare mit Kindern im Wohneigentum leben, während andere Haushalte des gleichen Typs eine Mietwohnung bevorzugen bzw. sich das gewünschte Eigenheim auf Grund ihrer finanziellen Situation nicht leisten können. Trotz aller individuellen Wohnwünsche gibt es bestimmte Wohnformen, die verstärkt nachgefragt werden. So bevorzugen z. B. Ein- und Zwei-Personen-Haushalte häufig innerstädtische Wohnungen in Mehrfamilienhäusern.

Mit der Zunahme der absoluten Haushaltszahl ist eine tendenzielle Verschiebung der Haushaltsstrukturen zu erkennen. Die Zahl der Ein-Personen-Haushalte erhöhte sich in Dortmund, wohingegen die anderen Haushaltstypen leicht rückläufige Entwicklungen aufzeigen. Im Zuge dieser Entwicklung verringerte sich die durchschnittliche Haushaltsgröße auf 1,92.

Abb. 16: Haushalte nach Haushaltstypen in Prozent



Quelle: Fachbereich Statistik

Der Haushaltsverkleinerungstrend wird sich voraussichtlich zukünftig noch verstärken. Hierauf muss mit einem entsprechenden Wohnungsangebot z. B. urbanes Wohnen für einkommensstarke Singles oder Service-Wohnen für Ältere reagiert werden. Es gilt immer zu beachten, dass sich Wohnwünsche in Abhängigkeit von Lebens- und Wertevorstellungen unterscheiden und von individuellen Vorlieben abhängig sind. Die Wohnungsangebote sind oftmals noch zu wenig differenziert und bewegen sich meist in den traditionellen Segmenten des Eigenheimes oder der Mietwohnung. Alternative Wohnformen und innovative Wohnprojekte sind notwendige Nischenprodukte des zukünftigen Wohnungsmarktes. Diese Nischenprodukte sind zur qualitativen Differenzierung notwendig und müssen wesentlicher Bestandteil der gesamtstädtischen Strategie sein.

Ergebnis:

Die Bevölkerungszahl geht im Vergleich zum Vorjahr um 2.497 Personen zurück, wovon ein nicht unerheblicher Anteil auf die durchgeführte Bereinigung des Einwohnerregisters zurückzuführen ist.

Die Zahlen des Haushaltsgenerierungsverfahren bestätigen den Trend zur Haushaltsverkleinerung und dem damit verbundenen Anstieg der Haushaltszahlen. Die Entwicklung zu mehr Ein-Personen-Haushalten setzt sich fort. Auch zukünftig muss für diese Gruppe ein ausreichendes Angebot an geeigneten Wohnungen in unterschiedlichen Lagen und Preissegmenten zur Verfügung stehen.

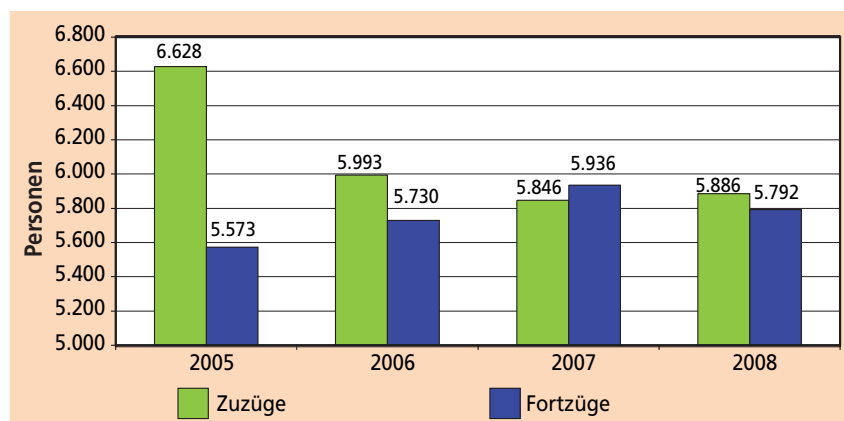
4.2 Nachfrageindikator „Bevölkerungsbewegung“

4.2.1 Stadtumlandwanderung

Niedrige Geburtenzahlen und deutlich darüber liegende Sterbefälle führen zu einer negativen natürlichen Bevölkerungsbewegung. Umso wichtiger für die quantitative Bevölkerungstabilisierung werden in diesem Zusammenhang die Wanderungsbewegungen. Die Wanderungsbewegungen sind nur einwohnerspezifisch abbildbar und nicht auf Ebene der in Kapitel 4.1 dargestellten Haushalte. Dies hat zur Folge, dass lediglich Rückschlüsse aus den Altersklassen auf bestimmte Zielgruppen geschlossen werden können, die immer nur ein Interpretationsansatz sein können. Selbstverständlich stehen hinter jeder der dargestellten Altersklassen unterschiedlichste Zielgruppen, die sich vor allen Dingen zukünftig noch weiter ausdifferenzieren werden.

Für den Wohnungsmarkt sind in besonderem Maße die Nahwanderungsverflechtungen mit den benachbarten Kommunen von Bedeutung. Hier verzeichnet Dortmund im Jahre 2008 mit einem Plus von 94 Personen wieder eine leicht positive Bilanz. Die positive Nahwanderungsbilanz ergibt sich bei etwa gleichbleibenden Zuzügen aus den verringerten Fortzügen.

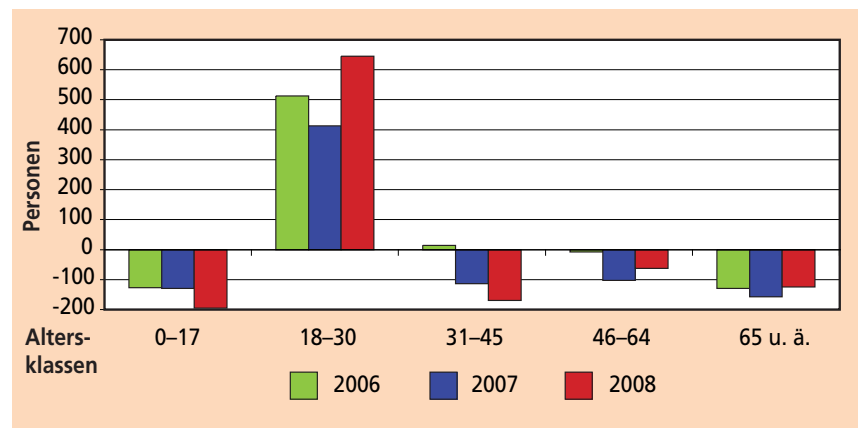
Abb. 17: Stadtumlandwanderung 2005–2008



Quelle: Fachbereich Statistik

Gliedert man die Zu- und Fortzüge nach Altersklassen, so zeigt sich tendenziell ein ähnliches Muster wie im Vorjahr. Erfreulicherweise ist in der Altersklasse der 18- bis 30-Jährigen die Bilanz der Stadtumlandwanderung auch im Jahre 2008 wieder positiv. Sie übersteigt mit einem Plus von 645 Personen sogar das Niveau der Vorjahre. Bei Zuzugszahlen in einer Größenordnung von rund 2.700 Personen in dieser Altersgruppe ist die Schaffung attraktiver Wohnungsangebote für kleinere (Starter-) Haushalte eine wesentliche Aufgabe der zukünftigen Wohnungspolitik, um dieser bedeutenden Zielgruppe adäquaten Wohnraum zur Verfügung stellen zu können.

Abb. 18: Bilanz der Stadtumlandwanderung nach Altersklassen



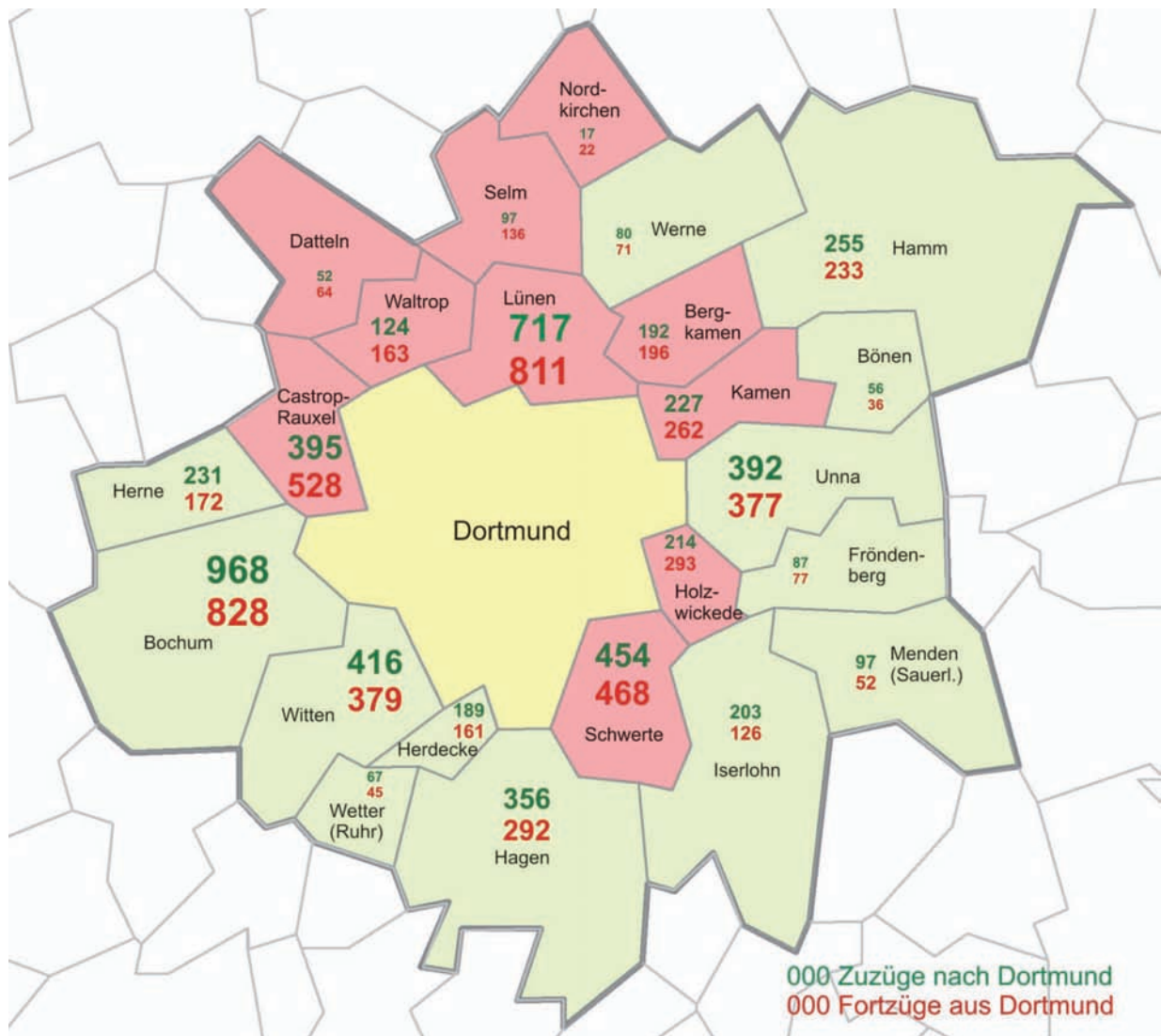
Quelle: Fachbereich Statistik

Die Nahwanderungsbilanz fällt in allen anderen Altersklassen negativ aus. Auffällig ist der seit drei Jahren rückläufige Trend in der Altersklasse der 30- bis 45-Jährigen. Problematisch ist der damit verbundene Rückgang von 200 Personen in der Altersgruppe der 0- bis 17-Jährigen zu sehen. In diesen Altersgruppen spielen die jungen Familien mit ihren Wohnwünschen eine besondere Rolle. Das im Kommunalen Wohnkonzept formulierte Leitziel für eine familiengerechte Wohnungspolitik trägt wesentlich zur Attraktivitätssteigerung für diese Zielgruppe bei. Die kleinteilige Anreicherung mit familieneigneten Grundrissen und Bauformen von bestehenden Siedlungen gehört ebenso wie eine große Bandbreite des Qualitäts- und Preisspektrums im Bereich des familienorientierten Wohnungsbaues dazu. Die starke räumliche Bindung der Familien erfordert eine kleinteilig agierende Planungspolitik, die in Einzelfällen eine behutsame Nachverdichtung ermöglicht bzw. Neubaugebiete in enger Verzahnung zu bestehenden Wohnquartieren schafft.

Die Fortzüge in der Alterklasse der über 65-Jährigen übersteigen nach wie vor die Zuzüge. Eine in Fachkreisen oftmals diskutierte Reurbanisierung bei Senioren ist in Dortmund nicht zu erkennen. Diese Entwicklung in Kombination mit der wachsenden Zahl an älteren Menschen macht eine noch stärkere Auseinandersetzung mit der Thematik des altengerechten Wohnens erforderlich. Aus diesem Grund wurde im Kommunalen Wohnkonzept der Stadt Dortmund dieser Zielgruppe ein besonderer Stellenwert zugesprochen.

Die detaillierten Wanderungsverflechtungen mit den Kommunen im Dortmunder Umland veranschaulicht die folgende Karte. Grün eingefärbt sind die Kommunen, bei denen Dortmund eine positive Wanderungsbilanz verzeichnet. An die rot eingefärbten hingegen verliert Dortmund Einwohner.

Karte 4: Wanderungsaustausch mit dem Umland 2008

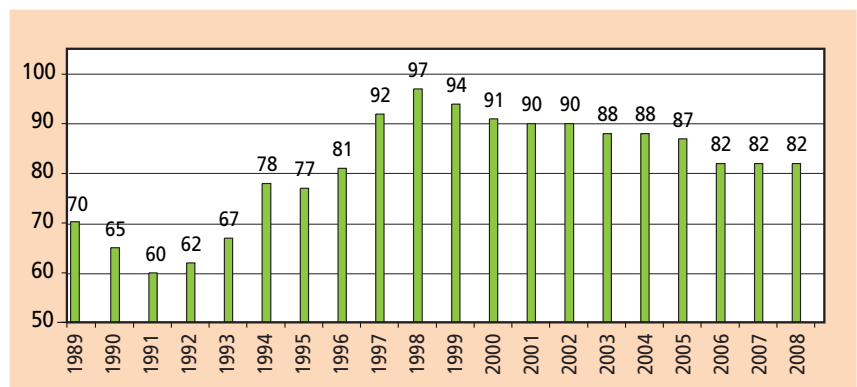


Quelle: Stadtplanungs- und Bauordnungsamt nach Daten des Fachbereiches Statistik

4.2.2 Innerstädtische Wanderungsbewegung

Die innerstädtischen Wanderungsbewegungen in Form der relativen innerstädtischen Umzugshäufigkeit ist ein wichtiger Indikator zur frühzeitigen Erkennung möglicher Ent- oder Anspannungstendenzen auf dem Dortmunder Wohnungsmarkt.

Abb. 19: Relative innerstädtische Umzugshäufigkeit (Umgezogene je 1.000 Einwohner)



Quelle: Fachbereich Statistik

Die Umzugshäufigkeit befindet sich in den letzten Jahren auf einem sehr konstanten Niveau. Mit 82 Umzügen je 1.000 Einwohner liegt sie deutlich unter dem Höchstwert von 97 Umzügen zu Zeiten extrem entspannter Wohnungsmärkte Ende der 90er-Jahre. Absolut betrachtet bedeutet dies, dass im Jahre 2008 innerhalb Dortmunds rund 48.000 Wohnungswechsel stattgefunden haben.

Ergebnis:

Der aus Sicht der Wohnungspolitik bzw. Stadtplanung interessante Indikator der Nahwanderung ist im Jahre 2008 wieder positiv. Die Verluste in den Altersklassen der unter 17-Jährigen und der 31- bis 45-Jährigen, die zu einem gewissen Anteil die Zielgruppe der Familien repräsentieren, zeigen, dass neben dem bereits erfolgreich etablierten Familien Projekt mit seinem vielfältigen Maßnahmenbündel nach wie vor Handlungsbedarf in Form einer familiengerechten Wohnungspolitik besteht. Das Kommunale Wohnkonzept greift diesen Handlungsbedarf auf und formuliert erste Ansatzpunkte zur Realisierung. Neben den Familien stehen natürlich noch weitaus mehr Zielgruppen wie z. B. Ein-Personen-Haushalte oder Paare hinter dieser Altersklasse, deren Anforderungen und Bedürfnisse im Neubau oder Bestand befriedigt werden müssen, will man sie langfristig an den Wohnstandort Dortmund binden.

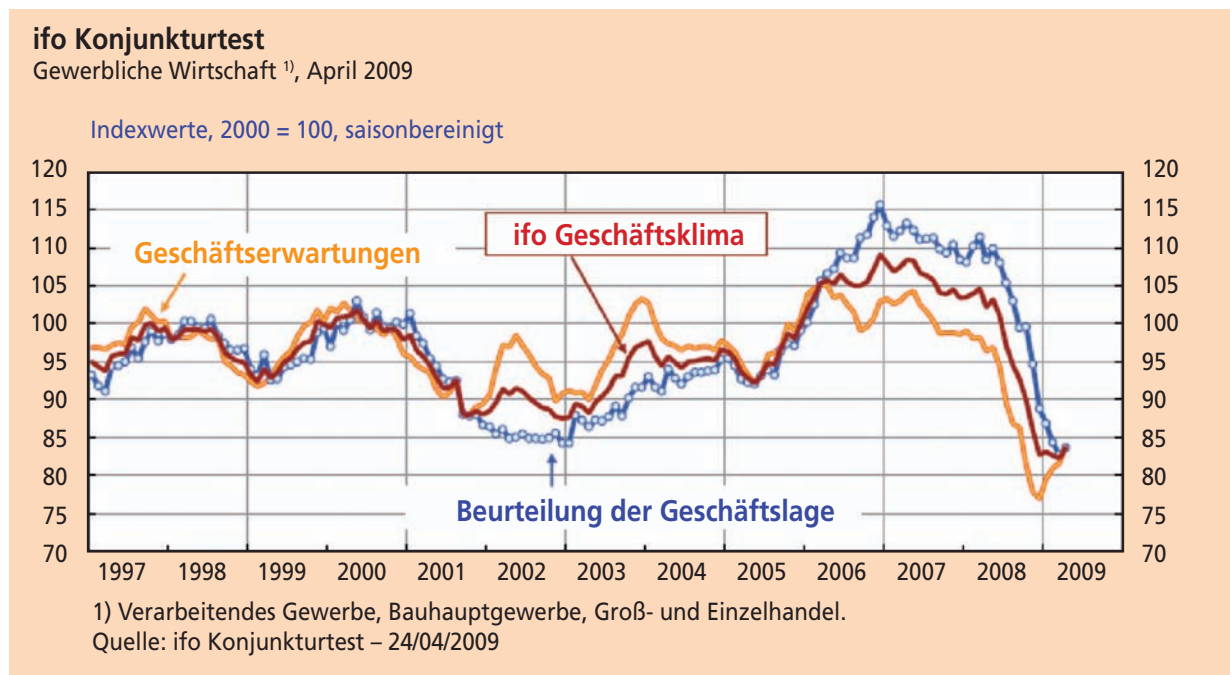
Als Reaktion auf eine alternde Gesellschaft haben sich eine Vielzahl an seniorengerechten Angeboten auf dem Wohnungsmarkt etabliert. Die negative Nahwanderungsbilanz zeigt in dieser Altersgruppe jedoch weiterhin Handlungsbedarf. Daher muss auch zukünftig das Wohnungsangebot für diese Zielgruppe weiter ausgebaut werden. Hier setzt das Kommunale Wohnkonzept mit dem Ziel der Verbesserung der Wohnsituation für Senioren und Menschen mit Behinderung an.

4.3 Nachfrageindikator „Wirtschaftliche Rahmenbedingungen“

4.3.1 Konjunkturlage in Deutschland

Der sich bereits im Frühjahr 2007 abzeichnende Abwärtstrend in der deutschen Wirtschaft setzt sich im Jahre 2008 in einem rasanten Abschwung fort. Ifo-Konjunkturexperten bestätigen einen freien Fall des Index in den Wintermonaten. Die deutsche Wirtschaft wurde von den fortschreitenden konjunkturellen Eintrübungen der Weltwirtschaft sowie der Krise an den internationalen Finanzmärkten zunehmend in Mitleidenschaft gezogen. Der weltweite Konjunkturabschwung hat zunehmend negative Vermögens- und Vertrauenseffekte zur Folge, die sich in einer anhaltend hohen Sparquote widerspiegeln. Im Frühjahr 2009 beruhigte sich die wirtschaftliche Situation etwas. Eine konjunkturelle Trendwende lässt sich zu diesem Zeitpunkt jedoch aus dem leicht ansteigenden Geschäftsklimaindex nicht ableiten. Auch der Industrie- und Handelskammertag sah zu Beginn dieses Jahres noch keine umfassende Konjunkturwende.

Abb. 20: Ergebnisse des ifo Konjunkturtests im April 2009

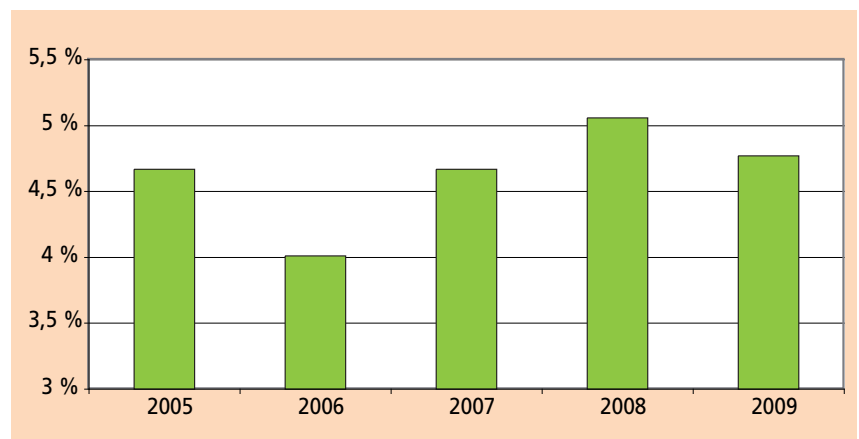


Quelle: ifo – Institut für Wirtschaftsforschung e.V., München 2009

Der Konjunkturabschwung hat mit leichter zeitlicher Verzögerung auch die deutsche Bauwirtschaft erreicht. Die Bauunternehmen spüren die gesamtwirtschaftliche Rezession, von der auch der Wohnungsneubau nicht unberührt bleibt. Die sinkenden Auftragseingänge spiegeln die steigende Verunsicherung der privaten Haushalte hinsichtlich ihrer Arbeitsplätze und der sich eintrübenden Einkommenserwartungen wider. Diese Rahmenbedingungen wirken hemmend auf langfristige Investitionsentscheidungen wie den Bau eines Eigenheims. Auf Grund der niedrigen Genehmigungszahlen im Wohnungsbau wird es laut des Zentralverbandes des Deutschen Baugewerbes hieraus keine Konjunkturimpulse für die Bauwirtschaft geben.

Der effektive Hypothekenzinssatz ging von über 5 % Ende des Jahres 2007 auf 4,77 % im Januar 2009 zurück. Auch Anfang des Jahres 2009 setzte sich diese rückläufige Tendenz fort. Die im Rahmen des Stimmungsbarometers befragten Experten sehen dies als Anreiz für Investitionen in den Wohnungsbau (vgl. Kapitel 8).

Abb. 21: Entwicklung des effektiven Hypothekenzinssatzes mit einer Laufzeit von über zehn Jahren, jeweils zum 01.01. des Jahres

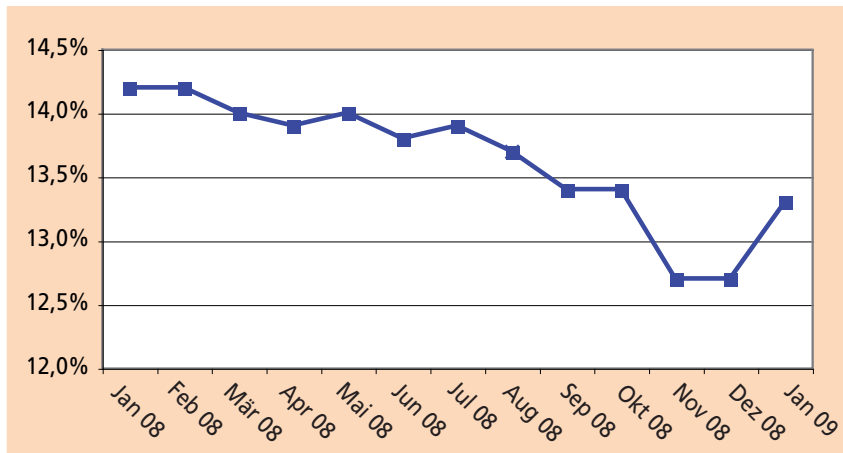


Quelle: Monatsbericht der Deutschen Bundesbank

4.3.2 Arbeitsmarktsituation in Dortmund

Die positive Grundtendenz der rückläufigen Arbeitslosenquote, die sich im Laufe des Jahres 2008 zeigte, setzt sich zu Beginn des Jahres 2009 nicht mehr fort. Die im Vorfeld thematisierten konjunkturellen Gründe lassen zum Jahreswechsel die Arbeitslosigkeit ansteigen. Ein allein durch den Wintereinbruch verursachter Anstieg ist unwahrscheinlich. Die durch die Wirtschaftskrise verschuldete Trendwende scheint Dortmund erreicht zu haben. Die Arbeitslosenquote stieg von 12,7 % im Dezember 2008 auf 13,3 % im Januar 2009 an. Besorgniserregend ist die schrumpfende Zahl der Stellenangebote in Dortmund. Sie reduzierten sich um mehr als 50 % auf rund 3.500 offene Stellen.

Abb. 22: Entwicklung der Arbeitslosenquote in Dortmund



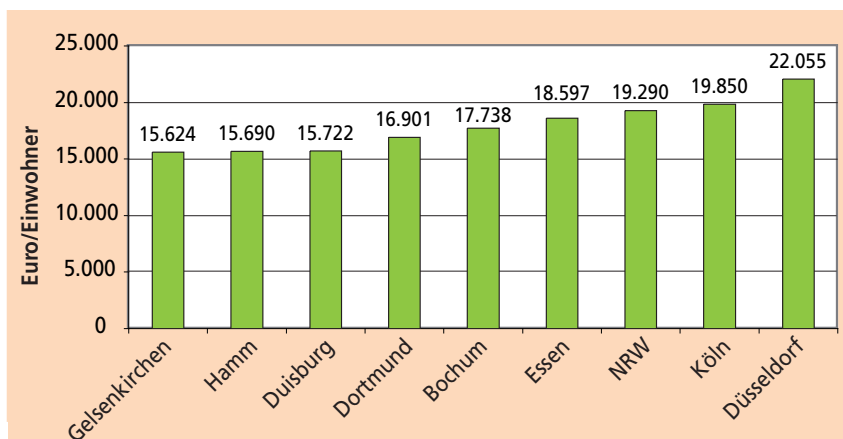
Quelle: Arbeitsagentur Dortmund

Das ganze Ausmaß der Wirtschaftskrise spiegelt sich in den Arbeitslosenzahlen noch nicht wider. Viele Unternehmen versuchen, durch Kurzarbeit Entlassungen zu vermeiden. Die Gefahr eines möglichen Arbeitsplatzverlustes ist in einigen Branchen jedoch allgegenwärtig. Diese Besorgnis einer unsicheren finanziellen Zukunft wirkt sich hemmend auf die Investitionsbereitschaft der privaten Haushalte aus. Langfristige Investitionen wie der Kauf einer Immobilie werden nicht getätigt.

4.3.3 Verfügbare Einkommen

Der Indikator des verfügbaren Einkommens ermöglicht Rückschlüsse auf das ökonomische Potenzial und somit auf die Investitionsmöglichkeiten der Nachfrager. Mit einem verfügbaren Jahreseinkommen von 16.901 € liegt Dortmund im Mittelfeld in dem folgenden abgebildeten Städtevergleich. Der Landesdurchschnitt liegt mit 19.290 € deutlich über dem verfügbaren Jahreseinkommen der Dortmunder Bevölkerung.

Abb. 23: Verfügbare Jahreseinkommen je Einwohner 2007

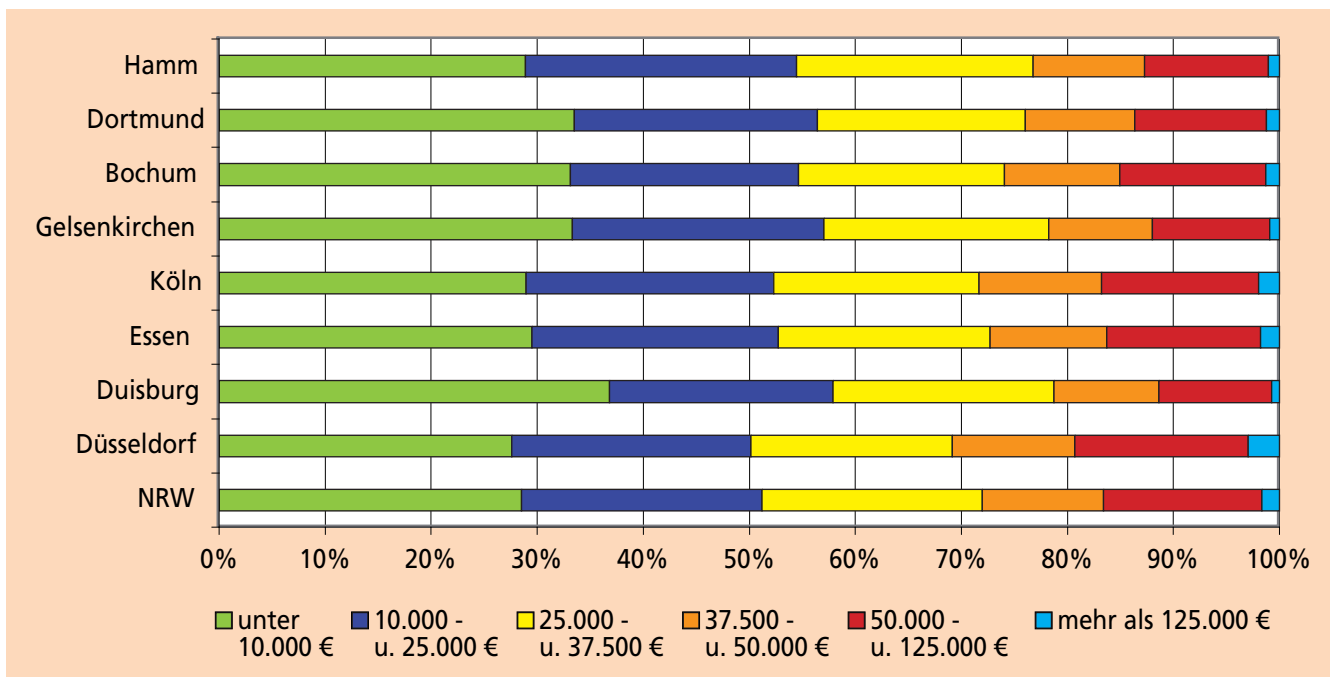


Quelle: Arbeitskreis „Volkswirtschaftliche Gesamtrechnungen“ des Statistischen Bundesamtes und der Statistischen Landesämter

Die Gruppe der Lohn- und Einkommenssteuerpflichtigen mit einem Einkommen von unter 10.000 € liegt in Dortmund und in den Nachbarkommunen Bochum und Gelsenkirchen mit rund 33 % deutlich über dem Landesdurchschnitt. Der Personenkreis, der preiswerten Wohnraum nachfragt, ist hier dementsprechend hoch.

In der Einkommensgruppe 50.000 bis 125.000 € steht die Landeshauptstadt mit 16,3 % an der Spitze der Vergleichskommunen. Dortmund liegt mit einem Anteil von 12,4 % im Mittelfeld der aufgeführten Städte. Hochwertiges Wohnen im oberen Preissegment ist somit durchaus als wichtiges Handlungsfeld für die Weiterentwicklung des Dortmunder Wohnungsmarktes anzusehen. Die Projekte Phoenix-Ost und Hohenbuschei leisten einen wesentlichen Beitrag zur Angebotschaffung im höherpreisigen Segment.

Abb. 24: Jahreseinkommen der Lohn- und Einkommenssteuerpflichtigen in Prozent



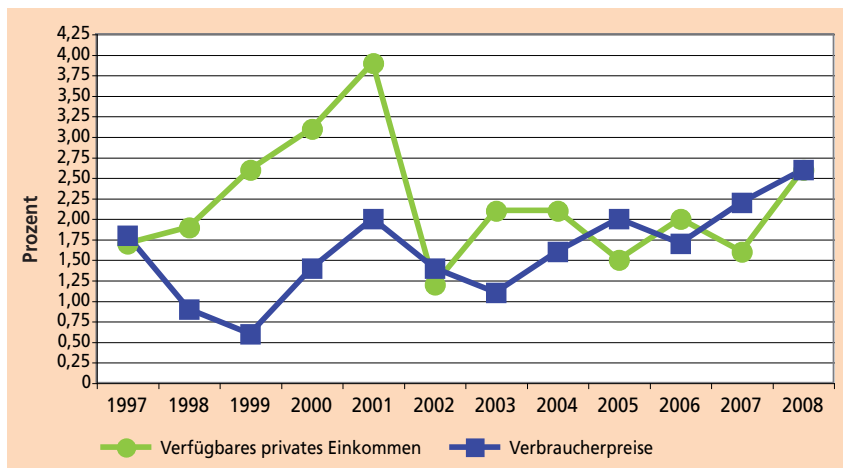
Quelle: Information und Technik Nordrhein-Westfalen

Das verfügbare Einkommen der privaten Haushalte nahm im Jahre 2008 um 2,6 % zu. Dies ist die höchste Wachstumsrate seit 2001. Die parallel zu dieser Entwicklung steigende Sparquote könnte ein Hinweis auf die Investitionszurückhaltung der Bevölkerung sein.

Der Verbraucherpreisindex für Deutschland* stieg ebenfalls um 2,6 %, sodass die Einkommenszuwächse hierdurch egalisiert werden. Diese Jahresteuerrate ist die höchste seit 1994 und ist im Wesentlichen auf die hohe Teuerungsrate in der ersten Jahreshälfte 2008 zurückzuführen.

* Er umfasst die Preisentwicklung aller Waren und Dienstleistungen für den privaten Verbrauch

Abb. 25: Steigerungsraten der verfügbaren Einkommen und der Verbraucherpreise in Deutschland



Quelle: Statistisches Bundesamt

4.3.4 Wohnungssuchende im geförderten Mietwohnungsbau

Auch wenn der geförderte Mietwohnungsbau nur einen geringen Teil des Dortmunder Mietwohnungsmarktes ausmacht (s. Kapitel 3.3.2.2), können mit Hilfe der beim Amt für Wohnungswesen erhobenen Daten und Informationen zur Wohnungssuche gewisse Rückschlüsse über die Nachfrage im Teilmarkt des preiswerten Mietwohnungsbau gezogen werden.

Zum 31.12.2008 waren ca. 1.200 Haushalte als wohnungssuchend beim Amt für Wohnungswesen vorgemerkt. Dies bedeutet im Vergleich zum Vorjahresstichtag einen Rückgang um rund 10 %. Die Ein- und Zwei-Personen-Haushalte (ca. 830) bildeten die größte Gruppe der Wohnungssuchenden. Dem überwiegenden Teil der registrierten wohnungssuchenden Haushalte konnte innerhalb eines Jahres eine passende Wohnung vermittelt werden. Allerdings ist das Wohnungsangebot für kinderreiche Familien bzw. Haushalte mit fünf und mehr Personen stark eingeschränkt, sodass sich die Vermittlung häufig etwas langwieriger gestaltet. Trotzdem ist unter dem reinen Versorgungsaspekt weiterhin von einer entspannten Marktsituation im geförderten Mietwohnungsbau auszugehen.

Ergebnis:

Die deutsche Wirtschaft ist von der weltweiten Finanzkrise zunehmend betroffen.

Sachvermögen sind in der Regel weniger von der Inflation betroffen als Geldvermögen. Die Direktanlage in Wohnimmobilien schützt daher am besten vor der Inflation. Eine Flucht in Sachwerte erscheint vor diesem Hintergrund nicht unwahrscheinlich. Die durch die Finanzkrise verursachte Verunsicherung in der Bevölkerung steht dem momentan noch teilweise entgegen. Die verstärkte Nachfrage nach Bestandsimmobilien in Dortmund ist jedoch erstes Anzeichen für diese Flucht in Sachwerte. Die niedrigen Zinsen unterstützen das Investment in Immobilien.

5. Mietentwicklung und Wohnnebenkosten

5.1 Mietentwicklung in Deutschland

Ein wesentlicher Indikator für die Situation auf den Wohnungsmärkten ist die Mietentwicklung. Das Statistische Bundesamt veröffentlicht laufend Informationen zur allgemeinen Mietentwicklung in Deutschland. Gegenüber dem Vorjahr sind die Nettokaltmieten im Jahre 2008 um 1,3 % gestiegen. Eine sehr moderate Steigerung, wenn man berücksichtigt, dass sich die Lebenshaltungskosten im Jahre 2008 um 2,6 % erhöht haben.

Allerdings sind gerade die Wohnungsmärkte regional und lokal sehr unterschiedlich, sodass die für den gesamten Mietwohnungsbestand in Deutschland ermittelten statistischen Durchschnittswerte nur eine bedingte Aussagekraft besitzen. Mietsteigerungen und insbesondere das -niveau variieren je nach Wohnungsmarkt- und Wirtschaftslage in den Städten und Kreisen sehr stark.

5.2 Mietentwicklung in Dortmund

Seit dem vergangenen Berichtsjahr wird zur genaueren Beurteilung der Mietentwicklung in Dortmund auf Daten aus der empirica-Preisdatenbank (IDN ImmoDaten GmbH) zurückgegriffen. Dort werden Mietwohnungsinserate aus diversen Internetplattformen erfasst und nach unterschiedlichen Gesichtspunkten (z. B. Preisentwicklung nach Größe, nach Neubau/Bestand oder nach Stadtbezirken) ausgewertet. Es handelt sich hierbei um Angebotspreise für die Nettokaltmieten, die neben der leichteren Verfügbarkeit den Vorteil haben, dass sie die aktuelle Marktstimmung reflektieren. Die tatsächlichen Preise werden mit dieser Methode nicht ermittelt. Ebenso werden Merkmale wie Ausstattung, genaues Baualter, Modernisierungszustand etc. nicht berücksichtigt. Bei den angegebenen Miethöhen handelt es sich um den Median, der den Zentralwert aller ausgewerteten Inserate in der jeweiligen Kategorie darstellt.

Im Jahre 2008 wurden rund 9.000 Angebote ausgewertet. Für Bestandsmietwohnungen beträgt der Mietpreismedian 5,31 €/m² Wohnfläche. Dies bedeutet einen marginalen Rückgang im Vergleich zum Vorjahr. Im Neubaubereich ist der Wert für die Angebotsmieten hingegen um ca. 3 % auf 7,07 €/m² Wohnfläche gestiegen.

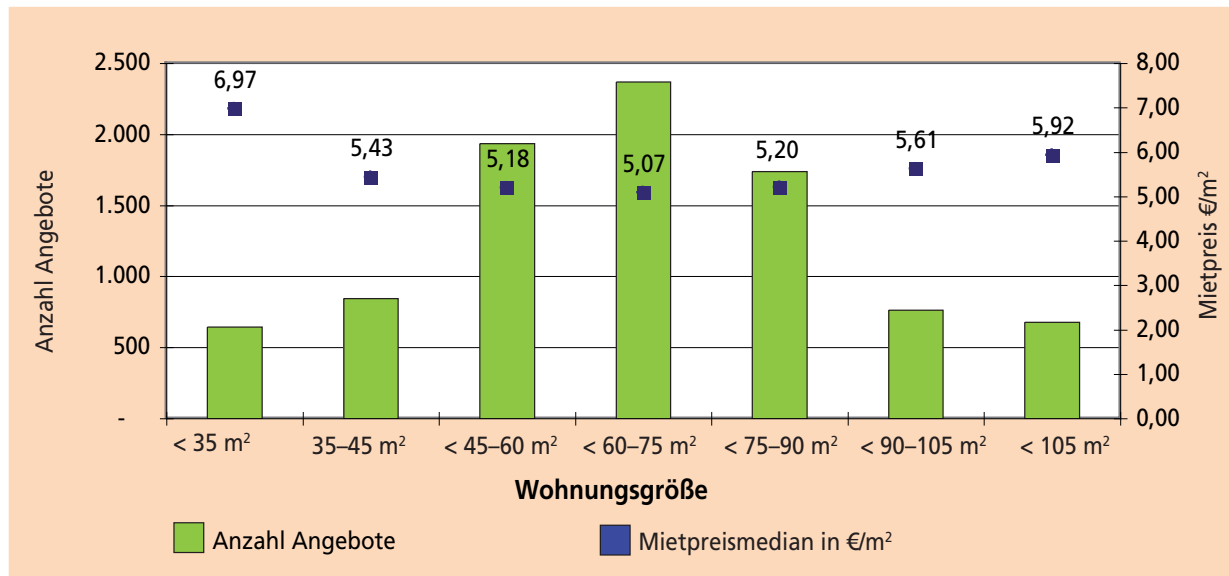
Tab. 10: Mietangebote in Dortmund 2004 bis 2008

Jahr	Bestand		Neubau	
	Anzahl der Angebote	Mietpreis Median in €/m ²	Anzahl der Angebote	Mietpreis Median in €/m ²
2004	3470	5,17	106	7,02
2005	5511	5,22	152	6,87
2006	7647	5,26	132	6,50
2007	9227	5,34	171	6,86
2008	8812	5,31	166	7,07

Quelle: empirica-Preisdatenbank (IDN ImmoDaten GmbH)

In der nachfolgenden Abbildung wird die Verteilung der Angebote und der Mietpreismediane nach unterschiedlichen Wohnungsgrößen dargestellt.

Abb. 26: Angebote nach Mietpreisen und Wohnungsgröße 2008



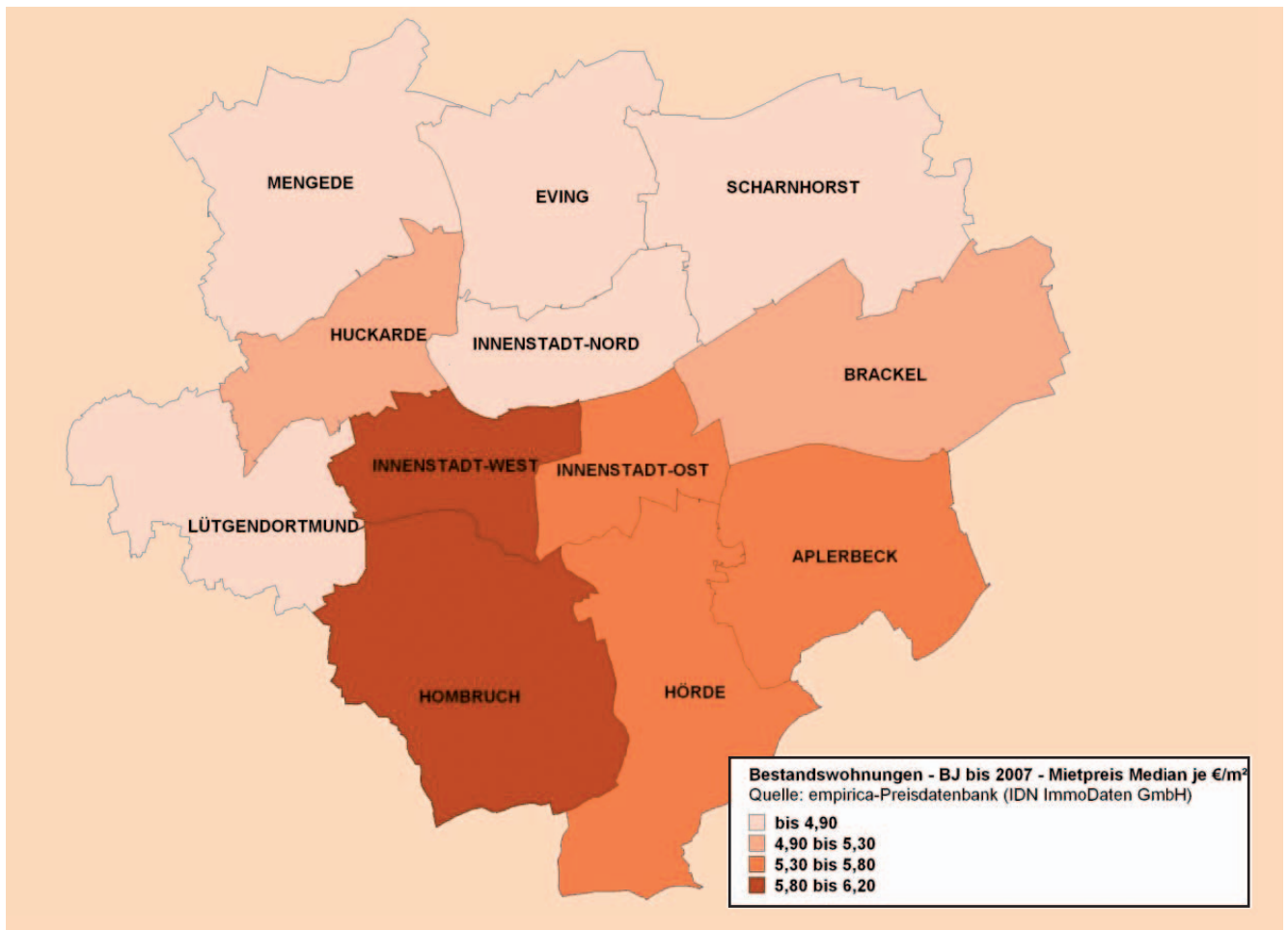
Quelle: empirica-Preisdatenbank (IDN ImmoDaten GmbH)

Es zeigt sich ein Bild, bei dem sowohl für sehr kleine als auch für große Wohnungen ein geringeres Angebot bei deutlich höheren Mietpreisen zur Verfügung steht. Im Vergleich zum Vorjahr sind die durchschnittlichen Angebotspreise für die kleinen Wohnungen unter 45 m² und für die großen Wohnungen über 105 m² gestiegen. Auch im Stimmungsbarometer stufen mehrere Experten das geringe Angebot an großen bezahlbaren Wohnungen als aktuelles Problem auf dem Dortmunder Mietwohnungsmarkt ein (vgl. Kapitel 8).

5.2.1 Mietniveau in den Dortmunder Stadtbezirken

Von den ausgewerteten Inseraten konnten auf Grund der Ortsangaben in den Anzeigentexten ca. 8.300 Angebote für Bestandsmietwohnungen (bis Baujahr 2007) den Dortmunder Stadtbezirken zugeordnet werden. Die Preisspanne der Mietpreismediane erstreckt sich von 4,60 €/m² im Stadtbezirk Scharnhorst bis 6,14 €/m² im Stadtbezirk Hombruch.

Karte 5: Angebotsmieten (Median) in den zwölf Stadtbezirken für Bestandswohnungen bis Baujahr 2007



Quelle: empirica-Preisdatenbank (IDN ImmoDaten GmbH)

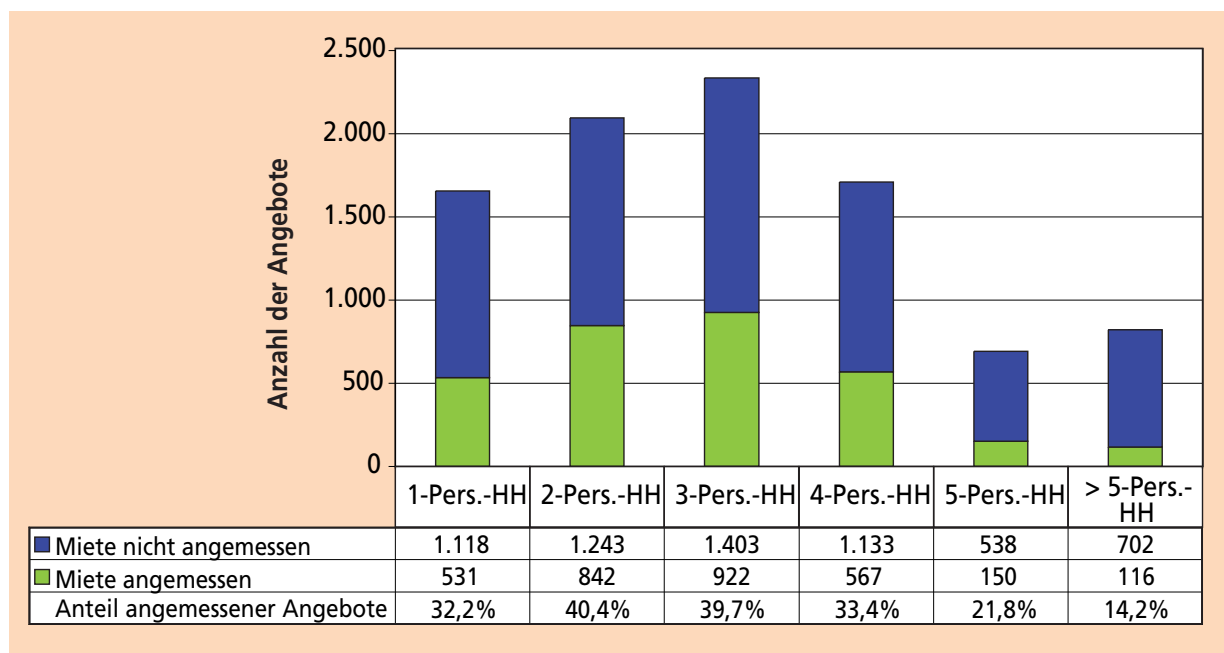
5.2.2 Mietniveau in Dortmund und „Hartz IV“

Die Wohnraumversorgung, insbesondere von Personen mit niedrigem Einkommen und Marktzugangsproblemen, stellt seit jeher eine der zentralen Aufgaben der kommunalen Wohnungspolitik dar. Im Kommunalen Wohnkonzept wurde die Sicherung der Wohnraumversorgung für diesen Personenkreis konsequenterweise auch als eines der vorrangigen Teilziele formuliert. Auf Grund des immer geringer werdenden Sozialmietwohnungsbestandes, der inzwischen nur noch gut 16 % des gesamten Dortmunder Mietwohnungsbestandes ausmacht, kann die Nachfrage in diesem Segment für Trendaussagen über den Bedarfsdeckungsgrad herangezogen werden. Für einen Überblick über die Versorgungssituation mit preiswerten Mietwohnungen auf dem gesamtstädtischen Wohnungsmarkt reicht die Beobachtung des öffentlich geförderten Mietwohnungsbaues alleine nicht aus. Daher wurde im vergangenen Jahr ein weiterer Indikator in das Wohnungsmarktbeobachtungssystem eingebunden. Die Angebote aus der

empirica-Preisdatenbank werden nach Erfüllung der Angemessenheitskriterien der Kosten der Unterkunft für die Leistungen nach dem Sozialgesetzbuch II (SGB II) – allgemein auch „Hartz IV“ genannt – ausgewertet.

Im Rahmen der Bedarfsberechnung zur Ermittlung der Leistungshöhe nach dem SGB II können nur angemessene Kosten der Unterkunft berücksichtigt werden. Die Stadt Dortmund und die ARGE Dortmund haben in Zusammenarbeit mit Mietervereinen, Wohnungswirtschaft und Kommunalpolitik Kriterien zur Bestimmung der Angemessenheit von Unterkunftskosten festgelegt. Hierbei wurden Höchstgrenzen für die monatliche Nettokaltmiete bestimmt. Diese betragen 5,24 €/m² für Wohnungen bis 50 m² und 4,86 €/m² für Wohnungen über 50 m². Die angemessene Wohnfläche – bezogen auf die Haushaltsgröße – orientiert sich an den Vorgaben für den sozialen Wohnungsbau (max. 45 m² für einen Ein-Personen-Haushalt zuzüglich 15 m² für jede weitere Person). Überschreitungen sind im Einzelfall möglich.

Abb. 27: Angemessenheit der Mietangebote („Hartz IV“) 2008



Quelle: empirica-Preisdatenbank (IDN ImmoDaten GmbH)

In Dortmund gibt es rund 40.000 Bedarfsgemeinschaften. Bei einer gesamtstädtischen Fluktuationsquote von gut 8–10 % kann angenommen werden, dass jährlich mindestens rund 3.200 Bedarfsgemeinschaften umziehen. Die Anzahl der ausgewerteten angemessenen Angebote beläuft sich auf ca. 3.100. Im Sinne einer gesamtstädtischen Marktbeobachtung ist festzustellen, dass bereits eine relativ ausreichende Zahl an angemessenen Wohnungen allein auf Immobilienplattformen im Internet angeboten werden. Rein theoretisch ist der Bedarf durch die Anzahl der ausgewerteten angemessenen Angebote ungefähr gedeckt. Selbstverständlich ist mit dem vorliegenden Datenmaterial keine abschließende Aussage möglich, da es in der Praxis sowohl weitere Angebotsquellen als auch eine Konkurrenzfrage nach diesen preiswerten Wohnungen gibt. In Ergänzung dazu können die ungefähr gleichbleibende Nachfrage nach öffentlich geförderten

Wohnungen und die durchschnittliche Vermittlungsdauer von drei bis sechs Monaten als weitere Indikatoren für einen ausgeglichenen Wohnungsmarkt im niedrigen Preissegment gewertet werden (vgl. Kapitel 4.3.4).

Eine intensive Beobachtung der Entwicklungen in diesem Bereich ist erforderlich. In der Abb. 27 spiegelt sich die weiter oben angesprochene Problematik des geringen Angebotes für große bezahlbare Wohnungen wider. Hier zeichnet sich bereits ein Handlungsbedarf ab.

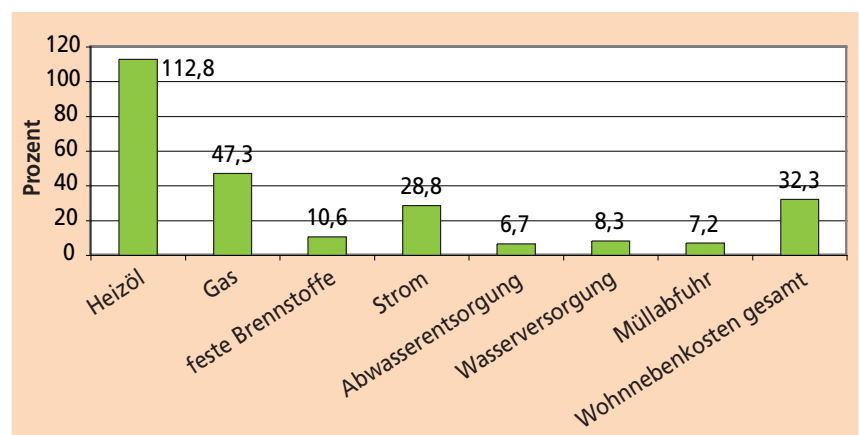
5.3 Wohnnebenkosten in Deutschland

Während die Entwicklung der Nettokaltmieten hinter dem prozentualen Anstieg der Lebenshaltungskosten (2,6 %) zurückbleibt, haben sich die Wohnnebenkosten bundesweit von 2007 auf 2008 erneut deutlich um 7,6 % erhöht. Nach der kurzen „Atempause“ 2006/2007, in der sich die bereits auf einem hohen Niveau bewegenden Nebenkosten nur um 2,7 % erhöht haben, wurden die erheblichen Preissteigerungsraten der Vorjahre wieder erreicht.

Absoluter Spitzenreiter bei den Nebenkosten bleiben die Preise für die flüssigen Brennstoffe (vorwiegend Heizöl), die sich innerhalb eines Jahres um 32,4 % verteuert haben. Danach folgen Preissteigerungen für Gas mit 9 % und für Strom mit 6,9 %. Die Preise für die übrigen Nebenkosten – z. B. für feste Brennstoffe, Wasserversorgung und Entwässerung – haben sich durchweg moderat erhöht (unter 3 %). Die Kosten für die Müllabfuhr haben sich im Bundesdurchschnitt sogar um 0,5 % verringert.

Der jährlich vom Berliner Städtebauinstitut ifs fortgeschriebenen 5-Jahres-Vergleich verdeutlicht die enormen Preissteigerungen im Bereich der Heiz- bzw. Energiekosten.

Abb. 28: Entwicklung der Wohnnebenkosten* in Deutschland 2008 gegenüber 2003 (Veränderungen in Prozent)



Quelle: ifs – Institut für Städtebau, Wohnungswirtschaft und Bausparwesen e.V., Berlin

* = Alle allgemein üblichen Nebenkosten, wie z. B. Gebühren für Straßenreinigung und Schornsteinfeger, inkl. der im Diagramm aufgeführten Nebenkosten.

Für Mieter bietet der ab dem 01.07.2008 stufenweise verpflichtend eingeführte Energiepass für (Wohn-)Gebäude eine Orientierungshilfe. In der Energieeinsparverordnung wird zwischen Bedarfsausweisen (auf Grundlage des berechneten Energiebedarfs) und Verbrauchsausweisen (auf Grundlage des erfassten Energieverbrauchs) unterschieden. Gebäude- und Wohnungseigentümer müssen potenziellen Kauf- oder Mietinteressenten einen Energiepass zugänglich machen. Mit Hilfe des Energiepasses können sich Käufer oder Mieter über die Energieeffizienz der Gebäude anhand von vergleichbaren Kennzahlen informieren.

5.4 Wohnnebenkosten in Dortmund

Für die Mieterinnen und Mieter ist die Höhe der Gesamtmiete, also die Nettokaltmiete zzgl. Betriebs- und Energiekosten (Strom und Heizung), die eigentlich interessante Größe. Im aktuell gültigen Mietspiegel für nicht preisgebundene Wohnungen in Dortmund* werden durchschnittliche Kosten für die wesentlichen Betriebskostenarten Grundsteuer (abhängig vom Baujahr durchschnittlich ca. 0,22 €/m²), Wasserversorgung, Entwässerung, Allgemeinstrom, Straßenreinigung, Müllabfuhr und Versicherungen mit 1,08 €/m² monatlich angegeben. Hinzu kommen ggf. noch weitere Kosten z. B. für Breitbandkabel, Aufzug oder Gartenpflege.

Die Preise für die „kalten“ Wohnnebenkosten sind in Dortmund im Jahre 2008 verhältnismäßig stabil geblieben. Beispielsweise sind die Wasserpreise im Vergleich zum Jahre 2007 um ca. 3,0 % und Abwassergebühren um ca. 1,0 % gestiegen. Die Müllgebühren sind hingegen leicht um 3,1 % (Restmülltonne) gesunken. (Quellen: dew21, steuerzahler-nrw.de, EDG)

Die Höhe der Energiekosten hängt von unterschiedlichen Faktoren ab, die einerseits vom Mieter selbst und andererseits von den Eigentümern durch verschiedene Maßnahmen beeinflusst werden können. Seit der Öffnung des Energiemarktes können Verbraucher ihren Strom- und Gasanbieter frei wählen. Auf Grund der Preisunterschiede kann für Dortmund keine einheitliche Aussage zu den Kosten für Gas und Strom getroffen werden. Darüber hinaus sind Heizungsart, Energieeffizienz des Gebäudes und das individuelle Verbraucherverhalten wesentliche Einflussgrößen für den Energieverbrauch und die dadurch entstehenden Kosten.

Im folgenden Beispiel wurden durch einen Eigentümer Modernisierungsmaßnahmen im energetischen Bereich durchgeführt. Die Modernisierung wurde mit öffentlichen Mitteln des Landes NRW aus dem Programm zur Verbesserung der Energieeffizienz im preisgebundenen Wohnungsbestand (RL BestandsInvest) gefördert.

An zwei Mehrfamilienhäusern (Baujahr 1993) mit insgesamt zwölf Wohnungen wurde nach Durchführung folgender Modernisierungsmaßnahmen

- Zusätzliche Dämmung der Außenwand
- Unterseitige Dämmung der Kellerdecke
- Einbau einer neuen Heizungsanlage (Erdgas)

* www.wohnungswesen.dortmund.de – Mietspiegel

eine Energieeinsparung i. H. v. durchschnittlich **0,43 €/m² Wohnfläche monatlich** errechnet. Selbst bei verhältnismäßig neuen Bestandsgebäuden können durch entsprechende bauliche Maßnahmen erhebliche Energieeinsparungen erzielt werden.

Ergebnis:

Insgesamt kann das Niveau der Angebotsmieten in Dortmund als stabil – mit leichten Steigerungen im Neubaubereich – bezeichnet werden. Dies weist auf einen weitestgehend entspannten bzw. ausgeglichenen Wohnungsmarkt hin. Nach den vorliegenden Informationen wird momentan eine ausreichende Anzahl von Wohnungen im niedrigen Preissegment angeboten, sodass die Wohnraumversorgung von Personen mit geringem Einkommen gesichert ist. Allerdings werden zunehmend leichte Anspannungstendenzen bei der Verfügbarkeit von großen bezahlbaren Wohnungen festgestellt, die für die Wohnraumversorgung von Familien eine wichtige Rolle spielen.

Obwohl sich die sogenannten „kalten“ Wohnnebenkosten im Vergleich zum Vorjahr nur sehr leicht erhöht haben, stiegen die Wohnnebenkosten insgesamt auf Grund erheblicher Preissteigerungen bei den Energiekosten erneut merklich an. Maßnahmen zur Reduzierung des Energieverbrauchs wirken sich nicht nur finanziell, sondern auch positiv auf die Umwelt aus. Hierzu können Eigentümer und Mieter gleichermaßen einen Beitrag leisten.



Wohnen, Leben, GWS.

Drei Dinge, die einfach zusammen gehören. Sie suchen die passende Wohnung für sich und Ihre Familie – ruhig, gut ausgestattet, bezahlbar. Wir haben entsprechende Angebote für Sie.

Frau Klimczyk (Tel. 94 13 14-32) oder Herr Franke (Tel. 94 13 14-34) beraten Sie gerne persönlich.

**Wir sind Montag und Dienstag ab 7.30 Uhr
und Mittwoch bis Freitag ab 7.00 Uhr für Sie da.**

Am Schallacker 23
44263 Dortmund (Hörde)
Tel. (02 31) 94 13 14-0
Fax (02 31) 94 13 14-14
www.gws-dortmund.de
gws@gws-dortmund.de



Dortmund-Süd eG

6. Prognosen zur mittel- und langfristigen demografischen Entwicklung

„Prognosen sind schwierig, besonders wenn sie die Zukunft betreffen.“
(Mark Twain)

Die neue Bevölkerungsvorausberechnung des Landesbetriebes Information und Technik NRW liegt nun vor. Sie basiert auf dem Bevölkerungsstand zum 01.01.2008 und löst somit die Vorausberechnung basierend auf dem Stichtag 01.01.2005 ab. Vorausberechnungen dürfen nicht als präzise zu erwartende Entwicklung verstanden werden, sondern vielmehr als Aufzeigen einer Entwicklungslinie der Einwohnerzahl und -struktur.

Die Realitätsnähe der vorausgerechneten Werte hängt maßgeblich vom Eintreffen der zugrunde liegenden Annahmen ab. Die Annahmen zur Geburtenentwicklung, Sterblichkeit bzw. Lebenserwartung und Wanderung beziehen sich auf Referenzräume zwischen den Jahren 2003 und 2007. Insbesondere die Bestimmung der zukünftigen Wanderungsbewegungen ist ein Unsicherheitsfaktor in der Bevölkerungsvorausberechnung, da sie durch eine Vielzahl an Faktoren (z. B. ökonomische, politische und gesellschaftliche Entwicklungen) beeinflusst werden. Sie sind jedoch ein wesentlicher Aspekt zur Bestimmung der Bevölkerungszahl und -struktur.

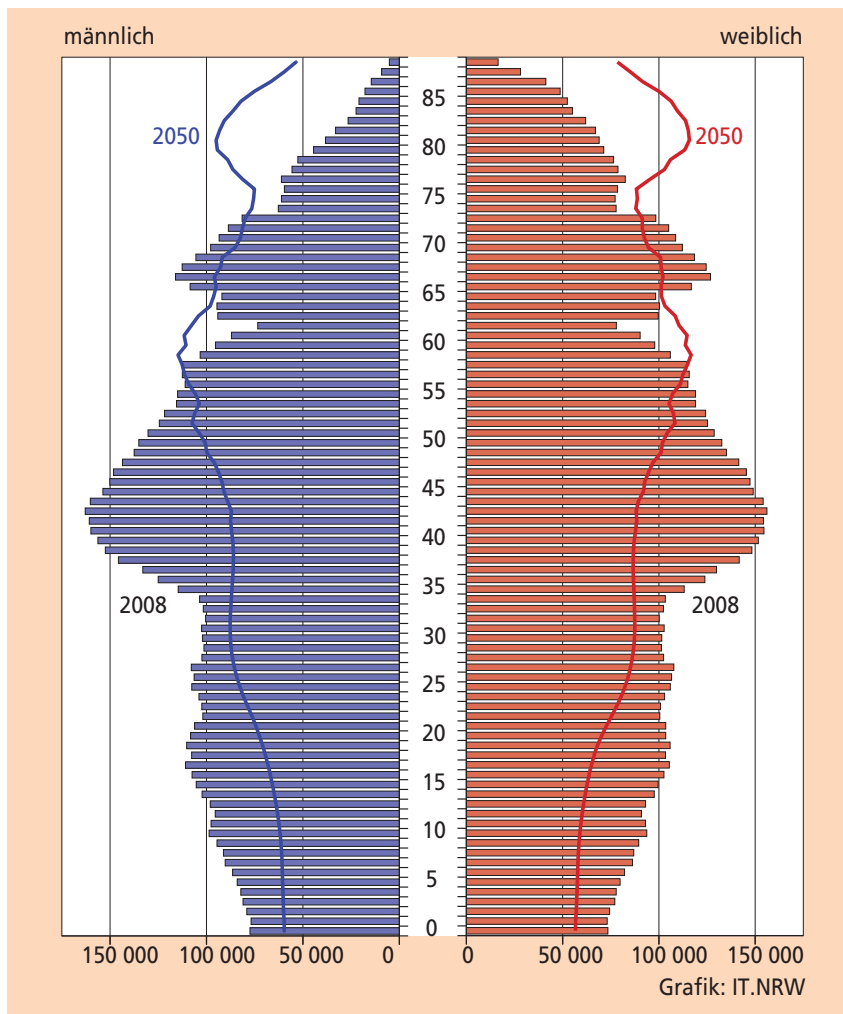
6.1 Ergebnisse der Bevölkerungsvorausberechnung für Nordrhein-Westfalen

Laut Vorausberechnung des Landesbetriebes Information und Technik wird die Bevölkerung in Nordrhein-Westfalen bis 2030 um minus 7 % von 17,997 Millionen auf 17,332 Millionen zurückgehen. Dieser Trend verstärkt sich und 2050 werden laut Prognose 15,928 Millionen Einwohner in Nordrhein-Westfalen leben.

Diese Abnahme ist auf das Geburtendefizit, das sich bereits seit Anfang der 70er-Jahre beobachten lässt, zurückzuführen. 1988 bis 2003 konnte dieses Geburtendefizit durch Wanderungsgewinne insgesamt noch in ein Bevölkerungswachstum umgekehrt werden. Für die Zukunft werden die nach wie vor positiv vorausgesagten Wanderungsbewegungen nicht mehr ausreichen, das Geburtendefizit zu kompensieren. Sie tragen jedoch dazu bei, die rückläufige Entwicklung zu bremsen.

Neben dieser rückläufigen Entwicklung bestätigt die Vorausberechnung die weitere Verschiebung der Altersstruktur. Der Rückgang der Bevölkerung trifft im Wesentlichen die jüngeren Altersgruppen. So reduziert sich der prozentuale Anteil der unter 19-Jährigen von 19,1 % im Jahre 2008 auf 14,6 % im Jahre 2050. Im gleichen Zeitraum steigt der Anteil der über 60-Jährigen von 25 % auf 38,4 %.

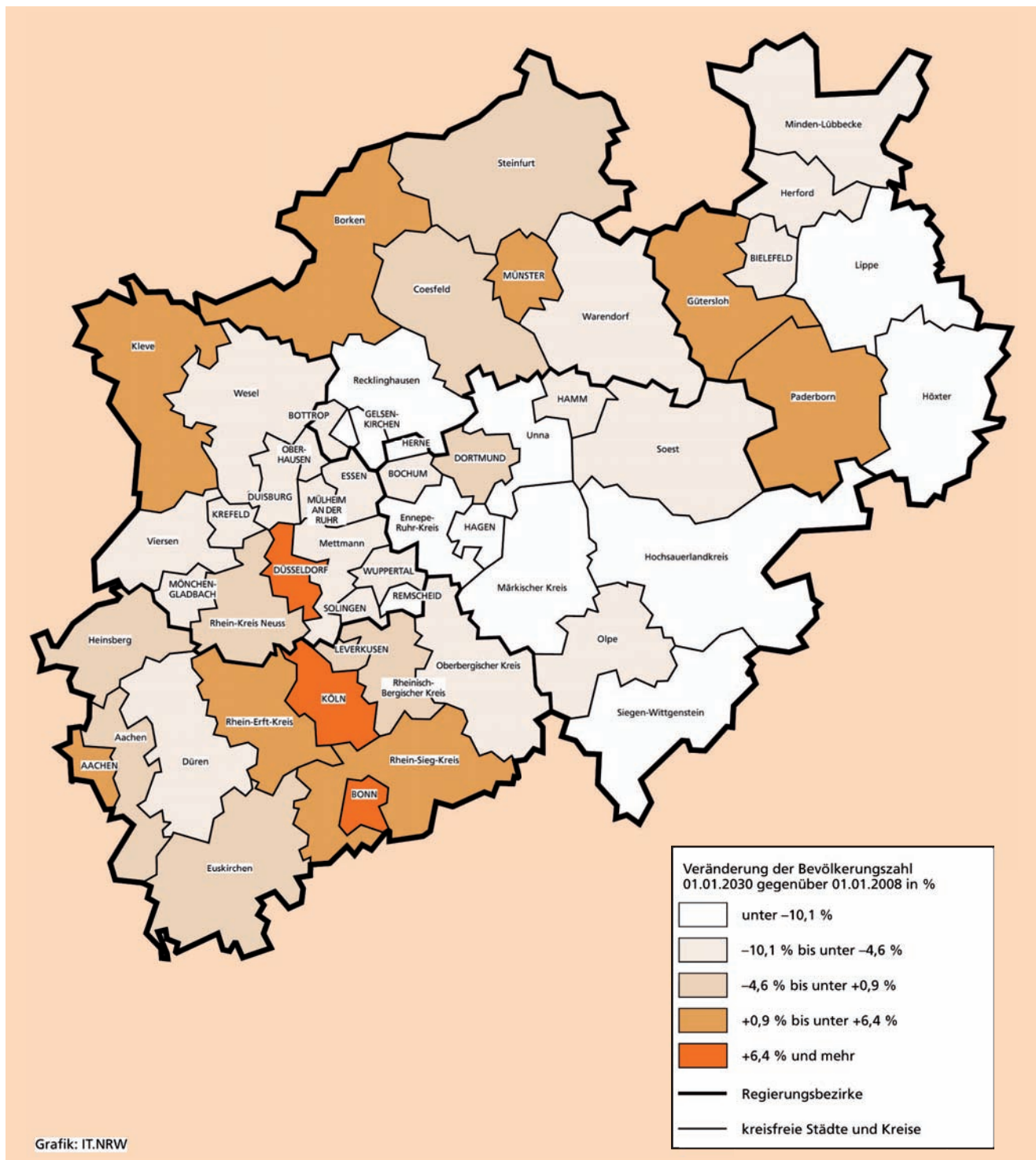
Abb. 29: Bevölkerung am 01.01.2008 und am 01.01.2050 in Nordrhein-Westfalen nach Alter und Geschlecht



Quelle: Information und Technik Nordrhein-Westfalen

Die folgende Karte verdeutlicht die uneinheitliche demografische Entwicklung auf Ebene der kreisfreien Städte und Kreise in Nordrhein-Westfalen. Für fünf kreisfreie Städte und sechs Kreise wird ein Bevölkerungszuwachs prognostiziert. In den übrigen 18 kreisfreien Städten und 25 Kreisen zeichnet sich ein Rückgang, der hinsichtlich der Intensität jedoch deutliche Unterschiede aufweist, ab.

Karte 6: Relative Zu- und Abnahme der Bevölkerung in Nordrhein-Westfalen 2030 gegenüber 2008



Quelle: Information und Technik Nordrhein-Westfalen

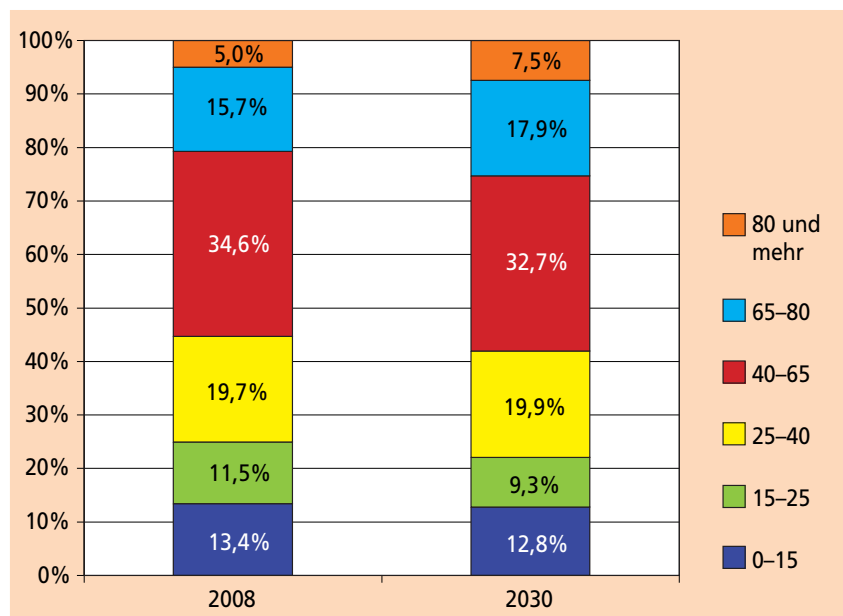
6.2 Ergebnisse der Bevölkerungsvorausberechnung für das Ruhrgebiet und Dortmund

Die landesweit rückläufige Bevölkerungsentwicklung zeigt sich auch im Ruhrgebiet. Mit einer Verminderung von minus 8,0 % liegt sie hier jedoch deutlich über der des gesamten Landes. Dies bedeutet für das Ruhrgebiet einen Verlust von rund 374.800 Einwohnern bis 2030.

Für die Stadt Dortmund wird mit minus 2,6 % der geringste Bevölkerungsverlust im Ruhrgebiet prognostiziert. Bis zum Jahr 2030 würde sich demnach die Bevölkerung auf rund 571.900 reduzieren. Die neue IT NRW Vorausberechnung kommt im Wesentlichen zu den gleichen Ergebnissen wie die Bevölkerungsvorausschätzung des Fachbereiches Statistik aus dem Jahre 2006, die einen Rückgang bis 2025 um 2,7 % vorhersagte.

Sowohl die Vorausschätzung des Fachbereiches Statistik als auch die des IT NRW stellen eine Verschiebung in der Altersstruktur fest. Während die Anteile der Altersgruppen über 65 Jahre steigen, sinken die der jüngeren Jahrgänge teilweise erheblich. So erhöht sich beispielsweise der Anteil der über 80-Jährigen von 5,0 % auf 7,5 %. Dies entspricht einer absoluten Zunahme von rund 13.400 Personen. Parallel dazu geht der Anteil der 15- bis 25-Jährigen von 11,5 % auf 9,3 % bzw. um 14.700 Personen zurück.

Abb. 30: Altersstruktur der Dortmunder Bevölkerung 2008 und 2030



Quelle: Information und Technik Nordrhein-Westfalen

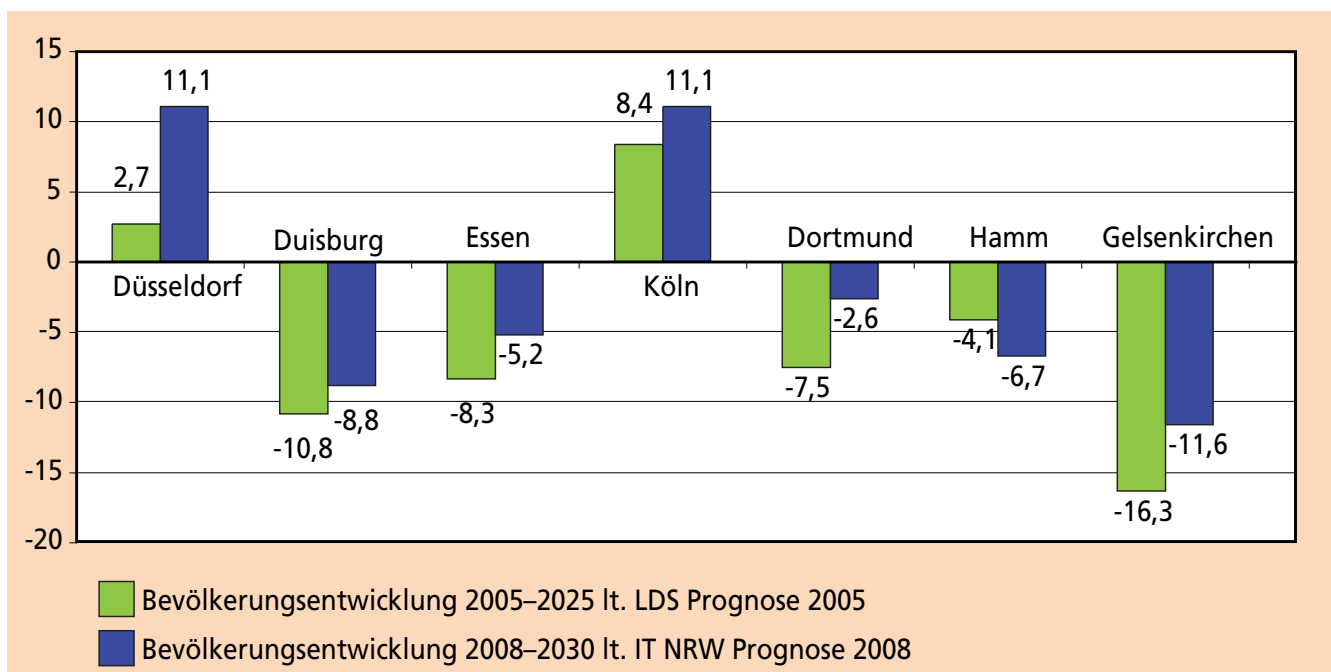
Die aufgezeigte Entwicklung der Altersstruktur bestätigt die momentane und zukünftige Handlungsnotwendigkeit in dem im Kommunalen Wohnkonzept formulierten Leitziel der Verbesserung der Wohnsituation von Senioren. Die seniorenrechtliche Anpassung von Wohnungsbeständen ist ebenso wie die Schaffung von Neubauprojekten für Senioren oder auch für

mehrere Generationen eine wesentliche Aufgabe der Wohnungswirtschaft. Auch in den älteren Altersgruppen wird die Pluralisierung der Lebensstile Einzug finden. Vielfältige Wohnangebote vom eigenständigen Wohnen mit kleinen Serviceangeboten über Mehrgenerationsprojekte bis hin zu Pflegeeinrichtungen müssen zukünftig noch stärker auf dem Wohnungsmarkt platziert werden.

Trotz oder gerade wegen der rückläufigen Zahl junger Menschen wird der Gruppe der jungen Familien in dem kommunalen Wohnkonzept durch das Leitziel „Verbesserung der Wohnsituation für Familien“ besondere Bedeutung geschenkt. Wie bereits erwähnt wird das Geburtendefizit zukünftig nur durch Wanderungsgewinne annähernd kompensiert werden können. Umso wichtiger ist somit ein attraktives und vielseitiges Wohnungsangebot im Neubau und Bestand, um auch zukünftig auf eine positive Wanderungsbilanz blicken zu können.

Prognosen zeigen Entwicklungen auf und ihr Eintreffen wird entscheidend über die gewählten Annahmen z. B. zu zukünftigen Wanderungsbewegungen bestimmt. Die folgende Abbildung zeigt beispielhaft anhand von sieben kreisfreien Städten in Nordrhein-Westfalen die Abweichungen zwischen den Bevölkerungsvorausberechnungen 2005 und 2008 des Landesamtes.

Abb. 31: Abweichungen der Bevölkerungsprognosen in Prozent



Quelle: Information und Technik Nordrhein-Westfalen

Sparen Sie sich die Provision!



Die provisionsfreien Wohnungen der Deutschen Annington.

- Zentrale Lage Wohnungen
- 24h-Reparaturhotline
- Senioren-Beratungsdienst

Die Deutsche Annington Immobilien Gruppe gehört mit rund 217.000 vermieteten und verwalteten Wohnungen und mehr als 1.000 Mitarbeitern zu den führenden deutschen Wohnungsunternehmen. Wir bieten unseren Kunden deutschlandweit an rund 630 Standorten Wohnungen zur Miete und zum Kauf, ergänzt um kundenorientierte Serviceleistungen.

Gerne beraten wir Sie über unsere Wohnungsangebote. Rufen Sie uns einfach an. Wir freuen uns auf Sie.

Tel.: 01801-12 12 12*

*3,9 Cent/Minute aus dem dt. Festnetz, Mobilfunkpreise können abweichen.

Deutsche Annington Kundenservice GmbH
Postfach · 44784 Bochum
E-Mail: service@daig.info
www.deutsche-annington.com

 **DEUTSCHE
ANNINGTON**
Schön, hier zu wohnen.

Es wird deutlich, dass lediglich Entwicklungsmuster, nicht aber konkrete Größenangaben, aufgezeigt werden können. Prognosen sind somit ein Ansatzpunkt für die Ausrichtung und Schwerpunktsetzung der Stadtentwicklungspolitik. Quantitative Ableitungen zum zukünftigen Neubau- oder Abrissbedarf sind jedoch auf Grund der aufgezeigten Prognoseunsicherheiten nicht sinnvoll.

Ergebnis:

Die Bevölkerungsvorausberechnung 2008 bis 2030/2050 des Landesbetriebes Information und Technik prognostiziert für die Stadt Dortmund einen Bevölkerungsrückgang bis 2030 um minus 2,6 %. Im Vergleich dazu wurde in der Prognose aus dem Jahre 2005 noch ein Bevölkerungsrückgang von minus 7,6 % bis zum Jahr 2025 vorausberechnet.

Die seit geraumer Zeit wahrnehmbare Verschiebung in der Altersstruktur wird auch durch diese Prognose bestätigt. Die ältere Generation wächst, und der Anteil der über 65-Jährigen wird im Jahre 2030 ein Viertel der Gesamtbevölkerung darstellen. Durch das Leitziel „Verbesserung der Wohnsituation für Senioren“ im Kommunalen Wohnkonzept wird diese Entwicklung aufgegriffen, um basierend auf den bereits erfolgten Projekten und Maßnahmen den Dortmunder Wohnungsmarkt weiterzuentwickeln.

Die Zahl der jüngeren Menschen wird zurückgehen. Eine aktive Wohnungspolitik für die junge Generation (junge Familien, Starter-Haushalte etc.) ist auch künftig zwingend erforderlich, um das wirtschaftliche Potenzial dieser Gruppe für den Standort Dortmund nutzen zu können. Das Kommunale Wohnkonzept leistet durch das Leitziel „Verbesserung der Wohnsituation für Familien“ einen weiteren Beitrag zur Attraktivitätssteigerung des Wohnortes Dortmund.

7. Kleinräumige und regionale Wohnungsmarktbeobachtung

7.1 Kleinräumige Wohnungsmarktbeobachtung

Die Quartiersanalyse ergänzt die gesamtstädtische Wohnungsmarktbeobachtung um die kleinräumige Betrachtung von Wohnquartieren. In einem gesamtstädtisch ausgeglichenen Wohnungsmarkt weisen punktuell hohe Leerstandsquoten auf die Handlungsnotwendigkeit in bestimmten Quartieren hin.

Die im Jahre 2007 erstmalig in einem innerstädtischen Altbauquartier an der Rheinischen Straße durchgeführte Quartiersanalyse hat sich mittlerweile zu einer dauerhaften Aufgabe im Arbeitsspektrum des Amtes für Wohnungswesen etabliert. Bislang wurden in den Quartieren

- Rheinische Straße
- Hörder Neumarkt
- Westerfilde
- Germania-Siedlung
- Nordmarkt Süd-Ost (Brunnenstraßenviertel)

kleinräumige Analysen durchgeführt. Die Abschlussberichte der einzelnen Untersuchungen können im Internet unter www.wohnungswesen.dortmund.de > Kleinräumige Quartiersanalyse heruntergeladen werden.

Die Analysen werden in Form einer Stärken/Schwächen- und Chancen/Risiken-Analyse durchgeführt. Sie ermöglicht eine kleinräumige Betrachtung von Wohnquartieren. Der mehrdimensionale und sektorenübergreifende Analyseansatz wirkt einer Stigmatisierung des Untersuchungsgebietes entgegen. Neben quantitativen Daten sind qualitative Informationen aus Expertengesprächen, Bewohnerbefragungen und Ortsbegehungen für die fundierte Beschreibung und Charakterisierung des Quartiers unumgänglich. Auf dieser umfassenden analytischen Basis werden quartiersspezifische Handlungsoptionen zur Steuerung der Quartiersentwicklung erarbeitet.

Eine ausgeprägte Kooperation und Kommunikation sowohl innerhalb der Verwaltung als auch mit den Akteuren vor Ort ist für die Analyse, aber vor allen Dingen auch für die anschließende Maßnahmenrealisierung zwingend notwendig. In den ersten Untersuchungsgebieten können bereits Umsetzungserfolge verzeichnet werden. So leistete die Quartiersanalyse Rheinische Straße einen Beitrag zum Anschub von Modernisierungsmaßnahmen an der Heinrichstraße und zur Realisierung eines seniorengerechten Neubaus an der Paulinenstraße. Am Hörder Neumarkt wurde der Bereich des Untersuchungsgebietes auf Grund der durchgeführten Analyse nachträglich in das angrenzende Stadtumbaugebiet aufgenommen, und in Westerfilde gab die Quartiersanalyse den Anstoß für verstärkte Aktivitäten des Mieterbeirates.

Der kleinräumigen Quartiersanalyse wird im Kommunalen Wohnkonzept ein hoher Stellenwert zugeschrieben. Der Quartiersbezug stellt eine wesentliche Strategie des wohnungspolitischen Handelns dar. Eines der vorrangigen Teilziele des Kommunalen Wohnkonzeptes beinhaltet die Verbesserung der Wohnverhältnisse in sozial und wohnungswirtschaftlich

schwierigen Quartieren, und für die Erreichung dieses Ziels ist die kleinräumige Betrachtung ein notwendiges Analyseinstrument.

Im Rahmen des ExWoSt-Forschungsvorhabens* „Kommunale Konzepte: Wohnen“ wird die Dortmunder Quartiersanalyse von dem Forschungsinstitut European Centre for Housing Research wissenschaftlich begleitet und hinsichtlich der angewandten Methodik und der Prozessgestaltung optimiert. Das bis Juli 2009 laufende Forschungsvorhaben wird im Internet unter www.bbsr.bund.de > **Forschungsprogramme** > **ExWoSt** > **Forschungsfelder** > **Kommunale Konzepte Wohnen** dokumentiert.

7.2 Regionale Wohnungsmarktbeobachtung

Wohnungsmärkte enden nicht an kommunalen Grenzen bzw. Wohnungsnachfrager richten sich bei ihrer Wohnortwahl nicht nach Verwaltungsgrenzen, sondern nach ihren individuellen Präferenzen. Daher gewinnt die Regionale Wohnungsmarktbeobachtung vor allen Dingen in Zeiten zunehmender Mobilität und Flexibilität an Bedeutung. Vor diesem Hintergrund haben die elf kreisfreien Städte Duisburg, Oberhausen, Mülheim an der Ruhr, Bottrop, Essen, Gelsenkirchen, Herne, Bochum, Hagen, Dortmund und Hamm im Jahre 2007 im Rahmen des Kooperationsverbundes „Städteregion Ruhr 2030“ den Aufbau einer regionalen Wohnungsmarktbeobachtung beschlossen. Bei der Umsetzung dieses Gemeinschaftsprojektes wurden die Städte von der Wohnungsbauförderungsanstalt NRW (Wfa) fachlich unterstützt.

Als erstes Ergebnis dieser Arbeit erschien im Frühjahr 2009 der Bericht „Wohnen in der Städteregion Ruhr. Erster Regionaler Wohnungsmarktbericht“. In Anlehnung an die Kommunale Wohnungsmarktbeobachtung wurden ausgewählte wohnungsmarktrelevante Daten zusammengetragen und bewertet. So enthält der Bericht z. B. von den Immobilienpreisen über die Bautätigkeiten bis zur Bevölkerungsentwicklung eine Vielzahl von Fakten, die einen Überblick über den Wohnungsmarkt in der Städteregion geben. Die Ergebnisse einer Expertenbefragung sind ebenfalls in diesen ersten regionalen Wohnungsmarktbericht eingeflossen. Der Bericht kann auf der Internetseite www.wohnungswesen.dortmund.de > **Wohnungsmarktbeobachtung** > **regionale Wohnungsmarktbeobachtung** heruntergeladen werden.

Zukünftig ist eine Berichtsverfassung durch die beteiligten Kommunen alle drei Jahre geplant. Darüber hinaus werden jährlich zu unterschiedlichen Schwerpunktthemen Positionspapiere von den Kommunen der Städteregion 2030 erarbeitet. Diese sollen Grundlage für die Diskussion aktueller wohnungspolitischer Themen sein.

* Experimenteller Wohnungs- und Städtebau (ExWoSt) ist ein Forschungsprogramm des Bundesministeriums für Verkehr-, Bau- und Stadtentwicklung und wird betreut vom Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung

8. Kommunales Stimmungsbarometer – Einschätzung der Wohnungsmarkt- situation in Dortmund durch Experten der Bau-, Wohnungs- und Finanzwirtschaft

Für die Erstellung des Stimmungsbarometers wurden im Frühjahr 2009 verschiedene Wohnungsmarktextperten gebeten, sich in anhand eines Fragebogens zu Entwicklungen des Dortmunder Wohnungsmarktes zu äußern. Abgefragt wurden keine objektiven Daten, sondern subjektive Einschätzungen. An der Befragung beteiligten sich 31 Experten aus der Bau- und Wohnungswirtschaft, von Finanzierungsinstituten, von Gutachter-, Architektur- und Planungsbüros, aus der Wissenschaft und von verschiedenen Interessensverbänden. Nicht jeder hat aber Einschätzungen zu allen Teilmärkten abgegeben.

Die Einschätzung der Marktlage erfolgte jeweils aus der Perspektive der Nachfrage. „Anspannung“ bedeutet hohe Nachfrage bei geringem Angebot und „Entspannung“ geringe Nachfrage bei hohem Angebot.

Die wichtigsten Ergebnisse werden im Folgenden zusammengefasst. Der Fragebogen zum Kommunalen Stimmungsbarometer steht im Internet unter

www.wohnungswesen.dortmund.de

als Download zur Verfügung.

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

Die Lage auf dem Dortmunder Wohnungsmarkt stellt sich aus Sicht der meisten Experten in allen Teilbereichen als entspannt bis ausgewogen dar. Leichte Anspannungstendenzen werden im oberen sowie im unteren Preissegment der Mietwohnungen und im Bereich des sozialen Mietwohnungsbaues gesehen.

Wie hat sich die Wohnungsmarktlage gegenüber dem vergangenen Jahr verändert?

Im Vergleich zum Vorjahr haben die Befragten mehrheitlich keine Veränderungen festgestellt.

Wo bestehen aus Ihrer Sicht aktuelle Probleme auf dem Mietwohnungsmarkt?

Die Probleme auf dem Mietwohnungsmarkt werden von den Experten sehr differenziert dargestellt. Dabei wurde am häufigsten festgestellt, dass die Wohnungsbestände im Allgemeinen nicht den aktuellen Anforderungen der Nachfrager entsprechen. Ein weiterer Mangel wird bei großen und bezahlbaren Wohnungen gesehen. Darüber hinaus werden

- die geringe Bautätigkeit im Mietwohnungsbereich,
- die hohen Bau- bzw. Modernisierungskosten (im Verhältnis zur Miete),
- die Bevölkerungsentwicklung,
- Leerstände, zunehmende Vermietungsschwierigkeiten und
- der Rückgang des Sozialwohnungsbestandes

von vielen Befragten als problematisch eingestuft.

Wo bestehen aus Ihrer Sicht aktuelle Probleme auf dem Eigentumsmarkt?

Am häufigsten wird der Wegfall der Eigenheimzulage als negativer Einflussfaktor für den Eigentumsmarkt gesehen. Die rückläufigen verfügbaren Einkommen – einhergehend mit einer unsicheren Arbeitsplatzsituation – werden ebenfalls von vielen Experten als Problem bezeichnet.

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

Die meisten Wohnungsmarktexperten erwarten auch in den nächsten drei Jahren eine ausgewogene oder entspannte Lage in den einzelnen Marktsegmenten. Eine Ausnahme bildet der Bereich der öffentlich geförderten Mietwohnungen. Hier wird überwiegend die Tendenz zu einer angespannten Marktsituation erwartet.

Wie schätzen Sie in Dortmund das aktuelle Investitionsklima in den einzelnen Marktsegmenten ein?

Das aktuelle Investitionsklima wird von vielen Experten als mittelmäßig beurteilt. Allerdings zeigt sich eine deutlich negative Tendenz im Neubaubereich von Ein- und Zweifamilienhäusern im oberen Preissegment und bei Eigentumswohnungen im mittleren Preissegment. Das Investitionsklima für neu gebaute Mietwohnungen wird sowohl im frei finanzierten als auch im öffentlich geförderten Bereich als eher schlecht eingeschätzt. Im Gegensatz dazu stellt sich das Investitionsklima bei der Modernisierung im Wohnungsbestand verstärkt positiv dar.

Welche Faktoren beeinflussen derzeit das Investitionsklima positiv, kaum bzw. gar nicht oder negativ getrennt nach verschiedenen Bereichen?

Auch wenn die guten Kapitalmarktbedingungen eindeutig als Anreiz für Investitionen gesehen werden, dominiert die Wirtschafts- und Finanzkrise in allen Teilbereichen die Auflistung der negativen Einflussfaktoren.

- **Neubau von Eigentumsmaßnahmen:**
Einige der zuvor bereits genannten Probleme wie z. B. die hohen Baukosten und die (rückläufigen) verfügbaren Einkommen wirken sich im Bereich des Neubaus von Eigentumsmaßnahmen aus Sicht der Experten als Hemmnisse auf das Investitionsklima aus. Die Verfügbarkeit des Baulandes hat laut Expertenmeinung kaum oder gar keine Auswirkungen auf die Neubautätigkeit im Eigentumsmarkt.
- **Neubau von Mietwohnungen:**
Mehr Bedeutung als der Finanzkrise werden den eher mäßigen Renditeerwartungen und der geringen Zahlungsfähigkeit der Mieter als Investitionshemmnis zugemessen. Der Verfügbarkeit von Bauland wird auch im Mietwohnungsbau keine bedeutende Rolle für das aktuelle Investitionsklima zugesprochen.

- **Erwerb und Investitionen im Wohnungsbestand:**

Im Wohnungsbestand bestehen aus Sicht der Experten ebenfalls verstärkt Hemmnisse für das Investitionsklima auf Grund der schlechten Renditeerwartungen und der geringeren Zahlungsfähigkeit der Nachfrager. Die Möglichkeit der Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen ist in diesem Zusammenhang für die meisten kein Thema mehr (vgl. Kapitel 3.3.2.1).

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

Auch wenn eine Prognose wegen der unsicheren Wirtschaftslage schwierig ist, sehen die Experten wie schon bei der Einschätzung des aktuellen Investitionsklimas eher eine gleichbleibende oder sich verschlechternde Entwicklung im Neubaubereich. In leicht abgeschwächter Form gilt dies auch für den Erwerb von Wohnimmobilien. Gute Chancen auf eine weitere Verbesserung des Investitionsklimas bestehen für Modernisierungsmaßnahmen im Wohnungsbestand.

Welche Themenfelder wären Ihrer Meinung nach interessant und hilfreich, um den Wohnungsmarktbericht in seiner jetzigen Form zu vervollständigen?

Die Anregungen der Wohnungsmarktexperten zur Vervollständigung des Wohnungsmarktberichtes waren sehr vielfältig. U. a. wurden folgende Themenfelder genannt, die zum Teil bereits in diesem Bericht aufgenommen worden sind:

- Auswirkungen der Finanzkrise auf das kommunale Wohnungswesen
- Erfahrungen mit Housing Improvement Districts (HID)
- Erkenntnisse aus der kleinräumigen Wohnungsmarktanalyse (ExWoSt-Projekt „Kommunale Konzepte: Wohnen“)
- Entwicklung energiesparender Maßnahmen auf dem Wohnungsmarkt
- Entwicklung der Betriebskosten

Wir bedanken uns bei den Experten für ihre Teilnahme am kommunalen Stimmungsbarometer.



Endlich zu Hause.

Wer Wohnen sagt, der meint Evonik: Modern, bezahlbar, günstig gelegen. Mit tollen Serviceleistungen und viel Raum für Ihre Ideen. Wann ziehen Sie ein?

Evonik Wohnen GmbH
KundenCenter Dortmund/Hagen
Kronprinzenstr. 53-57, 44135 Dortmund
TELEFON 0231 5492-0, TELEFAX 0231 5492-296
www.evonik-wohnen.de

Evonik. Kraft für Neues.



Verzeichnis der Abbildungen, Tabellen und Karten

Abbildungen

Abb. 1: Preisentwicklung nach Bautyp, Neubau und Bestand 2004–2008	15
Abb. 2: Angebotspreisentwicklung für Eigentumswohnungen 2004–2008	16
Abb. 3: Preisspannbreiten in Dortmund 2008	18
Abb. 4: Wohnbaupotenziale in den zwölf Stadtbezirken (rechtsverbindliche und in Aufstellung befindliche B-Pläne)	20
Abb. 5: Entwicklung der Fertigstellungen und Genehmigungen in Deutschland	29
Abb. 6: Entwicklung der Fertigstellungen und Genehmigungen in NRW	30
Abb. 7: Fertig gestellte und genehmigte Wohnungen in Dortmund	30
Abb. 8: Fertig gestellte Wohnungen - Art der Finanzierung	32
Abb. 9: Fertig gestellte und genehmigte Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern	33
Abb. 10: Fertig gestellte und genehmigte Wohnungen im Geschosswohnungsbau	34
Abb. 11: Fertig gestellte und genehmigte Eigentumswohnungen	35
Abb. 12: Entwicklung der Kauffälle von Ein- und Zweifamilienhäusern in mittleren und guten Wohnanlagen nach Neubau und Bestand	36
Abb. 13: Entwicklung der Abgeschlossenheitserklärungen und Umwandlungen	39
Abb. 14: Entwicklung der Zwangsversteigerungen in Dortmund	43
Abb. 15: Altersaufbau der Dortmunder Bevölkerung am 31.12.2008	48
Abb. 16: Haushalte nach Haushaltstypen in Prozent	49
Abb. 17: Stadtumlandwanderung 2005–2008	50
Abb. 18: Bilanz der Stadtumlandwanderung nach Altersklassen	51
Abb. 19: Relative innerstädtische Umzugshäufigkeit (Umgezogene je 1.000 Einwohner)	53
Abb. 20: Ergebnisse des ifo Konjunkturtests im April 2009	
Abb. 21: Entwicklung des effektiven Hypothekenzinssatzes mit einer Laufzeit von über zehn Jahren, jeweils zum 01.01. des Jahres	55
Abb. 22: Entwicklung der Arbeitslosenquote in Dortmund	56

Abb. 23: Verfügbare Jahreseinkommen je Einwohner 2007	56
Abb. 24: Jahreseinkommen der Lohn- und Einkommenssteuerpflichtigen in Prozent	57
Abb. 25: Steigerungsrate der verfügbaren Einkommen und der Verbraucherpreise in Deutschland	58
Abb. 26: Angebote nach Mietpreisen und Wohnungsgröße 2008	60
Abb. 27: Angemessenheit der Mietangebote („Hartz IV“) 2008	62
Abb. 28: Entwicklung der Wohnnebenkosten in Deutschland 2008 gegenüber 2003 (Veränderungen in Prozent)	63
Abb. 29: Bevölkerung am 01.01.2008 und am 01.01.2050 in Nordrhein-Westfalen nach Alter und Geschlecht	68
Abb. 30: Altersstruktur der Dortmunder Bevölkerung 2008 und 2030	70
Abb. 31: Abweichung der Bevölkerungsprognosen in Prozent	71

Tabellen

Tab. 1: Kaufverträge nach Teilmärkten	13
Tab. 2: Übersicht über die Bodenrichtwerte gemäß § 13 Abs. 1 GAVO NRW	14
Tab. 3: Baugebiete in Dortmund	21
Tab. 4: Typische Baulandpreise für baureife Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau (Ein- und Zweifamilienhäuser) 2006 und 2007	24
Tab. 5: Typische Baulandpreise für den Geschosswohnungsbau (Mietwohnungen oder gemischte Nutzung mit einem gewerblichen Anteil bis 20 % des Rohertrages	25
Tab. 6: Durchschnittliche Kaufpreise für Eigenheime (€) im regionalen Vergleich	26
Tab. 7: Durchschnittlicher Kaufpreis für eine Eigentumswohnung von 80 m ² (€) im regionalen Vergleich	27
Tab. 8: Bestand an Wohngebäuden und Wohnungen in Gebäuden mit Wohnraum jeweils zum 31.12. des Jahres	37
Tab. 9: Entwicklung der Hauptwohnbevölkerung in Dortmund jeweils zum 31.12. des Jahres	47
Tab. 10: Mietangebote in Dortmund 2004 bis 2008	59

Karten

Karte 1: Angebotspreise für Bestands-Einfamilienhäuser in den zwölf Dortmunder Stadtbezirken	17
Karte 2: Preisniveau 2007 für Baugrundstücke für Ein- und Zweifamilienhäuser in mittlerer Lage – Gemeindegliederung	23
Karte 3: Struktureller Leerstand UBZ 30.06.2008	42
Karte 4: Wanderungsaustausch mit dem Umland 2008	52
Karte 5: Angebotsmieten (Median) in den zwölf Stadtbezirken für Bestandswohnungen bis Baujahr 2007	61
Karte 6: Relative Zu- und Abnahme der Bevölkerung in Nordrhein-Westfalen 2030 gegenüber 2008	69

Impressum

Herausgeberin: Stadt Dortmund,
Amt für Wohnungswesen,
Südwall 2–4, 44137 Dortmund
Telefon: (0231) 50-2 26 49/2 54 11
Telefax: (0231) 50-2 39 48
www.wohnungswesen.dortmund.de

Redaktion: Hans-Peter Neuhaus (verantwortlich)
Julia Meininghaus
Sonja Kretschmann

Gestaltungskonzept & Titelgestaltung:
Stadt Dortmund, Dortmund-Agentur

Druck: Stadt Dortmund, Dortmund-Agentur – 09/2009



HIER ENTSTEH T ZUKUNFT!

Wir bieten „Wohn“-Sicherheit = Ihr Wohlgefühl

Das primäre Geschäftsziel unserer traditionsreichen Wohnungsbaugenossenschaft mit eigener Spareinrichtung ist es, allen Bewohnern ein geschütztes, mitbestimmtes Dauerwohnrecht zu sichern und eine hohe Lebens- und Wohnqualität bei moderaten Mietpreisen zu bieten.

Unsere Visitenkarte = Unsere Wohnungen

Mit nahezu 11.500 eigenen Wohnungen, rund 2.500 Garagen und Einstellplätzen, sowie rund 100 eigenen gewerblichen Einheiten sind wir in nahezu allen Dortmunder Stadtteilen vertreten. In der Genossenschaft erwirtschaftete Ertragsüberschüsse werden zu einem bedeutenden Teil reinvestiert, so dass wir reizvolle Wohnungen mit zeitgemäßen Ausstattungsstandards bieten können.

Bei uns ist Ihr Geld clever angelegt

Wir bieten vielfältige Sparformen mit kontinuierlicher Werthaltigkeit und planbarer Rendite zu äußerst lukrativen Zinssätzen.

...endlich zu Hause!

www.sparbau-dortmund.de



Spar- und Bauverein eG
Dortmund seit 1893

Kampstraße 51 · 44137 Dortmund · Telefon: 02 31/18 20 30 · Telefax: 02 31/18 20 3-166 · E-Mail: sparbau@sparbau-dortmund.de



DOGEWO21 Hier bleib ich!

Mehr als 40.000 Menschen finden in Dortmund bei DOGEWO21 ein rundum schönes Zuhause mit Wohlfühlservice.

Und wo bleiben Sie?

DOGEWO21

Dortmunder Gemeinnützige
Wohnungsgesellschaft mbH
Landgrafenstraße 77
44139 Dortmund
Telefon 0231.10 83-0

DOGEWO21
Hier bleib ich!

WWW.DOGEWO21.DE