



TÄTIGKEITSBERICHT DES AMTES FÜR WOHNEN

GESCHÄFTSJAHR 2024

INHALTSVERZEICHNIS

INHALTSVERZEICHNIS	1
1. WOHNRAUMFÖRDERUNG IN DORTMUND	2
1.1 WOHNRAUMFÖRDERMITTEL 2024	2
1.2 ANZAHL UND ART DER ÖFFENTLICH GEFÖRDERTEN WOHNUNGEN	4
1.3 AUSGEWÄHLTE WOHNRAUMFÖRDERUNGSPROJEKTE 2024	6
1.4 AUSWIRKUNGEN DER QUOTENREGELUNG FÜR DEN GEFÖRDERTEN MIETWOHNUNGSNEUBAU	8
1.5 AUSBLICK 2025	9
2. ÖFFENTLICH GEFÖRDERTER WOHNUNGSBESTAND	10
2.1 ENTWICKLUNG DES ÖFFENTLICH GEFÖRDERTEN WOHNUNGSBESTANDES	10
2.2 BESTANDSKONTROLLE	10
3. WOHNRAUMVERSORGUNG	11
3.1 VERMITTLUNG VON ÖFFENTLICH GEFÖRDERTEN WOHNUNGEN	11
3.2 FREISTELLUNGEN.....	12
4. SICHERUNG UND PFLEGE DES WOHNUNGSBESTANDES	13
4.1 WOHNUNGSAUFSICHT.....	13
4.2 SATZUNG ZUM SCHUTZ UND ERHALT VON WOHNRAUM.....	13
5. WOHNUNGSGELD	15
5.1 ALLGEMEINES.....	15
5.2 HAUSHALTE IM WOHNUNGSGELDBEZUG	16
5.3 ZAHLUNGSVOLUMEN	16
5.4 AUSBLICK	17
6. WOHNUNGSMARKTBEOBACHTUNG	18
6.1 KOMMUNALE WOHNUNGSMARKTBEOBACHTUNG	18
6.2 REGIONALE WOHNUNGSMARKTBEOBACHTUNG	19
7. KOMMUNALES WOHNKONZEPT DORTMUND	20
8. WOHNUNGSBAUKOORDINATION	21
9. GEMEINSCHAFTLICHE WOHNFORMEN	22
10. DORTMUNDER MIETSPIEGEL	24

1. WOHNRAUMFÖRDERUNG IN DORTMUND

1.1 WOHNRAUMFÖRDERMITTEL 2024

Das Land Nordrhein-Westfalen verfolgt mit dem mehrjährigen Wohnraumförderungsprogramm für die Jahre 2023 bis 2027 das Ziel, mehr bezahlbaren Wohnraum zu schaffen. Mit der öffentlichen Wohnraumförderung werden der Neubau, die Modernisierung und der Erhalt moderner, barrierefreier und klimaschutzorientierter Wohnangebote für die unterschiedlichsten Zielgruppen unterstützt. Für Haushalte mit geringen und mittleren Einkommen werden dadurch sowohl Angebote an bezahlbaren Mietwohnungen mit zeitgemäßen Standards geschaffen bzw. gesichert als auch der Kauf sowie die Modernisierung von selbstgenutzten Eigenheimen und Eigentumswohnungen gefördert.

Die öffentliche Wohnraumförderung erfolgt in Form von zinsgünstigen Darlehen und Tilgungsnachlässen. Für das Jahr 2024 hat das Land NRW zunächst ein Finanzrahmen von 1,7 Milliarden Euro zur Verfügung gestellt, der auf Grund der hohen Nachfrage nach Wohnraumfördermitteln zur Jahresmitte auf insgesamt 2,7 Milliarden Euro aufgestockt worden ist.

Davon ist der Stadt Dortmund zu Jahresbeginn 2024 ein Globalbudget in Höhe von 40 Millionen Euro für Wohnraumfördermaßnahmen zugeteilt worden. Unter Berücksichtigung von sukzessiv zusätzlich zugewiesenen Finanzmitteln konnten im Jahr 2024 Fördermittel in Höhe von rund 93 Millionen Euro für 89 Einzelmaßnahmen bewilligt werden. Mit diesem hervorragenden Ergebnis wurden insgesamt 392 Wohnungen öffentlich gefördert. Die Mittelverteilung auf die einzelnen Fördermodule stellt sich wie folgt dar:

Tab. 1: Wohnraumfördermittel 2024

Fördermodul	Fördermittel in Euro	Tilgungsnachlass in Euro	Geförderte Wohneinheiten
Neubau / Neuschaffung von Mietwohnungen / Mieteinfamilienhäusern	76.453.489	31.299.173	262 davon 46 MEFH
Neubau (Mietwohnraum) insgesamt:	76.453.489	31.299.173	262
Modernisierung von Mietwohnraum	3.685.000	1.289.750	21
Ergänzungsdarlehen - Nachbewilligung ¹	522.775	104.555	0
Modernisierung von selbst genutztem Wohneigentum	1.426.823	293.805	15
Modernisierung insgesamt:	5.634.598	1.688.110	36

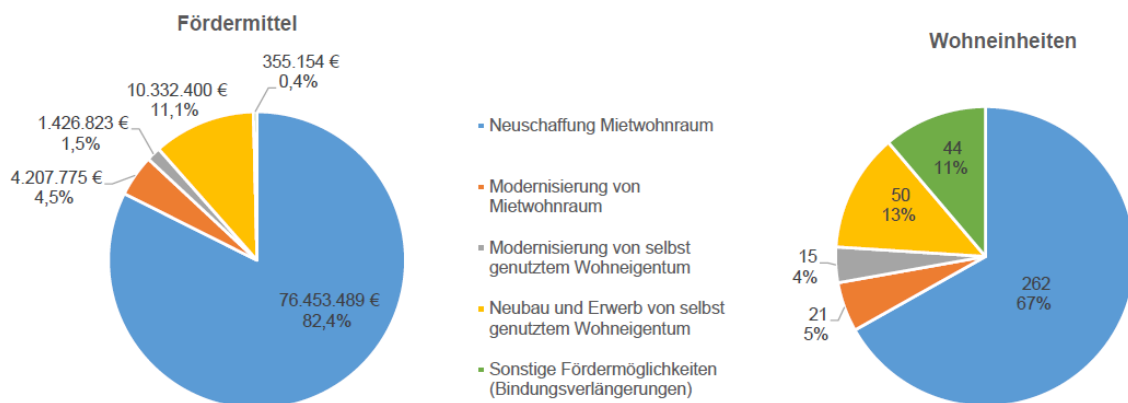
¹ Ergänzungsdarlehen für bereits geförderte Bauvorhaben, mit dem die Modernisierung von 25 Mietwohnungen sichergestellt werden konnte. Da die Ergänzungsdarlehen eine Nachbewilligung darstellen, werden diese Wohnungen nicht bei der Ermittlung der im Jahr 2024 neu geförderten Wohneinheiten berücksichtigt.

Fortsetzung Tab. 1	Fördermittel in Euro	Tilgungsnach- lass in Euro	Geförderte Wohneinheiten
Fördermodul			
Neubau und Erwerb von selbst genutztem Wohneigentum	10.332.400	1.252.370	50
Eigentumsmaßnahmen Insgesamt:	10.332.400	1.252.370	50
Bindungsverlängerung	355.154	-	44
Sonstige Fördermöglichkeiten insgesamt:	355.154	-	44
Gesamtsumme:	92.775.642	34.239.653	392

Quelle: Amt für Wohnen

Im Jahr 2024 lag der Förderschwerpunkt eindeutig auf dem dringend benötigten Neubau von Mietwohnraum. Es wurden Darlehen in Höhe von rund 76 Millionen Euro für die Neuschaffung von 262 Mietwohnungen (inkl. 3 Gemeinschaftsräume) gewährt. Dies zeigt sich sowohl im Anteil der Fördermittel (82,4 %) als auch der Zahl der Wohnungen (67 %) am jeweiligen Gesamtvolumen (s. Abb. 1).

Abb. 1: Verteilung der Fördermittel und Wohneinheiten auf die einzelnen Fördermodule im Jahr 2024



Quelle: Amt für Wohnen

1.2 ANZAHL UND ART DER ÖFFENTLICH GEFÖRDERTEN WOHNUNGEN

Neuschaffung Mietwohnraum

Die bedarfsgerechte Schaffung von qualitativem Wohnraum für unterschiedliche Zielgruppen kann insbesondere im geförderten Mietwohnungsneubau zu bezahlbaren Mieten umgesetzt werden.

Die Bewilligungsmieten (Nettokaltmiete) für Mietwohnraum lagen im letzten Jahr bei 7,25 €/m² für die Einkommensgruppe A und 8,40 €/m² für die Einkommensgruppe B². Im Berichtsjahr wurden von den 262 Mietwohnungen 219 Wohnungen für Haushalte der Einkommensgruppe A sowie 43 Wohneinheiten für Haushalte der Einkommensgruppe B zweckgebunden.

Die Förderbestimmungen sehen vor, dass der geförderte Mietwohnungsneubau mindestens im BEG Effizienzhaus 55 Standard ausgeführt wird. Bei den Förderprojekten des Jahres 2024 wurde im Regelfall sogar der BEG Effizienzhaus 40 Standard erreicht. 217 Wohneinheiten und damit 82,8 % aller neu geschaffenen Mietwohnungen werden im BEG Effizienzhaus 40 Standard gebaut. Darüber hinaus werden 15 Wohneinheiten den Netto-Null-Standard erreichen. Die o. g. Bewilligungsmieten durften für Wohnungen mit BEG Effizienzhaus 40 Standard um 0,15 Euro bzw. beim Netto-Null-Standard³ um 0,20 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche erhöht werden.

Erfreulich ist, dass in 17 von 19 Förderfällen im Mietwohnungsneubau die höchstmögliche Zweckbindungsdauer vereinbart wurde. Damit werden für 232 der 262 Mietwohnungen eine Mietpreis- und Belegungsbindung von 30 Jahren begründet.

In Dortmund besteht u. a. ein hoher Bedarf an Wohnraum für Alleinstehende und Paare. Im Förderjahr 2024 wurden Fördermittel für die Schaffung von 109 Apartments und Zweiraumwohnungen für Ein- und Zweipersonenhaushalte bewilligt.

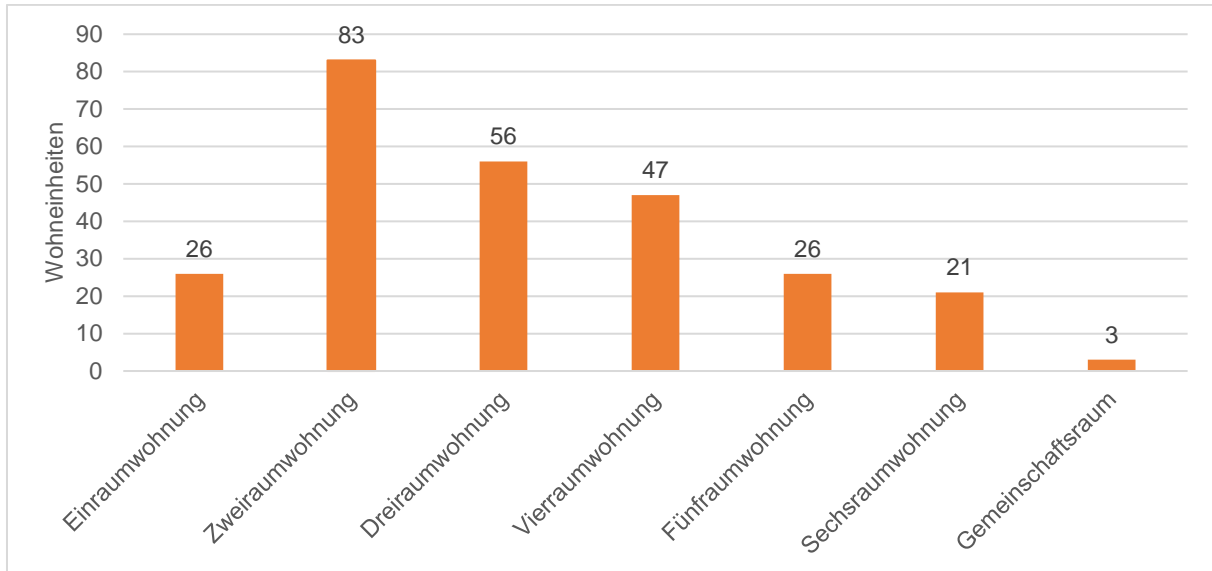
Ein wichtiges Ziel der Stadt Dortmund ist die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum für Familien mit Kindern. Es werden 150 Wohnungen mit drei und mehr Wohnräumen im Mietwohnungsneubau mit Fördermitteln errichtet. Dies entspricht einem Anteil von rund 54 % der geförderten Wohnungen.

² Einkommensgruppe A: Einhaltung der maßgeblichen Einkommensgrenze für den geförderten Wohnungsbau nach § 13 WFNG NRW); Einkommensgruppe B: Die maßgebliche Einkommensgrenze darf um bis zu 40 % überschritten werden.

³ Gemäß der Förderrichtlinie öffentliches Wohnen im Land Nordrhein-Westfalen 2024 erreicht ein öffentlich gefördertes Gebäude den Netto-Null-Standard, wenn der Endenergiebedarf für die Wärmeversorgung der geförderten Wohnungen (Brauchwasser und Heizung) vollständig durch regenerativ im Gebäude oder gebäudenah erzeugte erneuerbare Energien gedeckt wird.

Die Verteilung der geförderten Wohnungen nach der Anzahl der Wohnräume kann der nachfolgenden Abbildung 2 Geförderter Wohnungsmix entnommen werden.

Abb. 2: Geförderter Wohnungsmix im Mietwohnungsneubau 2024



Quelle: Amt für Wohnen

Ein Leitziel des mehrjährigen Wohnraumförderungsprogramms 2023 bis 2027 des Landes NRW ist u. a. die Schaffung von Wohnraum für Rollstuhlnutzende. Im Berichtsjahr wurden neun rollstuhlgerechte Wohnungen in Neubaumaßnahmen gefördert. Diese Wohnungen sind für Rollstuhlnutzende zweckgebunden.

Im abgelaufenen Förderjahr verteilen sich die 262 geförderten Neubaumietwohnungen auf insgesamt acht von zwölf Stadtbezirken.

Tab. 2: Geförderte Neubaumietwohnungen im Jahr 2024 nach Stadtbezirken

Stadtbezirk	Anzahl geförderter Wohnungen
Aplerbeck	37
Brackel	22
Eving	7
Hörde	59
Huckarde	12
Lütgendortmund	12
Mengede	46
Scharnhorst	67
Gesamt:	262

Quelle: Amt für Wohnen

Im Kalenderjahr 2024 sind insgesamt 244 öffentlich geförderte Mietwohnungen bezugsfertig geworden und stehen damit dem Dortmunder Wohnungsmarkt zur Verfügung.

Eigentumsmaßnahmen

Im letzten Jahr konnte ein weiterhin steigendes Interesse an der Förderung von selbst genutztem Wohneigentum festgestellt werden. Im Berichtsjahr wurden 50 Förderzusagen für den Neubau und Erwerb bzw. die Modernisierung von selbst genutztem Wohneigentum erteilt. Hierbei wurden Fördermittel in Höhe von rund 10,3 Millionen Euro bewilligt.

Damit konnten die Förderzahlen aus dem Jahr 2023 deutlich übertroffen werden. Im Jahr 2023 wurden 28 Förderanträge mit einem Fördervolumen von rund 4,5 Millionen Euro positiv beschieden.

Im letzten Jahr sind 31 Förderzusagen für Haushalte, deren Einkommen innerhalb der Einkommensgruppe A liegt und 19 Förderzusagen für Haushalte der Einkommensgruppe B bewilligt worden.

Es bleibt abzuwarten, wie sich die allgemeine Nachfrage nach der Eigentumsförderung weiter entwickeln wird. Die Eigentumsförderung des Landes bietet mit günstigen Förderbedingungen (0,5 % Zins zzgl. 0,5 % Verwaltungskostenbeitrag p. a.), einer langfristigen Zinsbindung (30 Jahre) und Tilgungsnachlässen (10 % des gewährten Darlehens) einen wichtigen Finanzierungsbaustein und leistet damit einen wesentlichen Beitrag zum Eigentumserwerb.

Bindungsverlängerung:

Um den Rückgang des öffentlich geförderten Mietwohnungsbestandes abzumildern, besteht die Möglichkeit, die zeitnah auslaufenden Zweckbindungen an bereits geförderten Mietwohnungen zu attraktiven Konditionen zu verlängern. Im vergangenen Jahr konnte die Zweckbindung für insgesamt 44 Mietwohnungen, deren Zweckbindungen bis zum 31.01.2026 ausgelaufen wären, verlängert werden. Im Gegenzug wurde ein Tilgungsnachlass auf die bestehenden Förderdarlehen in Höhe von rund 355.000 Euro gewährt.

1.3 AUSGEWÄHLTE WOHNRAUMFÖRDERUNGSPROJEKTE 2024

Am Grimmelsiepen

Im Stadtbezirk Hörde werden 18 öffentlich geförderte Wohnheimplätze für Menschen mit Behinderungen entstehen. In Abstimmung mit den Fördernehmenden, dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe (LWL) und dem Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Digitalisierung des Landes Nordrhein-Westfalen (MHKBD NRW) wurde das Bauvorhaben qualifiziert.

Die Einrichtung umfasst 18 Wohnräume für Menschen mit Behinderungen, die zudem ein Angebot an Betreuungsleistungen und umfassender Gesamtversorgung nutzen. Jeder Individualbereich verfügt über einen Wohnschlafraum und ein eigenes Bad mit Toilette. Jedem Wohnraum ist neben dem Individualraum zudem auch eine nutzbare Gemeinschaftsfläche zugeordnet. Die Wohnfläche der Wohnräume inklusive der nutzbaren Gemeinschaftsfläche liegt zwischen 37 und 45 m².

Mit diesem Bauvorhaben wird ein Wohnraumangebot für eine Zielgruppe geschaffen, die es besonders schwer hat, sich auf dem Wohnungsmarkt mit angemessenem und preiswertem Wohnraum zu versorgen.

Büttnerstraße

Im Stadtbezirk Scharnhorst wird entlang der Büttnerstraße in Lanstrop in den kommenden Jahren das Quartier „Lanstroper Wohnhöfe“ entstehen, das attraktiven, zeitgemäßen und bezahlbaren Wohnraum für unterschiedliche Zielgruppen bieten wird.

Der städtebauliche Entwurf ist das Ergebnis einer gemeinsamen Planung von mehreren Architekturbüros des Bund Deutscher Architektinnen und Architekten (BDA) Dortmund-Hamm-Unna. Die Planungen umfassen insgesamt 13 Mehrfamilienhäuser mit 135 barrierefreien Wohneinheiten. Jedes Gebäude im Quartier ist durch ein anderes Architekturbüro geplant worden, sodass ein umfassendes Wohnungsangebot in unterschiedlichen Architekturtypologien entstehen wird. Bereits im Jahr 2023 wurden im ersten Bauabschnitt 26 von insgesamt 33 Wohneinheiten mit öffentlichen Mittel gefördert.

Im vergangenen Jahr folgten der zweite und dritte Bauabschnitt der Quartiersmaßnahme. Diese Bauabschnitte umfassen insgesamt 52 geförderte Ein- bis Fünfraumwohnungen – darunter fünf zweckgebundene Wohnungen für Rollstuhlnutzende sowie ein Gemeinschaftsraum. Zusammen mit weiteren zehn frei finanzierten Wohnungen wird damit ein vielfältiges Wohnraumangebot für eine breite Zielgruppe geschaffen.

Die Gebäude werden ökologisch nachhaltig errichtet und erfüllen somit hohe energetische Anforderungen. Auf den Dächern der Gebäude werden Photovoltaikanlagen installiert. Diese werden zusätzlich begrünt. Die Objekte werden im BEG Effizienzhaus 40 Standard errichtet. Um hohe Qualitäten in den Grün- und Freiflächen zu gewährleisten, werden die Objekte mit Tiefgaragen gebaut, sodass das Quartier weitestgehend autofrei gehalten wird.

In den Bärten

Im Stadtbezirk Brackel wird auf der ehemaligen Stadtbahn-Wendeanlage am Brackeler Hellweg/Ecke In den Bärten ein kleines Quartier mit einer Tageseinrichtung für Kinder und 30 Reihenhäusern entstehen, von denen 16 öffentlich gefördert wurden.

Auf Grund der früheren Nutzung des Grundstücks sind vor der Bebauung zunächst umfassende Aufbereitungsmaßnahmen durchgeführt worden, um das Grundstück zu revitalisieren und dem Wohnungsbau zur Verfügung stellen zu können.

Durch die öffentliche Wohnraumförderung werden nun zehn Mieteinfamilienhäuser mit vier Räumen sowie sechs Mieteinfamilienhäuser mit fünf Räumen im BEG Effizienzhaus 40 Standard errichtet. Damit wird ein Beitrag zur Erweiterung des dringend benötigten Angebots an bezahlbarem Wohnraum für Familien mit Kindern geleistet.

Stettiner Straße

Im Stadtbezirk Hörde werden an der Stettiner Straße drei Wohngebäude mit insgesamt 45 Wohneinheiten entstehen, von denen 41 öffentlich gefördert wurden. Hierbei handelt es sich um eines der ersten Neubauvorhaben der Dortmunder Stadtentwicklungsgesellschaft mbH & Co. KG (DSG).

Das Bauvorhaben zeichnet sich durch ein vielfältiges Wohnraumangebot von Ein- bis Fünfraumwohnungen mit einer Wohnfläche von 45 m² bis zu 105 m² Wohnfläche aus. In dem Förderobjekt werden zwei Gemeinschaftsräume für die Bewohnenden entstehen und zwei Wohneinheiten für Haushalte mit Rollstuhlnutzenden zweckgebunden.

Die Gebäude sind voll unterkellert und verfügen über eine Tiefgarage mit 39 Stellplätzen. Darüber hinaus werden die Mehrfamilienhäuser im BEG Effizienzhaus 40 Standard erbaut und erhalten eine Dachbegrünung.

1.4 AUSWIRKUNGEN DER QUOTENREGELUNG FÜR DEN GEFÖRDERTEN MIETWOHNUNGSNEUBAU

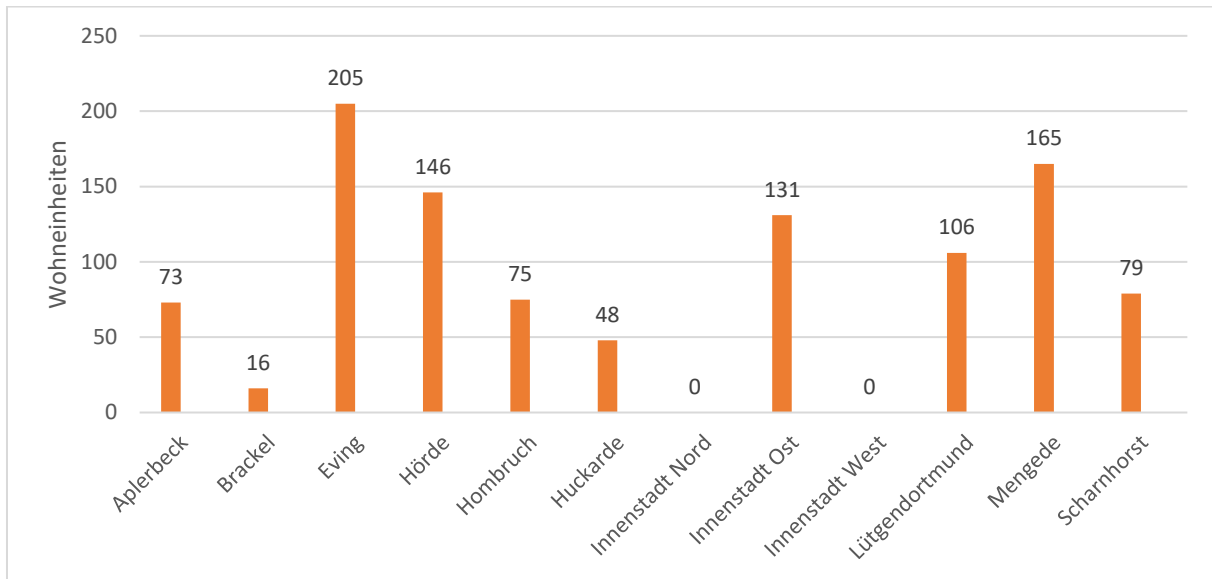
Auf Grundlage des Ratsbeschlusses vom 10.04.2014 konnten im Jahre 2024 im Rahmen des Verkaufs städtischer Grundstücke oder auf Grund einer Quotenverpflichtung im Zusammenhang mit der Aufstellung von Bebauungsplanverfahren Wohnraumfördermittel des Landes NRW für insgesamt 127 Neubaumietwohnungen bewilligt werden.

In dem Zeitraum von 2014 bis einschließlich 2024 sind insgesamt 1.044 Mietwohnungen im Rahmen der 25 % - Quote⁴ öffentlich gefördert worden. Dabei galt die Verpflichtung zur Errichtung von öffentlich gefördertem Wohnraum für 395 Mietwohnungen in Folge der Planrechtsschaffung und für 649 Mietwohnungen durch den Verkauf von städtischen Grundstücken und damit verbundener kaufvertraglicher Regelungen.

Die Quotenregelung für den öffentlich geförderten Mietwohnungsbau trägt wesentlich dazu bei, dass bezahlbarer Mietwohnraum im gesamten Stadtgebiet realisiert wird. Abbildung 3 zeigt die Verteilung der im Zusammenhang mit der Quotenregelung geförderten Wohnungen auf die zwölf Dortmunder Stadtbezirke für den Zeitraum 2014 bis 2024.

⁴ Mit Ratsbeschluss vom 16.12.2021 wurde die Quotenregelung vom 10.04.2014 wie folgt angepasst. Beim Verkauf von städtischen Grundstücken und beim Abschluss städtebaulicher Verträge mit privaten Vorhabenträger*innen für nichtkommunale Grundstücke sind (zukünftig) 30 % der Bruttogrundfläche als geförderter Mietwohnungsbau zu errichten. Bislang wurde noch kein Bauvorhaben auf dieser Grundlage gefördert.

Abb. 3: Geförderte Mietwohnungen auf Grundlage des Ratsbeschlusses zur Quotenregelung in den zwölf Dortmunder Stadtbezirken 2014 bis 2024



Quelle: Amt für Wohnen

1.5 AUSBLICK 2025

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt liegen dem Amt für Wohnen so viele Förderanträge vor wie noch nie. Zudem befinden sich weitere Bauvorhaben in der Planungs- und Qualifizierungsphase. Darüber hinaus sind weitere Neubaumaßnahmen von Investierenden angekündigt worden, für die in diesem Jahr eine Förderung angestrebt wird.

Außerdem werden derzeit größere Quartiers- bzw. Wohnungsbauprojekte, wie z. B. das Karlsquartier an der Stahlwerkstraße in der nördlichen Innenstadt, das Quartier Bergmannsgrün an der Insterburger Straße/Walkmühlenweg in Huckarde sowie die Max-Eyth-Straße und der Ernst-Mehlich-Weg im Stadtbezirk Innenstadt-Ost aus förderrechtlicher Sicht begleitet und vorbereitet.

Auf Grund der aktuell vorliegenden und zu erwartenden Förderanträge ist davon auszugehen, dass der Fokus in diesem Jahr wieder auf der Qualifizierung und Bewilligung von Neubaumaßnahmen im Mietwohnungsbau liegen wird. Auch die Förderung des Neubaus und Erwerbs von selbst genutztem Wohneigentum wird weiter verstärkt nachgefragt. Insofern ist zu erwarten, dass das zugewiesene Budget auch im Jahr 2025 ausgeschöpft wird.

2. ÖFFENTLICH GEFÖRDERTER WOHNUNGSBESTAND

2.1 ENTWICKLUNG DES ÖFFENTLICH GEFÖRDERTEN WOHNUNGSBESTANDES

Der Bestand an geförderten Wohnungen belief sich zum 31.12.2024 auf insgesamt 21.795 Wohnungen. Das waren 20.765 Mietwohnungen und 1.030 Wohnungen in Eigenheimen bzw. Eigentumswohnungen. Der öffentlich geförderten Mietwohnungsbestand hat sich 2024 gegenüber dem Vorjahr somit nur leicht um rund 100 Wohnungen reduziert. Im Jahr 2035 ist nach jetziger Datenlage von nur noch ca. 11.500 öffentlich geförderten Mietwohnungen auszugehen.

2.2 BESTANDSKONTROLLE

Die Wohnraumkontrolle stellt die Zweckbestimmung der geförderten Wohnungen sicher. Dabei sind gemäß der Wohnraumnutzungsbestimmungen des Landes NRW jährlich mindestens 10 % des kontrollpflichtigen Wohnungsbestandes⁵ durch örtliche Kontrollen zu überprüfen. Darüber hinaus wird ein Datenabgleich mit den Veränderungsanzeigen des Einwohnermeldebestandes der Bürgerdienste vorgenommen.

Im Jahr 2024 wurden 1.889 örtliche Kontrollen und 3.357 Überprüfungen durch Datenabgleich durchgeführt. In 56 Fällen wurde gegen das Gesetz zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein-Westfalen (WFNG NRW) verstoßen. Hierbei handelt es sich beispielsweise um Sachverhalte, in denen Vermietungen ohne das Vorlegen von Wohnberechtigungsscheinen erfolgt sind.

⁵ Kontrollpflichtig sind Wohnungen, die mit Wohnraumfördermitteln des Landes NRW geförderte wurden und deren Bindung noch besteht. Wohnungen, die mit Bundesmitteln oder sogenannten Wohnungsfürsorgemitteln des Landes geförderte wurden, unterliegen nicht der Kontrollpflicht der Wohnraumnutzungsbestimmungen NRW

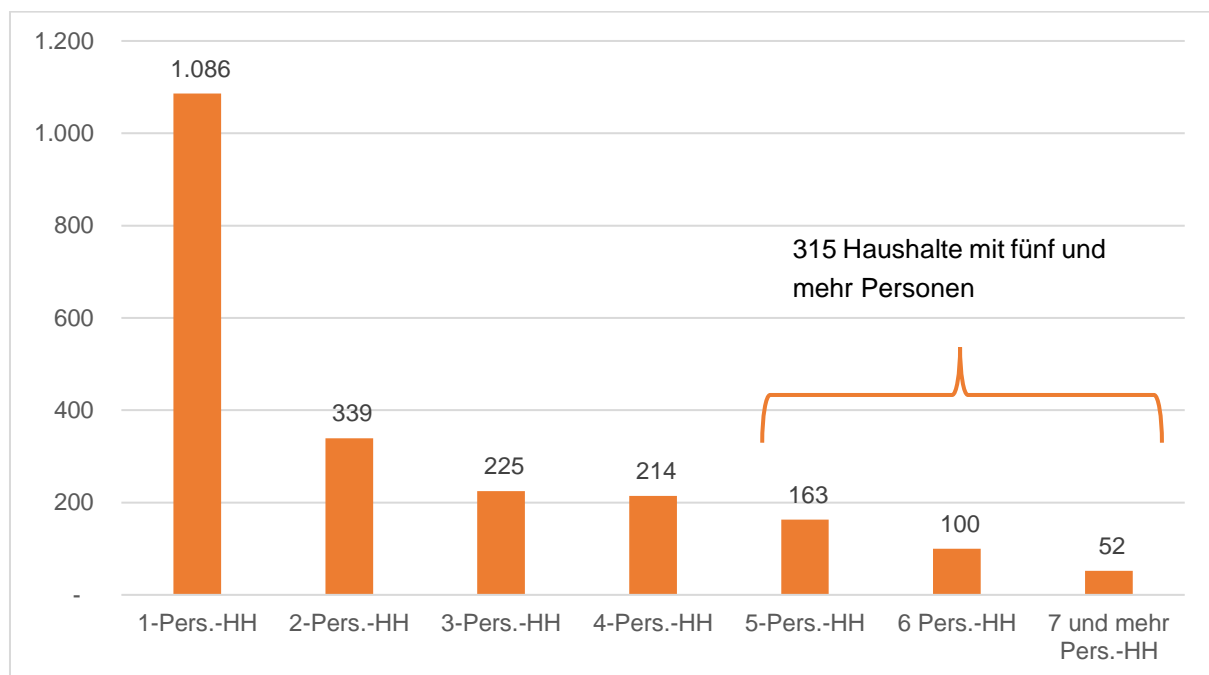
3. WOHNRAUMVERSORGUNG

3.1 VERMITTLUNG VON ÖFFENTLICH GEFÖRDERTEN WOHNUNGEN

Am 31.12.2024 waren 2.179 Haushalte mit insgesamt 5.031 Personen beim Amt für Wohnen als wohnungssuchend registriert. Die Zahl der Haushalte hat sich im Vergleich zum Vorjahresstichtag mit 2.011 Haushalten um ca. 8 % erhöht.

Mit rund 50 % bilden die Einzelpersonen die größte Gruppe der wohnungssuchenden Haushalte. Familienhaushalte - insbesondere mit fünf und mehr Personen - sind aufgrund des geringen verfügbaren Angebotes verstärkt auf Unterstützung bei der Wohnraumversorgung angewiesen.

Abb. 4 Aufteilung der wohnungssuchenden Haushalte nach Haushaltsgröße zum 31.12.2024



Quelle: Amt für Wohnen

Insgesamt haben im Berichtszeitraum 1.300 Haushalte mit der Unterstützung des Teams Wohnraumversorgung eine geförderte Wohnung beziehen können. Den Schwerpunkt bildete die Vermittlung von insgesamt 852 Ein- und Zweiraumwohnungen. Lediglich sieben frei oder bezugsfertig gewordene Fünf- und Sechsräumwohnungen konnten an kinderreiche Familien (mit fünf und mehr Personen) vermittelt werden. Dies zeigt den dringenden (Nachhol-)Bedarf an großen Wohnungen für Familien.

3.2 FREISTELLUNGEN

Geförderte Wohnungen dürfen grundsätzlich nur gegen Vorlage von Bezugsgenehmigungen (Wohnberechtigungsschein) vermietet werden. Soweit im Einzelfall keine Bezugsgenehmigung aufgrund Überschreitung der maßgeblichen Einkommensgrenzen erteilt werden kann oder bei Migrant*innen das Aufenthaltsrecht noch nicht abschließend geklärt ist, besteht die Möglichkeit, die Wohnung zugunsten eines wohnungssuchenden Haushaltes von den Belegungsbindungen freizustellen.

Im Jahr 2024 wurden auf Antrag der Eigentümer*innen in 48 Fällen Freistellungsgenehmigungen zur Sicherstellung von ausgewogenen Bewohnerstrukturen erteilt oder Geflüchteten der Bezug von geförderten Wohnungen zur Integration in die Stadtgesellschaft ermöglicht.

4. SICHERUNG UND PFLEGE DES WOHNUNGSBESTANDES

4.1 WOHNUNGAUFSICHT

Kommen Vermieter*innen ihren Instandhaltungspflichten nicht nach, ist es Aufgabe der Wohnungsaufsicht, auf die Beseitigung von Wohnraummängeln hinzuwirken und die dazu erforderlichen Maßnahmen zu treffen. Rechtsgrundlage ist das am 01.07.2021 in Kraft getretene Gesetz zur Stärkung des Wohnungswesens in Nordrhein-Westfalen (WohnStG NRW). Neben den Eingriffsmöglichkeiten zur Beseitigung von Wohnraummängeln bildet das WohnStG die Rechtsgrundlage, um gegen die Zweckentfremdungen durch Leerstände, Umnutzungen oder Kurzzeitvermietungen im Wohnungsbestand wirkungsvoll vorgehen zu können.

Im Berichtsjahr gab es 161 Anzeigen auf Grund von Wohnraummängeln. Vornehmlich konnten die Eigentümer*innen ohne formelle Beanstandungsverfahren im Rahmen der freiwilligen Abhilfe zur Beseitigung der festgestellten Mängel aufgefordert werden. Bei den von den Mieter*innen angezeigten Mängeln handelt es sich überwiegend um Feuchtigkeitsschäden mit Schimmelbildung im Wohnraum. Ein weiterer Tätigkeitsschwerpunkt im Berichtsjahr waren Heizungsausfälle auf Grund defekter Heizungsanlagen in größeren Gebäudekomplexen. Um die Bewohnbarkeit in den betroffenen Gebäuden sicherzustellen, werden in derartigen Fällen unmittelbar Anordnungen getroffen und vornehmlich durch Zwangsmittel (Androhungen und Festsetzungen von Zwangsgeldern) eine schnelle Abhilfe durch den Eigentümer forciert.

4.2 SATZUNG ZUM SCHUTZ UND ERHALT VON WOHNRAUM

Zum Schutz von Miet- und Genossenschaftswohnungen sowie einzelner vermieteter Wohnräume vor ungenehmigter Zweckentfremdung ist am 07.04.2021 (erstmalig am 30.06.2012) die Satzung zum Schutz und Erhalt von Wohnraum im Gebiet der Stadt Dortmund in Kraft getreten. Danach darf Wohnraum in Dortmund ohne wohnungsrechtliche Genehmigung weder zu anderen als zu Wohnzwecken genutzt, noch länger als sechs Monate leer stehen oder abgerissen werden.

Im Berichtsjahr gab es 404 Anwendungsfälle. Dabei handelte es sich um 365 Fälle zur Umnutzung von Wohnraum zu anderen als Wohnzwecken (Leerstand, Umnutzung zu Gewerberäumen oder zum Zwecke der Kurzzeitvermietung) und um 39 Fälle auf Grund eines gemeldeten Abrisses.

Eine besondere Form der Umnutzung von Wohnraum zu anderen als Wohnzwecken ist die Kurzzeitvermietung. Ab einer Überlassung von mehr als 90 Tagen im Kalenderjahr handelt es sich grundsätzlich um eine Zweckentfremdung. Seit dem 01. Juli 2022 benötigen alle Anbieter*innen vor der Überlassung von Wohnraum zum Zwecke der Kurzzeitvermietung eine gesonderte Registrierung. Im Falle einer Vermietung von weniger als 90 Tagen im Kalenderjahr wird eine sogenannte Wohnraum-Identitätsnummer in einem Online-Verfahren automatisiert ausgestellt. Die Antragsstellenden sind daraufhin verpflichtet, einen Belegungskalender in dem Online-Verfahren zu führen. Bei einer geplanten Vermietung von mehr als 90 Tagen im Kalenderjahr ist auf Antrag zu prüfen, ob eine Wohnraum-Identitätsnummer zu vergeben ist.

Seit dem 01. Juli 2022 wurden insgesamt 1.446 Wohnraum-Identitätsnummern ausgegeben. 990 Identitätsnummern wurden genehmigungsfrei ausgestellt. 456 Anwendungsfälle wurden bezüglich einer Kurzzeitvermietung geprüft. Dabei handelte es sich um Fälle, in denen vom Antragsstellenden angegeben wurde, dass Ausnahmetatbestände vorliegen (z. B. eigengenutzte/s Eigentumswohnung/Eigenheim, Studierendenfälle, Wohnung schon vor Inkrafttreten der Satzung am 30.06.2012 nicht als Wohnraum genutzt, Gewerberäume u. ä.). In 133 Fällen wurde nach Prüfung des Antrags keine Wohnraum-Identitätsnummer vergeben, so dass der Wohnraum weiterhin dem Mietwohnungsmarkt zur Verfügung steht. Die Ermittlung von Verstößen gegen die Regelungen der Kurzzeitvermietung werden durch eine kontinuierlich verbesserte Zusammenarbeit mit den Plattformbetreibern sowie eine auf den Weg gebrachte EU-weite Gesetzesänderung, die voraussichtlich Anfang 2026 in Kraft treten wird, sukzessive verbessert.

Ein Schwerpunktthema im Rahmen der Zweckentfremdung von Wohnraum war die Überprüfung von Leerstandsmeldungen. Durch selbstinitiierte Kontrollen und die eingegangenen Meldungen von Bürger*innen zu Leerständen wurden insgesamt 105 Gebäude auf mögliche Leerstände kontrolliert. Zielsetzung der Wohnungsaufsicht ist es, sukzessive ein Kataster zur verwaltungsinternen Nutzung bezüglich vorhandener Leerstände, die länger als 6 Monate bestehen, aufzubauen. Aktuell befinden sich ca. 30 gemeldete Fälle im laufenden Verfahren. Bei der Mehrzahl der Gebäude bestätigte sich der Leerstand nicht. Es handelte sich regelmäßig nicht um schützenswerten Wohnraum bzw. um Leerstände, die weniger als 6 Monate andauerten. Bürger*innen haben weiterhin die Möglichkeit, derartige Leerstände unter Leerstand@stadt.do.de zu melden. Im Berichtsjahr sind über diesen Weg 46 Meldungen eingegangen.

Zu beachten ist, dass Gebäude, die bereits vor dem 30.06.2012 – und somit vor dem erstmaligen in Kraft treten der Satzung - leer standen, nicht unter die Schutzziele der Satzung fallen.

5. WOHNUNGELD

5.1 ALLGEMEINES

Wohnungsgeld soll leistungsberechtigten Haushalten ein angemessenes und familiengerechtes Wohnen ermöglichen. Finanziert wird das Wohnungsgeld je zur Hälfte vom Bund und den jeweiligen Bundesländern. Die Berechnung und Bewilligung der Leistungen erfolgen durch die Kommunen.

Das Wohnungsgeld wird als

- Mietzuschuss für Mieter*innen und Heimbewohner*innen oder
- Lastenzuschuss für Eigentümer*innen von selbst genutztem Wohnraum

gezahlt.

Die Höhe des Wohnungsgeldes hängt ab von

- der Zahl der Haushaltsangehörigen,
- der Höhe des Einkommens und
- der Höhe der zuschussfähigen Miete bzw. Belastung.

Im Vergleich zum Ende des Jahres 2023 hat sich die Zahl der wohnungsgeldbeziehenden Haushalte bis zum Ende des Jahres 2024 erhöht, auch die Gesamtausgaben für die Wohnungsgeldzahlungen sind gestiegen. Zum Stichtag 31.12.2024 hat dies zu folgenden Veränderungen im Jahr 2024 im Vergleich zum Jahr 2023 geführt:

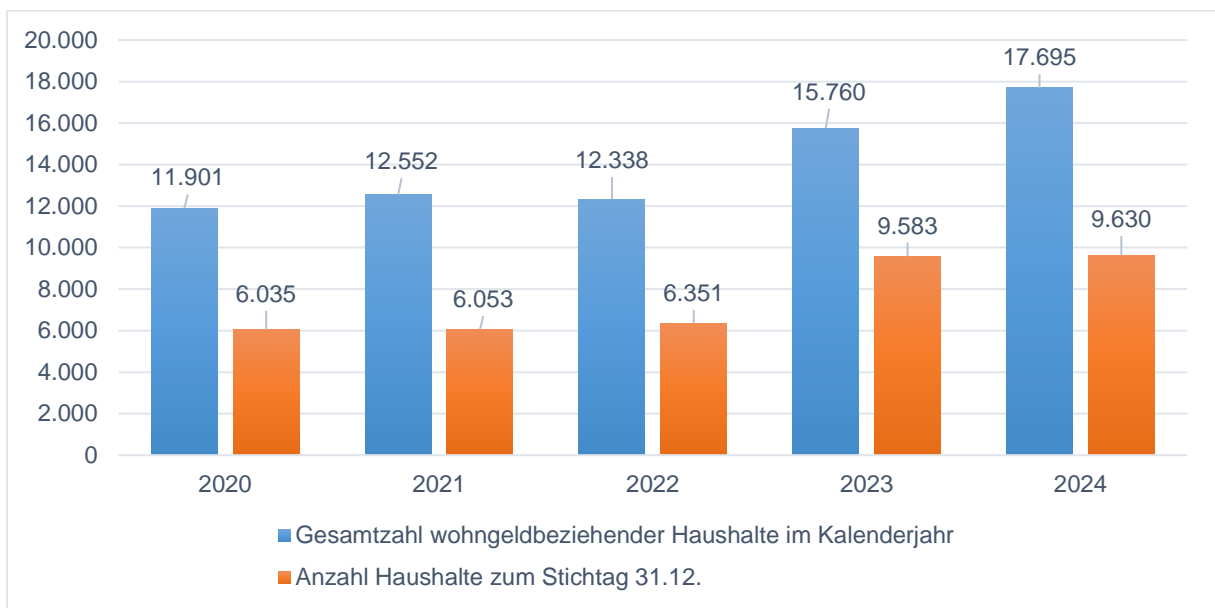
- Die Wohnungsgeldzahlungen stiegen im Kalenderjahr um mehr als 3 Millionen Euro bzw. 6,5 %.
- Die Zahl der mit Wohnungsgeld versorgten Haushalte zum Stichtag 31.12.2024 stieg von 9.583 auf 9.630 Haushalte
- Die Zahl der im gesamten Kalenderjahr mit Wohnungsgeld versorgten Haushalte stieg um 12 % von 15.760 auf 17.695 Haushalte an.

Die im Jahr 2023 gestiegene Zahl der eingegangenen Anträge hat auch im Laufe des Jahres 2024 noch zu Verzögerungen bei der Antragsbearbeitung geführt. Die entstandenen Rückstände werden kontinuierlich abgebaut. Nach langer Zeit der Schließung wurde die Wohnungsgeldstelle außerdem zum 01.04.2024 wieder für persönliche Vorsprachen geöffnet.

5.2 HAUSHALTE IM WOHNGELDBEZUG

Zum Ende des Jahres 2024 wurden in Dortmund 9.630 Haushalte mit Wohngeld versorgt. Damit ist es im Vergleich zum Ende des Vorjahres zwar nur zu einer geringen Steigerung gekommen. Ein Blick auf das gesamte Haushaltsjahr 2024 zeigt jedoch einen Anstieg der mit Wohngeld versorgten Haushalte von 15.760 auf 17.695 (Steigerung um 12 %).

Abb. 5: Anzahl der wohngeldbeziehenden Haushalte

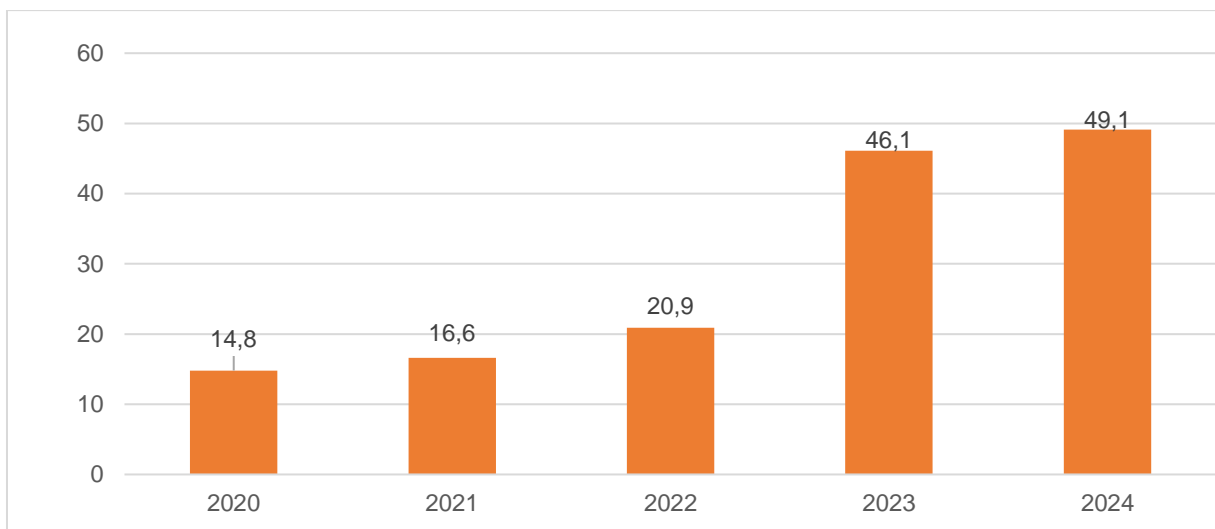


Quelle: Amt für Wohnen

5.3 ZAHLUNGSVOLUMEN

Im Kalenderjahr 2024 wurden 49,1 Millionen Euro an Wohngeld bewilligt und ausgezahlt. Die Zahlungen erhöhten sich damit im Vergleich zum Vorjahr um 3 Millionen (6,5 %) Euro.

Abb. 6: Höhe der jährlich ausgezahlten Wohngeldbeträge 2020 bis 2024



Quelle: Amt für Wohnen

Tab. 3: Wohngeldergebnisse auf einen Blick

2024	
Zahl der wohngeldbeziehenden Haushalte (Stand 31.12.2024)	9.630
Jahressumme des Wohngeldes	49,1 Millionen Euro
Durchschnittlicher Wohngeldbetrag	425 Euro pro Haushalt und Monat

Quelle: Amt für Wohnen

5.4 AUSBLICK

Mit der gesetzlich vorgeschriebenen Dynamisierung der Wohngeldleistungen zum 01.01.2025 wurden erneut die aktuellen Entwicklungen bei den Mieten, Belastungen und den Einkommen berücksichtigt. Zum Stand 31.01.2025 hat sich die Zahl der Anträge im Vergleich zum Monat Januar 2024 von 2.888 auf 3.097 Anträge (Anstieg um 7 %) erhöht. Für eine auf das Jahr gerechnete Prognose zur Fallzahlsteigerung ist es jedoch zu früh. Durch die Einführung von digitalen Prozessen im Bereich Antragseingang und Datenübertragung werden jedoch perspektivisch eine Reduzierung der Bearbeitungszeit und der weitere Abbau von Bearbeitungsrückständen erwartet.

Für den mit der Wohngeld-Plus-Reform erwarteten Anstieg der Wohngeldanträge wurden zum 01.04.2023 Projektstellen eingerichtet. Der Projektzeitraum endet zum 31.03.2025. Tatsächlich ist es zu einem Anstieg der Antragszahlen gekommen, auch wenn dieser nicht so deutlich ausfiel wie erwartet. Um diesem Anstieg gerecht zu werden, wurde mit Unterstützung des Personal- und Organisationsamtes eine Stellenbedarfsbemessung durchgeführt. Der hierbei festgestellte Stellenmehrbedarf wurde durch den Rat der Stadt Dortmund bereits genehmigt, so dass sechs zusätzliche Planstellen für die Wohngeldstelle eingerichtet werden konnten.

6. WOHNUNGSMARKTBEOBACHTUNG

6.1 KOMMUNALE WOHNUNGSMARKTBEOBACHTUNG

Im Herbst 2024 erschien in bekannter Form der Wohnungsmarktbericht 2024 mit den Ergebnissen des Wohnungsmarktbeobachtungssystems des Jahres 2023. Insbesondere in von Anspannung geprägten Zeiten auf dem Dortmunder Wohnungsmarkt ist die kontinuierliche Wohnungsmarktbeobachtung in ihrer Funktion als Frühwarnsystem unerlässlich. Dieser Bericht zur Einschätzung der aktuellen Situation und zu den Entwicklungstendenzen auf dem Dortmunder Wohnungsmarkt ist ein wichtiges Analyseinstrument für die Stadt Dortmund und die Wohnungsmarktakteure, um wohnungspolitische und wohnungswirtschaftliche (Investitions-) Entscheidungen zu treffen.

Zentrale Erkenntnisse des Wohnungsmarktberichtes 2024 sind u. a.:

- Nach Jahren des kontinuierlichen Angebotspreisanstiegs für Wohnimmobilien führten veränderte Kapitalmarktbedingungen, Unsicherheiten in Folge von geopolitischen Ereignissen und Energiekrise zu einer zurückhaltenden Nachfrage und wirkten dämpfend auf das Transaktionsgeschehen. Folglich sind die Angebotspreise für den Kauf von Wohnimmobilien gesunken, sie befinden sich aber nach wie vor auf einem hohen Niveau.
- Die Bautätigkeit ist, wie bereits abzusehen war, deutlich zurückgegangen. Die Zahl der Baufertigstellungen sank im Vergleich zum Rekord-Vorjahr (2022 wurden die höchsten Zahlen seit über 20 Jahren erreicht) um 35 %.
- Auf dem Mietwohnungsmarkt stiegen die Preise weiter an. Die durchschnittliche Angebotsmiete für Bestandswohnungen (Median Wiedervermietung) hat sich im Vergleich zum Vorjahr um 4,0 % auf 8,59 €/m² netto kalt erhöht. Die durchschnittliche Angebotsmiete für Neubauwohnungen (Median) lag bei 12,13 €/m² netto kalt.
- Dortmunds wachsende Bevölkerung führt zu einer steigenden Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt. Insbesondere der Bedarf an bezahlbarem Wohnraum ist nach wie vor hoch. Für Single- sowie größere Familienhaushalte wird es zunehmend schwieriger, eine bezahlbare Wohnung zu finden.
- Die Umzugsmobilität innerhalb Dortmunds hat sich noch weiter verringert und liegt nun auf dem niedrigsten Niveau seit Anfang der 1990er-Jahre. Durch die hohe Differenz zwischen Angebots- und Bestandsmieten, verbleiben Umzugsinteressierte (z. B. Senior*innen in großen Wohnungen oder Familien in kleinen Wohnungen) häufig in ihrer derzeitigen Wohnsituation („Lock-In-Effekt“).

Der aktuelle Wohnungsmarktbericht kann im Internet unter

[Wohnungsmarktbeobachtung | dortmund.de](https://www.dortmund.de/wohnungsmarktbeobachtung) heruntergeladen werden.

6.2 REGIONALE WOHNUNGSMARKTBEOBACHTUNG

Die Stadt Dortmund hat im Jahr 2024 in bewährter Tradition gemeinsam mit den kreisfreien Städten und Kreisen des Ruhrgebiets, dem RVR und der NRW.BANK, den mittlerweile 6. Regionalen Wohnungsmarktbericht Ruhr erarbeitet und einem breiten Fachpublikum am 22.11.2024 im Chorforum Essen präsentiert. Er beinhaltet detaillierte und fundierte Informationen über aktuelle Entwicklungen auf dem Wohnungsmarkt Ruhr.

Neben den Informationen zur Gesamtregion lässt der Bericht auch den Wohnungsmarkt Dortmunds in der Region einordnen. Wesentlich Kernaussagen sind:

- Dortmund verfügt über vergleichsweise große Wohnbauflächenreserven; deutlich mehr als andere kreisfreie Städte, wie Bochum und Essen
- Dortmund gehört zu den am stärksten wachsenden Städten des Ruhrgebiets (positive Bevölkerungsentwicklung durch Zuwanderung)
- Dortmund hat ein vergleichsweise hohes Mietpreisniveau und die stärkste Mietpreisdynamik (bezogen auf die Angebotsmietpreise)

Der 6. Regionale Wohnungsmarktbericht Ruhr kann im Internet unter [Regionale Wohnungsmarktbeobachtung - Städtereion Ruhr 2030](#) heruntergeladen werden.

7. KOMMUNALES WOHNKONZEPT DORTMUND

Mit dem Kommunalen Wohnkonzept liegt der Stadt Dortmund und den Wohnungsmarkttakteur*innen seit dem Ratsbeschluss vom 17.12.2021 ein abgestimmter Orientierungsrahmen mit den Zielen und Aufgaben des zukünftigen wohnungspolitischen Handelns vor. Die Verwaltung hat auf dieser Grundlage eine 15 Punkte umfassende wohnungspolitische Agenda erarbeitet. Sie umfasst die vier Themenfelder:

- Verbesserung der Informationsgrundlage,
- Verbesserung der Verwaltungskoordination und -abläufe in der Baulandentwicklung,
- Stärkung der gemeinwohlorientierten Wohnungspolitik,
- (neue) Aufgaben der Wohnquartiersentwicklung.

Seitdem wird die sukzessive Umsetzung über die verwaltungsinterne AG Wohnungsbau koordiniert und die Agendapunkte durch die jeweils federführenden Fachbereiche, insbesondere Stadtplanungs- und Bauordnungsamt, Fachbereich Liegenschaften, Sozialamt, Umweltamt, Tiefbauamt, Amt für Wohnen sowie dem Eigenbetrieb Stadtentwässerung Dortmund umgesetzt.

Bestandteil des Ratsbeschlusses ist die jährliche Berichterstattung über die aktuellen Arbeitsstände der wohnungspolitischen Agenda. Im Sommer 2024 legte die Verwaltung dem Rat und den politischen Gremien den zweiten Bericht zum Stand der Umsetzung vor. Eine ganze Reihe von Aufträgen und Maßnahmen aus der wohnungspolitischen Agenda wurden bereits aufgegriffen bzw. sind in Vorbereitung. So wurde z. B. die Analyse zur Bezahlbarkeit von Wohnraum in Dortmund Ende 2023 fertiggestellt und den Gremien Anfang 2024 vorgestellt. Es wird angestrebt die Analyse in regelmäßigen Abständen zu aktualisieren und in die Wohnungsmarktbeobachtung zu integrieren. Darüber hinaus erfolgte im Jahr 2023 die Entwicklung einer hardwaregestützten Erfassungsmethode zur Identifizierung von Baulücken und befindet sich seit August 2023 in praktischer Anwendung und operativem Einsatz.

Der vollständige Sachstandsbericht sowie das Kommunale Wohnkonzept Dortmund 2021 stehen im Internet zur Verfügung:

[Kommunales Wohnkonzept Dortmund | dortmund.de](https://www.dortmund.de/kommunales-wohnen)

8. WOHNUNGSBAUKOORDINATION

Die zwei Mitarbeiterinnen der Wohnungsbaukoordination unterstützen Investierende bei den Planungs- und/oder Realisierungsprozessen ihrer Wohnungsbauprojekte durch ihre Funktion als Schnittstelle zu den beteiligten Fachbereichen. Hierzu wurden im Jahr 2024 die etablierten projektspezifischen Kommunikationsstrukturen zwischen der Verwaltung und den Investierenden sowie den jeweiligen Planungsbüros zielführend genutzt. So konnten planerische und baurechtliche Hürden gemeinsam und fachbereichsübergreifend aus dem Weg geräumt werden. Hierdurch wurde ein wichtiger Beitrag zur Erreichung des Ziels der Ankurbelung des Wohnungsbaus geleistet. Dies zeigt sich in Form von Bau- bzw. Teilbaugenehmigungen zu den begleiteten Projekten. Weitere Unterstützung leistete die Wohnungsbaukoordination in der Phase des Baustarts, da auch hier ämterübergreifende Absprachen notwendig waren, um eine zügige Realisierung zu gewährleisten.

Die Arbeitsgemeinschaft Wohnungsbau erarbeitete eine neue Geschäftsanweisung auf Grundlage eines breit angelegten Evaluationsprozesses. Unterjährig setzte sie darüber hinaus ihre dezernats- und fachbereichsübergreifende Arbeit mit den teilnehmenden Fachbereichen, Eigenbetrieben sowie der Dortmunder Stadtentwicklungsgesellschaft fort. Dieses etablierte Format mit Geschäftsführung im Amt für Wohnen hat das Ziel Verfahrenshemmnisse abzubauen, Wohnungsbaupotentiale zu mobilisieren, die Neubauzahlen zu steigern und Entwicklungsprozesse zu beschleunigen. Weiterhin strebt die Arbeitsgemeinschaft eine noch ausgeprägtere strategische Arbeit an, um auch für neue Aufgaben im Wohnungsbau besser aufgestellt zu sein.

Die Zusammenarbeit mit der Wohnungswirtschaft und den Investierenden sowie mit den beteiligten Fachämtern wird fortgeführt und intensiviert, um gute und verlässliche Rahmenbedingungen für die Bautätigkeit der kommenden Jahre zu schaffen. Durch das Amt für Wohnen wird in diesem Prozess die bedarfs- und zielgruppengerechte Ausgestaltung der Baugebiete, z. B. hinsichtlich des Wohnungsgrößenmixes und der Wohnformen, sichergestellt. Dies wird u. a. über die Stellungnahmen des Amtes für Wohnen im Rahmen von Bebauungsplanverfahren gewährleistet. Darüber hinaus wird die Bedarfssituation von besonderen Zielgruppen, wie z. B. Senioren oder gemeinschaftlichen Wohnformen, beachtet.

Die Wohnungsbaukoordination organisierte im Jahr 2024 die im zweijährlichen Turnus stattfindende Bereisung der Dortmunder Wohnungswirtschaft. Hierzu wurden zum einen Unternehmen der Arbeitsgemeinschaft Dortmunder Wohnungsunternehmen (ADW) wie auch weitere wohnraumschaffende Akteure anlassunabhängig vom Dezernenten für Umwelt, Planen und Wohnen sowie Vertretungen des Bauordnungs- und Stadtplanungsamtes und des Amtes für Wohnen bereist. Die vertrauensvolle Zusammenarbeit mit der Wohnungswirtschaft und das gegenseitige Spiegeln von Hindernissen soll fortgesetzt werden.

9. GEMEINSCHAFTLICHE WOHNFORMEN

Das vielschichtige Aufgabenfeld der Koordinierungsstelle für gemeinschaftliche Wohnformen wächst und entwickelt sich stetig weiter. Aus diesem Grund wurde die Planstelle zu Beginn des Jahres 2024 von einer Halbtagsstelle auf eine Vollzeitstelle erweitert, die nun von zwei Architektinnen gemeinsam ausgeführt wird.

Um die Entstehung neuer Wohnprojekte zu fördern, hat die städtische Koordinierungsstelle für Gemeinschaftliche Wohnformen gemeinsam mit dem Dortmunder Wohnprojekte-Netzwerk am 12.09.2024 zu den sechsten Dortmunder Wohnprojektetagen in die Bürgerhalle des Rathauses eingeladen. Neben Kurzvorträgen der Koordinierungsstelle und des Wohnprojekte-Netzwerks wurden seitens des Stadtplanungs- und Bauordnungsamtes zukünftige Bebauungsplan-Gebiete vorgestellt, in denen Flächen für Wohnprojekte vorgesehen sind. Im Anschluss stellten sich einige noch im Entstehungsprozess befindliche Projekte vor. Die Besucher*innen hatten die Möglichkeit, sich von Experten beraten zu lassen und mit erfahrenen Projekt-Mitgliedern in den Austausch zu gehen. Am 15.09.2024 öffneten zwölf Wohnprojekte ihre Türen und haben zum „Tag der offenen Wohnprojekte“ zu Besichtigungen und Gesprächen vor Ort eingeladen. Eine Besonderheit an diesem Tag war eine geführte Radtour, die als Auftakt der europäischen Mobilitätswoche vier der teilnehmenden Projekte besuchte. Die hohe Besucher*innenzahl belegt das große Interesse sowie die steigende Nachfrage nach gemeinschaftlichen Wohnprojekten. Die Öffentlichkeitsarbeit wurde durch ein Live-Interview mit der Leiterin des Amtes für Wohnen Frau Laubrock in der WDR-Lokalzeit, sowie einem im Vorfeld gedrehten Videobeitrag über ein Wohnprojekt ergänzt.

Aktuelle Zahlen und wichtige Aspekte rund um das Thema gemeinschaftliche Wohnformen können Interessierten durch eine entwickelte Info-Grafik auf einen Blick präsentiert werden. Diese sowie die Dokumentation über die Wohnprojektetage sind auf der Internetseite des Amtes für Wohnen abrufbar.

Ende 2024 wurde eine weitere Veranstaltungsreihe ins Leben gerufen. Sechsmal im Jahr finden in Zusammenarbeit mit einer Moderatorin die Dortmunder Netzwerkabende statt. Ziel dieser Treffen ist der regelmäßige Austausch in Präsenz zu aktuellen Belangen, wie z. B. die Mitstreiter*innensuche sowie die gemeinsame Vertiefung spezifischer Themenschwerpunkte. Der erste Netzwerkabend fand am 03.12.2024 statt. Die zukünftigen Termine sowie alle aktuellen Informationen werden rechtzeitig auf der Internetseite des Amtes für Wohnen veröffentlicht.

Aufgrund der zahlreichen Anfragen zum Thema Wohnprojekte gibt es nun einen Fragebogen, mit dem Interessierte (Einzelpersonen oder bereits gebildete Gruppen) gezielt ihre Fragen und Wünsche an die Koordinierungsstelle richten können. Zudem geben diese Daten einen Überblick über die aktuelle Nachfrage nach Wohnprojekten.

Auch die Vernetzung mit anderen Kommunen zum Thema gemeinschaftliche Wohnformen und Wohnprojekte wurde in Form von zwei Treffen des Forums „Interkommunaler Austausch – Gemeinschaftliches Bauen und Wohnen“ weiter ausgebaut. Die Unterstützung von neuen und bestehenden Wohnprojekten, wie Mehrgenerationenprojekte, Elterninitiativen oder auch Projekte in Zusammenarbeit mit sozialen Trägern für besondere Zielgruppen wurde neben der Beratung von Einzelpersonen weiter fortgeführt.

Ein wichtiger Baustein bei der Entwicklung und Unterstützung von Projekten ist die Hilfestellung bei der Suche nach Investoren/Inverstorinnen, geeigneten Grundstücken oder umnutzbaren Bestandsgebäuden. Hierzu hat die Koordinierungsstelle die Zusammenarbeit mit dem Fachbereich Liegenschaften (23), dem Stadtplanungs- und Bauordnungsamt (61) und dem Sozialamt (50) vertieft.

Auch im Jahr 2024 fanden Gespräche mit Investor*innen, Architekt*innen und anderen Akteur*innen zur Weiterentwicklung der Projekte statt. So konnte die Koordinierungsstelle die Dortmunder Stadtentwicklungsgesellschaft (DSG) beraten und unterstützen, um auf dem Bau-
feld 1 des B-Plans Hö273 (Westl. Wellinghofer Straße) ein Mietwohnprojekt zu entwickeln. Darüber hinaus wird zurzeit untersucht, ob die Gebäude auf dem Gelände der ehemaligen EAE (Hö 245) für ein Wohnprojekt nutzbar wären. Auch für das Bestandsgebäude der ehemaligen Vikarie auf dem Grundstück der katholischen St. Clemens-Gemeinde in Hombruch gibt es erste Planungen für eine Nutzung durch ein gemeinschaftliches Wohnprojekt. Das Soziale Zentrum e. V. ist aktuell von der Realisierung eines Projektes auf dem Bau-
feld 4 des B-Plans Br 213 (Pleckenbrink) zurückgetreten. Abstimmungen zu alternativen Umsetzungsmöglichkeiten finden gemeinsam mit dem Sozialen Zentrum e.V. ämterübergreifend statt.

10. DORTMUNDER MIETSPIEGEL

Der Dortmunder Mietspiegel wurde nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen gemäß § 558d Abs. 1 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) erstellt und gemäß § 558d Abs. 2 BGB an die Marktentwicklung angepasst. Seine Laufzeit ist vom 01.01.2025 bis zum 31.12.2026.

Die Fortschreibung des Dortmunder Mietspiegels 2025/2026 wurde durch den vom Amt für Wohnen geleiteten Arbeitskreis Mietspiegel begleitet. Der Arbeitskreis setzt sich zusammen aus Vertreter*innen der Arbeitsgemeinschaft Dortmunder Wohnungsunternehmen, des Haus & Grund Dortmund e.V., des Mietervereines Dortmund und Umgebung e.V., des DMB Mieterbund Dortmund e.V. – Mieterschutzverein –, des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Dortmund und des Amtes für Wohnen der Stadt Dortmund. Grundlage der Fortschreibung ist eine repräsentativ angelegte Befragung, die vom Amt für Wohnen, unterstützt durch die Dortmunder Statistik, durchgeführt und ausgewertet wurde.

Die Datenbasis des neuen Dortmunder Mietspiegels ergibt sich aus den Antworten von zahlreichen privaten und institutionellen Wohnungs- bzw. Gebäudeeigentümer*innen, die zwischen Mai und Juli 2024 befragt wurden. Insgesamt standen rund 2.400 Dortmunder Wohnungen zur Auswertung zur Verfügung, zu denen Mietangaben aus Mai 2022 und Mai 2024 vorlagen. Hieraus konnte die Mietpreisentwicklung zwischen beiden Stichmonaten abgeleitet werden.

Die ortsübliche Vergleichsmiete in Dortmund ist im Vergleich zum bisherigen Mietspiegel um insgesamt 5,0 Prozent gestiegen. Dabei verteilt sich die prozentuale Preisentwicklung in den verschiedenen Baualterklassen unterschiedlich. Während im Altbestand durchschnittliche Steigerungen von bis zu 6,3 Prozent beobachtet werden konnten, stiegen die durchschnittlichen Preise in den jüngeren Baujahren nur bis zu 3,3 Prozent.

Vermietende müssen den Dortmunder Mietspiegel bei Mieterhöhungen nach § 558a Abs. 3 BGB und § 558d Abs. 3 BGB zwingend beachten.

Der Dortmunder Mietspiegel 2025/2026 ist im Internet unter [Mietspiegel | dortmund.de](https://www.dortmund.de/mietspiegel) abrufbar und in gedruckter Form beim Amt für Wohnen erhältlich.

Impressum

Herausgeberin	Stadt Dortmund, Amt für Wohnen 02/2025
Redaktion	Anja Laubrock (verantwortlich) Petra Artmeier, Sandra Becker, Sonja Grauer, Julia Meininghaus
Kontakt	0231/50 2 26 46
E-Mail	amtfuerwohnen@stadtdo.de
Internet	www.dortmund.de/amtfuerwohnen
Titelblatt	Visualisierung Projekt „Stettiner Straße“ Quelle: Dortmunder Stadtentwicklungsgesellschaft