



# TÄTIGKEITSBERICHT DES AMTES FÜR WOHNEN

## GESCHÄFTSJAHR 2023

# INHALTSVERZEICHNIS

<b>INHALTSVERZEICHNIS</b>	<b>1</b>
<b>1. WOHNRAUMFÖRDERUNG IN DORTMUND</b>	<b>2</b>
1.1 WOHNRAUMFÖRDERMITTEL 2023 .....	2
1.2 ANZAHL UND ART DER ÖFFENTLICH GEFÖRDERTEN WOHNUNGEN .....	3
1.3 AUSGEWÄHLTE WOHNRAUMFÖRDERUNGSPROJEKTE 2023 .....	5
1.4 BESONDERHEITEN DES FÖRDERJAHRES 2023.....	7
1.5 AUSWIRKUNGEN DER QUOTENREGELUNG FÜR DEN GEFÖRDERTEN MIETWOHNUNGSNEUBAU .....	7
1.6 AUSBLICK .....	8
<b>2. WOHNUNGSBAUKOORDINATION</b>	<b>9</b>
<b>3. GEMEINSCHAFTLICHE WOHNFORMEN</b>	<b>10</b>
<b>4. WOHNRAUMVERSORGUNG</b>	<b>12</b>
4.1 VERMITTLUNG VON ÖFFENTLICH GEFÖRDERTEN WOHNUNGEN .....	12
4.2 FREISTELLUNGEN.....	13
<b>5. ÖFFENTLICH GEFÖRDERTER WOHNUNGSBESTAND</b>	<b>14</b>
5.1 ENTWICKLUNG DES ÖFFENTLICH GEFÖRDERTEN WOHNUNGSBESTANDES .....	14
5.2 BESTANDSKONTROLLE .....	14
<b>6. SICHERUNG UND PFLEGE DES WOHNUNGSBESTANDES</b>	<b>15</b>
6.1 WOHNUNGSAUFSICHT.....	15
6.2 SATZUNG ZUM SCHUTZ UND ERHALT VON WOHNRAUM.....	15
<b>7. WOHNUNGSGELD</b>	<b>17</b>
7.1 ALLGEMEINES.....	17
7.2 HAUSHALTE IM WOHNUNGSGELDBEZUG .....	18
7.3 ZAHLUNGSVOLUMEN .....	18
7.4 AUSBLICK .....	19
<b>8. WOHNUNGSMARKTBEOBACHTUNG</b>	<b>20</b>
8.1 KOMMUNALE WOHNUNGSMARKTBEOBACHTUNG .....	20
8.2 KLEINRÄUMIGES WOHNUNGSMARKTMONITORING.....	21
<b>9. KOMMUNALES WOHNKONZEPT DORTMUND</b>	<b>22</b>

# 1. WOHNRAUMFÖRDERUNG IN DORTMUND

## 1.1 WOHNRAUMFÖRDERMITTEL 2023

Das Land Nordrhein-Westfalen verfolgt mit dem mehrjährigen Wohnraumförderungsprogramm für die Jahre 2023 bis 2027 das Ziel, mehr Wohnraum in allen Marktsegmenten zu schaffen. Dazu stand für das Jahr 2023 zunächst ein Finanzrahmen von 1,6 Milliarden Euro zur Verfügung, der aufgrund der hohen Nachfrage nach Wohnraumfördermitteln zum Jahresende auf insgesamt 2,1 Milliarden Euro aufgestockt wurde.

Mit der öffentlichen Wohnraumförderung werden die Neuschaffung, Modernisierung sowie die Erhaltung moderner, barrierefreier und klimaschutzorientierter Wohnangebote mit Mietpreis- und Belegungsbindungen für die unterschiedlichsten Zielgruppen unterstützt.

Die öffentliche Wohnraumförderung erfolgt durch die Bewilligung von zinsgünstigen Darlehen und Tilgungsnachlässen. Sie trägt dazu bei, insbesondere einkommensschwächeren Haushalten ein Angebot an attraktiven Wohnungen mit zeitgemäßen Standards zu dauerhaft bezahlbaren Mieten zu sichern oder neu zu schaffen. Zudem werden der Kauf und die Modernisierung von selbstgenutztem Wohneigentum mit Fördermitteln unterstützt. Dafür stand der Stadt Dortmund im Jahr 2023 ein Globalbudget in Höhe von 35 Millionen Euro zur Verfügung.

Unter Berücksichtigung von zusätzlich zugewiesenen Finanzmitteln konnten im Bewilligungsjahr 2023 Fördermittel in Höhe von rund 52 Millionen Euro für 48 Einzelmaßnahmen bewilligt werden. Mit diesen Förderdarlehen wurden insgesamt 357 Wohnungen öffentlich gefördert. Somit konnte erneut ein sehr gutes Förderergebnis erzielt werden. Die Mittelverteilung auf die einzelnen Förderschwerpunkte stellt sich wie folgt dar:

**Tab. 1: Wohnraumfördermittel 2023**

Fördermodul	Fördermittel in Euro	Tilgungsnachlass in Euro	Geförderte Wohneinheiten
Neubau/Neuschaffung von Mietwohnungen	37.731.000	15.615.000	124 (darunter 16 Miet- einfamilienhäuser)
Ergänzungsdarlehen Neubau - Nachbewilligung <sup>1</sup>	1.701.000	500.300	0
<b>Neubau (Mietwohnraum) insgesamt:</b>	<b>39.432.000</b>	<b>16.115.000</b>	<b>124</b>
Modernisierung von Mietwohnraum	2.681.000	1.116.000	29
Ergänzungsdarlehen Moderni- sierung - Nachbewilligung	4.635.000	1.478.000	0
Modernisierung von selbst ge- nutztem Wohneigentum	279.900	47.000	4
<b>Modernisierung insgesamt:</b>	<b>7.595.900</b>	<b>2.641.000</b>	<b>33</b>
Neubau und Erwerb von selbst genutztem Wohneigentum	4.206.000	433.000	24
<b>Eigentumsmaßnahmen Insgesamt:</b>	<b>4.206.000</b>	<b>433.000</b>	<b>24</b>
<b>Übertrag:</b>	<b>51.233.900</b>	<b>19.189.000</b>	<b>181</b>

<sup>1</sup> Zusätzliche Fördermittel zur Sicherstellung der Fertigstellung bereits geförderter Bauvorhaben.

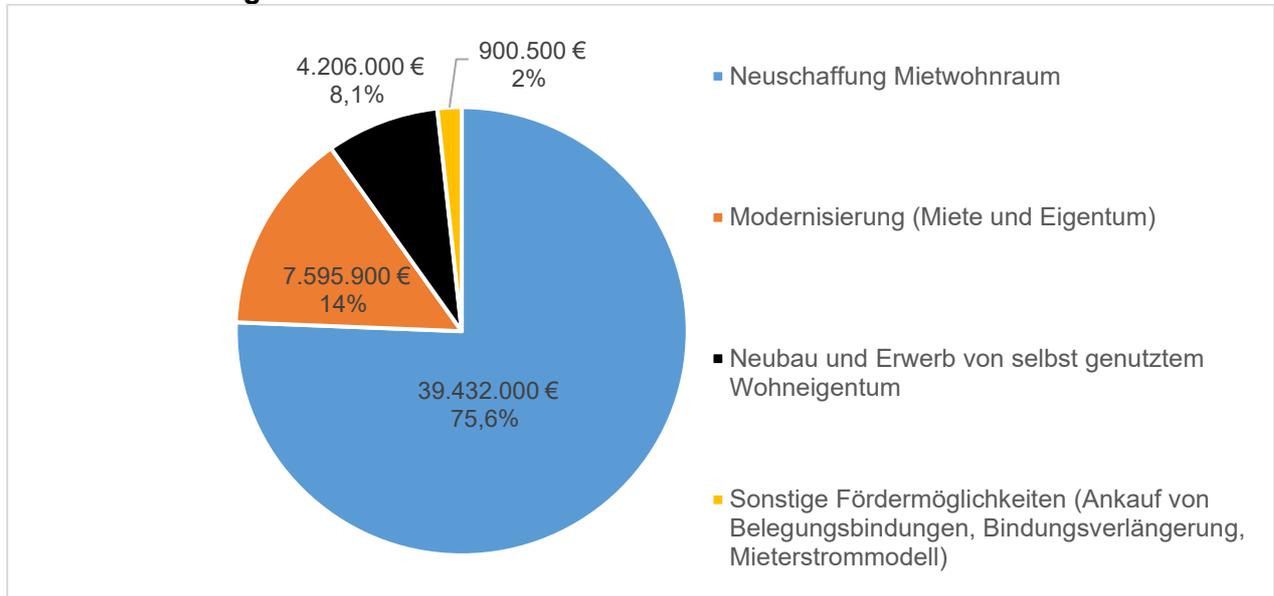
<b>Fortsetzung Tab. 1</b>			
<b>Fördermodul</b>	<b>Fördermittel in Euro</b>	<b>Tilgungsnachlass in Euro</b>	<b>Geförderte Wohneinheiten</b>
<b>Übertrag:</b>	<b>51.233.900</b>	<b>19.189.000</b>	<b>181</b>
Ankauf von Belegungs- bindungen	15.300	-	1
Mieterstrommodell	220.000	-	115
Bindungsverlängerung	665.200	-	60
<b>Sonstige Fördermöglich- keiten insgesamt:</b>	<b>900.500</b>	<b>-</b>	<b>176</b>
<b>Gesamtsumme:</b>	<b>52.134.400</b>	<b>19.189.000</b>	<b>357</b>

Quelle: Amt für Wohnen

## 1.2 ANZAHL UND ART DER ÖFFENTLICH GEFÖRDERTEN WOHNUNGEN

Im Förderjahr 2023 lag der Schwerpunkt der Maßnahmen in der Neuschaffung von Mietwohnraum durch Neubau, wenngleich der Anteil der Eigentums- und Modernisierungsförderung im Vergleich zum Vorjahr deutlich gestiegen ist.

**Abb. 1: Aufteilung des Fördermittelvolumens 2023 nach Fördermodulen**



Quelle: Amt für Wohnen

### Mietwohnungsbau

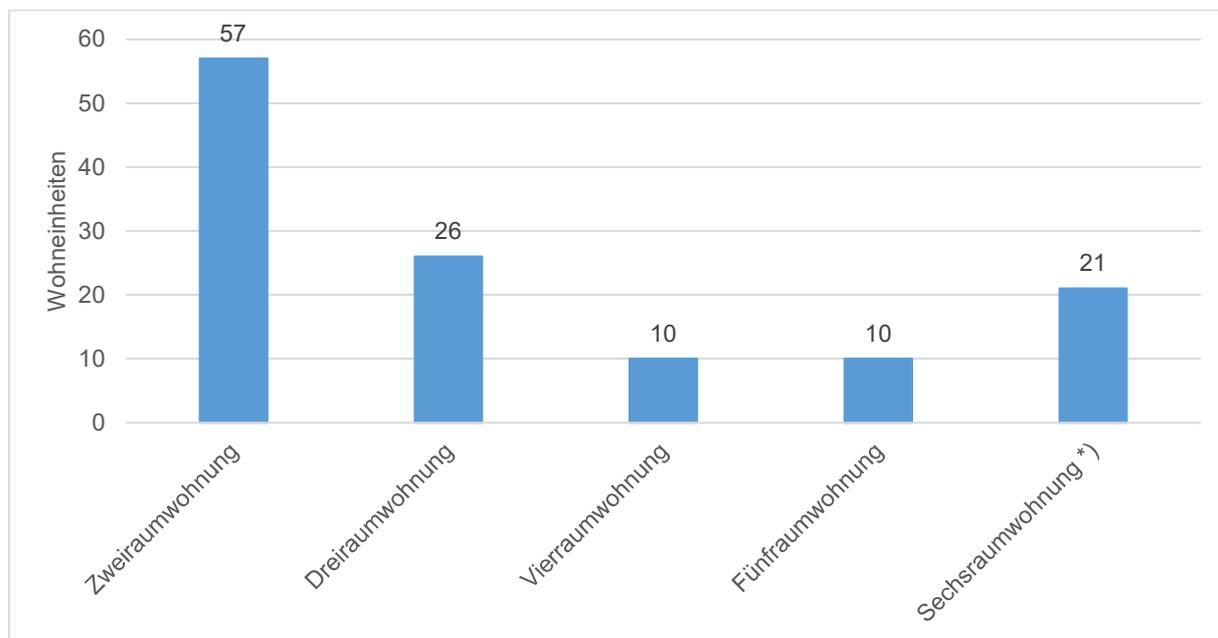
Es wurden Darlehen in Höhe von 39,4 Millionen Euro für die Neuschaffung von 124 Mietwohnungen gewährt. Damit liegt der Anteil der Maßnahmen zur Neuschaffung von Mietwohnraum bei 75,6 % der in 2023 bewilligten Fördermittel.

Im Jahr 2023 betragen die Bewilligungsmieten für Mietwohnraum 6,50 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche netto kalt für die Einkommensgruppe A und 7,40 €/m<sup>2</sup> für die Einkommensgruppe B. Diese Bewilligungsmiete durfte für Wohnungen mit BEG Effizienzhaus 40 Standard um 0,15 €/m<sup>2</sup> oder mit Netto-Null-Standard um 0,20 €/m<sup>2</sup> erhöht werden<sup>2</sup>.

In Dortmund besteht u. a. ein großer Bedarf an preiswerten Mietwohnungen für Alleinstehende und Paare. Im Förderjahr 2023 wurden Fördermittel für die Schaffung von 57 Zweiraumwohnungen für Ein- und Zweipersonenhaushalte bewilligt.

Ein wichtiges Ziel der Stadt Dortmund ist die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum für Familien mit Kindern. Es werden 67 Wohnungen mit drei und mehr Wohnräumen im Mietwohnungsneubau mit Fördermitteln errichtet. Darunter 31 Wohnungen mit fünf und mehr Wohnräumen, die dringend zur angemessenen Wohnraumversorgung von größeren Familienhaushalten benötigt werden (s. a. Kapitel 4.1 Vermittlung von öffentlich geförderten Wohnungen).

**Abb. 2: Wohnungsmix der geförderten Neubaumietwohnungen 2023**



\*) Darunter 16 Mietfamilienhäuser.

Quelle: Amt für Wohnen

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

<sup>2</sup> Die höchstzulässige Miete kann ab dem Zeitpunkt der Erteilung der Förderzusage alle zwölf Monate um 1,7 % bezogen auf die Bewilligungsmiete erhöht werden.

Im abgelaufenen Förderjahr verteilen sich die 124 geförderten Neubaumietwohnungen auf insgesamt sechs von zwölf Stadtbezirken.

**Tab. 2: Geförderte Neubaumietwohnungen im Jahr 2023 nach Stadtbezirken**

Stadtbezirk	Anzahl geförderter Wohnungen
Eving	4
Huckarde	33
Innenstadt-Ost	25
Lütgendortmund	18
Mengede	18
Scharnhorst	26
<b>Gesamt:</b>	<b>124</b>

Quelle: Amt für Wohnen

Im Kalenderjahr 2023 sind insgesamt 192 öffentlich geförderte Mietwohnungen bezugsfertig geworden und stehen damit dem Dortmunder Wohnungsmarkt zur Verfügung.

Um den Rückgang des öffentlich geförderten Mietwohnungsbestandes abzumildern, besteht die Möglichkeit, die Zweckbindungen an bereits geförderten Mietwohnungen zu attraktiven Konditionen zu verlängern. Im vergangenen Jahr konnte die Zweckbindung für insgesamt 60 Mietwohnungen, deren Zweckbindungen im Jahr 2025 ausgelaufen wären, verlängert werden. Im Gegenzug wurde ein Tilgungsnachlass in Höhe von rund 665.000 Euro gewährt.

### Eigentumsmaßnahmen

Im letzten Jahr konnte erneut ein sehr großes Interesse an der Förderung von selbst genutztem Wohneigentum festgestellt werden. Im Berichtsjahr wurden 28 Förderzusagen für den Neubau und Erwerb bzw. die Modernisierung von selbst genutztem Wohneigentum erteilt. Hierbei wurden Fördermittel in Höhe von rund 4,5 Millionen Euro bewilligt. Im Jahr 2022 waren es lediglich 13 Förderanträge mit einem Fördervolumen von rund 2 Millionen Euro.

Es bleibt abzuwarten, wie sich die allgemeine Nachfrage nach der Eigentumsförderung weiter entwickeln wird. Die Eigentumsförderung des Landes bietet mit günstigen Förderbedingungen, einer langfristigen Zinsbindung und Tilgungsnachlässen einen wichtigen Finanzierungsbau-stein und leistet damit einen wesentlichen Beitrag zum Eigentumserwerb.

## **1.3 AUSGEWÄHLTE WOHNRAUMFÖRDERUNGSPROJEKTE 2023**

### **Bannenberg**

Im Stadtbezirk Huckarde entstehen zwölf öffentlich geförderte, zur Vermietung bestimmte Reihenhäuser. Jedes Haus verfügt über sechs Wohn- und Schlafräume mit einer Wohnfläche von rund 130 m<sup>2</sup> und bietet somit ausreichend Platz für eine Familie mit mehreren Kindern. Alle Häuser werden über einen eigenen Garten verfügen.

Die geförderten Häuser sind für wohnberechtigte Haushalte der Einkommensgruppe A (Einhalten der Einkommensgrenze) vorgesehen.

Mit diesem Bauvorhaben wird für Familien mit mehreren Kindern moderner, energieeffizienter Wohnraum zu attraktiven Mieten geschaffen.

## **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 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.

In einem ersten Bauabschnitt werden vier Gebäude mit 33 Wohneinheiten errichtet, von denen 26 Wohnungen öffentlich gefördert sind. 15 der geförderten Wohnungen sind für Haushalte der Einkommensgruppe A und elf Wohnungen für Haushalte der Einkommensgruppe B (überschreiten der Einkommensgrenze um bis zu 40 %) vorgesehen.

Die geförderten Wohnungen umfassen Zwei- bis Fünfraumwohnungen und bieten damit ein vielfältiges Wohnraumangebot für eine breite Zielgruppe. Darüber hinaus wird auch eine Wohnung für Rollstuhlnutzende zweckgebunden.

Die Gebäude werden ökologisch nachhaltig errichtet und hohe energetische Anforderungen erfüllen. Auf den Dächern der Gebäude werden Photovoltaikanlagen installiert und 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.

## **Körner Hellweg**

Im Stadtbezirk Innenstadt-Ost wird auf einer ehemaligen Tankstelle am Körner Hellweg ein Wohngebäude mit insgesamt 25 geförderten Wohnungen entstehen.

Aufgrund der früheren Nutzung des Grundstücks werden zunächst umfassende Aufbereitungsmaßnahmen durchgeführt, um das Grundstück zu revitalisieren und dem Wohnungsbau zur Verfügung stellen zu können.

Das Bauvorhaben zeichnet sich durch ein vielfältiges Wohnraumangebot von Zwei- bis Sechsräumwohnungen mit einer Wohnfläche von 46 Quadratmetern bis zu 136 Quadratmetern Wohnfläche aus. Darüber hinaus werden in dem Förderobjekt vier Wohneinheiten für Haushalte mit Rollstuhlnutzende zweckgebunden.

Das Gebäude ist voll unterkellert und verfügt über eine Tiefgarage mit 14 Stellplätzen. Darüber hinaus wird das Mehrfamilienhaus im BEG Effizienzhaus 40 Standard erbaut und erhält eine umfassende Dachbegrünung.

Mit der Errichtung des Gebäudes wird eine zuletzt brachliegende Baulücke in direkter Nachbarschaft zur evangelischen Freikirche geschlossen und zugleich barrierefreier Wohnraum für unterschiedliche Zielgruppe geschaffen.

## 1.4 BESONDERHEITEN DES FÖRDERJAHRES 2023

Als Reaktion auf die aktuelle weltpolitische Lage und den damit einhergehenden schwierigen Rahmenbedingungen im Wohnungsbau hat das Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Digitalisierung des Landes Nordrhein-Westfalen bereits im Jahr 2022 die Möglichkeit der Gewährung eines Ergänzungsdarlehens für bereits geförderte Bauvorhaben geschaffen. Durch Ergänzungsdarlehen in Höhe von rund 6,3 Millionen Euro konnte die Errichtung bzw. Fertigstellung von 46 Mietwohnungen und 562 Wohnheimplätze für Studierende sichergestellt werden. Da die Ergänzungsdarlehen eine Nachbewilligung darstellen, werden diese Wohnungen bei der Ermittlung der geförderten Wohnungen nicht berücksichtigt.

Darüber hinaus konnte im Jahr 2023 für Neubau- und Modernisierungsvorhaben ein Zuschuss für Mieterstrommodelle<sup>3</sup> gewährt werden. Mit diesem Zuschuss werden wohnberechtigte Haushalte bei der Bewältigung der Folgen der Energiekrise unterstützt, da die Mieterstromprojekte die Stromkosten der Mietenden senkt. Im Rahmen der Mieterstromprojekte wurde ein Zuschuss in Höhe von rund 220.000 Euro für 115 Wohneinheiten gewährt.

## 1.5 AUSWIRKUNGEN DER QUOTENREGELUNG FÜR DEN GEFÖRDERTEN MIETWOHNUNGSNEUBAU

Auf Grundlage des Ratsbeschlusses vom 10.04.2014 konnten im Jahre 2023 im Rahmen des Verkaufs städtischer Grundstücke Wohnraumfördermittel des Landes NRW für insgesamt 26 Neubaumietwohnungen bewilligt werden.

Wie bereits in den vergangenen Jahren trägt die Quotenregelung für den öffentlich geförderten Mietwohnungsbau dazu bei, dass geförderte Wohnungsbauprojekte grundsätzlich im gesamten Stadtgebiet realisiert werden.

In dem Zeitraum von 2014 bis einschließlich 2023 sind insgesamt 917 Mietwohnungen im Rahmen der 25 % - Quote<sup>4</sup> öffentlich gefördert worden.

Dabei galt die Verpflichtung zur Errichtung von öffentlich gefördertem Wohnraum für 379 Mietwohnungen in Folge der Planrechtschaffung und für 538 Mietwohnungen durch den Verkauf von städtischen Grundstücken und damit verbundener kaufvertraglicher Regelungen.

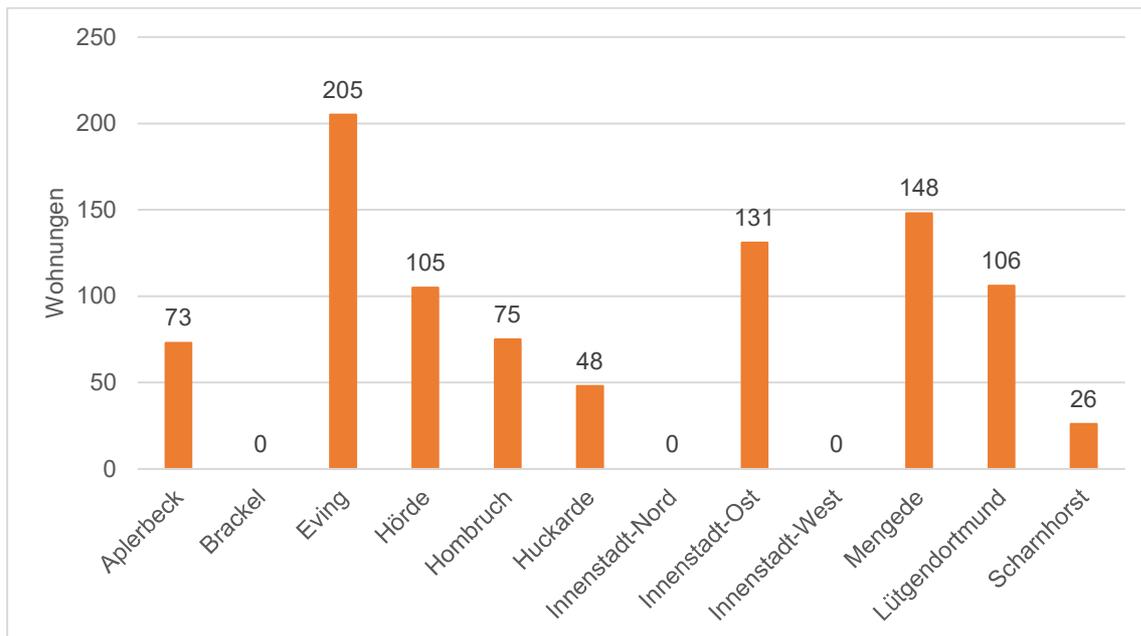
Die nachfolgende Abbildung zeigt die Verteilung der im Zusammenhang mit der Quotenregelung geförderten Wohnungen auf die zwölf Dortmunder Stadtbezirke für den Zeitraum 2014 bis 2023.

---

<sup>3</sup> Nach der Richtlinie Zuschuss Mieterstrom NRW 2023 können für Neubau- und Modernisierungsvorhaben die technische Installation und vorbereitende Maßnahmen an Dächern und Fassaden zur Einbindung von Anlagen zur Erzeugung von Strom aus solarer Strahlungsenergie in die Stromversorgung von Gebäuden mit geförderten Wohnungen Fördermittel in Form eines Zuschusses gewährt werden.

<sup>4</sup> Mit Ratsbeschluss vom 16.12.2021 wurde die Quote für den öffentlich geförderten Wohnungsbau angehoben. Nach diesem Beschluss sind beim Verkauf von städtischen Grundstücken und beim Abschluss städtebaulicher Verträge mit privaten Vorhabenträger\*innen für nichtkommunale Grundstücke 30 % der Brutto-Grundfläche als geförderter Mietwohnungsbau zu errichten. Aktuell wurde noch kein Bauvorhaben mit der erhöhten Quotenverpflichtung gefördert.

**Abb. 3: Geförderte Mietwohnungen auf Grundlage des Ratsbeschlusses zur Quotenregelung in den zwölf Dortmunder Stadtbezirken 2014 bis 2023**



Quelle: Amt für Wohnen

## 1.6 AUSBLICK

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt liegen dem Amt für Wohnen für das laufende Bewilligungsjahr so viele Förderanträge vor wie seit Jahrzehnten nicht mehr. Zudem befinden sich weitere Bauvorhaben in der Planungs- und Qualifizierungsphase bzw. sind weitere Neubaumaßnahmen von Investierenden angekündigt worden, für die in diesem Jahr eine Förderung angestrebt wird.

Außerdem werden bereits heute größere Wohnbauprojekte, wie z. B. das Karlsquartier, die Quartiersentwicklung an der Insterburger Straße, Max-Eyth-Straße und Ernst-Mehlich-Weg aus förderrechtlicher Sicht begleitet und vorbereitet.

Aufgrund der vorliegenden Anträge ist davon auszugehen, dass der Fokus in diesem Jahr wieder auf der Qualifizierung und Bewilligung der zwingend notwendigen 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 2024 ausgeschöpft wird.

## 2. 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 innerhalb der Stadtverwaltung.

Im Geschäftsjahr 2023 wurden beispielsweise die folgenden Projekte durch die Wohnungsbaukoordination unterstützt:

- „Am Lennhofe“ - Neubau Mehrfamilienhäuser
- „An der Witwe“ - Areal der ehemaligen Gleisfabrik in Barop
- „Bergmannsgrün“ - Modelquartier zur IGA 2027
- „Bergstraße“ - Neubau Mehrfamilienhaus

Im Jahr 2023 wurden die projektspezifischen Kommunikationsstrukturen zwischen der Verwaltung und den Investierenden sowie den jeweiligen Planungsbüros optimiert. So konnten planerische und baurechtliche Hürden gemeinsam und fachbereichsübergreifend aus dem Weg geräumt werden. Hierdurch wurde ein wichtiger Beitrag zur Erreichung des Ziels der Anknüpfung des Wohnungsbaus geleistet. Dies zeigt sich in Form von Bau- bzw. Teilbaugenehmigungen zu den genannten Projekten. Weitere Unterstützung leistete die Wohnungsbaukoordination in der Phase des Baustarts, da auch hier ämterübergreifende Absprachen notwendig waren, um eine zügige Realisierung zu gewährleisten.

Das Instrument der regelmäßig stattfindenden dezernats- und fachbereichsübergreifenden Arbeitsgruppe Wohnungsbau zur verwaltungsinternen Abstimmung hat sich bewährt und wird weiter fortgesetzt. 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. Hierzu wurden u. a. die Jahresarbeitsprogramme der beteiligten Fachbereiche synchronisiert, um ein fachbereichsübergreifendes, durchgängiges Prozessmanagement zu gewährleisten.

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, die Bedarfe zur Wohnungsgröße und Durchmischung der Baugebiete, z. B. durch einen geeigneten Wohnungsgrößenmix und 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, alternative Wohnformen und die des Sozialamtes beachtet.

Die Wohnungsbaukoordination erklärte sich im Jahr 2023 bereit, nach Beendigung der Bauverfahren, die Quotenüberprüfung für den geförderten Wohnungsbau zu übernehmen. Die Quote wurde von 25 % Wohneinheiten auf 30 % Brutto-Grundfläche geändert. Dieser Beschluss führt zu einer aufwendigeren Prüfung der Quotenumsetzung. Zum Start des Prüfungsprozesses sind die notwendigen ämterübergreifenden Gespräche geführt worden.

### 3. GEMEINSCHAFTLICHE WOHNFORMEN

Nach einer coronabedingten Pause fanden im September 2023 die fünften Dortmunder Wohnprojektetage statt. Um einen Überblick über die lokale Wohnprojektlandschaft zu geben, hat die städtische Koordinierungsstelle Gemeinschaftliche Wohnformen zusammen mit den teilnehmenden Wohnprojektgruppen am 14.09.2023 zu einer Infoveranstaltung in die Berswordt-Halle eingeladen. Zwölf Projektgruppen haben sich und ihre Projekte anhand von Kurzvorträgen vorgestellt, zeigten das gemeinschaftliche Leben in bereits bestehenden Projekten und boten die Möglichkeit, bei neueren Projekten einzusteigen oder Ideen für eigene Vorhaben zu sammeln. Drei Tage später, am 17.09.2023 öffneten die teilnehmenden Wohnprojekte ihre Türen und luden interessierte Bürger\*innen zu Besichtigungen vor Ort ein. Die beiden Veranstaltungen fanden großen Anklang, was das insgesamt große Interesse am Thema verdeutlicht und auf eine nach wie vor hohe Nachfrage nach gemeinschaftlich organisiertem Wohnraum hinweist.

Die begleitende Öffentlichkeitsarbeit bestand erstmals neben gedruckten Broschüren, Plakaten und Artikeln in Printmedien auch aus digitalen Beiträgen auf den städtischen Social-Media-Kanälen. Hierzu wurden u. a. Videobeiträge in Form von Interviews und Projektportraits erstellt und online verbreitet. In diesem Zusammenhang ist auch der Internetauftritt ausgebaut und um Veranstaltungshinweise zum Thema und Projektsteckbriefe ergänzt worden.

In zeitlichem Kontext war die Koordinierungsstelle Gemeinschaftliche Wohnformen auf dem jährlich stattfindenden Wohnprojektetag NRW mit einem Infostand und bei der Podiumsdiskussion in Gelsenkirchen vertreten.

Darüber hinaus ist die Unterstützung von neuen und bestehenden Wohnprojekten fortgesetzt worden wie Mehrgenerationenprojekte, Elterninitiativen und Anfragen von Einzelpersonen.

Neben selbstinitiierten Wohnprojekten wurde seitens der Koordinierungsstelle auch Unterstützungsarbeit geleistet für geplante Wohnangebote von sozialen Trägern für besondere Zielgruppen. Hierbei steht die Hilfestellung bei der Suche nach Investoren und/oder geeigneten Grundstücken im Vordergrund. In diesem Kontext war die Koordinierungsstelle u. a. bei entsprechenden durch das Sozialamt und dem LWL organisierten Veranstaltungen vertreten.

Die beiden geplanten Projekte auf den in den Jahren 2021 und 2022 erstmalig per Interessenbekundungsverfahren vergebenen Flächen wurden intensiv begleitet.

Für das Baufeld 4 des Bebauungsplans Br213 (Pleckenbrink) ist im Rahmen des Interessenbekundungsverfahrens vom Sozialen Zentrum Dortmund e.V. ein Konzept vorgelegt worden, dessen Konzeptbausteine im August 2023 im Rahmen einer Bedarfsabfrage vom Amt für Wohnen, dem Fachdienst Senioren des Sozialamtes und dem Jugendamt weitestgehend befürwortet worden sind. Die weitere Ausarbeitung und Konzeptkonkretisierung bzw. -anpassung erfolgt bilateral durch das Soziale Zentrum und die jeweiligen Fachabteilungen. Die Reservierungsmodalitäten werden im Folgenden unter Federführung des Fachbereichs Liegenschaften stattfinden.

Die Projektgruppe WIR am Goethe hat im Jahr 2022 mit dem Fachbereich Liegenschaften einen Reservierungsvertrag für das Baufeld 1 des B-Plans Hö273 (Westl. Wellinghofer Straße) abgeschlossen. Aufgrund von Bau-, Finanzierungs- und Grundstückskostensteigerungen hat sich die WIR am Goethe GbR für die Kooperation mit einem Teilinvestor entschieden, um den für Mitte/Ende 2023 anvisierten Grundstückskauf abwickeln zu können. Der Teilinvestor sollte ca. die Hälfte der geplanten Wohnungen übernehmen und in Form von geförderten und frei finanzierten Mietwohnungen realisieren. Seitens der Koordinierungsstelle wurde diese Konstellation u. a. durch die Klärung der (förder-)rechtlichen Möglichkeiten unterstützt. Der Verkauf städtischer Grundstücke steht grundsätzlich unter dem Vorbehalt der Entscheidung der politischen Gremien. Im September 2023 hat der Rat der Stadt Dortmund die Entscheidung getroffen, das genannte Grundstück nicht an die Projektgruppe zu verkaufen, sondern in die Dortmunder Stadtentwicklungsgesellschaft (DSG KG) einzulegen.

Auch die Vernetzung mit anderen Kommunen zum Thema gemeinschaftliche Wohnformen und Wohnprojekte wurde weiter ausgebaut. Die zweimal jährlich stattfindenden Treffen zum intensiven Austausch des kommunalen Handelns in Bezug auf die Unterstützung von Wohnprojekten fanden im Jahr 2023 in Bonn sowie in Dortmund statt. Die Koordinierungsstelle empfing in diesem Zusammenhang im Oktober 2023 rund 30 Gäste aus acht Kommunen NRWs und dem Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Digitalisierung. In Zusammenarbeit mit zwei Dortmunder Wohnprojektvertretern, einer Wohnprojekt-Moderatorin und einem Kollegen des Stadtplanungs- und Bauordnungsamtes wurden u. a. zwei in Planung befindliche Vorhaben vorgestellt und zwei weitere bereits realisierte Wohnprojekte gemeinsam besichtigt.

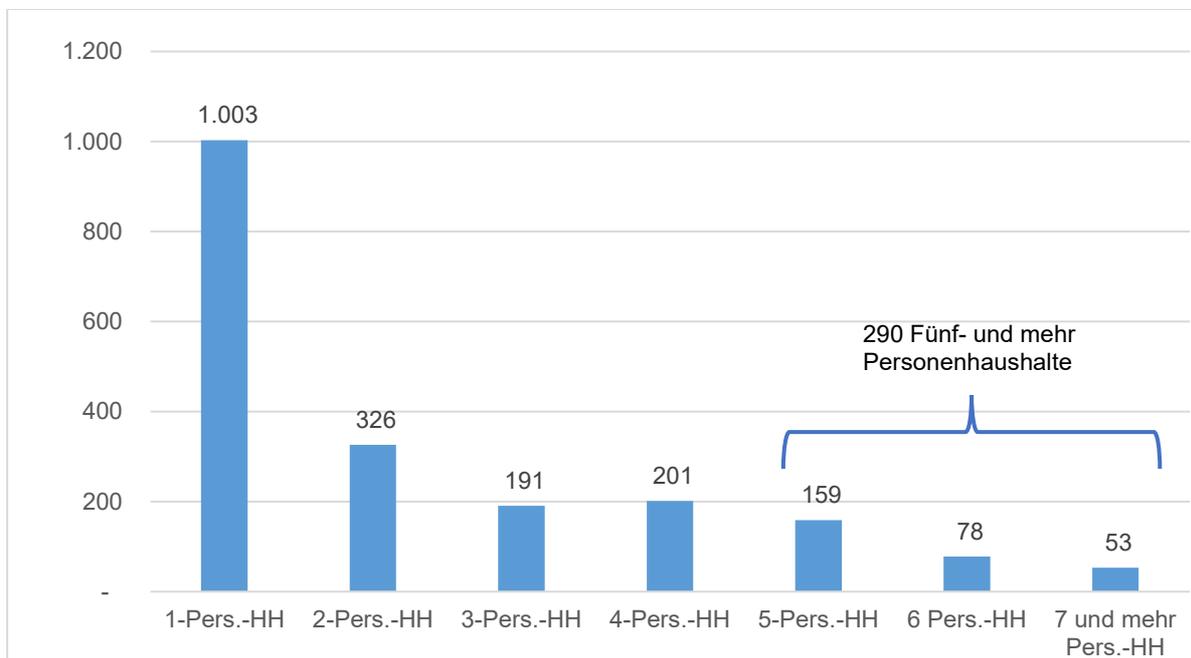
## 4. WOHNRAUMVERSORGUNG

### 4.1 VERMITTLUNG VON ÖFFENTLICH GEFÖRDERTEN WOHNUNGEN

Am 31.12.2023 waren 2.011 Haushalte mit insgesamt 4.697 Personen beim Amt für Wohnen als wohnungssuchend registriert. Die Zahl der Haushalte hat sich im Vergleich zum Vorjahresstichtag mit 1.743 Haushalten deutlich um ca. 15 % 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 (s. u.) verstärkt auf Unterstützung bei der Wohnraumversorgung angewiesen. Die wohnungssuchenden Haushalte teilen sich wie folgt auf:

**Abb. 4 Aufteilung der wohnungssuchenden Haushalte zum 31.12.2023**



Quelle: Amt für Wohnen

Insgesamt haben im Berichtszeitraum 1.597 Haushalte mit der Unterstützung des Teams Wohnraumversorgung eine geförderte Wohnung beziehen können. Den Schwerpunkt bildeten dabei die Vermittlung von insgesamt 904 Ein- und Zweiraumwohnungen. Lediglich 23 frei oder bezugsfertig gewordene Fünf- und Sechsräumwohnungen konnten an kinderreiche Familien (mit fünf und mehr Personen) vermittelt werden.

Neben den Besetzungsrechten aus der öffentlichen Förderung von Wohnungen haben sich zusätzliche Vermittlungsmöglichkeiten aus der Satzung zur Begründung kommunaler Benennungsrechte im geförderten Mietwohnungsbau ergeben. Im Berichtsjahr waren das 155 Anwendungsfälle.

## 4.2 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 2023 wurden auf Antrag der Eigentümer\*innen in 40 Fällen Freistellungsgenehmigungen zur Sicherstellung von ausgewogenen Bewohnerstrukturen erteilt oder Geflüchteten der Bezug von geförderten Wohnungen zur Integration in die Stadtgesellschaft ermöglicht.

## 5. ÖFFENTLICH GEFÖRDERTER WOHNUNGSBESTAND

### 5.1 ENTWICKLUNG DES ÖFFENTLICH GEFÖRDERTEN WOHNUNGSBESTANDES

Der Bestand an geförderten Wohnungen belief sich zum 31.12.2023 auf insgesamt 22.103 Wohnungen. Das waren 21.008 Mietwohnungen und 1.095 Wohnungen in Eigenheimen bzw. Eigentumswohnungen. Der öffentlich geförderten Mietwohnungsbestand hat sich 2023 gegenüber dem Vorjahr zwar nur leicht um rund 100 Wohnungen reduziert. Im Jahr 2035 ist allerdings nach jetziger Datenlage von nur noch ca. 11.000 öffentlich geförderten Mietwohnungen auszugehen.

### 5.2 BESTANDSKONTROLLE

Die Wohnraumkontrolle stellt die Zweckbestimmung der geförderten Wohnungen sicher. Dabei sind gemäß der Wohnraumnutzungsbestimmungen des Landes NRW jährlich mindestens 10 % des kontrollpflichtigen Wohnungsbestandes<sup>5</sup> durch örtliche Kontrollen zu überprüfen. Darüber hinaus wird ein Datenabgleich mit den Veränderungsanzeigen des Einwohnermeldebestandes der Bürgerdienste vorgenommen.

Im Jahr 2023 wurden 1.806 örtliche Kontrollen und 3.582 Überprüfungen durch Datenabgleich durchgeführt. In 77 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.

---

<sup>5</sup> 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

## 6. SICHERUNG UND PFLEGE DES WOHNUNGSBESTANDES

### 6.1 WOHNUNGAUFSICHT

Wenn Vermieter\*innen ihren Instandhaltungspflichten nicht nachkommen, 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 ist das WohnStG Rechtsgrundlage, um gegen die Zweckentfremdungen durch Leerstände, Umnutzungen oder Kurzzeitvermietungen im Wohnungsbestand wirkungsvoll vorgehen zu können.

Im Berichtsjahr kam es zu 156 Anzeigen aufgrund von Wohnraummängeln. Vornehmlich konnten die Eigentümer\*innen ohne formelle Beanstandungsverfahren zur Beseitigung der festgestellten Mängel aufgefordert werden. Bei den von Mieter\*innen angezeigten Mängeln handelt es sich überwiegend um Feuchtigkeitsschäden mit Schimmelbildung im Wohnraum. Ein Tätigkeitsschwerpunkt waren im Berichtsjahr Heizungsausfälle aufgrund 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 die Eigentümer\*innen forciert.

### 6.2 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 ohne eine wohnungsrechtliche Genehmigung in Dortmund nicht zu anderen als zu Wohnzwecken genutzt, nicht länger als sechs Monate leer stehen oder abgerissen werden. Im Berichtsjahr gab es 330 Anwendungsfälle. Dabei handelte es sich um 313 Fälle zur Umnutzung von Wohnraum zu anderen als Wohnzwecken (Leerstand, Umnutzung zu Gewerberäumen oder zum Zwecke der Kurzzeitvermietung) und um 17 Fälle aufgrund eines gemeldeten Abrisses.

Eine besondere Form der Umnutzung von Wohnraum zu anderen als Wohnzwecken ist die in den letzten Jahren immer stärker auftretende 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 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 922 Wohnraum-Identitätsnummern ausgegeben. 546 Fälle wurden genehmigungsfrei ausgestellt. 376 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.). Bei 106 Fällen wurde nach Prüfung des Antrags keine Wohnraum-Identitätsnummer vergeben, so dass der Wohnraum weiterhin dem Mietwohnungsmarkt zur Verfügung steht.

Der Leerstand von Wohnraum rückt immer mehr in den Fokus der Wohnungsaufsicht. Neben den von Bürger\*innen gemeldeten Leerständen wurden zusätzlich 182 Gebäude auf mögliche Leerstände kontrolliert. Die Bürger\*innen haben außerdem die Möglichkeit, Leerstände unter [Leerstand@stadtdo.de](mailto:Leerstand@stadtdo.de) zu melden.

## 7. WOHNUNGELD

### 7.1 ALLGEMEINES

Die Sozialleistung Wohnungsgeld soll leistungsberechtigten Haushalten ein angemessenes und familiengerechtes Wohnen sichern. 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 in zwei Varianten gezahlt:

- als Zuschuss zur Miete
- als Zuschuss zur Belastung an Eigentümer\*innen für den selbst genutzten Wohnraum

Entscheidend für einen Wohnungsgeldanspruch sind folgende Faktoren:

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

Durch die Wohnungsgeld-Plus-Reform zum 01.01.2023 wurden von der Bundesregierung deutliche Leistungsverbesserungen wie u. a. eine dauerhafte Heizkosten- und Klimakomponente eingeführt. Dadurch sollte sich der Kreis der wohnungsgeldberechtigten Haushalte nach ersten Prognosen mehr als verdoppeln. Es ist tatsächlich zu einem deutlichen Anstieg der Antragszahlen gekommen. Zum Bearbeitungsstand 31.12.2023 hat dies zu folgenden Veränderungen im Jahr 2023 im Vergleich zum Jahr 2022 geführt:

- Die Wohnungsgeldausgaben haben sich mehr als verdoppelt. Sie stiegen um rund 25 Millionen Euro bzw. fast 120 %.
- Die Zahl Haushalte im Wohnungsgeldbezug stieg um knapp 51 % von 6.351 auf 9.583 an.

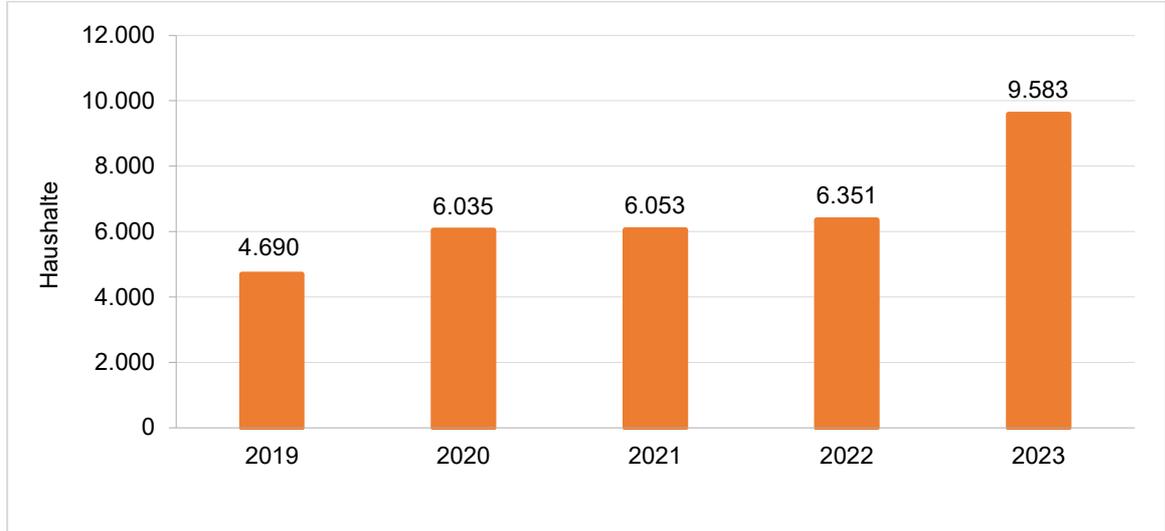
Durch die hohe Zahl der eingegangenen Anträge ergaben sich trotz einer personellen Aufstockung der Wohnungsgeldstelle im Laufe des Jahres deutliche Verzögerungen bei der Antragsbearbeitung. Diese waren in erster Linie der erforderlichen kontinuierlichen Einarbeitung der vielen neuen Mitarbeitenden geschuldet. Hierfür standen bedingt durch eine hohe Fluktuation nur wenige erfahrene Mitarbeitende zu Verfügung.

Weiterhin war eine rechtskräftige und endgültige Erteilung von Wohnungsgeldbescheiden und Wohnungsgeldzahlung nach dem neuen Wohnungsgeldrecht erst ab März 2023 möglich. Bis dahin wurden in Neufällen nur vorläufige Zahlungen und Kurzbescheide erlassen, so dass es auch dadurch zu Verzögerungen in der Antragsbearbeitung gekommen ist.

### 7.2 HAUSHALTE IM WOHNGELDBEZUG

Ende des Jahres 2023 standen in Dortmund 9.583 Haushalte (mit insgesamt rund 21.100 Personen) im laufenden Bezug von Wohngeld

**Abb. 5: Anzahl der Haushalte im Wohngeldbezug 2019 bis 2023**

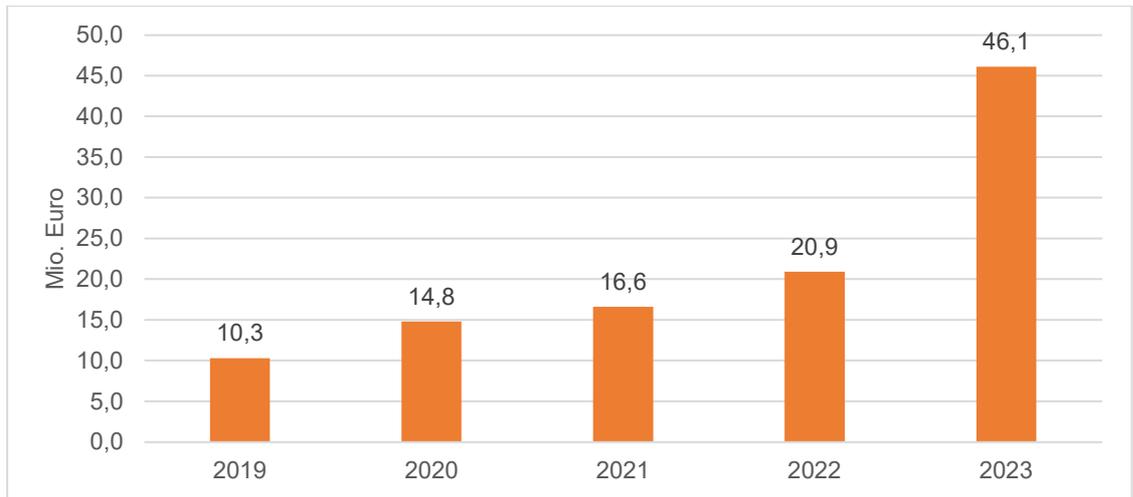


Quelle: Amt für Wohnen

### 7.3 ZAHLUNGSVOLUMEN

Im Kalenderjahr 2023 wurden insgesamt rund 46,1 Millionen Euro an Wohngeld bewilligt und ausgezahlt.

**Abb. 6: Höhe der jährlich ausgezahlten Wohngelder 2019 bis 2023**



Quelle: Amt für Wohnen

Der monatliche durchschnittliche Wohngeldbetrag pro Haushalt stieg von 274 Euro im Jahr 2022 auf nun rund 400 Euro.

**Tab. 3: Wohngeldergebnisse 2022 und 2023 auf einen Blick (Stand 31.12.2023)**

	2022	2023
Zahl der Wohngeld beziehenden Haushalte	6.351 Haushalte (rund 14.400 Personen)	9.583 Haushalte (rund 21.100 Personen)
Zahlungsvolumen	20,9 Mio. Euro	46,1 Mio. Euro
Durchschnittlicher monatlicher Wohngeldbetrag pro Haushalt	274 Euro	400 Euro

Quelle: Amt für Wohnen

## 7.4 AUSBLICK

Mit der nächsten gesetzlich festgelegten Dynamisierung der Wohngeldleistungen zum 01.01.2025 werden wieder die aktuellen Entwicklungen bei den Mieten, Belastungen und den Einkommen berücksichtigt. Es ist daher erneut von einer deutlichen Anhebung des allgemeinen Leistungsniveaus und damit einhergehend mit einer weiteren Fallzahlsteigerung zu rechnen.

Auch die geplante Einführung einer Kindergrundsicherung im Jahr 2025 wird nach aktuellen Erkenntnissen dazu führen, dass vermehrt Haushalte aus dem Transferleistungsbezug in den Wohngeldbezug wechseln werden.

Durch die Einführung von digitalen Prozessen im Bereich Antragseingang und Datenübertragung ist perspektivisch eine Reduzierung der Bearbeitungszeit und der Abbau von Bearbeitungsrückständen zu erwarten.

## 8. WOHNUNGSMARKTBEOBACHTUNG

### 8.1 KOMMUNALE WOHNUNGSMARKTBEOBACHTUNG

Im Herbst 2023 erschien in bekannter Form der Wohnungsmarktbericht 2023 mit den Ergebnissen des Wohnungsmarktbeobachtungssystems des Jahres 2022. 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 Wohnungsmarktakeure, um wohnungspolitische und wohnungswirtschaftliche (Investitions-) Entscheidungen zu treffen.

Zentrale Erkenntnisse des Wohnungsmarktberichtes 2023 sind u. a.:

- Die Situation auf dem Dortmunder Wohnungsmarkt hat sich im Laufe des Jahres 2022 weiter angespannt. Durch den Zuzug vieler Geflüchteter – insbesondere aus der Ukraine – hat sich die Nachfrage erhöht und somit das zur Verfügung stehende Angebot verringert.
- Zum Stichtag 31.12.2022 betrug die strukturelle Wohnungsleerstandsquote 1,7 % und lag damit unter dem Vorjahreswert (2021: 2,0 %).
- Der Angebotspreisanstieg setzte sich 2022 sowohl bei den Mieten als auch bei den Immobilienpreisen fort. Für das Jahr 2023 ist aufgrund des Zinsanstieges mit einem spürbaren Rückgang der Immobilienpreise – vor allem für Bestandsobjekte – zu rechnen.
- Die Bautätigkeitsstatistik wies für 2022 mit 2.121 Fertigstellungen und 2.616 Genehmigungen noch ein sehr positives Ergebnis aus. Für 2023 und die folgenden Jahre ist derzeit von einer rückläufigen Baukonjunktur auszugehen.
- Der öffentlich geförderte Mietwohnungsbestand wird sich trotz guter Förderergebnisse der letzten Jahre bis zum Jahr 2032 um ca. 8.000 Wohnungen reduzieren. Es muss dringend durch Neubauprojekte und Bindungserwerb bzw. -verlängerung nachgesteuert werden.
- Ein besonders hoher Nachfragedruck herrschte weiterhin bei Wohnraum im unteren und mittleren Preissegment für Single- sowie größere Familienhaushalte.
- Bei der Nahwanderung zeigte sich im Jahr 2022 weiterhin eine negative Bilanz (- 1.045 Personen). Es gab insbesondere deutlich mehr Wegzüge von familienbildenden Haushalten aus Dortmund ins benachbarte Umland als Zuzüge

## 8.2 KLEINRÄUMIGES WOHNUNGSMARKTMONITORING

Der vierte Bericht zum kleinräumigen Wohnungsmarktmontoring wurde im März 2023 veröffentlicht und zeigt die Ergebnisse der Datenanalyse des Jahres 2021. Er ist eine wichtige Ergänzung zur seit Jahren bewährten kommunalen Wohnungsmarktbeobachtung.

Intention des Berichtes ist es, die Aufmerksamkeit auf kleinräumige Bereiche (Statistische Unterbezirke) zu lenken, in denen besondere Handlungsbedarfe bzw. Handlungsprioritäten hinsichtlich der Teilziele des Kommunalen Wohnkonzeptes „Verbesserung der Wohnsituation für Familien“, „Verbesserung der Wohnsituation für Senior\*innen“ sowie „Verbesserung der Wohnsituation in Quartieren mit erhöhtem wohnungswirtschaftlichem und sozialem Handlungsbedarf“ bestehen könnten.

Der aktuelle Wohnungsmarktbericht sowie der Bericht zum kleinräumigen Wohnungsmarktmontoring können im Internet unter

[www.dortmund.de/wohnungsmarktbeobachtung](http://www.dortmund.de/wohnungsmarktbeobachtung)

heruntergeladen werden.

## 9. KOMMUNALES WOHNKONZEPT DORTMUND

Das Kommunale Wohnkonzept Dortmund 2021 wurde nach intensiver Diskussion und breiter Beteiligung der politischen Gremien am 17.02.2022 im Rat der Stadt Dortmund beschlossen.

Damit liegt der Stadt Dortmund und den Wohnungsmarktakeur\*innen 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.

Die sukzessive Umsetzung wird über die verwaltungsinterne AG Wohnungsbau gesteuert und erfolgt unter Mitwirkung zahlreicher Fachbereiche, insbesondere Stadtplanungs- und Bauordnungsamt, Fachbereich Liegenschaften, Sozialamt, Umweltamt, Tiefbauamt, Amt für Wohnen sowie der Eigenbetrieb Stadtentwässerung Dortmund.

Im Sommer 2023 legte die Verwaltung dem Rat und den politischen Gremien den ersten Bericht zum Stand der Umsetzung vor. Eine ganze Reihe von Aufträgen und Maßnahmen aus der wohnungspolitischen Agenda wurden seit dem Beschluss des Kommunalen Wohnkonzeptes bereits aufgegriffen bzw. sind in Vorbereitung. So wurde z. B. die Quote für den geförderten Mietwohnungsneubau in neu aufzustellenden Bebauungsplänen von 25 auf 30 % angehoben. Auch wurden die ersten städtischen Flächen für den Wohnungsbau an die Dortmunder Stadtentwicklungsgesellschaft übertragen - mit dem Ziel mindestens 30 % des geschaffenen Wohnraums im öffentlich geförderten Mietwohnungsneubau zu errichten. Außerdem wurde die Erstellung einer Bezahlbarkeitsanalyse beauftragt, in der u. a. das Verhältnis der Einkommens- und Wohnkostenentwicklung in Dortmund dargestellt wird.

Der zweite Sachstandsbericht zur Umsetzung der wohnungspolitischen Agenda wird voraussichtlich im zweiten Quartal 2024 erstellt.

Das Kommunale Wohnkonzept Dortmund 2021 sowie der erste Sachstandsbericht stehen im Internet zur Verfügung:

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

### Impressum

Herausgeberin	Stadt Dortmund, Amt für Wohnen 03/2024
Redaktion	Anja Laubrock (verantwortlich) Inga Bockshorn, Sonja Grauer, Julia Meininghaus, André Niehaus, Olaf Schlömp, Silke Wagenknecht
Kontakt	0231/50 2 26 40
E-Mail	<a href="mailto:amtfuerwohnen@stadtdo.de">amtfuerwohnen@stadtdo.de</a>
Internet	<a href="http://www.dortmund.de/amtfuerwohnen">www.dortmund.de/amtfuerwohnen</a>
Titelblatt	Visualisierung „Lanstroper Wohnhöfe“ – Büttnerstraße, Haus 1, Bildquelle: Marcus Patrias Architekten BDA