



Wohnungsmarktbericht 2025

Ergebnisse des Wohnungsmarktbeobachtungssystems 2024



Stadt Dortmund
Amt für Wohnen



Spar- und Bauverein heißt...

**fares Wohnen in Dortmund
zu gestalten.**

Als größte Wohnungsbaugenossenschaft Nordrhein-Westfalens bieten wir seit 1893 attraktives und bezahlbares Wohnen für die Menschen im Großraum Dortmund. Mit 12.000 eigenen Wohnungen sowie einer umfassenden Dienstleistungspalette sind wir uns der wirtschaftlichen, gesellschaftlichen und ökologischen Verantwortung für den Standort bewusst.

Weitere Informationen:
www.sparbau-dortmund.de



Deutscher
NACHHALTIGKEITS
Kodex
Berichtsjahr 2023



SPARBAU *Stiftung*
Helfen. Fördern. Unterstützen.

SPARBAU *seit 1893*
Spar- und Bauverein eG Dortmund

Inhalt

Seite

Vorwort	5
Für eilige Leser*innen	7
Wohnungsmarkt Dortmund auf einen Blick	9
1. Wirtschaftliche Rahmenbedingungen und Entwicklungen in Deutschland	10
2. Grundstücks- und Immobilienmarkt	12
2.1 Kauffälle und Baulandpreise in Dortmund	12
2.2 Immobilienpreisentwicklung	15
2.2.1 Preisentwicklung Ein- und Zweifamilienhäuser	15
2.2.2 Preisentwicklung Eigentumswohnungen	19
2.3 Städtisches Baulandmanagement	23
3. Wohnungsangebot	31
3.1 Wohnungsneubau in Deutschland und Nordrhein-Westfalen	31
3.2 Wohnungsneubau in Dortmund	32
3.3 Wohnungsbestand	37
3.4 Öffentlich geförderter Wohnraum	39
3.4.1 Wohnraumförderung	39
3.4.2 Öffentlich geförderter Wohnungsbestand	41
3.5 Wohnungsleerstand	47
4. Wohnungsnachfrage	52
4.1 Demografische Entwicklung	52
4.1.1 Bevölkerungsentwicklung	52
4.1.2 Haushaltsentwicklung	54
4.2 Wanderungen	56
4.2.1 Außenwanderung	56
4.2.2 Stadtumlandwanderung	57
4.2.3 Innerstädtische Wanderungen	60
4.3 Nachfrage nach preiswertem Wohnraum	61
4.3.1 Sozialleistungsempfänger*innen	61
4.3.2 Asylsuchende und Geflüchtete	62
4.3.3 Studentisches Wohnen	64
4.3.4 Wohnungssuchende im öffentlich geförderten Wohnungsbau	65
5. Mietenentwicklung	67
5.1 Mieten in Deutschland und Nordrhein-Westfalen	67
5.2 Mietenentwicklung in Dortmund	68
5.3 Entwicklung der Wohnnebenkosten	75
5.4 Kosten der Unterkunft	76
5.5 Dortmunder Mietspiegel	77

Inhalt

Seite

6.	Bezahlbarkeit von Wohnraum in Dortmund	80
6.1	Aufbau der Analyse und Methodik	80
6.2	Zusammenfassung der Ergebnisse	81
6.3	Fazit/Einordnung der Ergebnisse	93
7.	Kleinräumige und regionale Wohnungsmarktbeobachtung	94
7.1	Kleinräumiges Wohnungsmarktmonitoring	94
7.2	Regionale Wohnungsmarktbeobachtung	94
8.	Kommunales Stimmungsbarometer	95
Anlagen		106
	Liste der Statistischen Unterbezirke	106
	Dortmunder Mietspiegel 2025/2026	107
Verzeichnis der Abbildungen, Tabellen und Karten		115
	Abbildungen	115
	Tabellen	116
	Karten	116
	Impressum	118

Vorwort

Liebe Leser*innen,



Stefan Szuggat
Dezernent für Umwelt,
Planen und Wohnen

die Herausforderungen um die Bezahlbarkeit des Wohnens stehen seit einigen Jahren im Fokus der bundesweiten Debatte. In Dortmund galt die Erschwinglichkeit von Wohnraum lange Zeit als gegeben und das Ruhrgebiet traditionell als ein vergleichsweise preiswerter Wohnstandort. In den letzten Jahren hat sich der Dortmunder Wohnungsmarkt jedoch durch den Bevölkerungszuwachs zunehmend angespannt. Dortmund als Wohnstandort erfährt eine starke Nachfrage durch Zuwanderung aus dem Ausland sowie durch jüngere Haushalte und Studierende. Neben den positiven Seiten einer Wachstumsstadt lässt der zunehmende Nachfragedruck die Mieten und Preise steigen. Aus dieser Gemengelage der einerseits wachsenden Wohnungsnachfrage und der andererseits hemmenden Faktoren bei der Angebotsschaffung ergeben sich vielfältige Herausforderungen für die Wohnraumversorgung.

Daher ist die Aufnahme Dortmunds in die Gebietskulisse der Mieterschutzverordnung zum 1. März 2025 folgerichtig und das Ergebnis der hiesigen dynamischen Mietpreisentwicklung. Wie weitreichend die Wirkung der nun „strengerer“ Regeln zwischen Vermietenden und Mietenden ist, wird sich zeigen. Unstrittig ist, dass der öffentlich geförderte Wohnungsbau eine zunehmend wichtigere Rolle für Wohnungssuchende und für die Wahrung bezahlbarer Mieten spielt.

Der öffentlich geförderte Wohnungsbau ist auch für Investierende ein stabiler Anker bei der Projektentwicklung. Hohe Tilgungsnachlässe, lange Laufzeiten und attraktive Zinssätze ermöglichen die Realisierung von Projekten, die ohne die öffentliche Wohnraumförderung zurzeit oftmals nicht umsetzbar wären. Für eine wirksame Entlastung des angespannten Wohnungsmarktes bedarf es dringend Neubau. Daher sind die leicht steigende Bautätigkeit in Dortmund und das Rekordergebnis der Wohnraumförderung von rund 93 Millionen Euro bewilligten Fördermitteln zwei der erfreulichen Nachrichten des diesjährigen Wohnungsmarktberichtes des Amtes für Wohnen.

Die Ergebnisse des Wohnungsmarktberichtes sowie die sich daraus ergebenden Handlungsschwerpunkte werden seit Herbst 2024 im Rahmen des Dortmunder Wohndialogs mit Akteur*innen des Dortmunder Wohnungsmarktes gemeinsam diskutiert.

Wir wünschen Ihnen eine interessante Lektüre des Wohnungsmarktberichtes Dortmund 2025.

Stefan Szuggat
Dezernent für Umwelt,
Planen und Wohnen

Anja Laubrock
Leiterin Amt für Wohnen

Immobilien Vermarktung und Vermittlung



Erfolgreich in die Zukunft: Ihr starker Partner für die Vermarktung und Vermittlung von Immobilien. Genossenschaftliche Beratung, langjährige Expertise und maßgeschneiderte Finanzierungsmöglichkeiten – gemeinsam machen wir Träume wahr. **DAS KÖNNEN WIR!**

Für eilige Leser*innen

Stabilisierung der Kaufpreise für Wohnimmobilien

Nach dem deutlichen Preiserückgang auf dem Dortmunder Immobilienmarkt im Jahr 2023 stabilisierten sich die Angebotspreise im Jahr 2024 in allen Segmenten weitestgehend. Die Nachfrage nach Wohneigentum ist gestiegen, die Zahl der Verkaufsfälle wuchs nach drei Jahren rückläufiger Zahlen wieder.

Angebotsmieten steigen weiter

Die Angebotsmieten sind im Jahr 2024 weiter stark gestiegen. Während der Mietpreismedian für Bestandswohnungen (Wiedervermietungen) um 4,4 % auf 8,97 €/m² netto kalt stieg, erhöhte sich die mittlere Angebotsmiete für Neubauwohnungen um 9,6 % auf 13,29 €/m² netto kalt. Seit einigen Jahren zeigt sich eine wachsende Diskrepanz zwischen Neu- bzw. Wiedervermietungs- und Mieten in bestehenden Mietverhältnissen.

Anstieg der Bautätigkeit entgegen dem Landestrend

Nach dem Rückgang der Bautätigkeit im Jahr 2023 konnte sich sowohl die Zahl der genehmigten als auch die der fertiggestellten Wohnungen im Jahr 2024 etwas erholen. Die Baugenehmigungen stiegen um rd. 19 % (NRW: -7 %) auf 1.716, die Fertigstellungen um rd. 15 % (NRW: -15 %) auf 1.589. Das eher zurückhaltende Niveau der Baugenehmigungen in den letzten zwei Jahren deutet kurzfristig auf eine geringere Bautätigkeit hin.

Ausreichende Wohnbaulandreserven

Dortmund verfügt über ausreichende und vielfältige Wohnbaulandpotenziale, um den Wohnungsneubaubedarf der nächsten Jahre rein rechnerisch zu decken. In rechtskräftigen Bebauungsplänen stehen aktuell 72 ha zur Verfügung. Dort könnten 3.800 Wohneinheiten entstehen.

Ergebnis der Wohnraumförderung auf Rekordniveau

Im Jahr 2024 wurden in Dortmund zur Schaffung und Sicherung von bezahlbarem Wohnraum Fördermittel in Höhe von insgesamt 92,7 Mio. Euro für Neubau- und Modernisierungsprojekte mit 392 Wohnungen bewilligt.

Wohnungsleerstand auf niedrigem Niveau

Sowohl die mit der Stromzählermethode generierten Daten als auch der Zensus 2022 konstatieren für Dortmund eine niedrige Leerstandsquote, die unterhalb einer für einen ausgeglichenen Wohnungsmarkt notwendigen Fluktuationsreserve liegt. Die mittels der Stromzählermethode zum 31.12.2024 erhobene Leerstandsquote beträgt 2,2 %¹.

Wachstumspfad der Bevölkerung bzw. Haushalte setzt sich fort

Im Vergleich zum Vorjahr erhöhte sich die Einwohnerzahl um 2.430 Personen auf 614.495 Personen. Durch die Zuwanderung von Familien und jüngeren Erwachsenen sind jüngere Altersgruppen wachsend. Darüber hinaus verschiebt sich die Alterskohorte der „Babyboomer“ in das Rentenalter.

¹ Bezogen auf den Wohnungsbestand 2023.

Im Jahr 2024 gab es einen Zuwachs von rund 1.000 Haushalten. Drei Viertel der Dortmunder Haushalte bestehen aus ein oder zwei Personen. Etwa jede*r vierte Dortmunder*in lebt allein.

Wanderungsgewinne sind ausschlaggebend für das Bevölkerungswachstum

Die Zuwanderung nach Dortmund bleibt auf Vorjahresniveau und sorgt für das Bevölkerungswachstum der Stadt. Wanderungsgewinne sind mit dem Ausland und NRW zu verzeichnen. Gegenüber dem direkten Umland verliert Dortmund im Saldo leicht an Einwohner*innen. Allerdings schwächen sich die Fortzüge seit einigen Jahren leicht ab.

Innerstädtische Umzüge sinken auf Rekordtief

Die ohnehin seit vielen Jahren geringe relative innerstädtische Umzugshäufigkeit sank im Jahr 2024 weiter auf das niedrigste Niveau seit über 40 Jahren. Der Lock-In Effekt verstärkt sich weiter.

Vor allem Familien warten lange auf eine öffentlich geförderte Mietwohnung

Die Anzahl der wohnungssuchenden Haushalte, die am Jahresende vom Amt für Wohnen nicht mit einer öffentlich geförderten Mietwohnung versorgt werden konnten, hat sich im Vergleich zum Vorjahr weiter erhöht. Das geringe Angebot an freien oder bezugsfertigen öffentlich geförderten Wohnungen betrifft vor allem große Familienhaushalte, die sehr lange Wartezeiten in Kauf nehmen müssen.

Wohnungsmarkt Dortmund auf einen Blick

	2022	2023	2024
Immobilienpreise² und Mieten³			
Frei stehende Ein- und Zweifamilienhäuser – Neubau	712.945 € ⁴	799.500 € ⁴	677.702 €
Frei stehende Ein- und Zweifamilienhäuser – Bestand	598.500 €	550.000 €	535.000 €
Eigentumswohnungen – Neubau	4.512 €/m ²	4.452 €/m ²	4.388 €/m ²
Eigentumswohnungen – Bestand	2.524 €/m ²	2.434 €/m ²	2.448 €/m ²
Mietwohnungen – Neubau	12,09 €/m ²	12,13 €/m ²	13,29 €/m ²
Mietwohnungen – Bestand	8,26 €/m ²	8,59 €/m ²	8,97 €/m ²
Bodenrichtwert – mittlere Lage ⁵	400 €/m ²	400 €/m ²	420 €/m ²
Wohnungsangebot			
Baufertigstellungen (Wohnungen ⁶)	2.121	1.379	1.589
Baugenehmigungen (Wohnungen ⁶)	2.616	1.446	1.716
Wohnungsbestand ⁷	329.521	330.854	–
Eigentumsquote ⁸	23,7 %	23,6 %	23,6 % ⁹
Wohnungsleerstandsquote (insgesamt)	2,5 %	2,7 %	2,2 % ⁹
Wohnungsleerstandsquote (strukturell ¹⁰)	1,7 %	1,8 %	1,6 % ⁹
Öfftl. geförderter Mietwohnungsbestand	21.103	21.008	20.765
Öfftl. geförderte Mietwohnungen, Mieteinfamilienhäuser, Wohnheimplätze (Neubau)	324	124	262
Öfftl. geförderte Bestandsmaßnahmen (Mietwohnungen und Wohnheimplätze)	0	29	21
Öfftl. geförderte Eigentumsmaßnahmen (Neubau, Erwerb und Modernisierung)	13	28	65
Wohnungsnachfrage			
Hauptwohnbevölkerung	609.546	612.065	614.495
Zahl der Haushalte ¹¹	319.541	320.585	321.645
Außenwanderungssaldo	+8.756 ¹²	+4.645	+4.450
Nahwanderungssaldo	–1.045	–820	–735
Relative innerstädtische Umzugshäufigkeit	64	62	59
Arbeitslosenquote ¹³	11,1 %	11,7 %	11,7 %
SGB II (Bedarfsgemeinschaften)	43.416	44.249	45.132
SGB XII (Personen)	14.795	14.982	15.510
Wohnungssuchende im öffentlich geförderten Wohnungsbau ¹⁴	1.743	2.011	2.179
Wohngeld (Haushalte) ¹⁴	6.351	9.583	9.630
Asylbewerberleistungsgesetz (Personen)	2.132	1.283	895
Quellen: Amt für Wohnen, Bundesagentur für Arbeit, Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Dortmund, Dortmunder Statistik, empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten), Information und Technik Nordrhein-Westfalen, Sozialamt			

2 Angebotspreise, Median.

3 Angebotsmieten, Median, netto kalt.

4 Geringe Angebotszahl, daher nur eingeschränkt belastbar.

5 Baureife Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau, abgabenfrei.

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

7 Wohnungen in Gebäude mit Wohnraum.

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

9 Bezogen auf den Wohnungsbestand 31.12.2023.

10 Leerstand länger als sechs Monate.

11 Grundlage: wohnberechtigte Bevölkerung ohne Personen in Gemeinschaftsunterkünften

(z. B. stationäre Pflegeeinrichtungen, Flüchtlingsunterkünfte).

12 Insbesondere bedingt durch Geflüchtete aus der Ukraine.

13 Bezogen auf alle zivilen Erwerbspersonen; Stand: 30.09.

14 Stand: 31.12.

1. Wirtschaftliche Rahmenbedingungen und Entwicklungen in Deutschland¹⁵

Wohnungsbauinvestitionen

Im Jahr 2024 lag der Umsatz im Wohnungsbau laut des Zentralverbandes des Deutschen Baugewerbes (ZDB) bei rund 54,5 Mrd. Euro. Nominell bedeutet dies einen Rückgang von 5,9 % gegenüber 2023. Der ZDB prognostiziert wegen der großen Auftragsrückgänge, dass im Jahr 2025 nur noch 225.000 bis 230.000 Wohnungen fertiggestellt werden. Der baugewerbliche Umsatz im Wohnungsbau könnte laut Prognosen bei 48,7 Mrd. Euro liegen, was einem weiteren deutlichen Rückgang entsprechen würde.

Baupreise und Baukosten

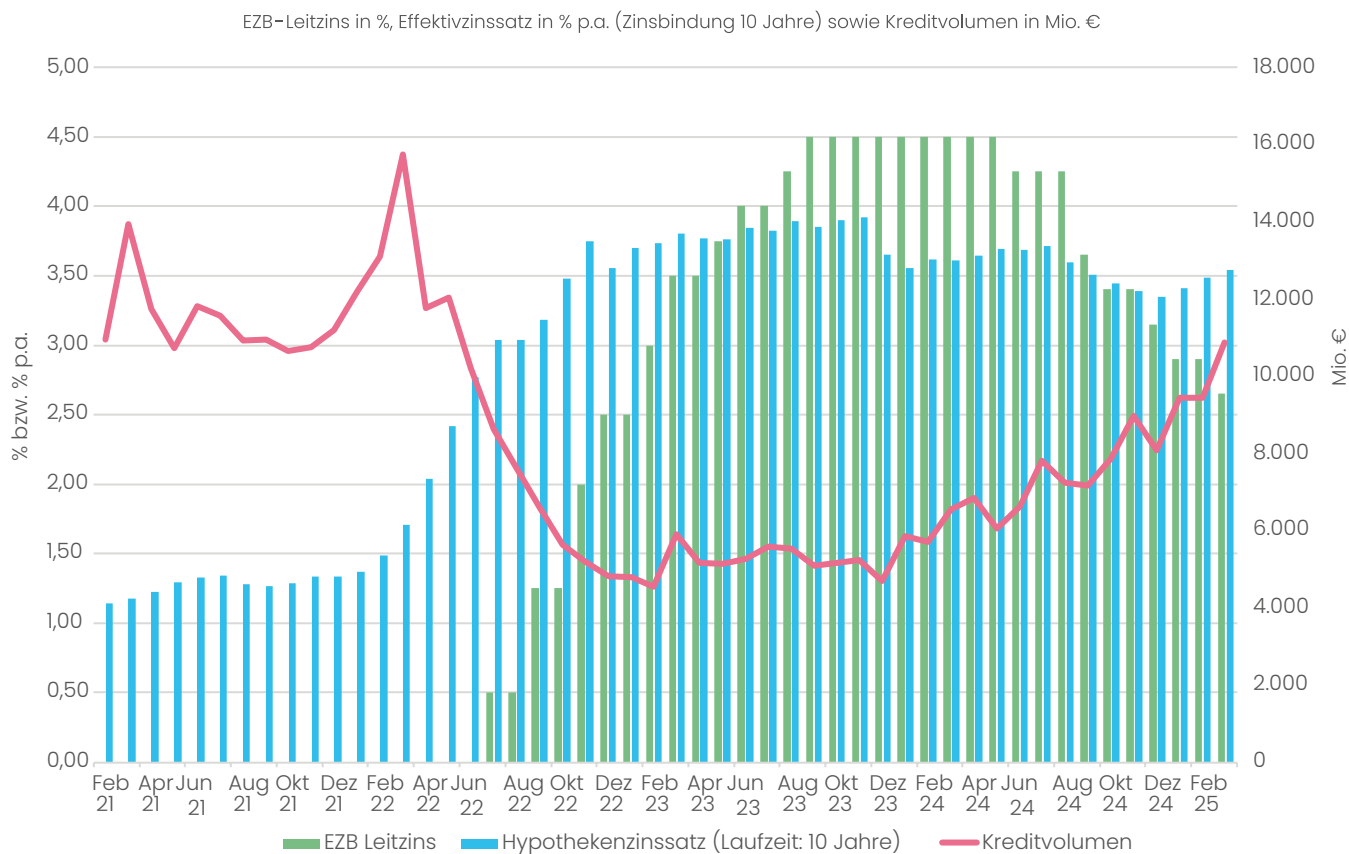
Der Baukostenindex für Wohngebäude 2024 lag um 1,6 % über dem Vorjahreswert. Damit sank allerdings die Preisdynamik das zweite Jahr in Folge. Zurückzuführen ist das insbesondere auf die Materialkosten, die sogar leicht rückläufig waren (-0,6 %). Die Arbeitskosten hingegen stiegen dynamisch (+5,5 %) und führten dazu, dass die Baukosten insgesamt leicht stiegen. Die Steigerungsraten fallen allerdings im Vergleich zur Entwicklung der Jahre 2021 und insbesondere 2022 gemäßiger aus.

Kapitalmarktbedingungen

Am Stichtag 01.01.2025 lag der Effektivzinssatz für Wohnungsbaukredite mit anfänglicher Zinsbindung von über zehn Jahren bei 3,41 %. Dies bedeutet einen leichten Rückgang um 0,14 Prozentpunkte im Vergleich zum Vorjahr. Damit stabilisierte sich das Zinsniveau weiter. Gleichzeitig stieg die Kreditnachfrage deutlich und lag rund 62 % über dem Vorjahreszeitpunkt, wodurch die Kreditnachfrage annähernd wieder das Niveau des Jahres 2022 erreichte.

Aufgrund der im Jahre 2024 sukzessive zurückgegangenen Inflation wurde der Leitzins der Europäischen Zentralbank (EZB) im Laufe des Jahres schrittweise von 4,5 % auf 3,15 % und zu Beginn des Jahres 2025 noch weiter gesenkt. Bis zum Redaktionsschluss des Wohnungsmarktberichts nahm die EZB die achte Zinssenkung in Folge auf nun nur noch 2,0 % vor. Ob und wann eine weitere Senkung des Leitzinses erfolgt, wird von der konjunkturellen Lage sowie der weiteren Entwicklung der Inflation abhängen. Ebenso ist derzeit unklar, wie sich die Senkung auf den Zinssatz für die Immobilienkredite auswirken wird.

¹⁵ Quellen: Statistisches Bundesamt, Zentralverband des Deutschen Baugewerbes, Deutsche Bundesbank (jeweils 2023).

Abb. 1: Entwicklung des EZB-Leitzins, des Hypothekenzinssatzes sowie des Kreditvolumens

Verbraucherpreise und Mietpreisindex

Im Jahresdurchschnitt 2024 erhöhten sich die Verbraucherpreise um 2,2 % gegenüber 2023. Die Inflation ist gegenüber den starken Steigerungen der Vorjahre weiter rückläufig gewesen und näherte sich damit dem Ziel der EZB an. Ursächlich für diese Entwicklung sind zum einen die gesunkenen Energiepreise, zum anderen die sich stabilisierenden Preise für Lebensmittel.

Das Statistische Bundesamt berechnet im Rahmen des Verbraucherpreisindex auch den Mietenindex, bei dem mehrheitlich Bestandsmietverhältnisse eingehen. Hierbei zeigt sich eine relativ konstante Steigerungsrate zum Vorjahr von 2,1 %.

2. Grundstücks- und Immobilienmarkt

2.1 Kauffälle und Baulandpreise in Dortmund

In Dortmund stieg die Zahl der Kauffälle für bebaute und unbebaute Grundstücke im Vergleich zum Vorjahr deutlich um rund 22 % auf 3.781 an. Damit wuchs die Zahl der Kauffälle nach drei Jahren rückläufiger Zahlen wieder – blieb aber dennoch weit unter dem starken Transaktionsgeschehen von 2020 (5.007 Kauffälle). Die Entwicklung in den einzelnen Teilmärkten zeigt die folgende Tabelle:

Tab. 1: Kaufverträge nach Teilmärkten

	2020	2021	2022	2023	2024
Gesamtzahl der Kaufverträge¹⁶	5.007	4.742	4.355	3.094	3.781
Auswertung der Kaufverträge nach Teilmärkten darunter:					
Eigentumswohnungen	2.173	2.061	1.860	1.323	1.550
Ein- und Zweifamilienhäuser, Reihenhäuser	1.149	1.022	1.064	825	1.023
Mehrfamilienhäuser	530	588	505	350	444
Unbebaute Grundstücke für Wohnzwecke	167	154	106	55	70

Quelle: Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Dortmund – Grundstücksmarktberichte 2021-2025

Differenziert nach den einzelnen Segmenten zeigte sich in allen Bereichen ein ähnlich starker Anstieg. Am niedrigsten fiel dieser bei den Eigentumswohnungen aus (+17 %). Die Zahl der Kaufverträge bei Ein- und Zweifamilien- sowie Reihenhäusern stieg hingegen um 24 % an. Auch das Segment der Mehrfamilienhäuser zeigte mit einem Plus von 27 % ein deutlich höheres Transaktionsgeschehen. Die Zahl der Verkäufe von unbebauten Grundstücken (für Wohnzwecke) stieg ebenfalls um 27 %, liegt nach starkem Einbruch in den Vorjahren aber weiterhin auf sehr niedrigem Niveau.

¹⁶ Hierin enthalten sind auch Kaufverträge für unbebaute sowie bebaute Grundstücke zur gewerblichen Nutzung sowie für Erbbaurechte.

Wohnen in Dortmund – bei Vonovia gut aufgehoben

Mehr als 60.000 Dortmunderinnen und Dortmunder leben bereits in einem Zuhause von Vonovia – deutschlandweit sind es über eine Million Menschen. Als eines der führenden Wohnungsunternehmen in Deutschland schaffen wir Wohnraum für alle Lebenslagen: Ob Alleinstehende, Studierende, Paare, Familien oder ältere Menschen – bei uns findet jeder das passende Zuhause.

Doch wir bieten mehr als nur vier Wände. Wir fördern ein lebendiges Miteinander in unseren Quartieren – durch Veranstaltungen direkt im Quartier, Sportangebote, Nachbarschaftsprojekte und die Unterstützung sozialer sowie bildungsnaher Initiativen vor Ort.

Entdecken Sie unser aktuelles Wohnungsangebot in Dortmund unter **vonovia.de/dortmund**.

Vielleicht ist auch Ihr neues Zuhause dabei – Besichtigungstermine können Sie ganz unkompliziert online vereinbaren.

Wir freuen uns auf Sie!



vonovia.de/dortmund

VONOVIA

Die Bodenrichtwerte für baureife Grundstücke sind in allen Segmenten im Vergleich zum Vorjahr leicht angestiegen. Einen Überblick über die Bodenrichtwerte gibt die folgende Tabelle:

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

	mäßige Lage (€/m²)	Entwicklung zum Vorjahr	mittlere Lage (€/m²)	Entwicklung zum Vorjahr	gute Lage (€/m²)	Entwicklung zum Vorjahr
Baureife Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau¹⁷						
Frei stehende Ein- und Zweifamilienhäuser Grundstücksfläche: 450 – 700 m²	270	↗	420	↗	570	↗
Doppelhaushälften und Reihenendhäuser Grundstücksfläche: 300 – 360 m²	270	↗	420	↗	570	↗
Reihenmittelhäuser Grundstücksfläche: 180 – 220 m²	270	↗	420	↗	570	↗
Baureife Grundstücke für Geschosswohnungsbau¹⁷						
Wohnungen oder Mischnutzungen mit einem gewerblichen Anteil bis 20 % des Rohertrages Geschossflächenzahl ca. 1,2 Geschosse: III	270	↗	420	↗	570	↗

Quelle: Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Dortmund – Grundstücksmarktbericht 2025

¹⁷ Abgabenfrei (Erschließungsbeiträge nach § 127 BauGB und Ausgleichsbeträge nach §§ 135 a bis 135 c – Naturschutzbeiträge).

2.2 Immobilienpreisentwicklung

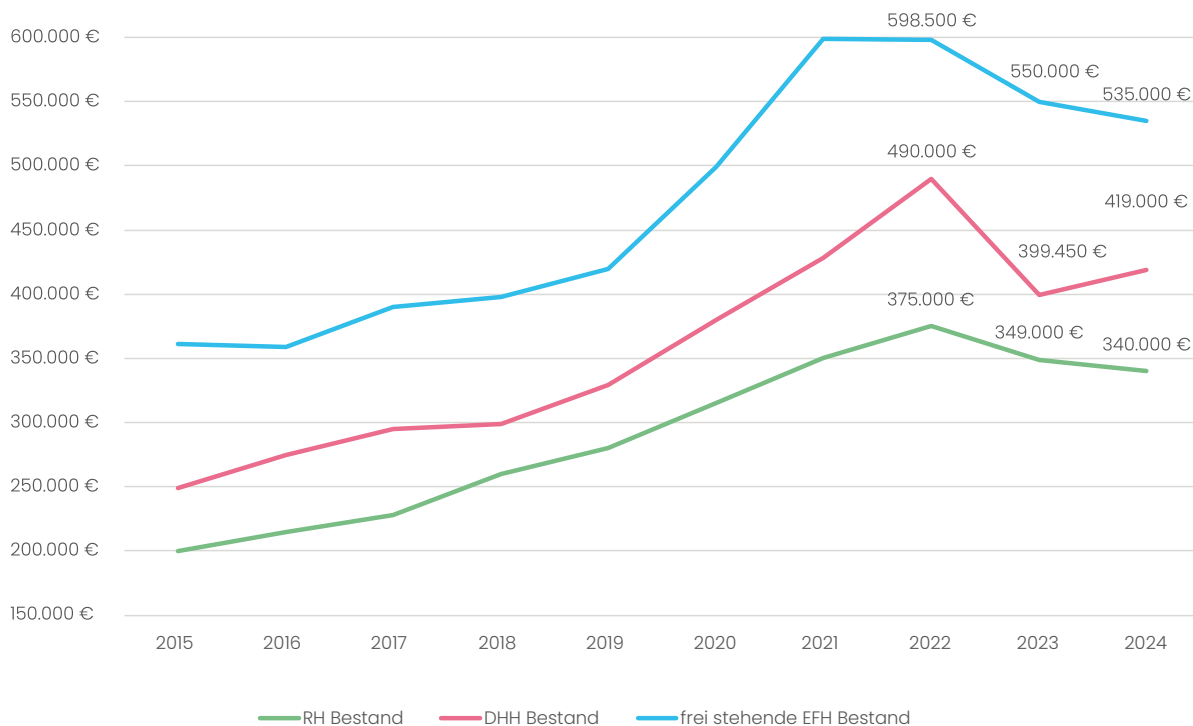
Im Jahr 2024 hat sich der Immobilienmarkt stabilisiert. Es fanden wieder mehr Verkäufe statt (vgl. Kapitel 2.1.1 Kauffälle und Baulandpreise in Dortmund). Die Nachfrage hat aufgrund der sich stabilisierenden Zinslage und der leichten Preisdämpfung wieder angezogen. Dennoch ist aufgrund der anhaltend hohen Inflation, hoher Bau- und Modernisierungskosten, dem im langjährigen Vergleich weiterhin hohen Preisniveau und der notwendigen energetischen Transformation des Gebäudebestands das Investitionsgeschehen getrübt.

Die Analyse der Immobilienpreisentwicklung in Dortmund basiert auf der empirica-Preisdatenbank. Diese beinhaltet für das Berichtsjahr 2024 insgesamt etwa 3.200 Inserate diverser Internetplattformen zur Immobilienvermittlung. Somit gab es das dritte Jahr in Folge einen Anstieg bei der Zahl der zum Verkauf angebotenen Objekte, nach dem die Vorjahre seit 2010 von einem Rückgang der inserierten Immobilien geprägt waren.

2.2.1 Preisentwicklung Ein- und Zweifamilienhäuser

Der Dortmunder Immobilienmarkt für Ein- und Zweifamilienhäuser hat sich im Jahr 2024 stabilisiert. Während die Niedrigzinsphase den Erwerb von Eigenheimen angekurbelt und die hohe Nachfrage die Preise nach oben getrieben hat, war die Eigentumsbildung in den letzten Jahren stark eingebrochen. Die Zinswende und weitere sich stabilisierende Rahmenbedingungen führen zurzeit dazu, dass sich der Markt tendenziell zu Gunsten der Käufer*innen dreht. Die Vermarktungszeit der Eigenheime hat sich etwas verlängert, der Verhandlungsspielraum beim Kaufpreis leicht erhöht.

Neben der Lage des Objektes ist vor dem Hintergrund der Energie-/Wärmewende die Energieeffizienz aktuell eines der wichtigsten Kriterien beim Kauf einer Bestandsimmobilie. Besondere Relevanz hat dieses Thema bei Immobilien aus den 1960er/1970er Jahren, die aktuell in Dortmund verstärkt auf den Markt kommen. Bei Käufer*innen bestehen nach wie vor große Unsicherheiten über künftige energetische Anforderungen an die Gebäude und die möglicherweise daraus resultierenden zusätzlichen Kosten.

Abb. 2: Entwicklung der Angebotspreise für Einfamilienhäuser im Bestand

Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten)

Während die durchschnittlichen Angebotspreise für Eigenheime im Jahr 2023 seit vielen Jahren erstmalig rückläufig waren, hat sich das Preisniveau im Jahr 2024 weitestgehend stabilisiert. Bei Reihenhäusern und freistehenden Einfamilienhäusern (**Bestand**) sind die durchschnittlichen Angebotspreise stabil bis leicht gesunken. Bei Bestands-Doppelhäusern hat sich der Durchschnittspreis im Vergleich zum Vorjahr um rd. 5 Prozent auf 419.000 Wohnungen erhöht (vgl. Abb. 2). Die Preise für Eigenheime im Bestand liegen in etwa auf dem Niveau der Jahre 2020/2021.

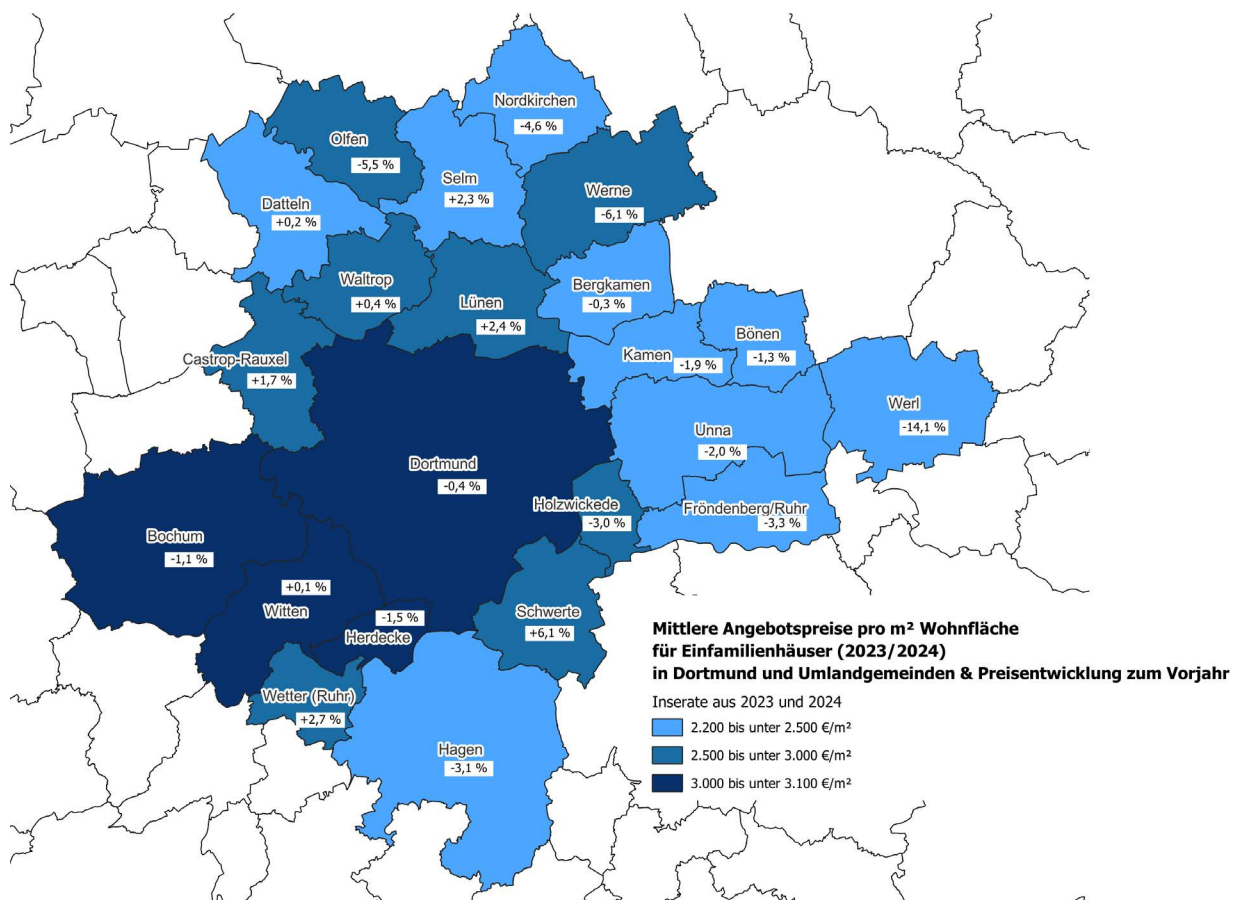
Grundsätzlich sind Bestandsobjekte bei wohnungssuchenden (jungen) Familien sowie bei Paarhaushalten sehr beliebt. In älteren Ein- und Zweifamilienhaussiedlungen läuft der Generationenwechsel allerdings oftmals sehr schleppend. Viele „Empty Nester“ möchten ihr Eigenheim nicht verkaufen – aus vielfältigen Gründen und insbesondere, weil sie ihr angestammtes Umfeld nicht verlassen möchten. Selbst bei einem Umzugsinteresse „im Alter“ scheitert der Umzug oftmals an adäquaten seniorengerechten Wohnungsangeboten im Quartier.

Das Stimmungsbarometer der Dortmunder Wohnungsmarktakeure zeigt, dass bei Eigenheimen das untere bis mittlere Preissegment als angespannt bis sehr angespannt bewertet wird.

Im **Neubau** war der Trend der Preisstabilisierung ebenfalls sichtbar. Der durchschnittliche Angebotspreis eines neuen freistehenden Einfamilienhauses ist zwar mit rund 680.000 Euro deutlich gesunken (2023: 800.000 Euro), was allerdings auf die zu geringe Fallzahl an Inseraten im Vorjahr zurückzuführen ist. Die mittleren Angebotspreise der letzten Jahre waren aufgrund weniger Inserate nur eingeschränkt belastbar und der Mittelwert mit sehr hoher Wahrscheinlichkeit überschätzt. Einige teure Inserate haben also den Mittelwert nach oben getrieben. Der Mittelwert für 2024 ist als belastbar einzuschätzen, da er auf ausreichend Inseraten beruht.

Auch bei neuen Reihenhäusern sind die Angebotspreise mit durchschnittlich 415.000 Euro gesunken (-13,5 % im Vergleich zum Vorjahr). Eine neue Doppelhaushälfte wurde im Jahr 2024 im Durchschnitt für 480.000 Euro angeboten und liegt damit auf Vorjahresniveau (+0,8 %).

Karte 1: Mittlere Angebotspreise für Einfamilienhäuser (Bestand & Neubau, 2023/2024) in Dortmund und Umlandgemeinden und Preisentwicklung zum Vorjahr



Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten)

Die Stabilisierung der Angebotspreise zeigt sich auch in der Region – insbesondere in den direkten Nachbarkommunen Dortmunds. In Schwerte gab es mit 6,1 % den höchsten Anstieg, in Werl (-14,1 %) und Werne (-6,1 %) ging der durchschnittliche Angebotspreis zurück.



LEG in
Dortmund

Zuhause zählst nur Du!

Wohnungen fürs Leben:
leg-wohnen.de

LEG

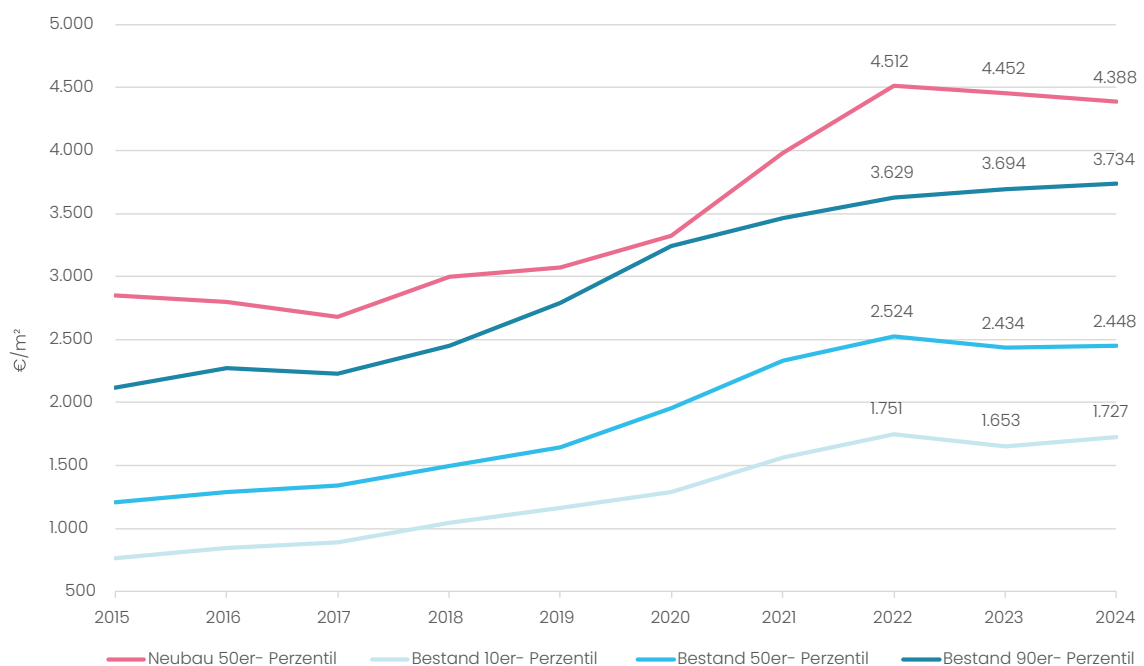
Nach wie vor gehört Dortmund gemeinsam mit Bochum, Herdecke und Witten zu den Städten mit den höchsten Angebotspreisen für Ein- und Zweifamilienhäuser. Dies spiegelt die Bedeutung Dortmunds als attraktiven Wohnstandort auch im Eigenheimsegment wider. Die Spannweite zwischen dem niedrigsten und höchsten Angebotspreis in der Region beträgt rund 870 Euro/m².

Die zunehmende räumliche Flexibilisierung der Arbeit und die nach wie vor steigenden Mobilitätskosten beeinflussen das Stadt-Umland-Verhältnis. Tendenzen der Suburbanisierung in das Dortmunder Umland drücken sich seit vielen Jahren in den negativen Wanderungssalden mit den Umlandkommunen aus (s. Kapitel 4.2.2 Stadtumlandwanderung). Dies wird auch auf die regionale Preisspreizung zurückzuführen sein. Jüngst haben sich die Fortzüge leicht abgeschwächt. Zuzüge aus dem Umland sind insbesondere im Eigenheimsegment kaum ein Thema.

2.2.2 Preisentwicklung Eigentumswohnungen

Auch die Angebotspreise der Eigentumswohnungen haben sich im Jahr 2024 stabilisiert. Nach jahrelangen Preissteigerungen liegen die Angebotspreise seit 2022 etwa auf dem gleichen Niveau. Mit Blick auf die Dynamik bestehen kaum Unterschiede zwischen hochpreisigen und preiswerteren Wohnungen. Eigentumswohnungen im Bestand wurden in Dortmund im Jahr 2024 für durchschnittlich rd. 2.500 Euro/m² angeboten. Im Neubau werden im Mittel rd. 4.400 Euro/m² aufgerufen.

Abb. 3: Entwicklung der Angebotspreise für Eigentumswohnungen 2015 bis 2024



Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten)

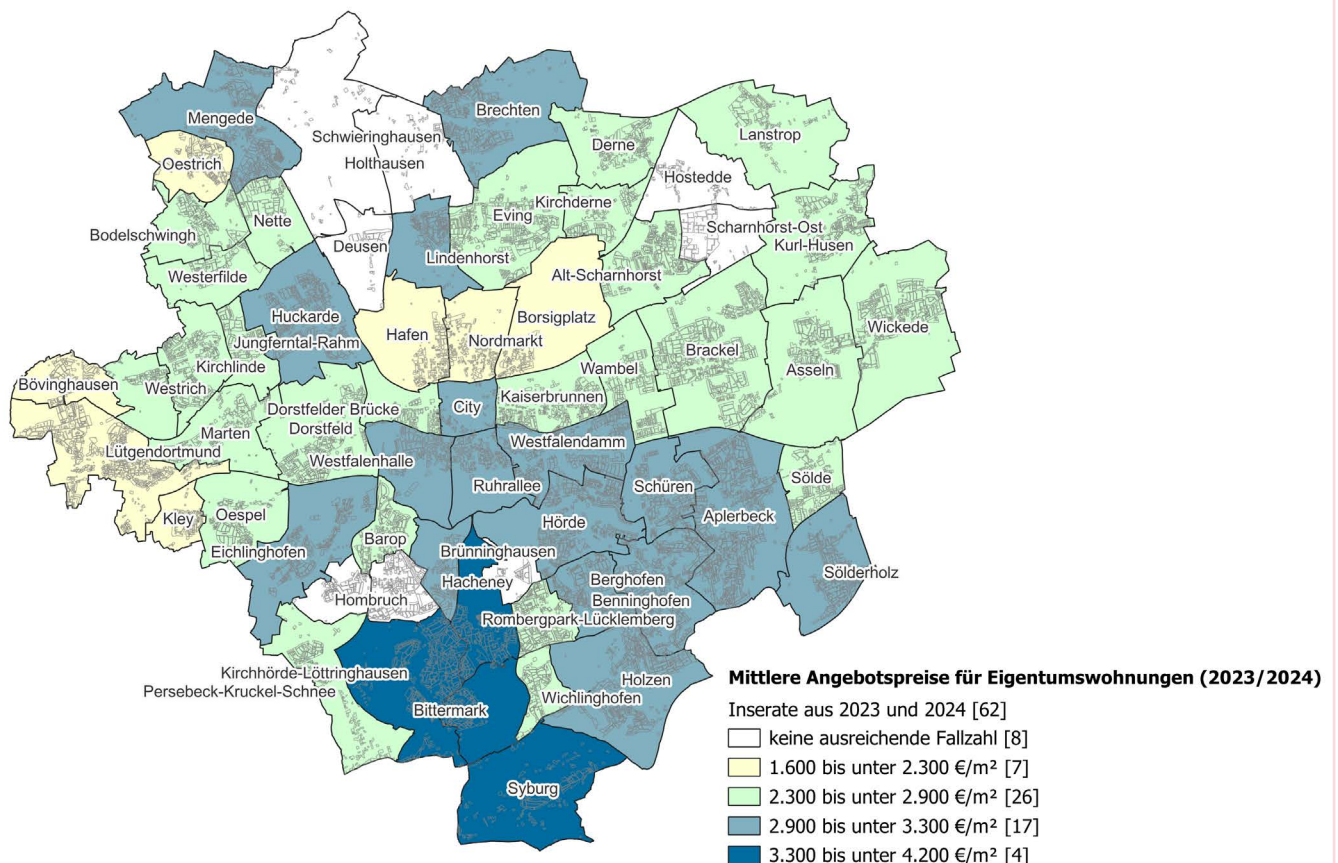
Insbesondere Renditeobjekte erfahren nach der krisenbedingten Flaute einen neuen Aufschwung. Auch bei den selbstgenutzten Eigentumswohnungen ist die Nachfrage aufgrund sich stabilisierender Finanzierungsbedingungen wieder gestiegen.

Wie auch im Vorjahr beurteilten die befragten Expert*innen im Rahmen des durchgeführten Stimmungsbarometers die Situation im mittleren und unteren Preissegment als angespannt bis sehr angespannt (s. Kapitel 8 Kommunales Stimmungsbarometer). Im oberen Preissegment (über 3.000 Euro/m²) gehen die Einschätzungen auseinander – von angespannt bis entspannt.

Kleinräumige Betrachtung

Das stadtweite Preisgefüge für Eigentumswohnungen (Neubau und Bestand) wird in der Karte 2 dargestellt. Die Aussagen beziehen sich auf die räumliche Ebene der 62 Statistischen Bezirke. Aus Gründen der Datenverfügbarkeit wurden Immobilieninserate aus den Jahren 2023 und 2024 zusammengefasst. Für sieben Statistische Bezirke lagen dennoch weniger als 20 Inserate zur Auswertung vor, sodass hier keine belastbaren Aussagen getroffen werden können. Diese Bezirke sind in der Karte weiß dargestellt.

Karte 2: Mittlere Angebotspreise für Eigentumswohnungen (Bestand & Neubau, 2023/2024)



Quelle: Eigene Darstellung nach Daten der empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten)

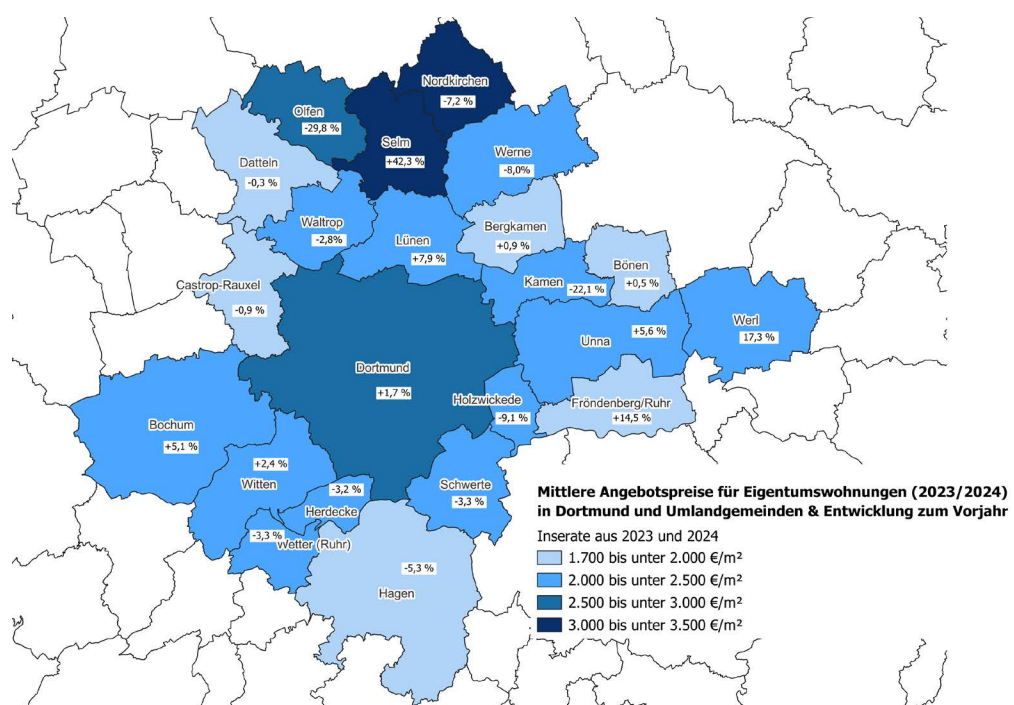
Nach wie vor besteht innerhalb Dortmunds eine deutliche Preisspreizung zwischen den hochpreisigen Lagen im Dortmunder Süden und den teilweise deutlich erschwinglicheren Lagen in den Stadtbezirken Innenstadt-Nord und Lütgendortmund. Der Unterschied liegt bei rd. 2.500 Euro/m² und zeigt die Heterogenität des Dortmunder Marktes. Die Preisspreizung ging allerdings entgegen dem bisherigen Trend leicht zurück.

In Teilen der Innenstadt-Nord und Lütgendortmunds wurden mit rund 1.600 bis unter 2.300 Euro/m² die niedrigsten Angebotspreise aufgerufen. Die höchsten Angebotspreise waren in den südlichen Statistischen Bezirken Bittermark (rd. 3.900 Euro/m²) und Rombergpark-Lücklemberg mit rund 4.200 €/m² zu beobachten.

Regionale Betrachtung

Auch im Umland von Dortmund haben sich die Angebotspreise für Eigentumswohnungen stabilisiert. In einigen (insbesondere kleineren) Kommunen gab es aber auch eine dynamische Preisentwicklung. In Kamen (-22,1 %) und Olfen (-29,8 %) gab es einen deutlichen Preisrückgang, während in Selm (+42,3 %) und Werl (+17,3 %) die Preise am stärksten gestiegen sind. Dies lässt sich zum Teil auf die niedrige Fallzahl an Objekten zurückführen. Dortmund liegt mit einem Preisanstieg von 1,7 % im Vergleich zum Vorjahr im Mittelfeld der Preisdynamik. Dortmund hat im Vergleich der unmittelbar angrenzenden Kommune nach wie vor das höchste Preisniveau. In Richtung Münsterland zieht das Preisniveau an.

Karte 3: Mittlere Angebotspreise für Eigentumswohnungen (2023/2024) in Dortmund und Umlandgemeinden & Entwicklung zum Vorjahr



Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten)

Ergebnis:

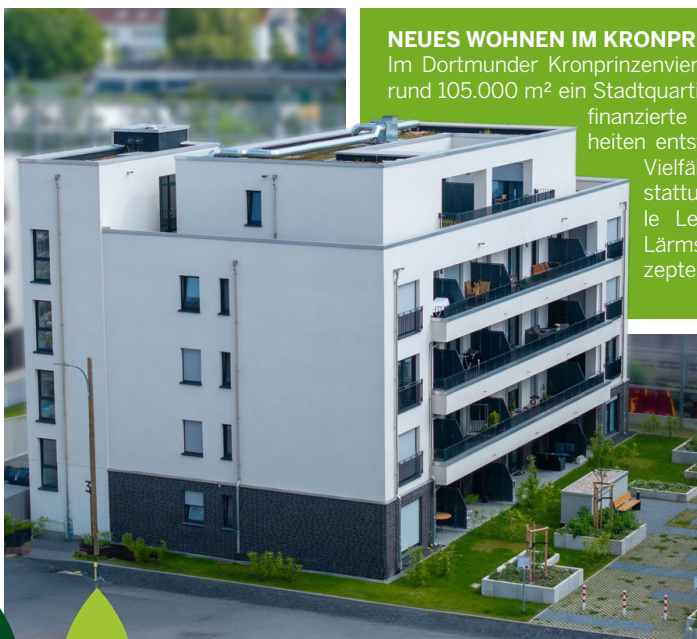
Nach dem deutlichen Preisrückgang auf dem Dortmunder Immobilienmarkt im Jahr 2023 stabilisierten sich die Angebotspreise im Jahr 2024 in allen Segmenten weitestgehend.

Bei Reihenhäusern und freistehenden Einfamilienhäusern (Bestand) sind die durchschnittlichen Angebotspreise leicht gesunken (-2,6 % bzw. -2,7 %). Bei Bestands-Doppelhäusern hat sich der Durchschnittspreis im Vergleich zum Vorjahr um 4,9 % erhöht.

Die Rahmenbedingungen zur Eigentumsbildung sind für viele Dortmunder*innen aufgrund der Inflation, der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen und nach wie vor hohen Kaufpreisen weiterhin herausfordernd – dennoch ist die Nachfrage nach Wohneigentum im Vergleich zu den vergangenen Jahren angestiegen. Die Zinslage hat sich stabilisiert, die Verkaufsfälle sind gestiegen. Wichtigstes Kriterium zur Preisbildung bei Ein- und Zweifamilienhäusern im Bestand ist neben der Lage aktuell die Energieeffizienz des Gebäudes.

Das Preisniveau für Eigentumswohnungen in Dortmund ist seit 2022 konstant. Es bestehen merkbare Preisunterschiede je nach räumlicher Lage im Stadtgebiet.

WIR BAUEN FÜR DIE MENSCHEN IN DORTMUND!



NEUES WOHNEN IM KRONPRINZENVIERTEL

Im Dortmunder Kronprinzenviertel entwickelt beta Eigenheim auf rund 105.000 m² ein Stadtquartier mit 630 Wohneinheiten. 118 frei finanzierte und 124 öffentlich geförderte Einheiten entstehen im Auftrag von VIVAWEST.

Vielfältige Wohntypen und flexible Ausstattungen bieten Raum für individuelle Lebensentwürfe. Eine transparente Lärmschutzwand und durchdachte Konzepte verbinden Wohnkomfort mit Natur.

ZUKUNFTSORIENTIERT

Das Kronprinzenviertel im Innenstadtbereich wird ein neues Quartier für alle Generationen.

PERFEKT ANGEBOUNDEN

Radfahrer, Fußgänger und Autofahrer haben ihren Platz, wenn es um die Erschließung des neuen Raums geht.

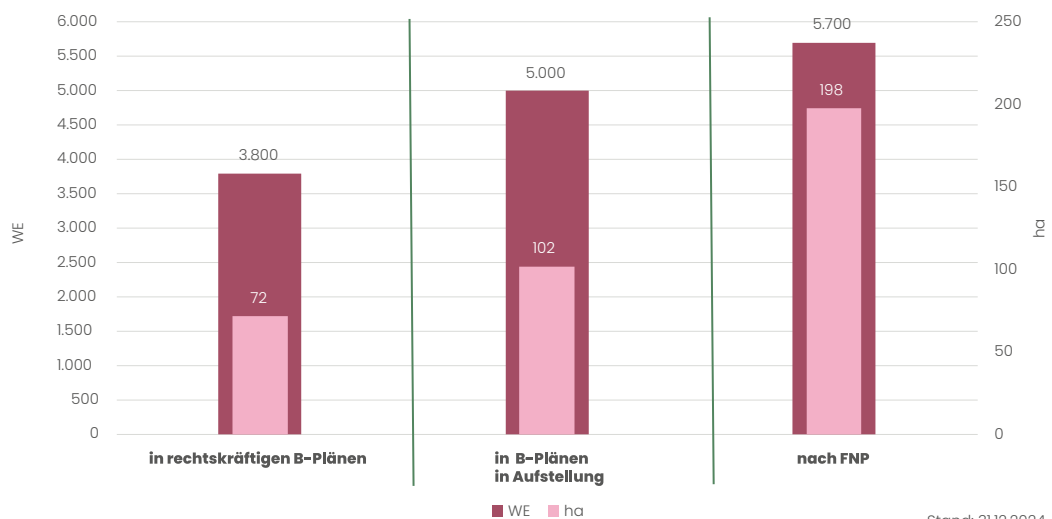
PROJEKT IN ZAHLEN

Das Projektgebiet im Kronprinzenviertel umfasst rund 105.500 m² und bildet die Grundlage für ein modernes Stadtquartier. Etwa 75.300 m² entfallen auf Nettobaulandfläche für vielfältige Wohnformen. Rund 18.500 m² sind für öffentliche Verkehrsflächen vorgesehen, etwa 4.700 m² für Grünflächen mit Aufenthaltsqualität. Hinzu kommen rund 5.900 m² Böschung im Norden und 5.800 m² Lärmschutzfläche im Süden – wichtige Bausteine für ein angenehmes Wohnumfeld.

2.3 Städtisches Baulandmanagement

Das Stadtplanungs- und Bauordnungsamt führt im Rahmen des Wohnbauflächenmonitorings eine regelmäßige Erhebung und Analyse des im Dortmunder Stadtgebiet vorhandenen Baulandangebotes zur Steuerung der städtischen Planungsaktivitäten durch. Die für das Jahr 2024¹⁸ bilanzierten Wohnbauflächenpotenziale teilen sich wie folgt auf:

Abb. 4: Wohnbauflächenpotenziale in Hektar¹⁹ und potenziell realisierbaren Wohneinheiten nach Planrechtstatus (gerundet)



Quelle: Stadtplanungs- und Bauordnungsamt

Zusätzlich gibt es Nachverdichtungspotenziale nach § 34 BauGB, die im Rahmen des sich derzeit noch in Bearbeitung befindlichen gesamtstädtischen Baulückenkatasters systematisch erfasst wurden, zum jetzigen Zeitpunkt jedoch noch nicht abschließend quantifiziert werden können.²⁰

Bezüglich der Angaben zu den potenziell realisierbaren Wohneinheiten ist zu beachten, dass sie auf den im jeweiligen Bebauungsplan vorgesehenen Zielzahlen beruhen. Im Rahmen von Bauanträgen und Realisierungsprozessen können sich Änderungen hinsichtlich der Flächenzuschnitte, der Nutzungsarten sowie der tatsächlich realisierten Wohneinheiten ergeben.

¹⁸ Stichtag 31.12.2024

¹⁹ Flächenangaben zu den Flächennutzungsplanreserven sowie den Flächen im Geltungsbereich eines sich in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans beziehen sich auf die Bruttofläche, also die gesamte Fläche des Baugebiets, die für Wohnnutzung vorgesehen ist inklusive unbebauter oder anderweitig genutzter Flächen. Angaben zu Flächen im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplans beziehen sich überwiegend auf die Nettofläche, also die Fläche, die tatsächlich für die Bebauung mit Wohngebäuden genutzt werden kann.

²⁰ DS.-Nr.: 2021I-21: Die systematische Erfassung und Bewertung von Baulücken für den Wohnungsbau erfolgte analog zur 2021 durchgeführten Modelluntersuchung im Stadtbezirk Huckarde. Ziel ist es, vorhandene Infrastrukturen effizienter zu nutzen, Freiräume zu schonen und einen Beitrag zur Deckung des Wohnraumbedarfs zu leisten. Die aktuell erhobenen Daten befinden sich in der Plausibilisierungsphase und werden voraussichtlich im Sommer 2025 vorliegen. Bis zur Fertigstellung des Baulückenkatasters wird auf quantitative Angaben entsprechender Potenziale verzichtet.



IMMOBILIENVERMITTLUNG

**Unsere Leidenschaft gilt der Region,
unsere Kompetenz Ihrer Immobilie.**

Nehmen Sie mit uns Kontakt auf!

**E-Mail: [immobilien-vermittlung
@sparkasse-dortmund.de](mailto:immobilien-vermittlung@sparkasse-dortmund.de)**

Telefon: 0231 183-34490

www.leben-in-dortmund.de

Ihr Maklerteam

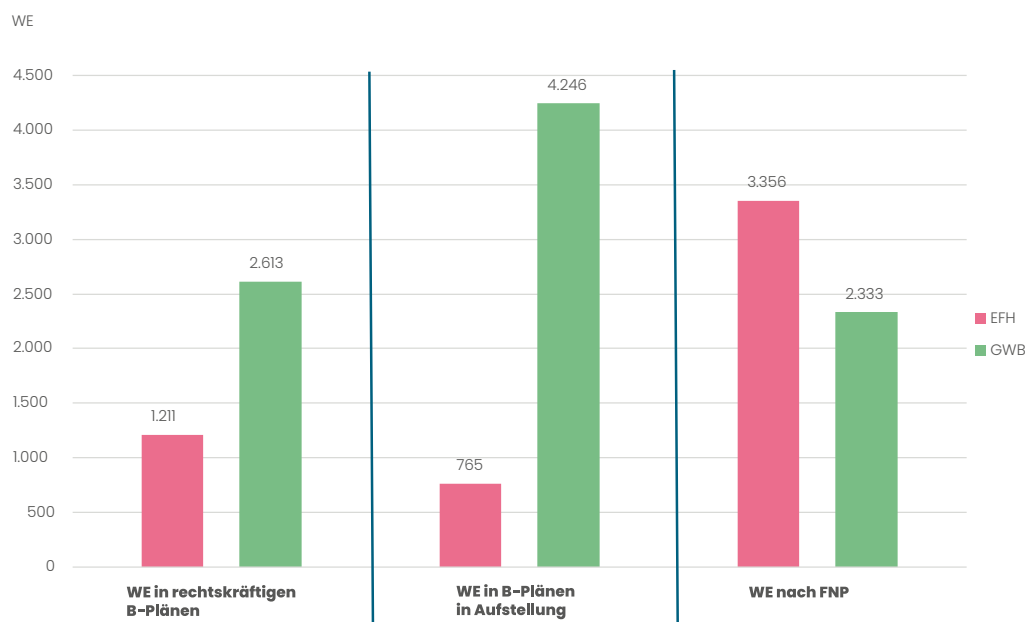


**Sparkasse
Dortmund**

Bezüglich der Flächennutzungsplanreserven basiert die Angabe der potenziellen Wohneinheiten auf den Annahmen des aktuellen Flächennutzungsplans, dessen Grundlagen im Jahr 2004 festgelegt wurden. Vor dem Hintergrund veränderter stadtentwicklungspolitischer Rahmenbedingungen (u. a. Vorrang der Innenentwicklung vor Außenentwicklung i. V. m. der Einhaltung des 30-Hektar-Ziels der Bundesregierung) können der Umfang der potenziellen Wohneinheiten und Wohnbauflächen bei der Einleitung von Bauleitplanverfahren ebenfalls abweichen.

Aufgrund von veränderten Planungsparadigmen und der aktuellen Marktentwicklung erfolgt zudem eine Verlagerung hin zu einer verstärkten Entwicklung von Geschosswohnungsbau anstelle von Ein- und Zweifamilienhäusern. So wird insbesondere auf innerstädtischen, teils brachliegenden Flächen, verstärkt der Geschosswohnungsbau verfolgt, um eine höhere Wohnungsanzahl zu realisieren. Diese Verlagerung ist bei den Bebauungsplänen im Verfahren bereits abzulesen (s. Abb. 5). Auf die Bilanzen der Flächennutzungsplanpotenziale können sich hieraus künftig ebenfalls weitere Verschiebungen ergeben.

Abb. 5: Potenziell realisierbare Wohneinheiten auf den Wohnbauflächenpotenzialen differenziert nach Ein- und Zweifamilien- bzw. Geschosswohnungsbau und Planrechtstatus

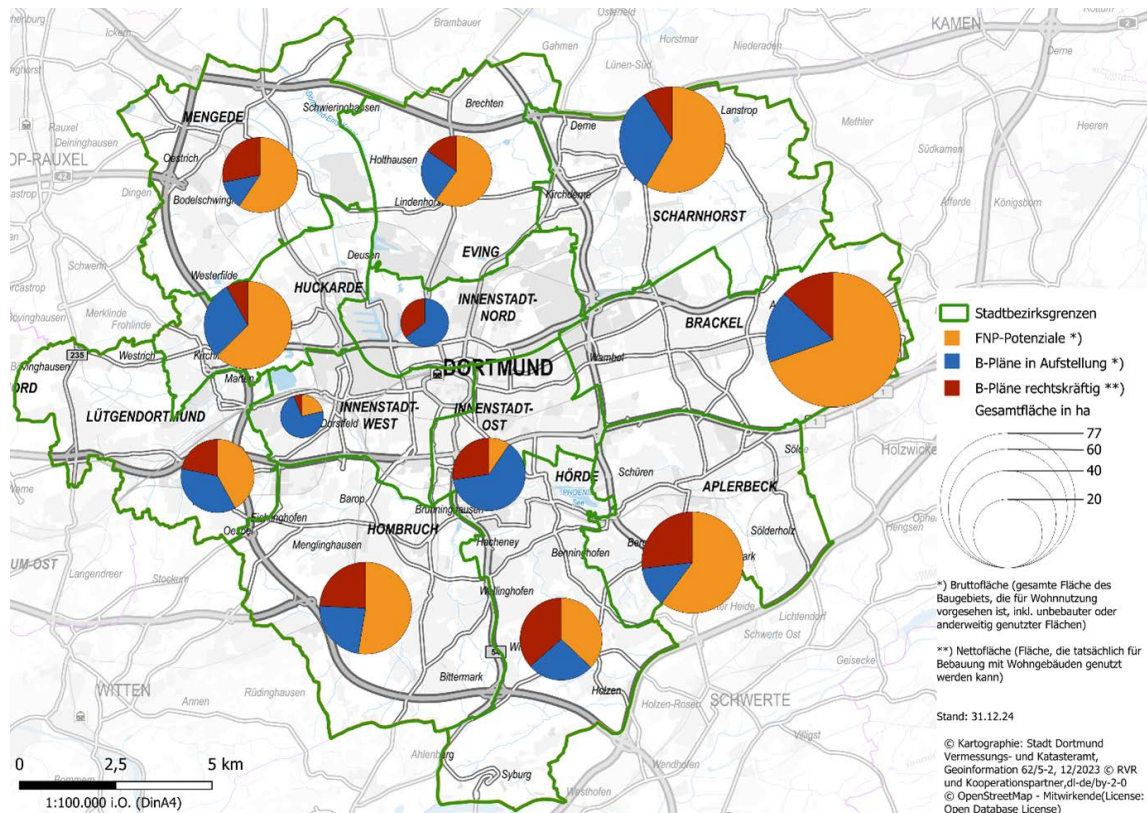


Stand: 31.12.2024

Quelle: Stadtplanungs- und Bauordnungsamt (Stand: 31.12.2024)

Der Umfang des vorhandenen Baulandangebots insgesamt sowie differenziert nach Planrechtstatus variiert in seiner Verteilung über das Stadtgebiet teilweise stark. Die für das Jahr 2024 im Dortmunder Stadtgebiet bilanzierten Wohnbauflächenpotenziale verteilen sich wie folgt auf die zwölf Dortmunder Stadtbezirke:

Karte 4: Wohnbauflächenpotenziale nach Planrechtsstatus und Stadtbezirken in Dortmund



Quelle: Stadtplanungs- und Bauordnungsamt

Das umfangreichste Flächenkontingent insgesamt sowie anteilig in der Kategorie der Flächennutzungsplanpotenziale entfällt aktuell auf den Stadtbezirk Brackel, gefolgt von den anderen Außenbezirken. Einzig die Innenstadt-Nord verfügt über kein Flächennutzungsplanpotenzial mehr, so dass bei Neuentwicklungen hier der Fokus auf Abriss- und Neubaumaßnahmen oder der Änderung von Flächennutzungen liegt. Laufende Bebauungsplanverfahren sowie Potenziale in rechtskräftigen Bebauungsplänen sind in jedem Stadtbezirk in unterschiedlicher Ausprägung vorhanden. Auf letztere wird im Folgenden näher eingegangen.

Potenziale in rechtskräftigen Bebauungsplänen

Der Umfang des sich in manchen Stadtbezirken in rechtskräftigen Bebauungsplänen befindende Flächenpotenzial ist recht groß. Diese Flächen stehen jedoch zum Teil aus unterschiedlichen Gründen nicht unmittelbar für eine Entwicklung zur Verfügung. Folgende Differenzierung ist im Hinblick auf die Verfügbarkeit der Flächen daher vorzunehmen:

Rund 20 Hektar Wohnbaufläche für etwa 2.000 Wohneinheiten sind aktuell innerhalb folgender Bebauungspläne in der baulichen Entwicklung und Vermarktung:

Tab. 3: In der Entwicklung befindliche rechtskräftige Bebauungspläne mit Wohnungsbau

Name des Bebauungsplans (B-Plan-Nr.), Stadtbezirk	Anzahl noch verfügbarer Wohneinheiten (ca. Angabe)	Nettofläche in ha
„Karlsquartier“ (InN 226), Innenstadt-Nord	800	3,2
„Kronprinzenviertel“ (InO 225), Innenstadt-Ost	400	4,5
„An der Witwe“ (Hom 258), Hombruch	200	1,7
„Erdbeerfeld“ (Mg 131), Mengede	170	1,9
„westlich Wellinghofer Straße“ (Hö 273), Hörde	110	2,1
„Pleckenbrink“ (Br 213), Brackel	80	2,1
„Brechtener Heide“ (Ev 138), Eving	78	0,8
„Am Lennhofe“ (Hom 252), Hombruch	75	1,1
„Tulpenstraße“ (Ap 162n), Aplerbeck	62	2,6

Quelle: Stadtplanungs- und Bauordnungsamt

42 Hektar für etwa 1.600 Wohneinheiten befinden sich in rund 50 Bebauungsplänen mit Potenzialen von mindestens zehn bis ca. 130 Wohneinheiten. Diese stehen einer baulichen Entwicklung grundsätzlich zur Verfügung. Für einige dieser Bebauungspläne erfolgt erst eine Marktbereitstellung, wenn beispielsweise die Erschließung gesichert ist.

Rund 10 Hektar für etwa 260 Wohneinheiten liegen in Bebauungsplänen, die größtenteils im Durchschnitt älter als 15 Jahre sind und jeweils ein Potenzial von weniger als zehn Wohneinheiten aufweisen (vorwiegend für den Ein- bis Zweifamilienhausbau).

Bauliche Inanspruchnahmen von Wohnbauflächen im Jahr 2024

Die Wohnbauflächenpotenziale unterliegen einer stetigen Dynamik. Während durch bereits laufende Bautätigkeit bestehende Flächen sukzessive in Anspruch genommen werden, entstehen zugleich neue Potenziale durch die Schaffung von Planrecht im Rahmen laufender oder neu eingeleiteter Bauleitplanverfahren.

Die Dynamik der letzten Jahre fortsetzend, belief sich die bauliche Inanspruchnahme im Jahr 2024 auf Flächen für rund 900 Wohneinheiten²¹. Davon entfiel über ein Drittel auf Flächen in Geltungsbereichen rechtskräftiger Bebauungspläne mit einem Schwerpunkt auf Geschosswohnungsbau. Insbesondere sind in diesem Zusammenhang folgende Bebauungspläne zu nennen:

²¹ Die Kennziffer bezieht sich auf den angezeigten Baubeginn.

Tab. 4: Bebauungspläne mit schwerpunktmäßigen Inanspruchnahmen im Jahr 2024

Name des Bebauungsplans (B-Plan-Nr.), Stadtbezirk	Anzahl genehmigter Wohneinheiten (ca. Angabe)
„Kronprinzenviertel“ (InO 225), Innenstadt-Ost	250
„Menglinghausen-Süd“ (Hom 254; Restpotenziale), Hombruch	45
„Klößnerstraße“ (Hom 281), Hombruch	90
„Am Lennhofe“ (Hom 252; erste Inanspruchnahmen innerhalb des B-Plans), Hombruch	82
Quelle: Stadtplanungs- und Bauordnungsamt	

Die übrigen Bauvorhaben wurden gemäß § 34 BauGB im Zusammenhang bebauter Ortsteile genehmigt. Neben Nachverdichtungen im Bereich von Ein- und Zweifamilienhäusern erfolgten unter anderem im Stadtbezirk Huckarde signifikante bauliche Inanspruchnahmen in dieser Planrechtskategorie im Rahmen von Abriss- und Neubaumaßnahmen im Bereich Insterburgerstraße und Bergmannsgrün. An diese Flächen angrenzend sind perspektivisch aufgrund der sich derzeit in Aufstellung befindlichen gleichnamigen Bebauungspläne (Hu 154 und Hu 155) weitere bauliche Nachverdichtungen zu erwarten.

Zur Rechtskraft geführte Bebauungspläne mit der Zielrichtung Wohnen im Jahr 2024

Rechtskraft erlangten im Jahr 2024 der Bebauungsplan „Sportplatz südlich Karinstraße“ (Lü 187) in Lütgendortmund mit einem Potenzial für 36 Ein- bzw. Zweifamilienhäuser und in Mengede im statistischen Unterbezirk Oestrich der Bebauungsplan „westlich Erlenkamp“ (Mg 165) mit einem Potenzial für 24 Ein- bzw. Zweifamilienhäuser. Der Bebauungsplan „Luisenglück“ (Hom 275) auf dem Grundstück des ehemaligen Fertigbetonwerks in Hombruch erlangte formal Satzungsbeschluss. Bereits während des Aufstellungsverfahrens erfolgte eine bauliche Inanspruchnahme von rund 280 von insgesamt 360 projektierten Wohneinheiten. Die Zahl der auf dem Restpotenzial möglichen Wohneinheiten wird sich aufgrund einer Umplanung von Einfamilienhäusern hin zu Geschosswohnungsbau voraussichtlich nochmal erhöhen.

Im Hörder Stadtteil Hacheney wurde das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans „Glückaufsegenstraße“ (Hö 245) auf dem Gelände der ehemaligen Gehörlosenschule eingeleitet. Hier soll nach derzeitigem Stand der Planung ein Potenzial für rund 200 Wohneinheiten im Geschosswohnungsbau geschaffen werden.

Neben dem Wohnraumbedarf steht bei der Aufstellung von Bebauungsplänen zunehmend der erforderliche Ausbau sozialer Infrastruktur im Fokus. In Abstimmung mit dem Jugendamt der Stadt Dortmund werden in neuen Wohngebieten Kindertagesstätten mitgeplant, um dem wachsenden Bedarf gerecht zu werden. Mehrere Verfahren im aktuellen Jahresarbeitsprogramm des Stadtplanungs- und Bauordnungsamtes zielen darüber hinaus auf die Schaffung von Planrecht für weiterführende Schulen und Sportstätten ab.

Stellvertretend dafür steht der Bebauungsplan „Übelgönne“ (InW 236), in dessen Geltungsbereich der Bau einer dringend benötigten Sporthalle geplant ist.

Strategische Einbindung der Dortmunder Stadtentwicklungsgesellschaft

Die Dortmunder Stadtentwicklungsgesellschaft (DSG) hat auf Grundlage der vom Rat beschlossenen Neuausrichtung ihrer Aufgaben und Handlungsfelder die operative Tätigkeit im Mai 2022 aufgenommen. Die DSG soll als kommunale Wohnungsbaugesellschaft in besonderem Maße einen Beitrag zur Schaffung von bezahlbaren Wohnungen für alle Zielgruppen leisten, in dem sie Wohnraum mit langfristig preiswerten und angemessenen Mieten errichtet bzw. bereitstellt. Der Rat der Stadt Dortmund hat bisher die folgenden unbebauten städtischen Flächen zur Errichtung von Wohnungsneubau mit einem besonderen Fokus auf den öffentlich geförderten Mietwohnungsbau an die DSG übertragen:

- Am Remberg – Stadtbezirk Aplerbeck
- Pleckenbrink – Stadtbezirk Brackel
- Theodor-Storm-Straße – Stadtbezirk Eving
- Stettiner Straße – Stadtbezirk Hörde
- Westl. Wellinghofer Str. – Stadtbezirk Hörde
- Am Remberg – Stadtbezirk Hörde
- Märkische Straße – Stadtbezirk Innenstadt-Ost
- Lange Straße – Stadtbezirk Innenstadt-West
- Ewald-Görshop-Straße – Stadtbezirk Lütgendortmund
- Mengeder Straße – Stadtbezirk Mengede
- Ortskernentwicklung Grevel – Stadtbezirk Scharnhorst

Auf diesen Flächen können nach jetzigem Planungsstand bis zu 30.000 m² Wohnfläche für bis zu 400 Wohneinheiten entstehen.

Die Realisierung der ersten beiden Neubauvorhaben hat im I. Quartal 2025 begonnen. Die Fertigstellung dieser beiden Projekte mit 61 Wohneinheiten ist für das IV. Quartal 2026 vorgesehen.

Stettiner Str. 2-6 (Hörde)

In Hörde werden 43 Wohneinheiten in verschiedenen Größen mit einem Fokus auf familiengerechte und öffentlich geförderte Wohnungen und zudem zwei Gemeinschaftsräume errichtet. Das Neubauvorhaben in Holz-Hybridbauweise ist im Energie-Standard Effizienzhaus 40 und mit einer DGNB-Zertifizierung vorgesehen. Der durch die PV-Anlage erzeugte Strom wird den künftigen Mieter*innen als Mieterstrom angeboten.

Mengeder Straße 617-619 (Mengede)

In Mengede werden 18 Wohneinheiten in verschiedenen Größen mit einem Fokus auf familiengerechten und öffentlich geförderten Wohnraum errichtet. Das Neubauvorhaben in Holz-Hybridbauweise ist im Energie-Standard Effizienzhaus 40 und mit einer NaWoh-Zertifizierung vorgesehen. Der durch die PV-Anlage erzeugte Strom wird den künftigen Mieter*innen als Mieterstrom angeboten.

Weitere unbebaute Flächen, die im Rahmen der Neuausrichtung der DSG für eine Übertragung vorgesehen waren, befinden sich in laufenden Verfahren der Stadt Dortmund.

Neben dem Wohnungsneubau wurden die Handlungsfelder der DSG um die Sanierung bzw. die Modernisierung und Bewirtschaftung von Bestandsimmobilien erweitert. In den Jahren 2022 und 2023 wurden die folgend aufgeführten bebauten Grundstücke mit 319 Wohneinheiten an die DSG übertragen:

- Lindenhörster Str. 98-100 – Stadtbezirk Eving
- Adelheidweg 3-6a – Stadtbezirk Lütgendortmund
- Grevendicks Feld 1, 3-11, 13 – Stadtbezirk Lütgendortmund
- Fuchteystr. 2, 3, 7 – Stadtbezirk Huckarde
- Mallinckrodtstr. 54-56 – Stadtbezirk Innenstadt-Nord
- Zum Erdbeerfeld 2-2a – Stadtbezirk Mengede

Zum 01.01.2025 ist die Sparkasse Dortmund neben der Stadt Dortmund als weitere Kommanditistin in die DSG eingetreten.

Wohne, wie du bist!



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

Ob klassischer Altbau oder moderne Neubauwohnung – wir als Wohnungsgenossenschaft verwirklichen seit über 125 Jahren individuelles Wohnen und investieren laufend in unseren Wohnungsbestand für den schönsten Ort der Welt: dein Zuhause!



3. Wohnungsangebot

3.1 Wohnungsneubau in Deutschland und Nordrhein-Westfalen

Deutschland

Die Zahl der Baugenehmigungen in Deutschland ging im Jahr 2024 um weitere 17,1 % auf 215.293 Wohnungen zurück. Während die Zahl der genehmigten Wohnungen in Mehrfamilienhäusern um 19,7 % auf 114.185 sank, lag das Minus bei den Genehmigungen für Ein- und Zweifamilienhäuser bei 20,3 % respektive 11,3 %.

Deutschlandweit wurden im Jahr 2024 insgesamt 251.937 Wohnungen fertiggestellt. Das war ein weiterer Rückgang um rund 42.500 Wohnungen (-14,4 %). Der Rückgang im Wohnungsneubau ist insbesondere auf den Rückgang von neu fertiggestellten Ein- und Zweifamilienhäusern zurückzuführen. Die Zahl der Einfamilienhäuser ging im Vergleich zum Vorjahr um 22,1 %, die der Zweifamilienhäuser um 26,2 % zurück. Der Rückgang im Geschosswohnungsbau war zwar moderater, mit -13,4 % allerdings immer noch deutlich.

Die durchschnittliche Abwicklungsdauer, d. h. die Zeit von der Erteilung der Baugenehmigung bis zur Fertigstellung, ist zuletzt weiter angestiegen und liegt inzwischen bei rund 26 Monaten – sechs Monate länger als im Jahr 2020.

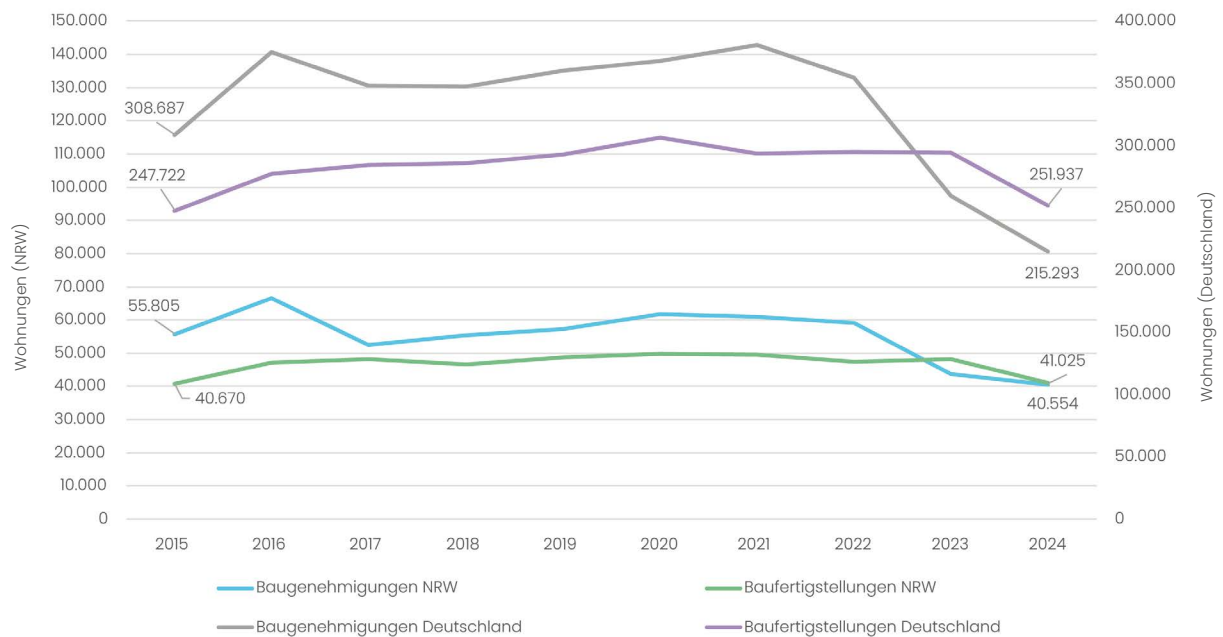
Nordrhein-Westfalen

Auch in Nordrhein-Westfalen ging die Zahl der Baugenehmigungen im Vergleich zum Vorjahr erneut zurück – um weitere 7,0 % auf nur noch 40.554. Der Rückgang verteilt sich auf die verschiedenen Segmente unterschiedlich. Bei Einfamilienhäusern wurde ein Rückgang der Genehmigungen von 11,7 % verzeichnet, während die Zahl der Genehmigungen von Zweifamilienhäusern nur leicht rückläufig war (-1,8 %). Die Zahl der genehmigten Wohnungen in Mehrfamilienhäusern ging mit 7,6 % analog zur durchschnittlichen Entwicklung zurück. Einzig bei der Zahl der genehmigten Wohnungen in Nicht-Wohngebäuden konnte ein deutlicher Anstieg von 26,7 % verzeichnet werden.

Nachdem im Vorjahr die Zahl der Baufertigstellungen stabil blieb, sank sie 2024 gegenüber dem Vorjahr um 14,8 % auf 41.025 Wohnungen. Damit lagen die Baufertigstellungen erneut über der Zahl der Baugenehmigungen.

Der Rückgang der Baufertigstellungen ist im Segment der Ein- und Zweifamilienhäuser besonders stark ausgefallen. Hier sanken die Baufertigstellungen um 24,0 % respektive 21,8 %. Ebenfalls deutlich sanken die Fertigstellungen im Geschosswohnungsbau – mit einem Minus von 16,3 %. Einzig bei Um- oder Ausbaurbeiten entstanden im Jahr 2024 deutlich mehr Wohnungen (+18,8 %).

Entgegen dem Landestrend zeigte sich in Dortmund ein Anstieg der Baugenehmigungen und -fertigstellungen (siehe Kap. 3.2 – Wohnungsneubau in Dortmund).

Abb. 6: Fertig gestellte und genehmigte Wohnungen²² in Deutschland und NRW 2015 bis 2024

Quelle: Statistisches Bundesamt & Information und Technik Nordrhein-Westfalen

3.2 Wohnungsneubau in Dortmund

Dortmund wächst weiterhin (siehe Kap. 4), weshalb der Nachfragedruck auf dem Dortmunder Wohnungsmarkt eins der derzeit zentralen Herausforderungen bleibt. Die Stadt Dortmund leistet durch die Flächenbereitstellung und Planrechtschaffung (siehe Kap. 2.3) sowie die bauordnungsrechtlichen Voraussetzungen (s. u.) ihren Beitrag, um den notwendigen Wohnungsbau zu ermöglichen. Darüber hinaus leistet auch die städtische DSG durch Neubauprojekte mit bezahlbarem Wohnraum einen wichtigen Beitrag auf dem Wohnungsmarkt. Neben dem Zutun der Stadt Dortmund ist eine hohe Bautätigkeit jedoch immer von vielfältigen externen Rahmenbedingungen abhängig, wie z. B. hohe Baukosten, ungünstige Finanzierungsbedingungen etc.

Baugenehmigungen

Nach dem drastischen Rückgang der Baugenehmigungszahlen im Vorjahr konnte im Jahr 2024 wieder ein leichter Anstieg beobachtet werden. Mit 1.716 genehmigten Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden lag die Zahl zwar weiterhin deutlich unter denen der Vorjahre, aber rund 19 % höher als 2023 (s. Abb. 8). Damit zeigte sich in Dortmund erneut eine gegensätzliche Entwicklung zum landesweiten Trend.

²² Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden sowie in Wohnheimen, inkl. durch Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden neu entstandene Wohnungen (z. B. Dachgeschossausbau).

Den größten Anteil der genehmigten Wohnungen macht weiterhin der Geschosswohnungsbau aus. Die Zahl der genehmigten Wohnungen stieg leicht um 5,8 % auf 1.167 an. Mengenmäßig zwar deutlich kleiner, verzeichnete das Segment der Ein- und Zweifamilienhäuser einen aber relativ gesehen starken Anstieg mit einem Plus von 76,7 % respektive 183,3 %, lag damit aber noch (deutlich) unter dem Niveau der Vorjahre (s. Abb. 7).

Abb. 7: Genehmigte Wohnungen²³ in Ein- und Zweifamilienhäusern und Mehrfamilienhäusern 2020 bis 2024



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

Baufertigstellungen

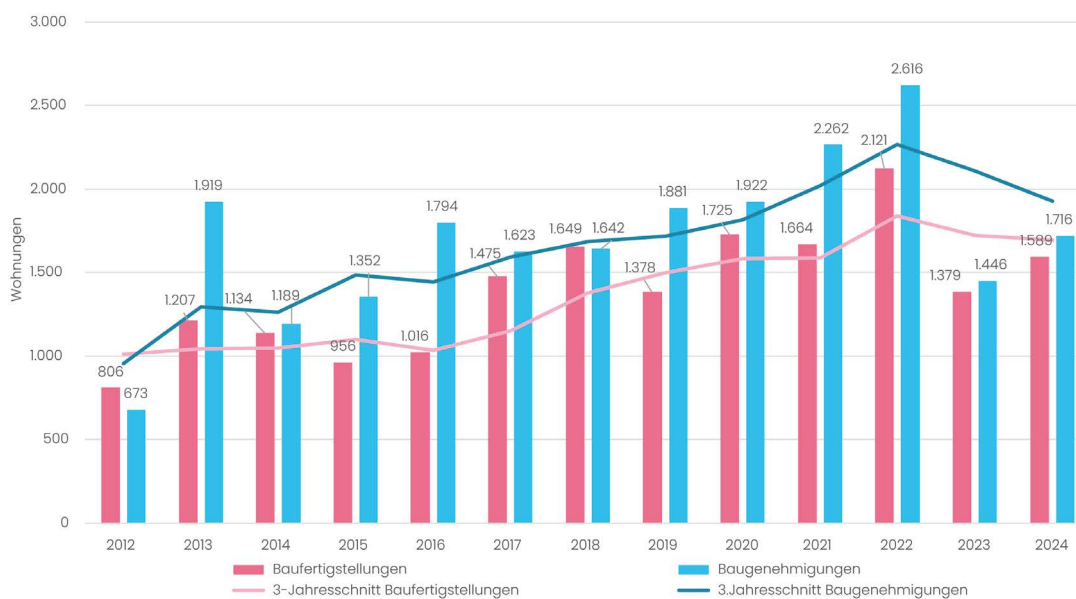
Die Zahl der Baufertigstellungen in Dortmund belief sich im Jahr 2024 auf insgesamt 1.589 Wohnungen. Damit stieg die Zahl der Fertigstellungen nach einem Einbruch im Vorjahr wieder an – um 15,2 %. Bei der jahresscharfen Betrachtung der Bautätigkeitszahlen ist allerdings trotz leichter Erholung zu beachten, dass es immer wieder zu jährlichen Schwankungen kommt. Eine Baufertigstellung wird erst dann statistisch „sichtbar“, wenn sie vom Bauherren angezeigt wird bzw. wenn eine Abnahme durch die Bauordnung erfolgt ist. So werden Baufertigstellungen oftmals erst im Folgejahr an das Statistische Landesamt (IT.NRW) gemeldet.

Weniger anfällig für Schwankungen ist daher der Blick auf den 3-Jahresschnitt der Fertigstellungen. Während 2010 bis 2012 durchschnittlich 1.009 Wohnungen fertiggestellt wurden, waren es 2020 bis 2022 1.837 Wohnungen. Durch den kürzlichen drastischen Rückgang in der Bautätigkeit liegt der aktuelle 3-Jahresschnitt (2022–2024) bei durchschnittlich 1.696 Wohnungen pro Jahr.

²³ Ausschließlich in Wohngebäuden genehmigte Wohnungen. Wohnungen in Nichtwohngebäuden und durch Um- und Ausbaurbeiten entstehende Wohnungen sind nicht enthalten.

Der Ausblick auf das Baugeschehen ist auf Grund der schwierigen Rahmenbedingungen weiterhin eher verhalten. Trotz der gestiegenen Zahl an genehmigten Wohnungen ist damit zu rechnen, dass die Neubauzahlen in den kommenden Jahren auf dem jetzigen Niveau verbleiben. Entscheidend für künftige Bautätigkeiten wird sein, wie sich die Finanzierungskosten und die Baukosten entwickeln werden. Auch die Frage, inwieweit die neue Bundesregierung mit dem kommunizierten „Baturbo“ den Wohnungsneubau durch gezielte Maßnahmen attraktiver gestalten wird, ist dafür maßgeblich. Auch die Einschätzung der Expert*innen im Rahmen des Stimmungsbarometers 2024 zeigt, dass das Investitionsklima weiterhin deutlich getrübt ist. (s. Kapitel 8 Kommunales Stimmungsbarometer).

Abb. 8: Fertig gestellte und genehmigte Wohnungen²⁴ in Dortmund 2012 bis 2024



Quelle: Information und Technik Nordrhein-Westfalen

Mit Blick auf die Verteilung der fertiggestellten Wohnungen zeigt sich wie bereits seit vielen Jahren, dass der größte Anteil im Neubau von Geschosswohnungen liegt. Allerdings sinkt dieser Anteil seit zwei Jahren. Die Zahl der durch Um- oder Ausbauarbeiten entstehenden Wohnungen ist seitdem hingegen deutlich gestiegen und deutet darauf hin, dass bei einigen Wohnungsgesellschaften die Nutzung von Potenzialen im Bestand (wie z. B. die Dachgeschossaufstockung) vermehrt in den Fokus rückt (s. Abb. 9). Diese Entwicklung ist aus Sicht einer nachhaltigen Stadtentwicklung zu begrüßen.

²⁴ Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden sowie in Wohnheimen, inkl. durch Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden neu entstandene Wohnungen (z. B. Dachgeschossausbau).

Abb. 9: Fertiggestellte Wohnungen²⁵ in Ein- und Zweifamilienhäusern und Mehrfamilienhäusern sowie durch Um- und Ausbauarbeiten im Bestand (2020 bis 2024)



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

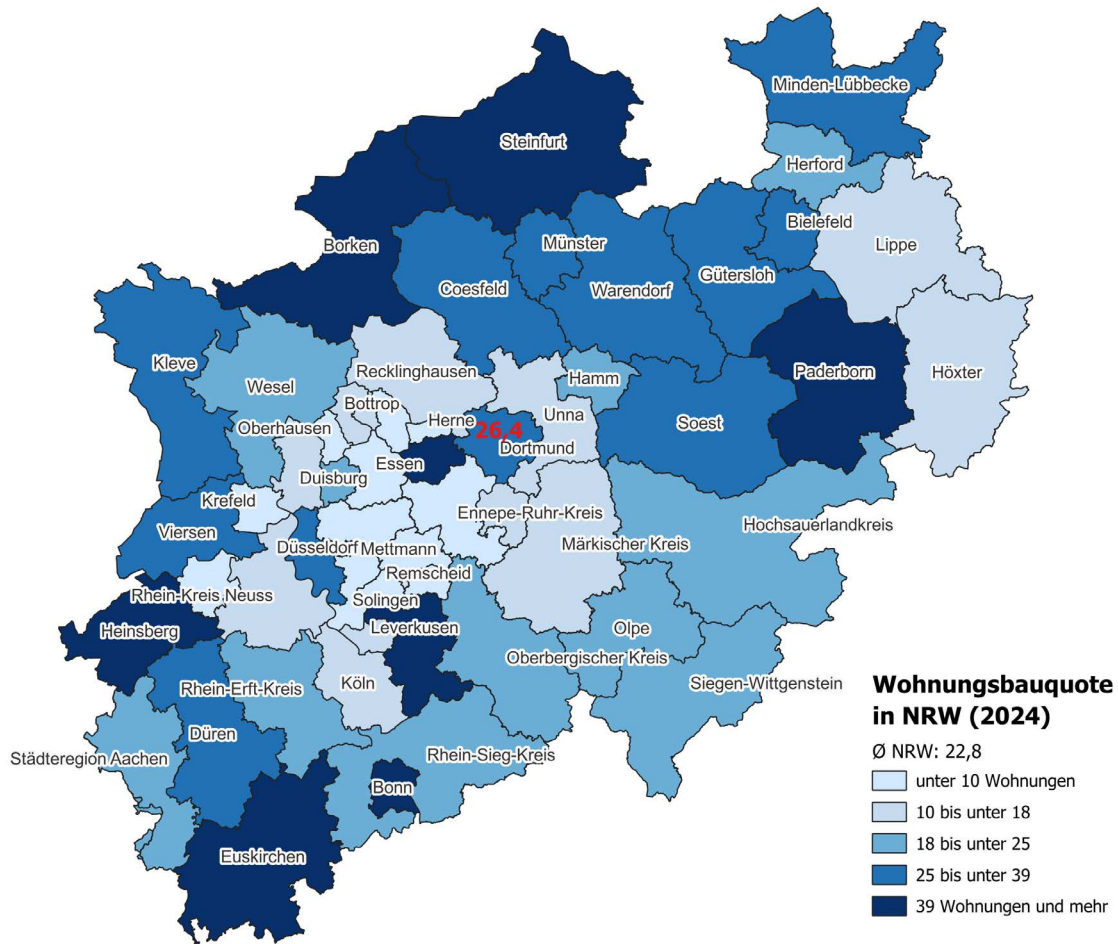
Wohnungsbauquote/Bauintensität

Setzt man die Baufertigstellungen mit der jeweiligen Einwohnerzahl ins Verhältnis, so lässt sich die Bautätigkeit (regional) vergleichen. In Dortmund lag die Wohnungsbauquote²⁶ laut IT.NRW in 2024 bei 26,4 und damit 3,4 Punkte über dem Vorjahr (23,0).

Damit liegt Dortmund über dem landesweiten Durchschnitt und hat die stärkste Quote unter allen Ruhrgebietsstädten, hinter der Stadt Bochum, die in 2024 eine überproportionale Steigerung der Baufertigstellungen abbilden konnte, was auf ein großes Einzelprojekt zurückzuführen ist.

²⁵ Ausschließlich in Wohngebäuden genehmigte Wohnungen. Wohnungen in Nichtwohngebäuden und durch Um- und Ausbauarbeiten entstehende Wohnungen sind nicht enthalten.

²⁶ fertiggestellte Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden (inkl. Wohnheime) je 10 000 Einwohner*innen am 30.06.2024 (Fortschreibung auf Basis der Ergebnisse des Zensus 2022)

Karte 5: Wohnungsbauquote 2024 in NRW


Quelle: Information und Technik Nordrhein-Westfalen

Ergebnis:

Nach dem starken Einbruch der Bautätigkeit im Jahr 2023 konnte sich sowohl die Zahl der genehmigten als auch die der fertiggestellten Wohnungen im Jahr 2024 etwas erholen. Die Baugenehmigungen stiegen um rd. 19 % auf 1.716, die Fertigstellungen um rd. 15 % auf 1.589.

Die genannten Rahmenbedingungen, insbesondere das Zinsniveau und die hohen Baukosten, werden die Bautätigkeit weiterhin wesentlich beeinflussen. Das Niveau der Baugenehmigungen in den letzten zwei Jahren deutet kurzfristig auf eine geringere Bautätigkeit hin. Mitentscheidend für die weitere Entwicklung werden die Maßnahmen („Bauturbo“) der neuen Bundesregierung sein.

3.3 Wohnungsbestand

Der Wohnungsbestand in Dortmund belief sich zum Stichtag 31.12.2023²⁷ auf 330.830 Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden. In den letzten fünf Jahren ist der Wohnungsbestand um 7.595 Wohnungen angewachsen. Dieses Wachstum ist größtenteils auf die Zunahme von Miet- und Eigentumswohnungen (+6.500) zurückzuführen. Da der Neubau einen sehr geringen Anteil am Gesamtwohnungsbestand ausmacht, verändert sich der Anteil der Geschosswohnungen am Gesamtwohnungsbestand nur minimal.

Tab. 5: Kennziffern Wohnungsbestand (jeweils zum 31.12.)

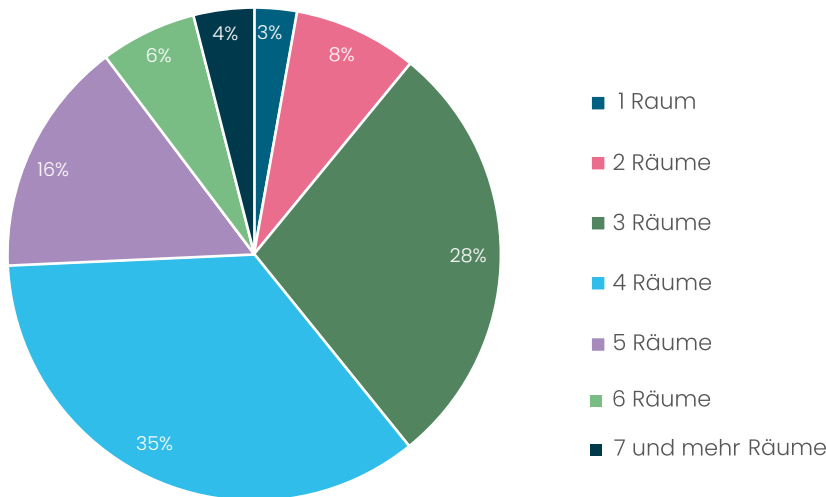
	WE gesamt	WE in Wohn- gebäuden	WE in EZFH	in %	WE in MFH	in %	MietW ²⁸	ETW	WE öff.- gef.	in %
2023	330.830	322.244	75.673	23,5	246.571	76,5	224.200	62.019	21.008	6,4
2018	323.235	315.337	74.559	23,6	240.778	76,4	217.700	58.150	22.155	6,9

Quellen: Dortmunder Statistik, Amt für Wohnen

Derzeit befinden sich fast 80 % der Dortmunder Wohnungen in Mehrfamilienhäusern, wenngleich etwa 60 % aller Wohngebäude Ein- und Zweifamilienhäuser sind. Die Hälfte aller Dortmunder Wohnungen befinden sich in Wohngebäuden mit drei bis neun Wohnungen.

²⁷ Für das Jahr 2024 lag zum Redaktionsschluss noch kein aktueller Wohnungs- und Gebäudebestand vor.
²⁸ Überschlägige Berechnung; Mietwohnungen im Geschosswohnungsbestand – vermietete Ein- und Zweifamilienhäuser sowie vom/von der (Mit-)Eigentümer*in selbst genutzte (Eigentums-)Wohnung/en werden nicht berücksichtigt.

Abb. 10a Wohnungsbestand nach Wohnungsgrößen

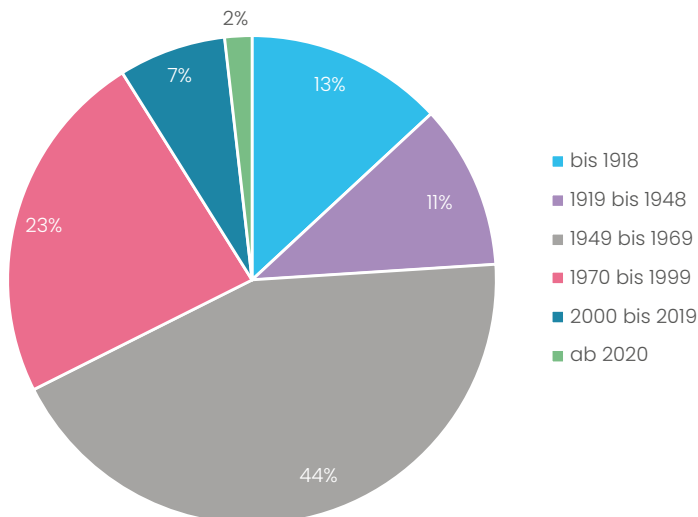


Quelle: Dortmunder Statistik

Hinsichtlich der Größenverteilung der Wohnungen zeigt sich, dass etwa ein Drittel aller Dortmunder Wohnungen über drei Räume (inklusive Küche) verfügt. Ein weiteres Drittel hat vier Räume (inklusive Küche). Jeweils etwa 10 % sind 1- bis 2-Raumwohnungen (inklusive Küche) oder Wohneinheiten mit 6 und mehr Räumen.

Mit 42,7 m² Wohnfläche pro Person wohnen die Dortmunder*innen auf etwas weniger Fläche als im Landesschnitt (NRW: 46,2 m²). Hier spiegelt sich der vergleichsweise hohe Anteil an Mehrfamilienhäusern sowie an eher kleineren Einfamilienhäusern z. B. in den Arbeitersiedlungen und aus der Nachkriegszeit wider.

Abb. 10b: Wohnungsbestand nach Baualter



Quelle: Dortmunder Statistik

Fast die Hälfte der Dortmunder Wohnungen stammt aus der Zeit des Wiederaufbaus nach dem 2. Weltkrieg. Der Geschosswohnungsbau und die Einfamilienhaussiedlungen dieser Zeit sind heute noch stadtbildprägend. In den letzten Jahren sind diese Bestände immer mehr in den Fokus der Sanierungstätigkeiten der großen Bestandshalter in Dortmund gerückt.

Die Ergebnisse des Zensus 2022 zeigen, dass etwa 80 Prozent der Dortmunder Wohnungen mit Gas beheizt werden und 6 Prozent mit Heizöl. An Fernwärme sind 7,5 % der Wohnungen angebunden. Mit Wärmepumpe/Solar- und Geothermie wird derzeit lediglich 1,2 Prozent des Wohnungsbestands beheizt. Die Auswertung der Grundsteuerdatei des Steueramtes der Stadt Dortmund zum Stichtag 31.12.2024 hat ergeben, dass 23,6 %²⁹ aller Wohnungen in Gebäuden mit Wohnraum von den (Mit-)Eigentümer*innen selbst genutzt werden. Die **Eigentumsquote** ist im Vergleich zum Vorjahr, wie auch in den letzten Jahren, minimal rückläufig.

Rund 62.019 Liegenschaften waren laut Auswertung der Grundsteuerdatei des Steueramtes der Stadt Dortmund zum Stichtag 31.12.2024 mit der Kennzeichnung „Eigentumswohnung“ registriert. 41 % der Eigentumswohnungen werden von den (Mit-)Eigentümer*innen selbst genutzt. Etwas mehr als die Hälfte der Eigentumswohnungen dient somit als Kapitalanlage und wird vermietet.

Die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen spielte auch im Jahr 2024 mit einer Anzahl von 113 Wohnungen kaum eine Rolle auf dem Dortmunder Wohnungsmarkt. Im Vergleich zum Vorjahr hat sich die Zahl zwar mehr als verdoppelt, allerdings lag die Zahl in den Vorjahren auf ähnlichem Niveau. Etwa die Hälfte der Umwandlungen fand im Stadtbezirk Mengede statt. Allein die Umwandlungszahlen lassen keine Rückschlüsse auf eine Gentrifizierung³⁰ in Dortmund zu. Hierzu ist auf Basis der vom Rat beschlossenen wohnungspolitischen Agenda seitens der Stadt Dortmund geplant, ein Gentrifizierungsmonitoring aufzubauen.

3.4 Öffentlich geförderter Wohnraum

Der öffentlich geförderte Wohnungsbau ist eines der zentralen kommunalen Steuerungselemente für die Sicherung der Wohnraumversorgung. Er gewährleistet gute Wohnqualitäten zu langfristig bezahlbaren Mieten für unterschiedliche Nachfragegruppen mit geringen bis mittleren Einkommen.

3.4.1 Wohnraumförderung

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 2024 zunächst ein Finanzrahmen von 1,7 Milliarden Euro zur Verfügung, der auf Grund der hohen Nachfrage nach Wohnraumfördermitteln bereits zur Jahresmitte auf insgesamt 2,7 Milliarden Euro aufgestockt worden ist. Der Stadt Dortmund standen hiervon 40 Millionen Euro im Rahmen des Globalbudgets zur Verfügung.

²⁹ Bezogen auf den Wohnungsbestand 2023.

³⁰ Verdrängung einkommensschwacher Haushalte durch einkommensstarke Haushalte in innerstädtischen Quartieren u. a. aufgrund immobilienwirtschaftlicher Aufwertung.

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 Budget konnten insgesamt 392 Wohnungen öffentlich gefördert werden (s. Tab. 6).

Tab. 6: Bewilligte Wohnraumfördermittel 2024

	2024	
	Wohnraumfördermittel	Wohnungen
Neubau von Mietwohnraum	76,5 Mio. €	262 (darunter 46 Miet-EFH)
Ergänzungsdarlehen Neubau-Nachbewilligung³¹	0,5 Mio. €	0
Modernisierung von Mietwohnraum	3,7 Mio. €	21
Neubau und Erwerb von Eigentumsmaßnahmen	10,3 Mio. €	50
Modernisierung von selbst genutztem Wohneigentum	1,4 Mio. €	15
Sonstige Fördermöglichkeiten insgesamt (Bindungsverlängerung)	0,3 Mio. €	44
Insgesamt	92,7 Mio. €	392

Quelle: Amt für Wohnen

Im Förderjahr 2024 lag der Schwerpunkt der Maßnahmen erneut in der dringend benötigten Neuschaffung von Mietwohnraum durch Neubau. Es wurden Darlehen in Höhe von 76 Millionen Euro für die Neuschaffung von 262 Mietwohnungen – darunter 46 Mieteinfamilienhäuser – gewährt. Die Bewilligungsmieten³² für Mietwohnraum wurden zuletzt erhöht und betrugen 7,25 €/m² Wohnfläche netto kalt für die Einkommensgruppe A und 8,40 €/m² für die Einkommensgruppe B.

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 (54 % der geförderten Wohnungen). Darunter sind 47 Wohnungen mit fünf und mehr Wohnräumen, die dringend zur angemessenen Wohnraumversorgung von großen Familienhaushalten benötigt werden.

Um den Rückgang des öffentlich geförderten Mietwohnungsbestandes abzumildern, besteht die Möglichkeit, die zeitnah auslaufenden Zweckbindungen an bereits geförderten Mietwohnungen zu attraktiven Konditionen

³¹ Zusätzliche Fördermittel zur Sicherstellung der Fertigstellung bereits geförderter Bauvorhaben.

³² Diese Bewilligungsmiete durfte für Wohnungen mit BEG Effizienzhaus 40 Standard um 0,15 €/m² oder mit Netto- Null-Standard um 0,20 €/m² erhöht werden. Darüber hinaus kann die höchstzulässige Miete ab dem Zeitpunkt der Erteilung der Förderzusage alle zwölf Monate um 1,7 % bezogen auf die Bewilligungsmiete erhöht werden.

zu verlängern. Im vergangenen Jahr konnte die Zweckbindung für insgesamt 44 Mietwohnungen, deren Zweckbindungen bis zum 31.01.2026 ausgelaufen wären, verlängert werden.

Im Jahr 2024 stieg das ohnehin schon große Interesse an der Förderung von selbst genutztem Wohneigentum weiter an. Im Berichtsjahr wurden 65 Förderzusagen für den Neubau und Erwerb bzw. die Modernisierung von selbst genutztem Wohneigentum erteilt. Hierbei wurden Fördermittel in Höhe von rund 11,8 Millionen Euro bewilligt.

Insgesamt 127 der 262 Neubaumietwohnungen wurden auf Grundlage des Ratsbeschlusses vom 10.04.2014 zur 25 %-Quote gefördert. 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 2024 sind insgesamt 1.044 Mietwohnungen im Rahmen der 25 %-Quote³³ öffentlich gefördert worden. Dabei galt die Verpflichtung zur Errichtung von öffentlich gefördertem Wohnraum für 395 Mietwohnungen in Folge der Planrechtschaffung und für 649 Mietwohnungen durch den Verkauf von städtischen Grundstücken und damit verbundener kaufvertraglicher Regelungen.

Auch im Förderjahr 2025 hat sich die Nachfrage nach Wohnraumfördermitteln sowohl im Bereich der Eigentumsförderung als auch im Mietwohnungsneubau erneut deutlich erhöht. Das Antragsvolumen wird das zunächst zugeteilte Globalbudget deutlich übersteigen.

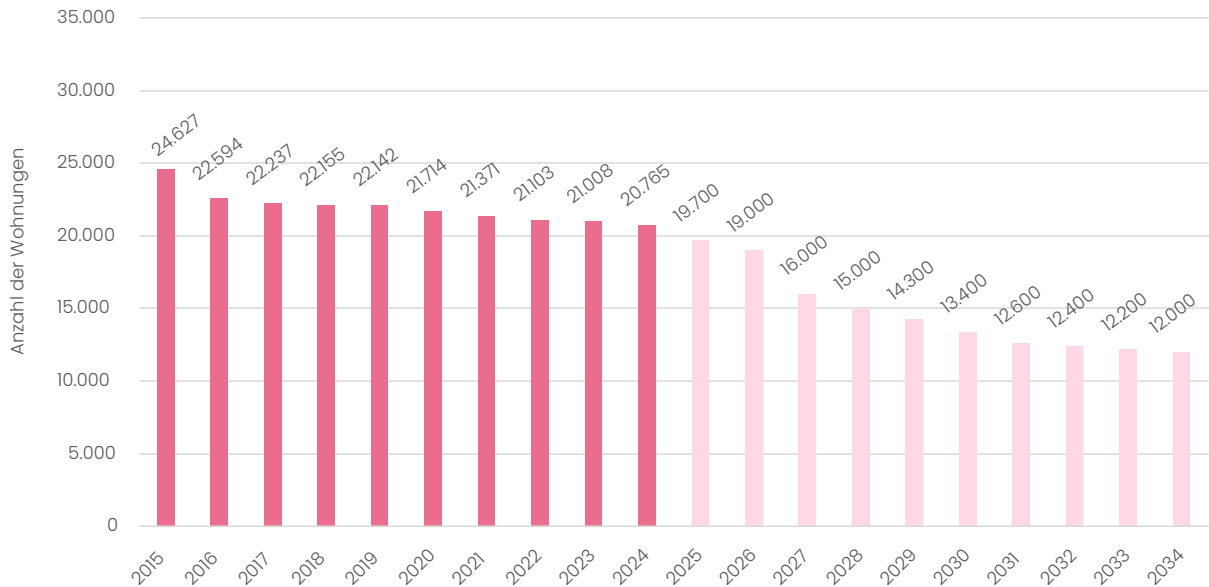
Weitere interessante Details zu den Ergebnissen der Wohnraumförderung in Dortmund des Jahres 2024 können dem aktuellen Tätigkeitsbericht des Amtes für Wohnen³⁴ entnommen werden.

3.4.2 Öffentlich geförderter Wohnungsbestand

Ende des Jahres 2024 umfasste der öffentlich geförderte Wohnungsbestand in Dortmund 21.795 Wohnungen (Mietwohnungen und Eigentum). Der öffentlich geförderte Wohnungsbestand teilt sich in 20.765 Mietwohnungen und 1.030 Eigentumsmaßnahmen auf. Ein besonderes Augenmerk wird im Folgenden auf die Entwicklung des öffentlich geförderten Mietwohnungsbestandes gelegt.

³³ 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.

³⁴ https://www.dortmund.de/dortmund/projekte/rathaus/verwaltung/amt-fuer-wohnen/downloads/amt-fuer-wohnen/ttigkeitsbericht_2022.pdf

Abb. II: Entwicklung des öffentlich geförderten Mietwohnungsbestandes jeweils zum 31.12. des Jahres (ab 2025 geschätzt)

Quelle: Amt für Wohnen

Gegenüber dem Vorjahr hat sich der öffentlich geförderte Mietwohnungsbestand am 31.12.2024 um 243 Wohnungen verringert. Mittelfristig wird sich der Bestand jedoch weitaus stärker reduzieren. Insgesamt werden auf Grund von planmäßigen Bindungsausläufen oder dem Ablauf der zehnjährigen Nachwirkungsfrist (bei vorzeitiger Rückzahlung der öffentlichen Förderdarlehen) im Laufe der nächsten zehn Jahre rund 8.800 Wohnungen aus der Mietpreis- und Belegungsbindung fallen. Ohne dem Neubau von öffentlich geförderten Wohnungen, Maßnahmen zur Verlängerung von Mietpreisbindungen und der geförderten Modernisierung von Beständen läge die Zahl öffentlich geförderter Mietwohnungen Ende 2034 nur noch bei rund 12.000 Wohnungen.

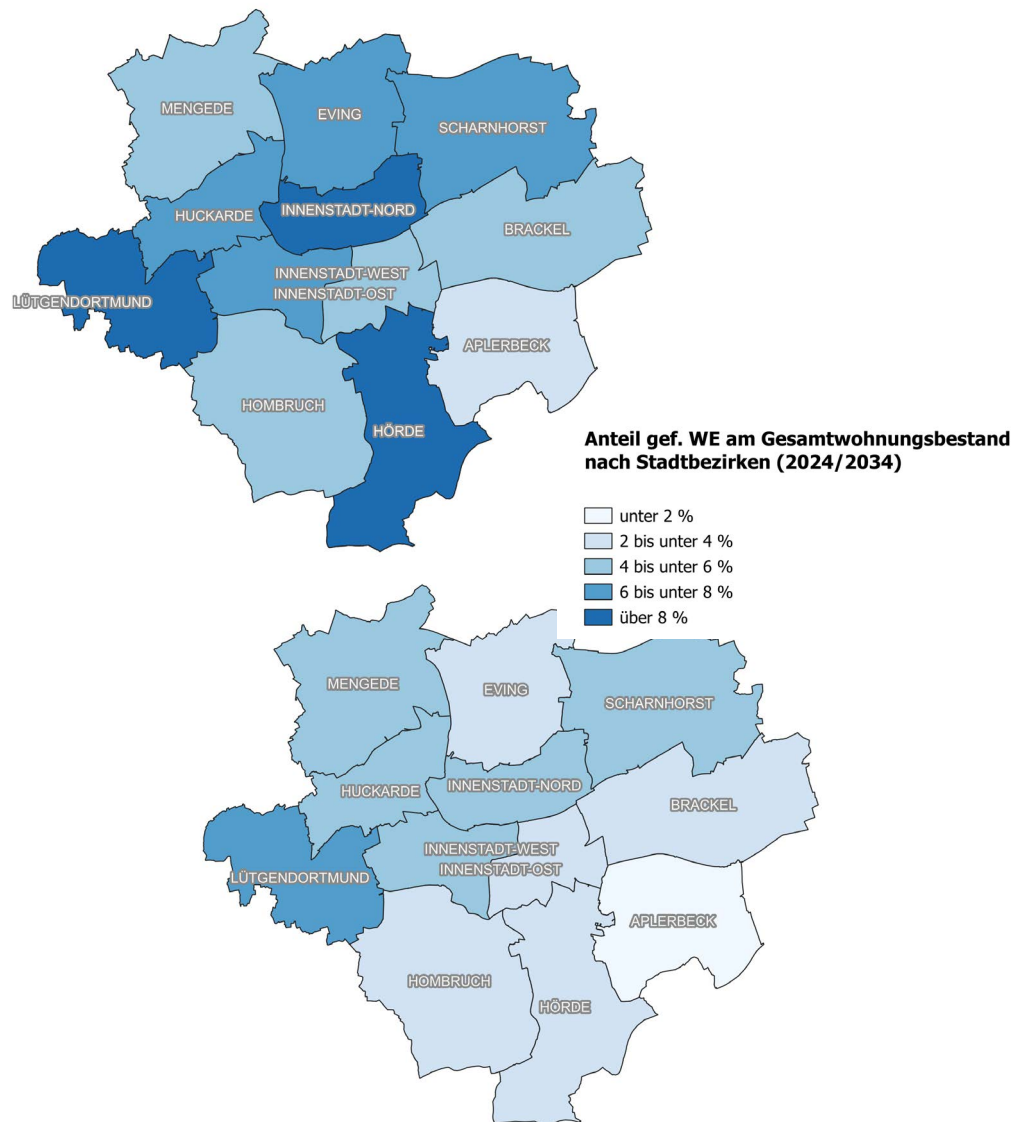
Damit würde der Anteil öffentlich geförderter Mietwohnungen im Jahr 2034 schätzungsweise nur noch rund 3,6 % des Dortmunder Wohnungsbestandes ausmachen³⁵. Aktuell beläuft sich der Anteil auf 6,3 %. Vor 20 Jahren gab es in Dortmund noch ca. 46.000 öffentlich geförderte Mietwohnungen mit einem Marktanteil von rund 15 %.

Die folgende Karte zeigt, wie sich der Anteil der geförderten Wohnungen am Gesamtwohnungsbestand nach Stadtbezirken im genannten Zeitraum verringert.

³⁵ Geförderter Mietwohnungsbestand bezogen auf den Gesamtwohnungsbestand (31.12.2023)

Gemessen am Gesamtwohnungsbestand zeigt sich für das Jahr 2024 in der Innenstadt-Nord mit 9,2 % der höchste Anteil geförderter Wohnungen, gefolgt von Lütgendortmund (8,3 %) und Hörde (8,1 %). Insbesondere in den Stadtbezirken Hörde (-5,0 Prozentpunkte) sowie Innenstadt-Nord (-4,1 Prozentpunkte) wird in den kommenden zehn Jahren ein starker Rückgang zu verzeichnen sein, während in Mengede (-0,9 Prozentpunkte) oder Innenstadt-Ost (-1,1 Prozentpunkte) die Quote öffentlich geförderter Wohnungen unterdurchschnittlich stark zurückgeht und damit weitestgehend stabil bleibt.

Karte 6: Anteil der öffentlich geförderten Mietwohnungen am Gesamtwohnungsbestand (2024 und 2034)



Absolut betrachtet ist der größte Rückgang an geförderten Mietwohnungsbeständen zwischen 2024 und 2034 neben Hörde (1.633 WE) in den Innenstadt-Bezirken Nord (-1.230) und West (-1.213) zu verzeichnen. Relativ betrachtet sinkt der Bestand in den Stadtbezirken Hörde (-62%), Brackel (-55 %) und Eving (-50 %) am stärksten.

Anfang 2025 sind rund 550 Wohnungen in unterschiedlichen Förderprojekten bewilligt, die nun sukzessive fertig gestellt werden. Die erteilten Bewilligungen lassen darauf schließen, dass der Rückgang in den kommenden drei Jahren teilweise kompensiert werden kann. Ab 2027 wird der Bestand an öffentlich geförderten Wohnungen durch das Auslaufen der Mietpreis- und Belegungsbindungen größerer Wohnungsbestände allerdings stärker zurückgehen.

Um dem vorgezeichneten Rückgang entgegenzuwirken und das jetzige Bestandsniveau mittel- bis langfristig zumindest zu halten, müssten zukünftig jährlich im Durchschnitt rund 900 Mietwohnungen gefördert werden. Damit wäre der aktuelle Bedarf allerdings noch nicht gedeckt. Denn schon jetzt gibt es bei der Nachfrage nach öffentlich geförderten Mietwohnungen ein deutliches Angebotsdefizit (s. Kapitel 4.3.4 Wohnungssuchende im öffentlich geförderten Mietwohnungsbau und Kapitel 8 Kommunales Stimmungsbarometer).

Da es allein durch die Förderung von Neubauprojekten kaum gelingen wird, die zukünftigen Bindungsausläufe zu kompensieren, ist parallel auch die Sicherung von Mietpreis- und Belegungsbindungen im vorhandenen Wohnungsbestand zu forcieren. Dazu bietet das Land NRW unterschiedliche Fördermöglichkeiten an. Hierzu gehören beispielsweise die Verlängerung bestehender Bindungen, die Modernisierung von frei finanzierten Wohnungsbeständen zur Generierung von neuen Mietpreis- und Belegungsbindungen sowie der Ankauf von Mietpreis- und Belegungsbindungen.

Ergebnis:

Im Jahr 2024 wurden in Dortmund zur Schaffung und Sicherung von bezahlbarem Wohnraum Fördermittel in Höhe von insgesamt 92,7 Mio. Euro für Neubau- und Modernisierungsprojekte mit 392 Wohnungen bewilligt. Damit konnten erneut mehr Wohnraumfördermittel des Landes NRW für Dortmunder Wohnungsbauprojekte akquiriert werden, als das ursprünglich vereinbarte Globalbudget i. H. v. 40 Mio. Euro vorsah.

Der öffentlich geförderte Mietwohnungsbestand wird sich trotz der guten Förderergebnisse der letzten Jahre und der verbesserten Konditionen auf Grund von Bindungsausläufen bis zum Jahr 2034 von aktuell 20.765 auf ca. 12.000 Wohnungen – ohne Berücksichtigung bereits genehmigter Förderungen – drastisch reduzieren. Um dieser Entwicklung entgegenzuwirken, müssten in den nächsten zehn Jahren durchschnittlich rund 900 Mietwohnungen pro Jahr gefördert werden, um den Status Quo zu halten.

Wohne, wie du bist!



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

Ob klassischer Altbau oder moderne Neubauwohnung – wir als Wohnungsgenossenschaft verwirklichen seit über 125 Jahren individuelles Wohnen und investieren laufend in unseren Wohnungsbestand für den schönsten Ort der Welt: dein Zuhause!





WOHNEN, WO DAS SCHLÄGT

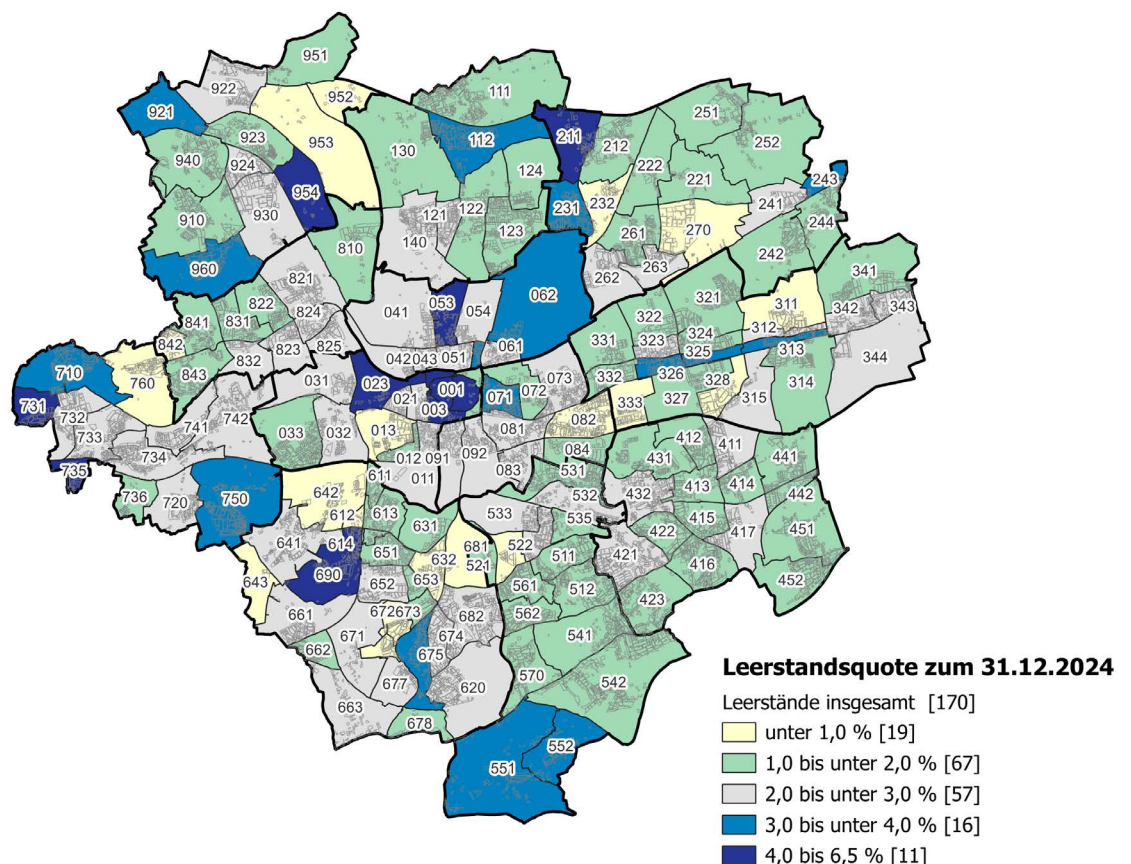
Wer sich seine Wohnträume erfüllen möchte, hat mit NRW's führendem Wohnungsunternehmen den passenden Partner an seiner Seite. Denn mit viel Herzblut, einem engagierten Team, jeder Menge Know-how und vielen Top-Services sorgen wir für die Erfüllung Ihrer Wünsche. So schaffen wir Raum für Zweisamkeit,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

3.5 Wohnungsleerstand

Der Wohnungsleerstand in Dortmund ist 2024 im Vergleich zum Vorjahr deutlich zurückgegangen. Insgesamt standen zum **Stichtag 31.12.2024** laut Stromzählermethode rund 7.300 Wohnungen leer und damit rund 1.600 Wohnungen weniger als im Jahr 2023 (-18 %). Die Leerstandsquote insgesamt (kurzfristiger und langfristiger Leerstand) lag bei rund 2,2 %³⁶.

Der Rückgang leerstehender Wohnungen zeigte sich unabhängig von der Dauer des Leerstands. Kurzfristig, bis maximal sechs Monate, standen rund 2.000 Wohnungen leer (Vorjahr 2.800), was rund 0,6 % des Wohnungsbestandes ausmacht. Der strukturelle Leerstand, länger als 6 Monate, reduzierte sich um 800 auf 5.300 Wohnungen, wodurch sich eine strukturelle Leerstandsquote von 1,6 %³⁷ ergab. Der Rückgang des strukturellen Leerstands ergab sich insbesondere aus der Klasse der sieben bis neun Monate leerstehenden Wohnungen.

Karte 7: Leerstandsquote insgesamt zum 31.12.2024



Quelle: Amt für Wohnen nach Daten der Dortmunder Statistik

³⁶ Bezogen auf den Wohnungsbestand 2023.

³⁷ Bezogen auf den Wohnungsbestand 2023.

In insgesamt 27 Statistischen Unterbezirken zeigt sich eine durchschnittliche Leerstandsquote von über 3 %. Die Unterbezirke City-Ost, Niedernette³⁸, Union und City-West stechen mit über 5 % heraus. Ein Großteil des Leerstandes geht auf längerfristig leerstehende Wohnungen zurück und umfasst voraussichtlich nicht mehr marktgängige Objekte. Auf der anderen Seite ist in 19 Unterbezirken sogar ein Leerstand von weniger als 1 % zu beobachten³⁹. Hinsichtlich der Verteilung im Stadtgebiet zeigt sich kein konkretes Muster. Lediglich im innerstädtischen Raum zeigen sich etwas höhere Leerstandsquoten. Diese gehen voraussichtlich vereinzelt auf nicht mehr marktkonforme Objekte zurück. Fast alle Unterbezirke weisen kurzfristige Leerstandsquoten (max. sechs Monate) von unter 1,5 % aus.

Es kann unterstellt werden, dass der kurzfristige Leerstand (max. sechs Monate) größtenteils die Fluktuationsreserve darstellt, die für die Funktionsfähigkeit eines Wohnungsmarktes von großer Bedeutung ist. Kurzfristige Leerstände sind meist schnell wieder marktgängig und entweder unmittelbar oder kurzfristig (z. B. nach Renovierungsarbeiten) vermietbar. Für längere, sogenannte strukturelle Leerstände gibt es unterschiedliche Gründe: längerfristig laufende Renovierungs- oder Sanierungsarbeiten, nicht genutzte Einliegerwohnungen in Eigenheimen, keine Marktgängigkeit der Bestände aufgrund der Bausubstanz oder aufgrund diverser Gründe keine konkrete Nachfrage für die jeweiligen Wohnungen.

Für einen funktionierenden Wohnungsmarkt, der bedarfsgerechte Umzüge ermöglicht, ist ein marktfähiger und damit meist kurzfristiger Leerstand von etwa 3 % notwendig. Liegt die Leerstandsquote darunter – wie zurzeit in Dortmund – ist dies ein Indiz für angespannte Wohnungsmärkte und geht meist einher mit dynamischen Mietentwicklungen. Auf der anderen Seite sind Leerstandsquoten weit über 3 % problematisch, da das Überangebot ein Hemmnis für Investitionen in den Wohnungsbau darstellen kann. Dies kann negative Auswirkungen auf die Stadtentwicklung haben.

Neben den dargestellten Leerstandsdaten nach der Stromzählermethode wurden mit dem Zensus 2022 bundesweite Daten zum Leerstand veröffentlicht. Laut Zensus lag der Leerstand zum unterjährigen **Stichtag 15.05.2022** in Dortmund gesamtstädtisch bei insgesamt 3,3 % (NRW-Durchschnitt: 3,3 %) und wich damit leicht von den damaligen städtischen Zahlen laut Stromzählermethode ab (31.12.2021: 2,8 % und 31.12.2022: 2,5 %). Der marktaktive Leerstand⁴⁰ in Dortmund liegt laut Zensus hingegen bei nur 1,8 % und damit unter der notwendigen Fluktuationsreserve.

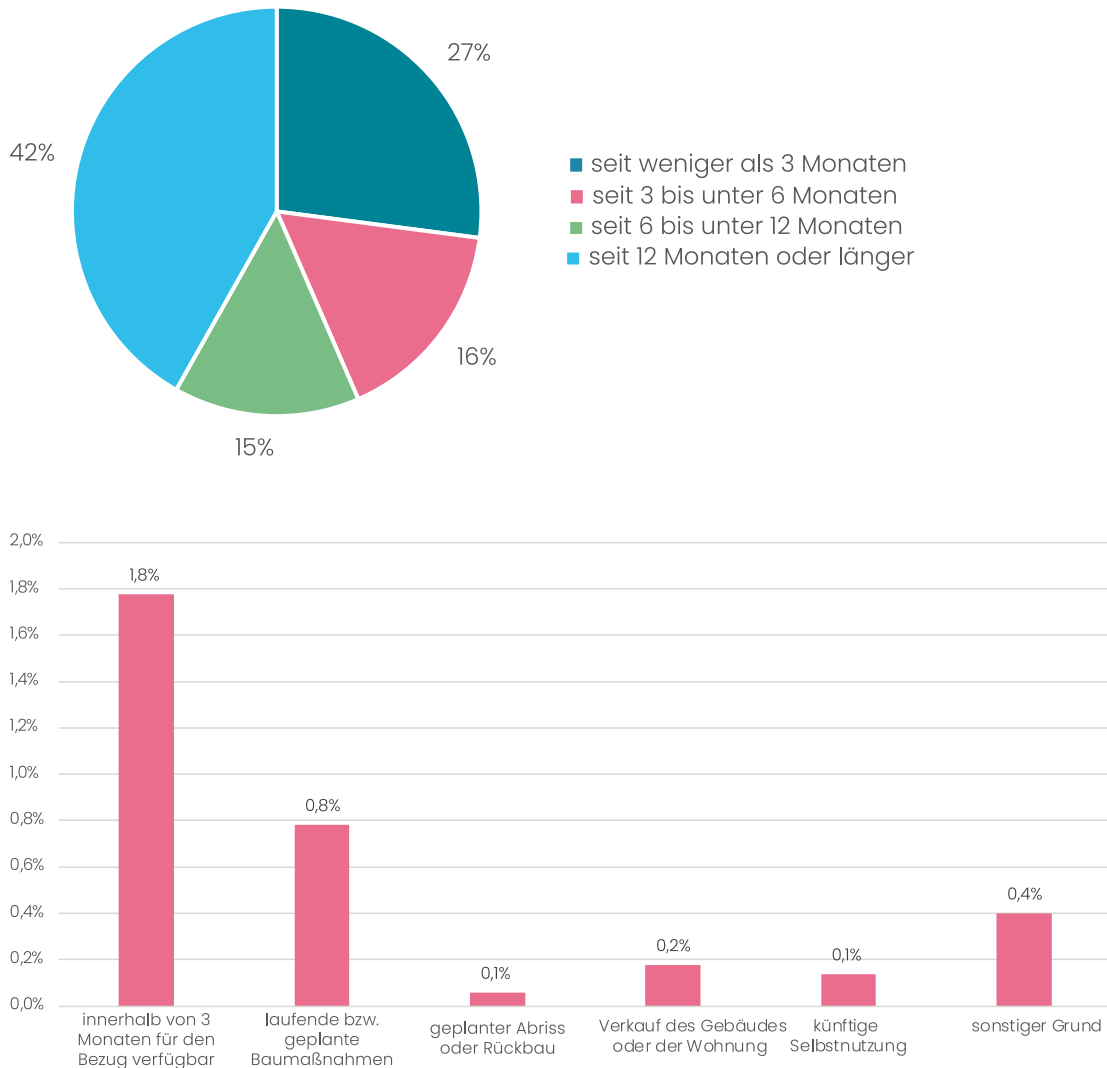
Die rein quantitative Gegenüberstellung ist aufgrund der unterschiedlichen Erfassungsmethodik, der Unterschiede in der Grundgesamtheit (Abweichung der Anzahl der Gebäude zwischen Zensus und städtischer Statistik) sowie des Erhebungszeitpunktes nur bedingt aussagekräftig. Besonders interessant sind die qualitativen Informationen zum Dortmunder Leerstand aus dem Zensus 2022:

³⁸ Geringe Anzahl an Leerständen bei sehr geringem Wohnungsbestand

³⁹ Salingen, Schweringhausen sowie Ellinghausen ohne Leerstände, allerdings auch sehr geringer Wohnungsbestand

⁴⁰ Definiert als Leerstand, der unmittelbar oder innerhalb von drei Monaten wieder zur Verfügung steht.

- Einen auffällig überdurchschnittlichen Leerstand gibt es bei Wohnungen mit Baujahr vor 1919 (Quote: 5,1 %) und aus den 1950er Jahren (Quote: 4,1 %). Insgesamt befinden sich fast 90 % der leerstehenden Wohnungen in Gebäuden, die vor 1979 gebaut wurden.
- Etwa zwei Drittel der leerstehenden Wohnungen befinden sich in Gebäuden im Eigentum von Privatpersonen oder Wohnungseigentümergeinschaften. Bei Privatpersonen (Quote: 3,6 %) und privatwirtschaftlichen Wohnungsunternehmen (Quote: 3,9 %) ist der Leerstand leicht überdurchschnittlich.
- Drei Viertel der leerstehenden Wohnungen befinden sich in Mehrfamilienhäusern. Die Leerstandsquote bei Eigenheimen beträgt 2,7 %, bei Mehrfamilienhäusern 3,2 %.
- 42 Prozent des Leerstands besteht seit mehr als 12 Monaten (Quote: 1,4 % des Gesamtwohnungsbestandes).
- Etwa die Hälfte der leerstehenden Wohnungen ist laut Auskunft des Eigentümers innerhalb von 3 Monaten für den Bezug verfügbar.
- 23 Prozent der leerstehenden Wohnungen sind aufgrund von Baumaßnahmen länger als 3 Monate unbewohnt.
- Als weitere Leerstandsgründe werden der Verkauf der Immobilie, geplanter Rückbau/Abriss und eine künftige Eigennutzung genannt. 12 Prozent (Quote: 0,4 % des Gesamtwohnungsbestands) stehen aus sonstigen Gründen leer.

Abb. 12: Leerstand nach Dauer und Gründen (Zensus 2022)

Quelle: Zensus 2022

Insgesamt belegen beide Datenquellen eine niedrige Leerstandsquote. Die niedrige marktaktive Leerstandsquote deutet darauf hin, dass den nachfragenden Haushalten zu wenig Wohnungen zur Verfügung stehen. Dies spiegelt die angespannte Wohnungsmarktsituation in Dortmund wider. Dieser Umstand drückt sich auch in der geringen innerstädtischen Umzugshäufigkeit aus (siehe Kap. 4.2.3 – Innerstädtische Wanderungsbewegungen). Die Wohnungsknappheit erfordert weiterhin hohe Aktivitäten im Wohnungsneubau, um den Haushalten ein adäquates und ausreichendes Angebot anbieten zu können. Parallel dazu ist die Nutzung des Potenzials leerstehender Wohnungen in Anbetracht der notwendigen Reduzierung des Siedlungsflächenverbrauches ein wichtiges Handlungsfeld.

Das Team der Wohnungsaufsicht des Amtes für Wohnen hat sich auf Grundlage der Wohnraumschutzsatzung zum Ziel gesetzt, proaktiv gegen Wohnungsleerstände, die über 6 Monate fortbestehen, vorzugehen. Durch selbstinitiierte Kontrollen und die eingegangenen Meldungen von Bürger*innen wurden im Jahr 2024 insgesamt 105 Gebäude auf mögliche Leerstände kontrolliert. Bei der Mehrzahl der Fälle bestätigte sich der Leerstand im Sinne der Wohnraumschutzsatzung jedoch nicht, da er meist nicht länger als 6 Monate andauerte.

Bürger*innen haben weiterhin die Möglichkeit Leerstände unter leerstand@stadtdo.de zu melden. Im Jahr 2024 sind über diesen Weg 46 Meldungen eingegangen.

Ergebnis:

Die mittels der Stromzählermethode erhobene strukturelle Leerstandsquote betrug zum Stichtag 31.12.2024 rund 1,6 %⁴¹. Somit standen rund 5.300 Wohnungen länger als sechs Monate leer. Hinzu kommen noch rund 2.000 Wohnungen, die maximal sechs Monate lang leerstanden. Die Leerstandsquote lag insgesamt bei rund 2,2 %⁴².

Anhand des Zensus 2022 und seiner Differenzierung zeigt sich, dass nur knapp über die Hälfte des gesamten Leerstandes innerhalb von drei Monaten kurzfristig vermietbar ist.

Beide Datenquellen zeigen einen niedrigen Leerstand für Dortmund auf. Dies ist ein deutliches Indiz für den angespannten Wohnungsmarkt. Die zu geringe Fluktuationsreserve hat die historisch niedrige innerstädtische Umzugshäufigkeit mit dem sogenannten Lock-in-Effekt zur Folge und führt letztlich aufgrund des Nachfrageüberhangs zu steigenden Mieten.

⁴¹ Bezogen auf den Wohnungsbestand 2023.

⁴² Bezogen auf den Wohnungsbestand 2023.

4. Wohnungsnachfrage

4.1 Demografische Entwicklung

Der quantitative Bedarf auf dem Dortmunder Wohnungsmarkt wird durch die Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung bestimmt. Die qualitative Nachfrage in Bezug auf die Wohnungsgröße oder Bautypologie wird hingegen durch die unterschiedlichen Haushaltsgrößen und Haushaltstypen beeinflusst. Daneben sind das Einkommen und die Altersstruktur der Bewohnerschaft wesentliche Aspekte bei der Nachfrage nach Wohnraum.

4.1.1 Bevölkerungsentwicklung

Dortmunds Bevölkerungswachstum der letzten Jahre setzte sich im Jahr 2024 fort. Zum Stichtag 31.12.2024 lebten 614.495 Personen mit Hauptwohnsitz in Dortmund, was einem Zuwachs von 2.430 Personen im Vergleich zum Vorjahr entspricht. Der Zuwachs liegt in etwa auf dem Vorjahresniveau. Dortmunds Bevölkerung wächst ausschließlich aufgrund von Wanderungsgewinnen, da es seit Langem mehr Sterbefälle als Geburten in Dortmund gibt (Saldo 2024: -2.040 Personen). Durch das deutlich positive Wanderungssaldo (+4.450 Personen, s. Kapitel 4.2 Wanderungsbewegungen) steigt die Bevölkerungszahl insgesamt an. In den letzten zehn Jahren ist Dortmunds Bevölkerung um etwa 25.000 Personen angewachsen.

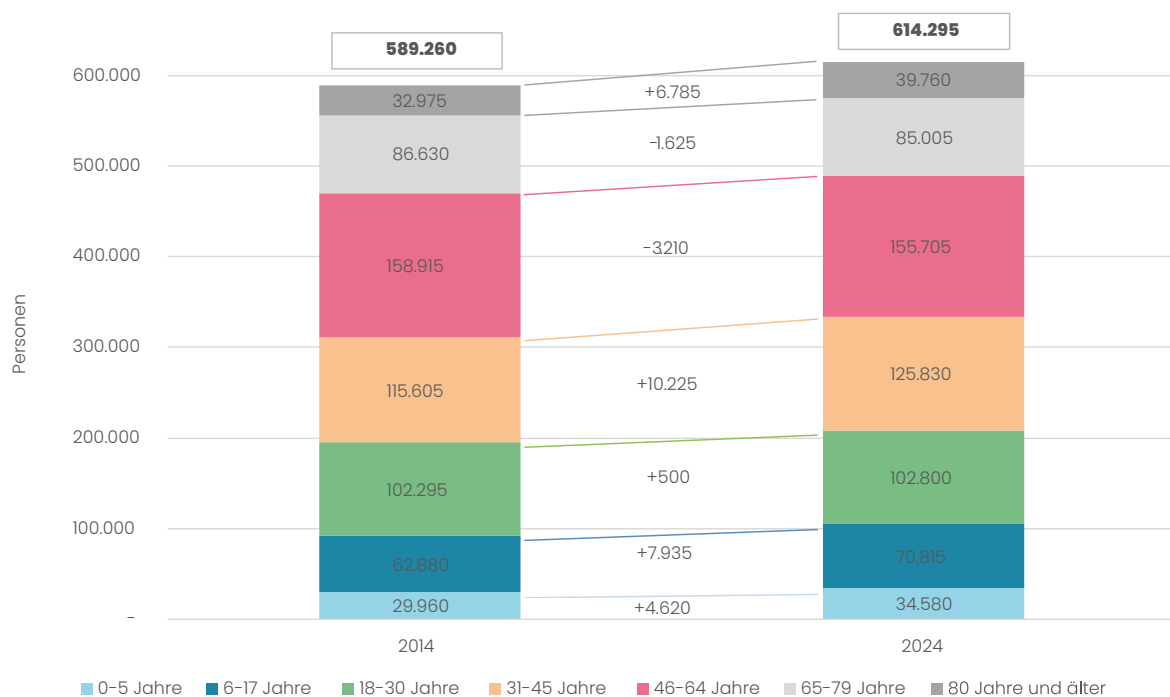
Abb. 13: Entwicklung der Hauptwohnbevölkerung in Dortmund (jeweils zum 31.12.)



Quelle: Dortmunder Statistik

Neben dem dargestellten Bevölkerungswachstum verändert sich auch die Altersstruktur der Gesellschaft. Hierbei spielen insbesondere die Zuwanderung und die zunehmend höhere Lebenserwartung eine wesentliche Rolle. Durch die starke Zuwanderung in den letzten zehn Jahren ist die Zahl der Erwachsenen zwischen 31 und 45 Jahren sowie die der Kinder deutlich angestiegen. Großer, familiengerechter Wohnraum erfährt also eine erhöhte Nachfrage. Die über 80-Jährigen sind ebenfalls deutlich angewachsen. Die „Babyboomer“ zeigen sich im Zeitverlauf ziemlich stabil und machen weiterhin einen großen Anteil der Bevölkerung aus – sie sind momentan um die 60 Jahre alt und der Großteil von Ihnen lebt als Paar oder allein. In ca. 15-25 Jahren werden die „Babyboomer“ einen großen Bedarf an altersgerechtem Wohnraum (barrierefrei/-arm, mit/ohne Pflege, in gemeinschaftlichen/neuen Wohnformen etc.) auslösen.

Abb. 14: Altersaufbau der Dortmunder Hauptwohnbevölkerung am 31.12.2014 und 31.12.2024



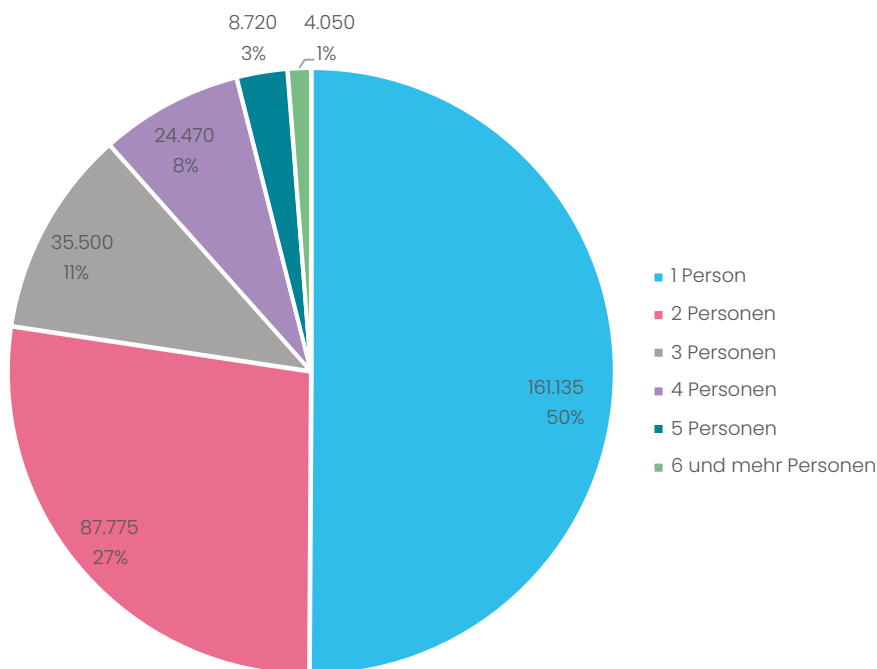
Quelle: Dortmunder Statistik
Zur Sicherstellung der statistischen Geheimhaltung kommt das 5er-Rundungsverfahren zur Anwendung.

4.1.2 Haushaltsentwicklung

Auch die Zahl der Haushalte hat sich weiter erhöht. Zum Stichtag 31.12.2024 gab es in Dortmund 321.645 Privathaushalte⁴³ und damit 1.060 Haushalte mehr als im Jahr 2023. Die durchschnittliche Haushaltsgröße beträgt weiterhin 1,9 Personen. Der Trend der Singularisierung, also die Verkleinerung der durchschnittlichen Haushaltsgröße, wird durch die Zuwanderung jüngerer Personen und Familien ausgeglichen, so dass sich die durchschnittliche Haushaltsgröße in den letzten Jahren kaum verändert hat. Nach wie vor stellen Ein- und Zweipersonenhaushalte mit rund drei Viertel aller Haushalte die größte Gruppe dar (s. Abb. 15). Jeder zweite Haushalt ist ein Einpersonenhaushalt. Damit lebt etwa jede*r vierte Dortmunder*in allein.

Haushalte mit mehr als 3 Personen sind mit rund 11 Prozent schwächer vertreten. Mit Blick auf die Dynamik zeigt sich, dass im letzten Jahr (wie auch schon in den Vorjahren) die großen Haushalte am stärksten zugelegt haben.

Abb. 15: Haushalte nach Anzahl der Personen zum 31.12.2024 (wohnberechtigte Bevölkerung ohne Personen in Gemeinschaftsunterkünften⁴⁴)



Quelle: Dortmunder Statistik

⁴³ Grundlage ist die wohnberechtigte Bevölkerung (alle mit Haupt- oder Nebenwohnsitz in Dortmund gemeldeten Personen) ohne Personen in Gemeinschaftsunterkünften

⁴⁴ Gemeinschaftsunterkünfte sind definiert als Unterbringungsarten, in denen keine eigene Haushaltsführung möglich ist (z. B. keine eigene Küche in der Wohneinheit vorhanden). Hierzu gehören z. B. stationäre Pflegeeinrichtungen (Senioren/Behinderte) und Flüchtlingsunterkünfte

Ergebnis:

Dortmunds Wachstumspfad setzt sich fort. Im Vergleich zum Vorjahr erhöhte sich die Einwohnerzahl um 2.430 Personen auf 614.495 zum Stichtag 31.12.2024. Ausschlaggebend sind Dortmunds Wanderungsgewinne. Durch die Zuwanderung von Familien und jüngeren Erwachsenen sind jüngere Altersgruppen wachsend. Darüber hinaus verschiebt sich die Alterskohorte der „Babyboomer“ ins Rentenalter.

Als Nachfrager von Wohnraum ist für den quantitativen Wohnraumbedarf die Zahl der Haushalte maßgeblich. Im Jahr 2024 gab es einen Zuwachs von rund 1.000 Haushalten. Drei Viertel der Dortmunder Haushalte bestehen aus ein oder zwei Personen. Etwa jede*r vierte Dortmunder*in lebt allein.

4.2 Wanderungen

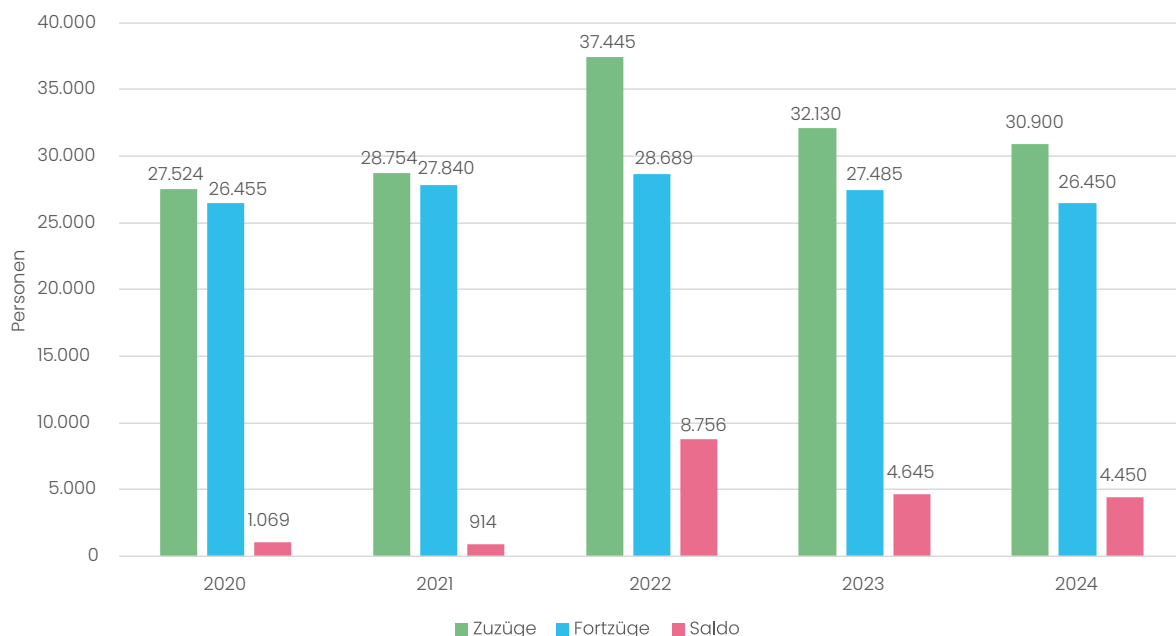
Die Bevölkerungsentwicklung resultiert zum einen aus der in Kapitel 4.1 dargestellten natürlichen Bevölkerungsbewegung (Geburten und Sterbefälle) und zum anderen aus Zu- und Abwanderung. In Zeiten einer negativen natürlichen Bevölkerungsentwicklung entscheiden die Zu- und Fortzüge über das Wachsen oder Schrumpfen einer Stadt. Daher wird im Folgenden ein besonderes Augenmerk auf die Außen- und Nahwanderungsverflechtungen der Stadt Dortmund gelegt.

4.2.1 Außenwanderung

Die Zuwanderungsgewinne der letzten Jahre setzten sich im Jahr 2024 fort. Der Saldo aus Zu- und Fortzügen in Dortmund lag bei 4.450 Personen und damit etwa auf Vorjahresniveau, aber deutlich über den Jahren vor Beginn des Angriffskriegs auf die Ukraine und die damit verbundene hohe Fluchtmigration. Das Wanderungsvolumen, d. h. die Summe aus Zu- und Fortzügen, war im Jahr 2024 etwas niedriger als im Vorjahr.

Wanderungsgewinne erfährt Dortmund über die letzten Jahre hinweg im Wanderaustausch mit dem Ausland und NRW. Mit den anderen Bundesländern ist die Wanderungsbilanz meist ausgeglichen. An das direkte Umland jedoch verliert Dortmund Einwohner*innen (s. Kap. Stadtumlandwanderung). Etwa die Hälfte des Zuwachses lässt sich auf Einpersonenhaushalte zurückführen.

Abb. 16: Außenwanderung 2020 bis 2024

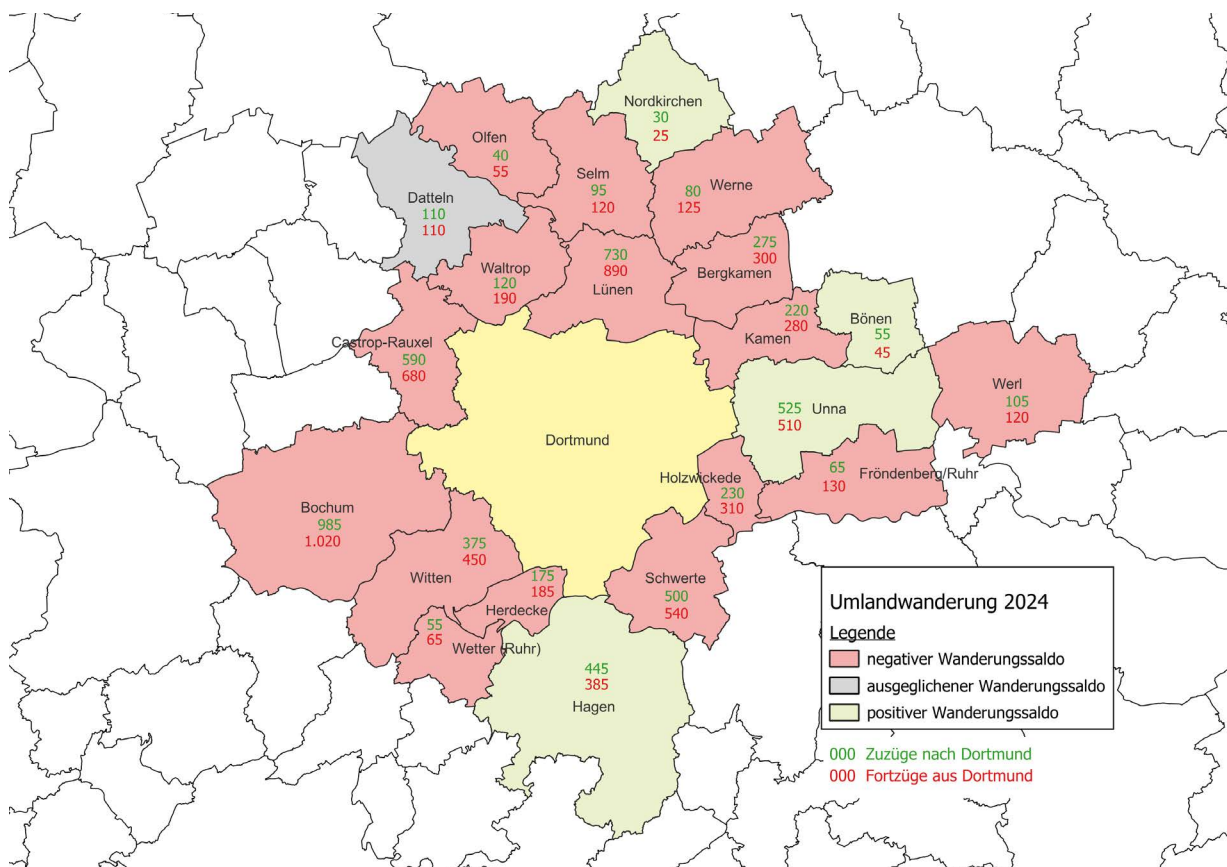


4.2.2 Stadtumlandwanderung

Die Stadtumlandwanderung ist ein wichtiger Indikator für die Wohnungsmarktbeobachtung, da Umzüge ins bzw. aus dem Umland häufig mit der Wohnungsmarktsituation bzw. dem Wohnungsangebot zusammenhängen. Dieser Zusammenhang zeigte sich bereits in der 2020 veröffentlichten Wanderungsmotivuntersuchung unter dem Titel „Wohnen in Dortmund und der Region“.

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

Karte 8: Wanderungsverflechtungen mit dem Umland 2024



Quelle: Amt für Wohnen nach Daten der Dortmunder Statistik

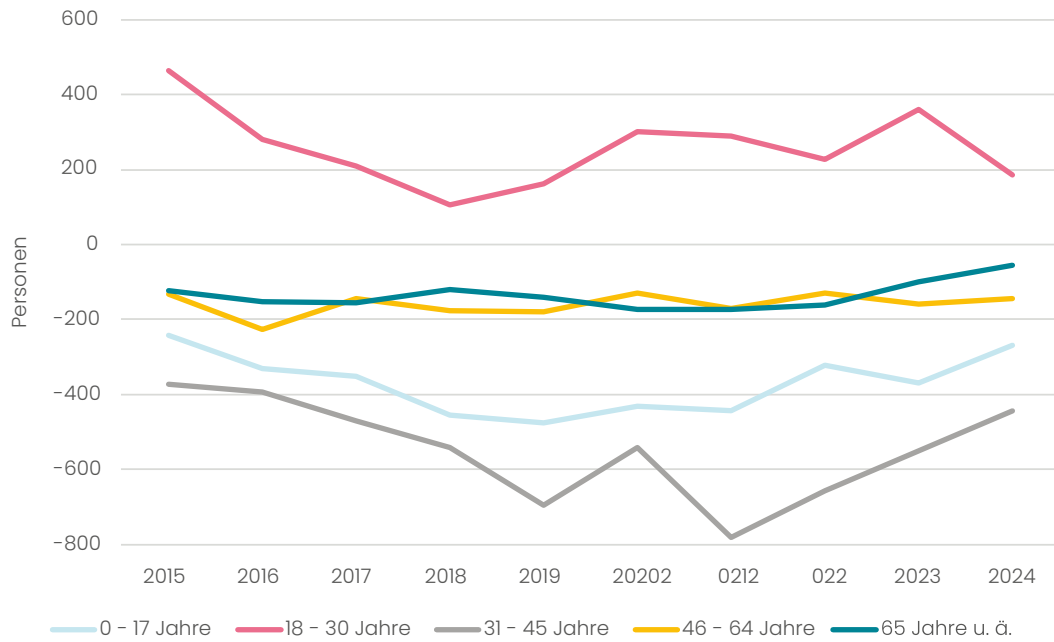
Auch im Jahr 2024 zogen etwas mehr Personen aus Dortmund ins Umland als umgekehrt (Wanderungssaldo -735 Personen). In den letzten Jahren hat sich der negative Saldo etwas verbessert. Während die Zahl der Zuzüge aus dem Umland nach Dortmund recht konstant war, hat sich die Zahl der Fortzüge ins Umland leicht abgeschwächt. Der Verbleib in Dortmund kann mit einem passenden neuen Wohnungsangebot in Dortmund oder dem Verbleib in der derzeitigen Wohnsituation erklärt werden. Die herausfordernden Rahmenbedingungen auf dem Wohnungsmarkt zeigen sich auch in vielen Umlandgemeinden. Dementsprechend ist es auch für Familien schwieriger geworden, ins Umland auszuweichen.

Abb. 17: Stadtumlandwanderung 2020 bis 2024



Quelle: Dortmunder Statistik

Hinsichtlich der Altersstruktur zeigt sich bei der Stadtumlandwanderung das bekannte Muster. Die einzige Gruppe, die einen positiven Nahwanderungssaldo aufweist, ist die der 18- bis 30-Jährigen (u. a. Bildungswanderung). Insbesondere Familien zieht es in das Umland – allerdings schwächte sich diese Entwicklung zuletzt ab. Die Zahl der Fortzüge der 31- bis unter 45-Jährigen (und Kinder) in das Umland geht seit 2021 zurück, so dass die Bilanz sich weniger negativ entwickelt. Auffällig ist in 2024 zudem der deutliche Rückgang der Zuzüge der 18- bis unter 30-Jährigen aus dem Umland.

Abb. 18: Nahwanderungsbilanz 2015 bis 2024 nach Altersklassen

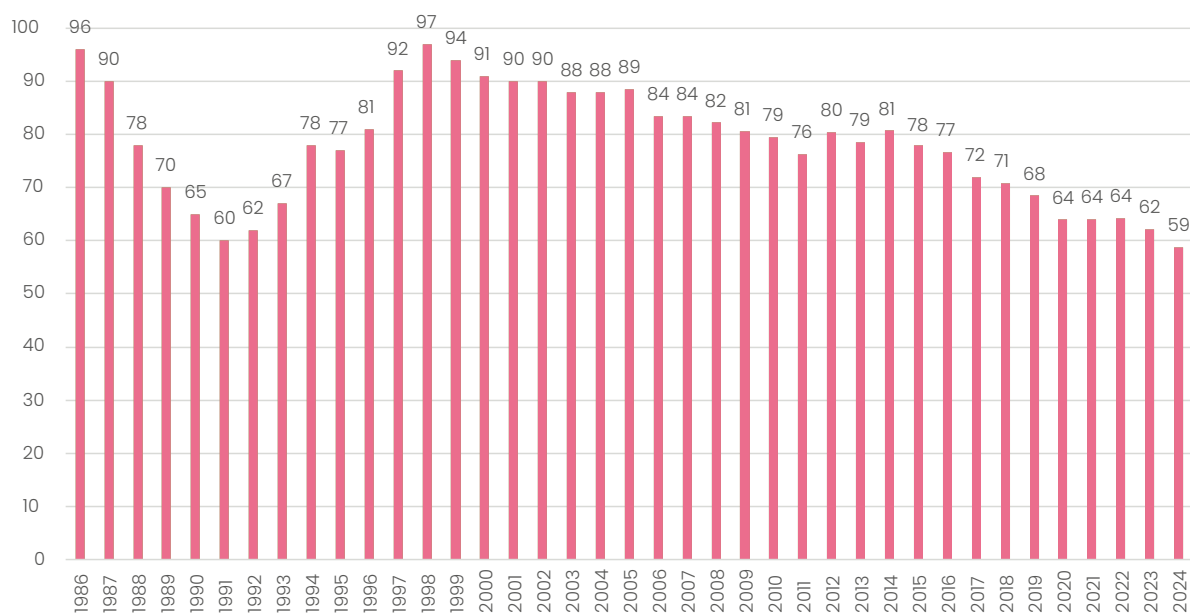
Quelle: Dortmunder Statistik

4.2.3 Innerstädtische Wanderungen

Die innerstädtische Umzugshäufigkeit sank im Jahr 2024 auf nur noch 59 Umgezogene pro 1.000 Einwohner*innen und somit auf den niedrigsten Wert seit Jahrzehnten.

Die sehr niedrige Umzugshäufigkeit zeigt, dass der Dortmunder Wohnungsmarkt angespannt ist. Viele Personen verweilen auch bei einem Umzugsinteresse bzw. -bedarf in ihrer derzeitigen Wohnsituation, da kein passendes Angebot auf dem Markt zur Verfügung steht oder die Angebotspreise die Bestandsmiete deutlich überschreiten. Im Eigentumssegment erschweren die in Kap. 2.2 dargestellten Rahmenbedingungen den Erwerb von Immobilien.

Abb. 19: Relative innerstädtische Umzugshäufigkeit (Umgezogene je 1.000 Einwohner) 1986 bis 2024



Quelle: Dortmunder Statistik

Ergebnis:

Die Zuwanderung nach Dortmund bleibt auf Vorjahresniveau und sorgt für das Bevölkerungswachstum der Stadt. Wanderungsgewinne sind mit dem Ausland und NRW zu verzeichnen. Gegenüber dem Umland verliert Dortmund leicht an Einwohner*innen – allerdings schwächen sich die Fortzüge seit einigen Jahren ab.

Die ohnehin seit vielen Jahren geringe relative innerstädtische Umzugshäufigkeit sank im Jahr 2024 weiter. Viele Haushalte verbleiben bei der derzeitigen Marktlage in ihrer aktuellen Wohnung. Der Lock-In Effekt verstärkt sich weiter.

4.3 Nachfrage nach preiswertem Wohnraum

Die Wohnraumversorgung, insbesondere die Versorgung benachteiligter Zielgruppen stellt eine wichtige Aufgabe der kommunalen Daseinsvorsorge dar. Neben der Angebotsseite ist die Nachfrageentwicklung für Wohnungen im unteren Preissegment kontinuierlich zu beobachten. Um preiswerten Wohnraum konkurrieren viele Zielgruppen – Haushalte mit geringen Einkommen sind besonders auf ihn angewiesen.

4.3.1 Sozialleistungsempfänger*innen

Etwa jede*r sechste Dortmunder*in bezieht Leistungen zur Sicherung des Lebensunterhalts (nach SGB II, SGB XII, AsylbLG). Die folgende Tabelle zeigt den aktuellen Stand sowie die Dynamik unterschiedlicher Sozialstrukturdaten.

Tab. 7: Ausgewählte Dortmunder Sozialstrukturdaten 2020 bis 2024

Jeweils zum 31.12.	Arbeitslosenquote in % ⁴⁵	SGB II (Bedarfsgemeinschaften)	SGB XII (Personen außerhalb von Einrichtungen)	Wohngeld (Haushalte)	Asylbewerberleistungsgesetz (Personen)
2020	11,9	42.530	13.508	6.035	2.632
2021	11,0	42.027	13.640	6.053	2.366
2022	11,1	43.416	14.795	6.351	2.132
2023	11,7	44.249	14.982	9.583	1.283
2024	11,7	45.132	15.510	9.630	1.304

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

Der Dortmunder Arbeitsmarkt zeigte sich im Jahr 2024 trotz schwieriger Rahmenbedingungen vergleichsweise stabil. Die Arbeitslosenquote entspricht zum 30.9. mit 11,7 Prozent dem Wert des Vorjahres. Die Bedarfsgemeinschaften, die Grundsicherung für Arbeitssuchende (SGB II) empfangen, sind leicht angestiegen (+883 Bedarfsgemeinschaften). Am 30.09.2024 waren in Dortmund rund 38.732 Personen arbeitslos gemeldet, rund 865 mehr als im Vorjahresmonat.

Mit 264.322 sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort (+0,4 %) bzw. 229.834 sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Wohnort (+0,8 %) hat sich die Zahl der Beschäftigten leicht erhöht⁴⁶.

Sozialgesetzbuch Zweites Buch (SGB II)

Zum Jahresende 2024 betrug die Zahl der Bedarfsgemeinschaften in der Grundsicherung für Arbeitssuchende (SGB II) 45.132. Über die Hälfte der Bedarfsgemeinschaften sind Ein-Personen-Haushalte. Rund 15.500 Bedarfsgemeinschaften umfassen Kinder unter 18 Jahren. 7.784 Bedarfsgemeinschaften sind Alleinerziehende mit Kind(ern).

⁴⁵ Bezogen auf alle zivilen Erwerbspersonen, Stand 30.09.

⁴⁶ Zahlen jeweils zum 30.06. des Jahres

Die Bedarfsgemeinschaften teilen sich wie folgt auf:

• 24.224	Single-Haushalte	(54 %)
• 8.131	Zweipersonenhaushalte	(18 %)
• 5.218	Dreipersonenhaushalte	(12 %)
• 3.693	Vierpersonenhaushalte	(8 %)
• 3.866	Haushalte mit fünf und mehr Personen	(9 %)

Nach wie vor sind Familienhaushalte mit fünf und mehr Personen überproportional vertreten. Während der gesamtstädtische Anteil der Haushalte mit fünf und mehr Personen bei 5,5 % lag, betrug er bezogen auf die Bedarfsgemeinschaften 8,6 %.

Sozialgesetzbuch Zwölftes Buch (SGB XII)

Zum 31.12.2024 bezogen 15.510 Personen Grundsicherungsleistungen oder Hilfe zum Lebensunterhalt außerhalb von Einrichtungen nach dem SGB XII. Den größten Teil machen Personen in der sogenannten Grundsicherung im Alter (Grundsicherung über 65-Jähriger) mit 9.488 Personen aus.

Die Anzahl der Leistungsempfänger*innen nach dem SGB XII ist im Vergleich zum Vorjahr leicht gestiegen (+528 Personen). Der Anstieg ist fast ausschließlich auf einen Anstieg der Personen mit Grundsicherung im Alter zurückzuführen.

Wohngeld

Ende 2024 erhielten in Dortmund 9.630 Haushalte Wohngeld. Die Zahl der wohngeldbeziehenden Haushalte am Ende des Jahres ist damit fast auf Vorjahresniveau. Ein Blick auf das gesamte Haushaltsjahr 2024 zeigt mit 17.695 Haushalten im Vergleich zu 15.760 Haushalten im Jahr 2023 jedoch eine Steigerung um 12 %.

Der durchschnittliche Wohngeldbetrag pro Haushalt belief sich auf rund 425 Euro pro Monat (2023: 400 Euro).

Die wohngeldbeziehenden Haushalte teilen sich wie folgt auf:

• rd. 4.800	Single-Haushalte	(50 %)
• rd. 1.300	Zweipersonenhaushalte	(13 %)
• rd. 700	Dreipersonenhaushalte	(7 %)
• rd. 1.300	Vierpersonenhaushalte	(13 %)
• rd. 1.600	Haushalte mit fünf und mehr Personen	(17 %)

Die Hälfte aller wohngeldbeziehenden Haushalte sind Einpersonenhaushalte. Der Anteil der großen Haushalte ab vier Personen hat sich im Vergleich zum Vorjahr leicht erhöht.

4.3.2 Asylsuchende und Geflüchtete

Im Laufe des Jahres 2024 wurden 895 Asylsuchende nach Dortmund zugewiesen (2023: 549 Personen, 2022: 294 Personen).

Im Jahr 2024 befand sich die Stadt Dortmund lediglich sieben Wochen lang

in der Aufnahmeverpflichtung. Um vorhandene Platzkapazitäten sinnvoll zu nutzen und sich auf mögliche, krisenbedingte Zuweisungsspitzen vorzubereiten, nahm die Stadt über ihre Verpflichtung hinaus weitere Geflüchtete auf.

Ein weiterer Faktor, welcher die Unterbringungsbedarfe auch im Jahr 2024 beeinflusst hat, ist der weiter andauernde Angriffskrieg auf die Ukraine. Zum Ende des Jahres 2023 schien die Tendenz der Zuweisung von Ukrainer*innen nach oben zu gehen. Dies bestätigte sich im Laufe des Jahres, sodass zum Stand 31.12.2024 172 Ukrainer*innen in Übergangseinrichtungen und 39 Ukrainer*innen in städtisch angemieteten Wohnungen des sogenannten Wohnraumvorhalteprogramms (WVP) untergebracht waren. Dies entspricht einer Steigerung von mehr als dem Doppelten zum Vorjahr.

Weiterhin gab es Zuweisungen von Syrer*innen im Jahr 2024. Zum Ende des Jahres waren 223 Syrer*innen in Übergangseinrichtungen und 156 in städtisch angemieteten Wohnungen untergebracht. Dies sind 53 Personen mehr als im Vorjahr.

Zum Jahresende waren im Stadtgebiet fünf Flüchtlingsunterkünfte (ÜGE Mergelteichstraße; ZKU Grevendicks Feld, ÜGE Weiße Taube, ÜGE Nierstefeldstraße und ÜGE Leuthardstraße) mit einer Gesamtkapazität von 1.097 Plätzen (davon 350 Plätze in der ZKU) aktiv. Die Belegungsquote lag zum Ende des Jahres 2024 bei 62%. Zum Stichtag 31.12.2024 waren 253 Leistungsbeziehende nach dem AsylbLG (Asylbewerber*innen), 449 SGB II-Beziehende (anerkannte Flüchtlinge) und 22 wohnungslose Personen sowie 21 Selbstzahler*innen untergebracht.

Im Wohnraumvorhalteprogramm (WVP) standen zum 31.12.2024 insgesamt 558 Wohnungen mit ca. 1.636 Plätzen zur Verfügung. Zu diesem Zeitpunkt waren im WVP 1.339 Personen untergebracht, davon 237 Asylbewerber*innen, 472 anerkannte Flüchtlinge und 453 wohnungslose Menschen sowie 177 Selbstzahler*innen.

Aufgrund einer seit dem 28.06.2024 übererfüllten Aufnahmeverpflichtung nach dem Flüchtlingsaufnahmegesetz (FlüAG), welche unter anderem durch eine neue zentrale Unterbringungseinrichtung des Landes auf dem Dortmund-Stadtgebiet zustande kam, hat die Stadt Dortmund aktuell einen größeren Zeitraum, bis sie wieder aktiv Flüchtlinge aufnehmen muss. Bis Ende 2025 ist maximal eine weitere Übergangseinrichtung geplant.

Weitere vier Einrichtungen stehen mit bis zu 287 Plätzen für Geflüchtete im Stand-by-Betrieb für den Bedarfsfall bereit. Diese Einrichtungen können, wenn nötig, innerhalb von zwei bis vier Wochen in Betrieb genommen werden. Zusätzlich werden seit Beginn 2024 weitere Wohnungen fürs WVP angemietet. Errechnet wurde ein Mehrbedarf von 167 Wohnungen, um den steigenden Flüchtlingszugängen vorzubeugen. Dieser Mehrbedarf ist bisher noch nicht ausgeschöpft und wird weiterverfolgt.

4.3.3 Studentisches Wohnen

Viele Studierende fragen preiswerten Wohnraum nach, da sie in der Regel nur geringe Unterstützungsleistungen erhalten oder eher niedrige Erwerbseinkünfte erzielen. Das Studierendenwerk Dortmund AöR, das über seine Wohnheime den für Studierende wichtigen bezahlbaren Wohnraum in Campusnähe anbietet, verzeichnet weiterhin eine hohe Nachfrage und einen insgesamt angespannten Wohnungsmarkt für Studierende.

In den elf Dortmunder Wohnanlagen des Studierendenwerks Dortmund AöR stehen insgesamt 2.662 Plätze zur Verfügung. Bezogen auf die Anzahl der Studierenden in Dortmund im Wintersemester 2024/2025 (Basis: TU Dortmund: 29.693, FH Dortmund: 13.735) beträgt die Versorgungsquote 6,1 % (NRW 2024: 7,1 %⁴⁷).

Die durchschnittliche Zimmergröße beträgt ca. 20 m². Die Mieten (pauschal, Warmmiete inkl. Nebenkosten und Internet) liegen aktuell zwischen 255 und 404 Euro. Die durchschnittliche Miete beträgt ca. 335 Euro.

In den Wohnanlagen stehen 20 rollstuhlgerechte Plätze zur Verfügung, womit die Nachfrage von Studierenden im Rollstuhl nach Rückmeldung des Studierendenwerks gut bedient werden konnte.

Die Anzahl der wohnungssuchenden Studierenden ist weiter angestiegen. Im Jahr 2024 umfasste die Warteliste über 1.500 Personen. Zum 01.05.2024 wurde das Verfahren mit Warteliste jedoch eingestellt. Freiwerdende Objekte werden seitdem auf der Homepage veröffentlicht und nach Kriterien wie z. B. Frauen-Wohngemeinschaft oder Zimmer in Männer-WG, Hochschulstandort etc. unterschieden. Auf diese Angebote können sich die Studierenden direkt online bewerben und erhalten kurzfristig eine Rückmeldung, ob sie das Wohnangebot mieten können.

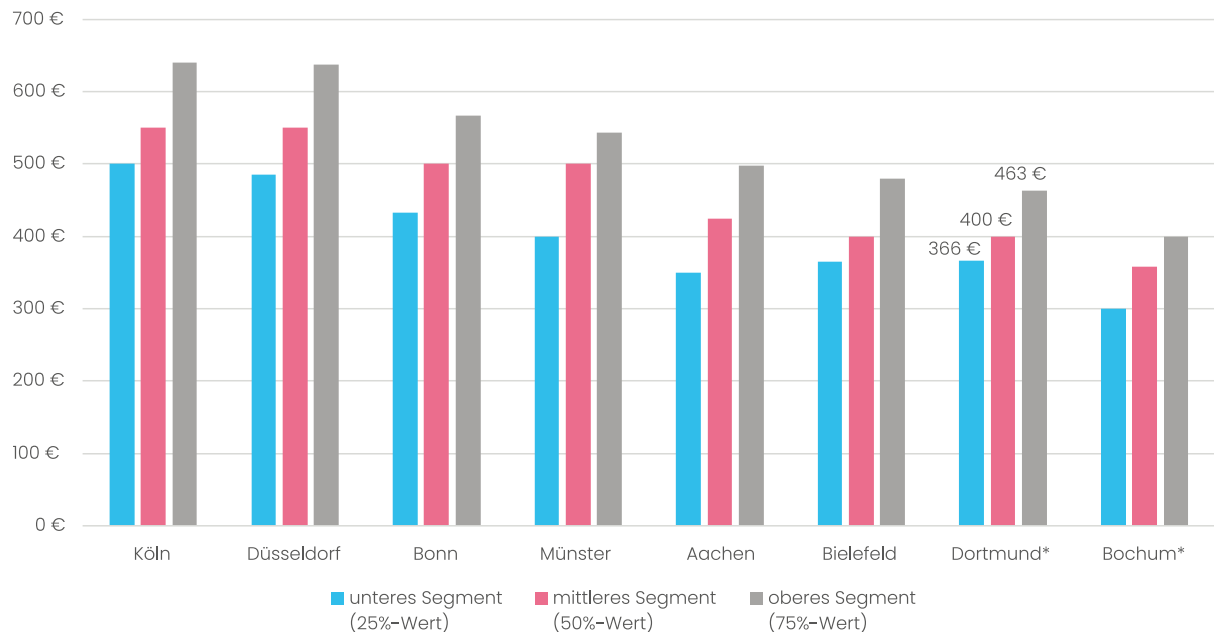
Das Studierendenwerk Dortmund AöR saniert derzeit mehrere Wohnanlagen. Auf Dortmunder Stadtgebiet sind das die folgenden Vorhaben:

- In der Baroper Str. 331-335 fand eine schrittweise Sanierung beider Gebäude statt. Im Juli 2025 werden auch die Arbeiten am zweiten Gebäude abgeschlossen.
- Im Vogelpothsweg 82-104 wurde der erste Bauabschnitt in den Jahren 2021-2023 kernsaniert, ein weiterer Abschnitt wurde anschließend umfassend saniert und ist seit April 2025 wieder bewohnt. Aktuell läuft die Sanierung der Häuser 98-104.

Trotz weiterhin steigender Mieten ist das Mietpreisniveau in Dortmund immer noch günstiger als in den großen Universitätsstädten des Landes, wie z. B. Köln, Düsseldorf, Aachen und Münster (s. Kapitel 5.1 Mietenentwicklung in Deutschland und NRW). Dies zeigen auch die Auswertungen der Mieten für unmöblierte WG-Zimmer. Dortmunds Preisniveau ist mit Bielefeld und Bochum vergleichbar. Paderborn und Siegen (nicht dargestellt) haben ein niedriges Preisniveau bei WG-Zimmern.

⁴⁷ Quelle: Deutsches Studierendenwerk 2024

Abb. 20: Mieten für unmöblierte Zimmer in Wohngemeinschaften⁴⁸ in ausgewählten Universitätsstädten NRWs (Datenstand: 15.08.2024)



Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten)

* eingeschränkte Aussagekraft: Fallzahl < 30

Über die Angebote des Studierendenwerks Dortmund AÖR hinaus, besteht mittlerweile eine Vielzahl an Wohnangeboten (meist in Form möblierter Apartments, teils mit Gemeinschaftsräumen und Dienstleistungen, meist hochpreisig) privater Anbieter speziell für Studierende, z. B. „Basecamp“ in der Kampstraße, Apartments am Dortmunder U (Lireal), „Studentenhäuser“ in der Nordstadt, „behome“ im Kreuzviertel, „Campus Barop“ in der Baroper Bahnhofstraße (Lireal).

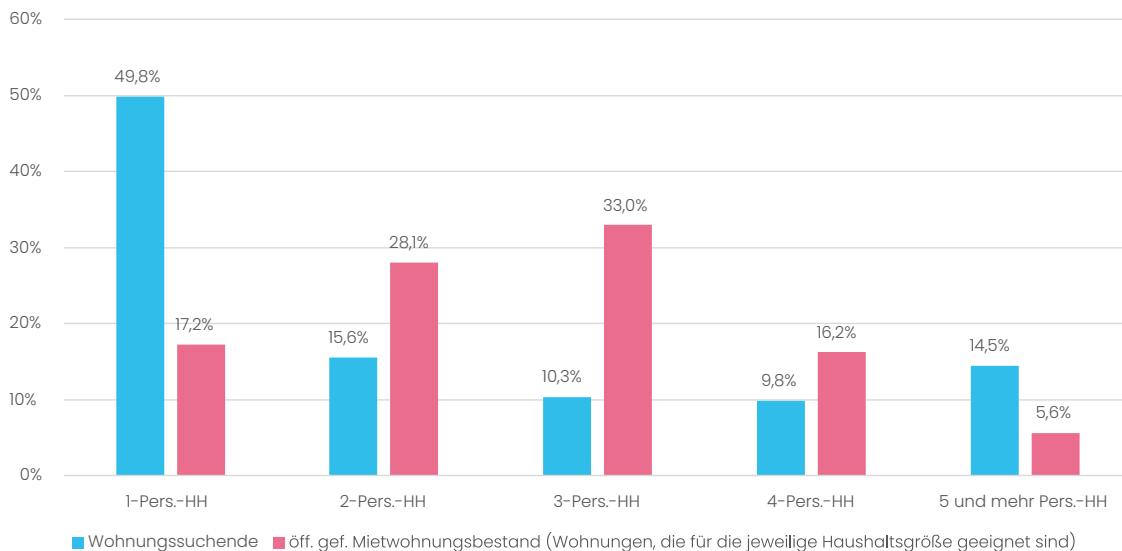
4.3.4 Wohnungssuchende im öffentlich geförderten Wohnungsbau

Am 31.12.2024 waren beim Amt für Wohnen rund 2.200 wohnungssuchende Haushalte für eine geförderte Mietwohnung vorgemerkt. Die Zahl der Haushalte hat sich im Vergleich zum Vorjahresstichtag erneut erhöht (+ 8 %). Im Jahr 2024 konnten rund 1.300 Haushalte mit der Unterstützung des Amtes für Wohnen eine geförderte Wohnung beziehen. Dies waren ca. 300 Haushalte weniger als im Vorjahr. Fast zwei Drittel der vermittelten Wohnungen gingen auf Ein- oder Zweiraumwohnungen zurück (ca. 850). Lediglich sieben freie oder bezugsfertig gewordene Fünf- und Sechsräumwohnungen konnten an kinderreiche Familien vermittelt werden.

Bei Betrachtung der Verteilung der ca. 2.200 wohnungssuchenden Haushalte im Verhältnis zum vorhandenen geförderten Mietwohnungsbestandes (20.765 Wohnungen) zeigt sich das folgende Bild (s. Abb. 21):

⁴⁸ Insetierte Angebotspreise in Euro, monatliche Warmmiete eines unmöblierten WG-Zimmers zwischen 10 m² und 30 m²

Abb. 21: Wohnungssuchende Haushalte nach Haushaltsgröße und öffentlich geförderter Mietwohnungsbestand nach Wohnungstyp (31.12.2024)



Es wird deutlich, dass bei den Einpersonen- und den größeren Familienhaushalten mit fünf und mehr Personen ein Missverhältnis zwischen anteiliger Nachfrage und anteiligem Bestand besteht. Für diese Haushaltstypen besteht der größte Bedarf. Dabei warten größere Familienhaushalte in der Regel deutlich länger auf die Vermittlung einer passenden Wohnung, da bei den entsprechenden Wohnungstypen eine viel geringere Fluktuation festzustellen ist als bei kleinen Wohnungen.

Ergebnis:

Trotz zunehmend belastender konjunktureller Rahmenbedingungen hat sich der Dortmunder Arbeitsmarkt weitgehend stabil entwickelt. Etwas mehr Arbeitslose stehen mehr Beschäftigungsaufnahmen gegenüber.

Etwa jede*r sechste Dortmunder*in bezieht Leistungen zur Sicherung des Lebensunterhalts und ist besonders auf preiswerten Wohnraum angewiesen. Besonders häufig stehen Single-Haushalte im Leistungsbezug.

Für Haushalte mit niedrigen bis mittleren Einkommen, kann die Stadt Dortmund bezahlbaren Wohnraum vermitteln. Die Anzahl der wohnungssuchenden Haushalte, die am Jahresende nicht mit einer öffentlich geförderten Mietwohnung versorgt werden konnten, hat sich allerdings im Vergleich zum Vorjahr weiter auf rund 2.200 erhöht. Gleichzeitig hat sich die Zahl der Haushalte, die mit Unterstützung des Amtes für Wohnen eine geförderte Wohnung bezogen haben, verringert. Das geringe Angebot an freien oder bezugsfertig werdenden öffentlich geförderten Wohnungen betrifft vor allem große Familienhaushalte, die sehr lange Wartezeiten in Kauf nehmen müssen.

5. Mietenentwicklung

5.1 Mieten in Deutschland und NRW (Ergebnisse des Zensus 2022)

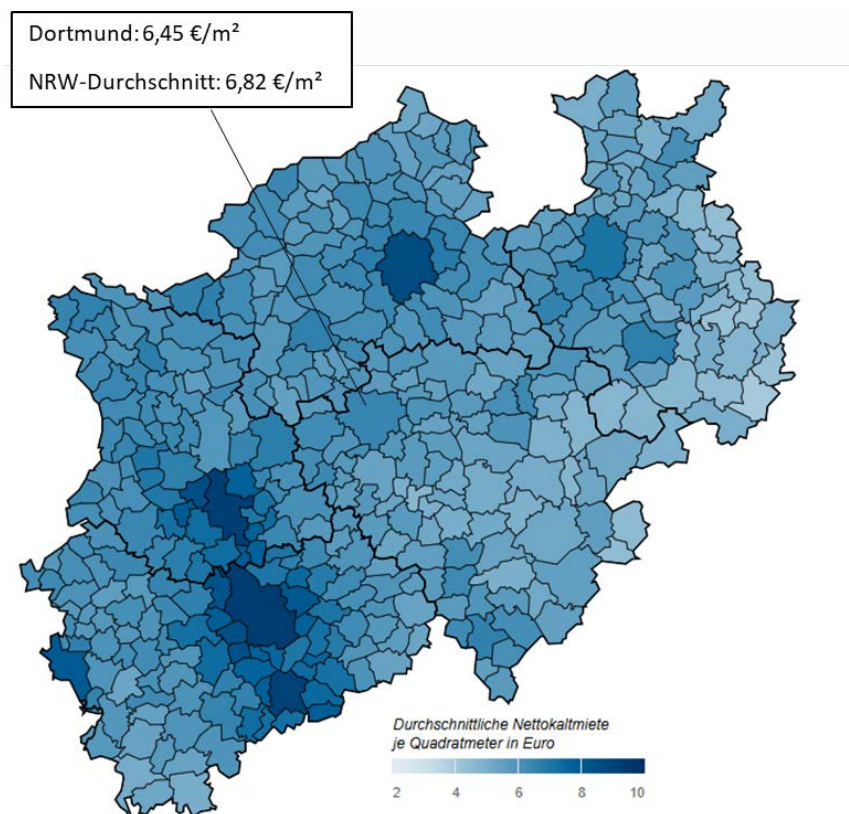
Laut den Ergebnissen des Zensus 2022 lag die durchschnittliche Nettokaltmiete⁴⁹ in Deutschland zum 15. Mai 2022 bei 7,28 €/m².

In Nordrhein-Westfalen zeigt sich ein gegenüber der gesamten Republik unterdurchschnittliches Mietniveau. Die durchschnittliche Nettokaltmiete liegt bei 6,82 €/m² und damit 0,46 €/m² niedriger als der Bundesschnitt.

In Nordrhein-Westfalen lassen sich die im regionalen Vergleich bekannten Muster feststellen. Insbesondere der Ballungsraum an der Rheinschiene mit Düsseldorf, Köln und Bonn sowie Münster ragen mit deutlich überdurchschnittlichen Nettokaltmieten heraus.

Dortmund liegt mit 6,45 €/m² zwar unter dem NRW-Durchschnitt, ist mit Essen und Mülheim an der Ruhr aber die Stadt mit den höchsten durchschnittlichen Mieten im Ruhrgebiet.

Karte 9: Durchschnittliche Nettokaltmiete je Quadratmeter von Wohnungen in Wohngebäuden in NRW (Stichtag 15. Mai 2022)



Grafik: it.nrw 2024 (StoryMap Wohnen) / Quelle: Destatis/Zensus 2022

⁴⁹ Die durchschnittliche Nettokaltmiete bildet die durchschnittlichen Bestandsmieten sämtlicher Mietverhältnisse in Deutschland ab – auch solche, die schon sehr lange bestehen.

5.2 Mietenentwicklung in Dortmund

Da der Zensus nur die Mieten aus bestehenden Mietverträgen zu einem Stichtag im Mai 2022 abbildet und damit nur einen regionalen Vergleich ermöglicht, erfolgt eine differenzierte Analyse der Mietenentwicklung in Dortmund im Jahr 2024 auf Basis der empirica-Preisdatenbank. Hierbei handelt es sich allerdings um Angebotspreise bzw. Neuvertragsmieten (Nettokaltmiete) für Neubau- und Bestandswohnungen, sodass diese nicht direkt mit den Zensuszahlen vergleichbar sind. Merkmale wie Ausstattung, genaues Baualter oder Modernisierungszustand werden dabei jedoch nicht berücksichtigt. Nicht alle zur Vermietung stehenden Wohnungen werden über das Internet oder Tageszeitungen angeboten, sodass nur ein Teil der tatsächlichen Angebote in die Auswertung eingeflossen sind. Auf Grund der Vielzahl der Angebote lassen sich trotzdem Aussagen über das Mietniveau, dessen Entwicklung und damit über die allgemeine Marktstimmung ableiten. Im Jahr 2024 wurden insgesamt 10.613 Angebote (Neubau & Bestand) ausgewertet und damit rund 27 % weniger als noch im Jahr 2021. Es ist zudem der niedrigste Stand seit über zehn Jahren und deutet auf das insgesamt geringe inserierte Angebot und den stark ausgeprägten Lock-in-Effekt mit einer geringen Fluktuation hin. Die Entwicklung der mittleren Angebotsmieten (Median) in den letzten fünf Jahren kann der folgenden Tabelle entnommen werden:

Tab. 8: Mietangebote in Dortmund 2020 bis 2024 (Nettokaltmieten)

	Bestand		Neubau	
Jahr	Anzahl der Angebote	Mietpreis Median in €/m²	Anzahl der Angebote	Mietpreis Median in €/m²
2020	12.962	7,52	291	11,10
2021	14.095	7,91	395	11,50
2022	12.214	8,26	394	12,09
2023	11.029	8,59	367	12,13
2024	10.298	8,97	315	13,29

Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten)

Die Mietpreissteigerungen bei den Angebotsmieten für Bestandswohnungen (Wiedervermietungen) setzen sich weiterhin auf hohem Niveau fort. Der Mietpreismedian der im Jahr 2024 erfassten Angebote erhöhte sich im Vergleich zum Vorjahr um 4,4 % auf 8,97 €/m² netto kalt. Seit 2020 ist bei den Wiedervermietungsmieten ein Anstieg um rund 19 % (4,5 % p. a.) zu verzeichnen.

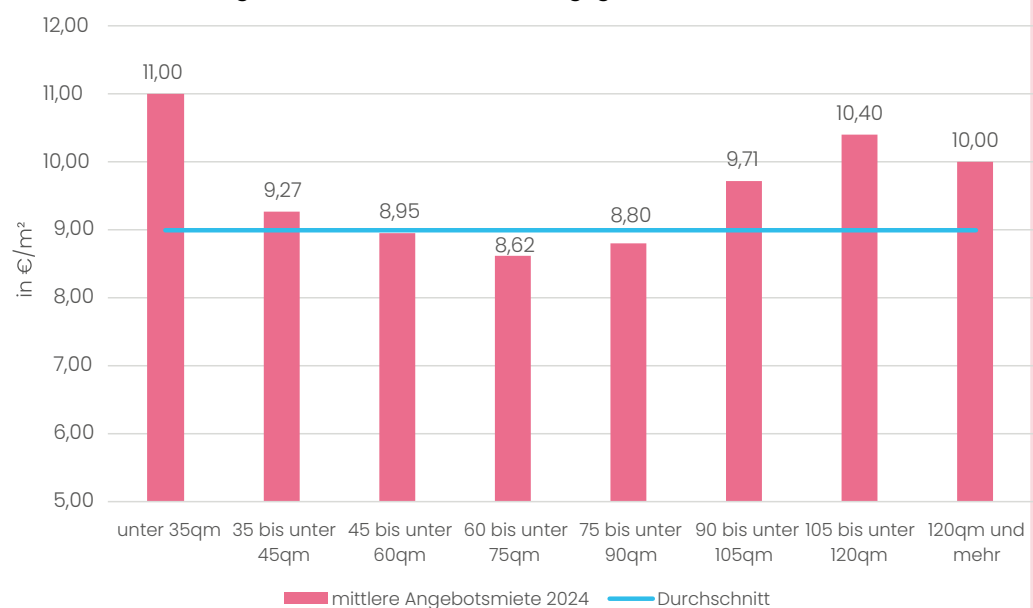
Der Preisanstieg im Neubau war im Vergleich zum Vorjahr besonders dynamisch. Der Median der Angebotsmieten für Neubauwohnungen stieg 2024 um 9,6 % auf 13,29 €/m², nachdem im Vorjahr die Neubaumieten überraschenderweise relativ stabil waren. Die nun zu beobachtende Entwicklung ist auf die in den letzten Jahren deutlichen Baukostensteigerungen und möglicherweise teilweise auf die seit 2022 steigenden Finanzierungskosten

zurückzuführen. Insbesondere die Finanzierungskosten neuerer Bauvorhaben werden die Neubaumieten in den kommenden Jahren voraussichtlich weiterhin stärker steigen lassen.

Mieten in Dortmund – Preisniveau und -entwicklung verschiedener Wohnungsgrößenklassen

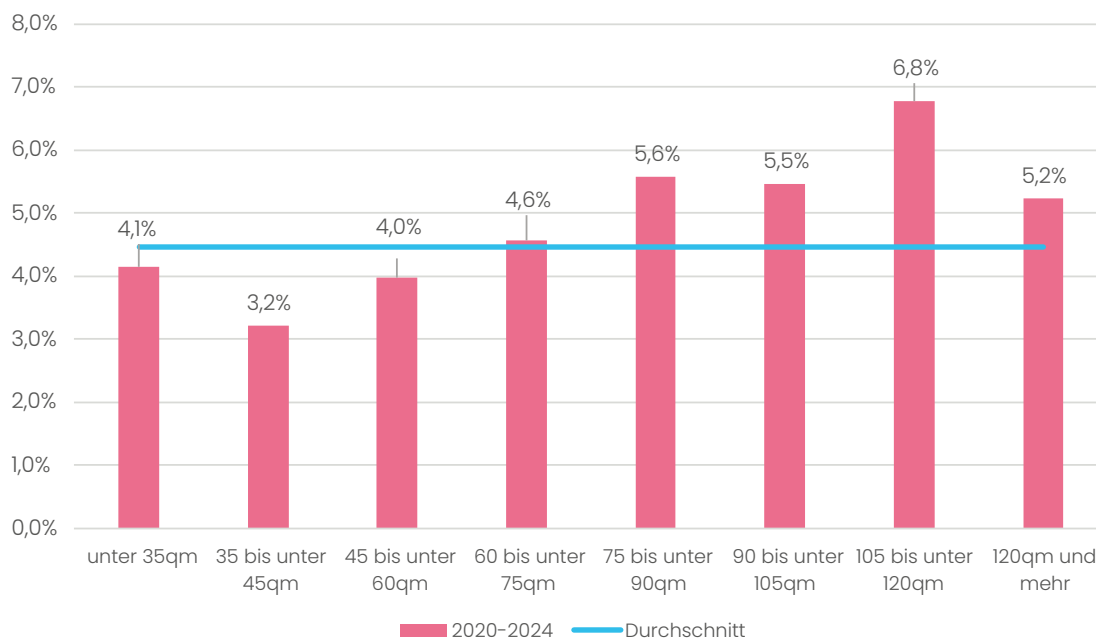
Mit Blick auf die unterschiedlichen Wohnungsgrößen ist der durchschnittliche Quadratmeterpreis großer Wohnungen (>90 m²) – nach dem der Kleinstwohnungen (<35 m²) – am höchsten (siehe Abb. 22), was insbesondere mit Blick auf die Gesamtmiete zu sehr hohen Wohnkosten führt. Die Gesamtkosten in dem für größere Familien relevanten Segment sorgen dementsprechend für eine höhere Wohnkostenbelastung und bei einigen Familien für eine geringere Bezahlbarkeit von Wohnraum, wie auch in der vom Amt für Wohnen durchgeführten Bezahlbarkeitsanalyse⁵⁰ deutlich wurde (s. auch Kap. 6 – Bezahlbarkeit von Wohnraum in Dortmund).

Abb. 22: Mittlere Angebotsmieten nach Wohnungsgrößenklassen 2024



Seit 2020 ist neben dem ohnehin schon hohen Preisniveau bei großen Wohnungen eine überdurchschnittlich starke Preisdynamik zu beobachten (siehe Abb. 23). Das deutet auf den hohen Nachfrageüberhang im Segment der größeren Wohnungen hin.

⁵⁰ Der Ergebnisbericht ist online abrufbar unter <https://www.dortmund.de/wohnungsmarktbeobachtung> > „Weitere Analysen und Berichte“

Abb. 23: Preisentwicklung der mittleren Angebotsmieten nach Wohnungsgrößenklassen (2020–2024)

Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten)

Analog zu den Preisen nach Wohnungsgröße zeigt sich bei der Anzahl der Wohnräume eine ähnliche Staffelung. Die Anzahl der Wohnräume ist insbesondere für Familien – inzwischen aber auch im Hinblick auf Homeoffice für viele weitere Haushalte – ein wichtiges Kriterium.

Auch hier zeigte sich: Große Wohnungen mit vier und fünf Zimmern haben einen hohen und überdurchschnittlichen mittleren Angebotspreis. Gleichzeitig ist der Anteil von 4-Zimmer-Wohnungen an allen angebotenen Wohnungen relativ gering (rd. 6 %), während 5-Zimmer-Wohnungen sogar noch deutlich seltener am Markt angeboten wurden (rd. 1 %).

Gegenüberstellung unterschiedlicher Mieten und Entwicklungen

Seit vielen Jahren werden im Rahmen der Wohnungsmarktbeobachtung die Mieten als wesentlicher Indikator für das Zusammenspiel aus Angebot und Nachfrage betrachtet. Der Fokus liegt dabei in der Regel auf den (auf verschiedenen Plattformen inserierten) Angebotsmieten. Gleichzeitig ist der Mietspiegel (siehe Kap. 5.5) die entscheidende Grundlage für Mieterhöhungen in bestehenden Mietverhältnissen.

Seit einiger Zeit lassen sich unterschiedliche Entwicklungen beobachten. Im Folgenden soll hierauf Bezug genommen, ein Überblick gegeben, (mögliche) Hintergründe erläutert und die Ergebnisse interpretiert werden.

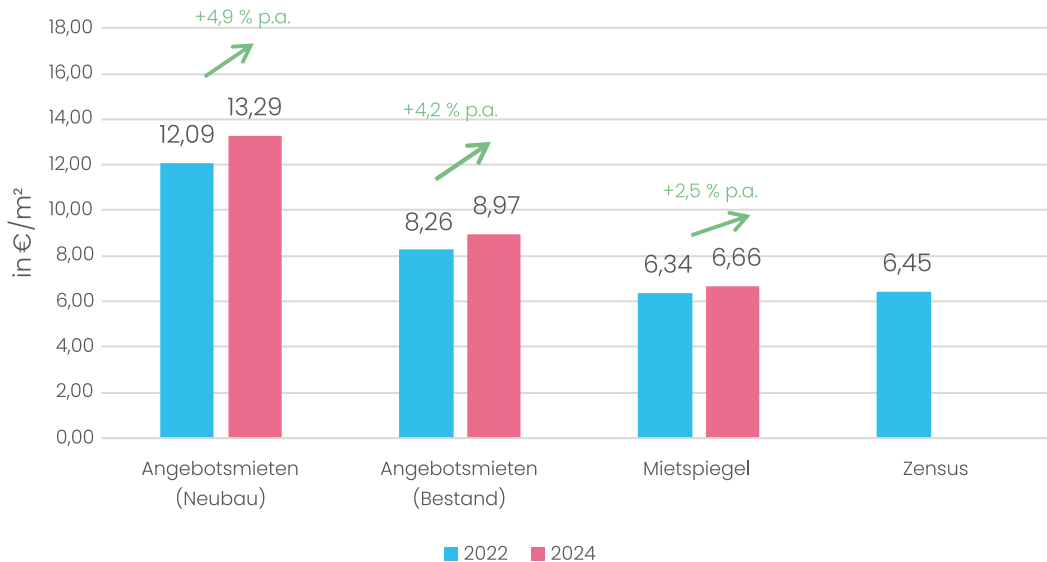
Bei den betrachteten Angebotsmieten, bei denen zwischen Neubau- und Bestandswohnungen differenziert wird, sind alle Wohnungen eingeflossen, die über die gängigen Internetportale und lokalen Tageszeitungen inseriert wurden. Nicht Gegenstand dieser Betrachtung sind Wohnungen, die „unter der Hand“ vermietet wurden oder die über Wartelisten bei Wohnungsgesellschaften vergeben werden. Dies führt voraussichtlich dazu, dass die Angebotsmieten zu hoch eingeschätzt werden. Gleichzeitig sind die letztgenannten Vermarktungen nicht öffentlich und somit nicht für jeden Nachfrager am Markt verfügbar, sodass die öffentlich inserierten Angebotsmieten die für viele Nachfrager relevante Größe darstellt.

Während die Angebotsmieten einen Eindruck vom Preisniveau von Neu- und Wiedervermietungs-mieten geben, spiegelt der Mietspiegel sowohl Neuvertrags- sowie Bestandsmieten wider. Allerdings regelt der Gesetzgeber, dass einerseits nur Wohnungen berücksichtigt werden, deren Nettokaltmieten innerhalb der letzten sechs Jahre (neu) vereinbart oder geändert worden sind. Somit spielen die Fluktuation und auch der Rhythmus von ausgesprochenen Mieterhöhungsverlangen eine Rolle, welche Wohnungen für die Berechnung einbezogen werden. Andererseits sind einige Wohnungen, wie beispielsweise öffentlich geförderte Wohnungen, nicht Bestandteil des Mietspiegels.

Durch die gesetzlichen Rahmenbedingungen kommen die Mietspiegel-Mieten der „Ist-Situation“ bzw. den „tatsächlichen Mieten“ zwar nahe, weichen aber systematisch ab. Um einen Eindruck vom Mietniveau sämtlicher Mietverhältnisse zu erhalten, kann der Zensus herangezogen werden, bei dem die zuvor erwähnten Einschränkungen nicht bestehen, der dafür allerdings nur in größeren zeitlichen Abständen vorliegt.

Vergleicht man alle genannten „Mietarten“, werden deutliche Niveauunterschiede ersichtlich. Die durchschnittliche Miete in Dortmund im Jahr 2022 betrug laut Zensus (Stichtag 15. Mai 2022) 6,45 €/m² (arithmetisches Mittel) und ist damit ähnlich hoch wie die im selben Monat abgefragte durchschnittliche Mietspiegel-Miete (Stichtag 1. Mai 2022) mit 6,34 €/m². Die geringfügigen Unterschiede hängen einerseits mit dem abweichenden Mittelwert (Median \Leftrightarrow arithmetisches Mittel), andererseits mit dem für den Mietspiegel relevanten 6-Jahreszeitraum sowie der fehlenden Berücksichtigung von geförderten Wohnungen zusammen.

Die Angebotsmieten in Bestandsgebäuden zeigen ein gegenüber dem Mietspiegel und Zensus deutlich höheres Mietniveau. Nachfragende bzw. suchende Haushalte müssen demnach deutlich mehr für eine Wohnung bezahlen als Mieter*innen mit bestehenden Mietverträgen. Im Neubau liegen die Angebotsmieten nochmals deutlich über den Wiedervermietungs-mieten.

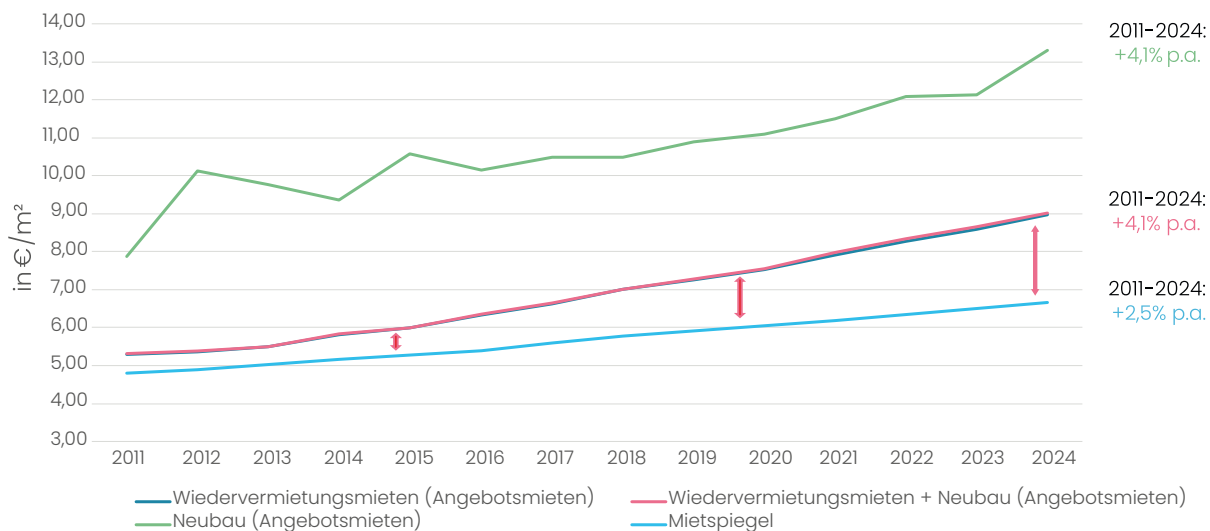
Abb. 24: Mietpreisentwicklung (Angebotsmieten, Mietspiegel & Zensus*) 2022 bis 2024

Grafik: eigene Darstellung / Quelle: VALUE Marktdaten; Mietspiegel Dortmund, Zensus 2022
 * Angebotsmieten und Mietspiegel-Miete als Mediane, Zensus-Miete als arithmetisches Mittel

Die Niveauunterschiede zeigen eindrucksvoll auf, dass der Dortmunder Wohnungsmarkt (inzwischen) angespannt und sich zunehmend in Richtung eines Vermieter*innenmarktes entwickelt. Aufgrund des Nachfrageüberhangs reicht das Angebot nicht aus, alle suchenden Haushalte adäquat mit Wohnraum zu versorgen. Aufgrund der großen Diskrepanz zwischen Mieten in bestehenden Mietverhältnissen und der Angebotsmieten stellen Haushalte ihre Umzugswünsche zurück, was sich sehr deutlich in dem seit Jahren rückläufigen innerstädtischen Umzugsgeschehen in Dortmund widerspiegelt (siehe Kap. 4.2.3 Innerstädtische Wanderungsbewegungen).

Bei Betrachtung der Mietenentwicklung der Angebotsmieten und der Mietspiegel-Miete im Zeitverlauf wird zum einen sehr deutlich, dass die Diskrepanz zwischen beiden Mietenarten seit 2014 deutlich gewachsen ist. Hierdurch verstärkte sich die Wirkung des Lock-in-Effekts in den letzten Jahren, da trotz der Bedarfslage die Haushalte durch einen Wohnungswechsel finanziell stark benachteiligt werden können. Zum anderen wird bei der Betrachtung die Abkoppelung der Neubaumieten von den Wiedervermietungs-mieten sichtbar. Durch die genannten Gründe wird der Neubau zu Preisen angeboten, der nur für einen geringen Teil der Haushalte bezahlbar ist.

Abb. 25: Mietpreisentwicklung der mittleren Angebotsmieten und Mietspiegel-Mieten* ab 2011



Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten)

*mittlere Mietspiegel-Mieten aufgrund von unterschiedlichen Gewichtungsverfahren in den einzelnen Erstellungsjahren nur eingeschränkt vergleichbar

Gründe für die steigende Diskrepanz zwischen Mietspiegel-Miete und Angebotsmieten sind u. a. die mietrechtlichen Vorgaben. Bei Bestandsmietverhältnissen sind die mietrechtlichen Vorgaben als Grenzen zu berücksichtigen. Hierzu zählt beispielsweise die Berücksichtigung der ortsüblichen Vergleichsmiete, bis zu der die Miete maximal angepasst werden darf oder die Kappungsgrenze⁵¹. Für Neuvertragsmieten (Angebotsmieten) gab es bisher – mit Ausnahme der Tatbestände der Mietpreisüberhöhung sowie des Mietwuchers⁵² – keine konkreten Vorgaben.

Durch die zum 1. März 2025 nun auch in Dortmund geltende Mieterschutzverordnung NRW gibt es mit der sogenannten Mietpreisbremse einen Ansatz zur Regulierung der Neuvertragsmieten. Wie sich diese unter Berücksichtigung der weiterhin bestehenden Ausnahmetatbestände auf die Entwicklung der Neuvertragsmieten auswirken wird, bleibt abzuwarten.

Das Thema „Mieten und Bezahlbarkeit“ wurde im Rahmen des Dortmunder Wohndialogs im Frühjahr des Jahres 2025 mit Akteuren des Dortmunder Wohnungsmarktes diskutiert.

Mieten in Dortmund – kleinräumige Betrachtung

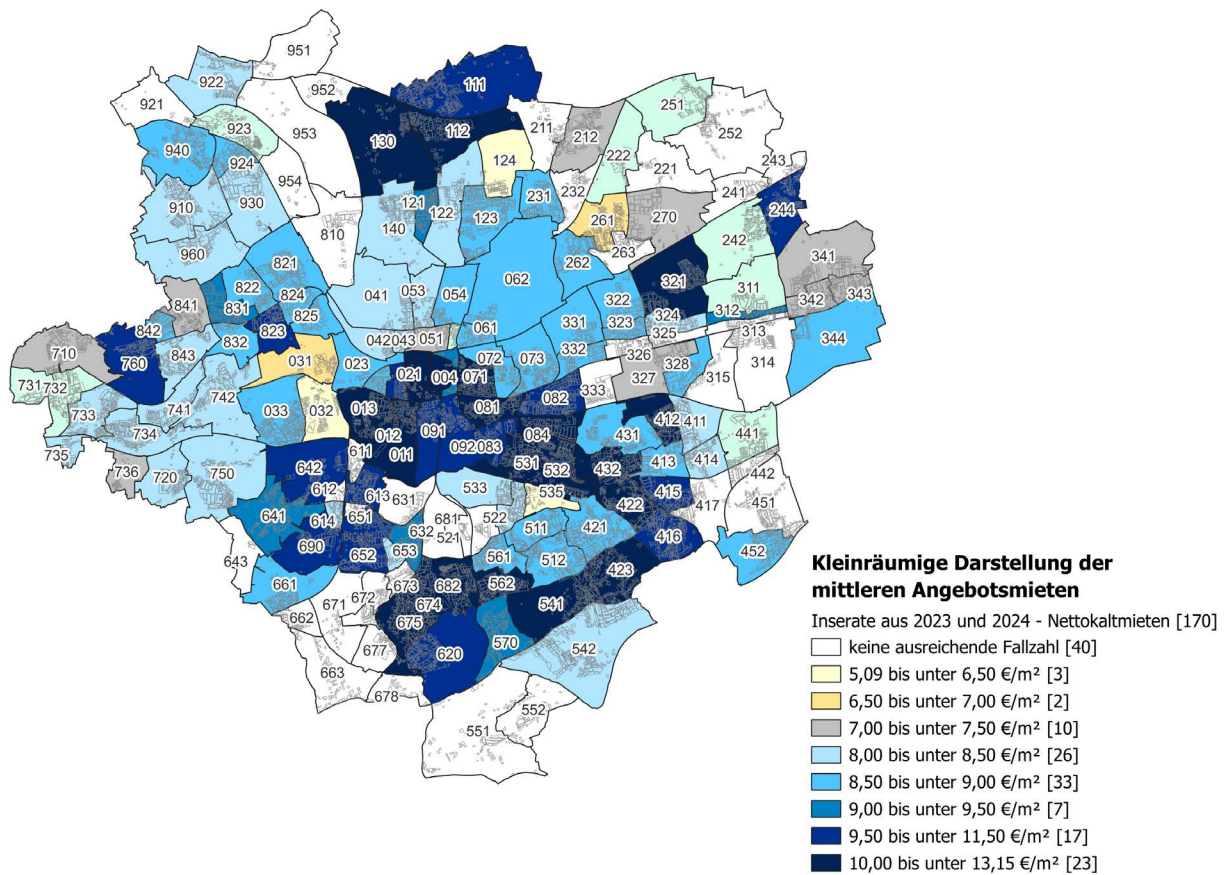
Zur Darstellung der unterschiedlichen Miethöhen im Dortmunder Stadtgebiet werden die mittleren Angebotsmieten auf der Ebene der 170 Statistischen Unterbezirke ausgewertet. Dabei werden die Mietangebote für Neubau- und Bestandswohnungen aus zwei Jahren (2023/2024) zusammengefasst, um

⁵¹ Die Kappungsgrenze lag in Dortmund bis Februar 2025 bei 20 % und wurde im Rahmen der neuen Mieterschutzverordnung ab März 2025 auf 15 % gesenkt.

⁵² Mietpreisüberhöhung (§5 WiStG) bzw. Mietwucher (§291 StGB)

eine ausreichende Datengrundlage zu bilden. Trotzdem lagen für einige Statistische Unterbezirke keine oder nur wenige Inserate vor, sodass für diese keine aussagekräftige Auswertung möglich war. Die Statistischen Unterbezirke mit weniger als 20 Angeboten sind in der Karte 10 weiß dargestellt.

Karte 10: Kleinräumige Darstellung der mittleren Angebotsmieten (2023/2024)⁵³



Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten)

In Dortmund zeigen sich deutliche räumliche Unterschiede bei den Angebotsmieten. Tendenziell ist im innerstädtischen Bereich sowie in Teilbereichen des südlichen und östlichen Stadtgebietes ein höheres Mietniveau zu finden. Auch in Brechten zeigen sich hohe mittlere Mieten, teilweise allerdings bedingt durch einen hohen Anteil an Neubauwohnungen.

Angebotspreise im Median unter 6,50 €/m² (d. h. die Hälfte aller Angebote liegt unterhalb dieser Grenze) sind inzwischen nur noch in den Unterbezirken Dorstfeld, Kemminghausen sowie Clarenberg zu beobachten. In den genannten

⁵³ Die namentlichen Bezeichnungen der in der Karte angegebenen Nummern der Statistischen Unterbezirke können der als Anlage beigefügten Liste entnommen werden.

Fällen hängt dies allerdings mit einem hohen Anteil an öffentlich geförderten Wohnungen zusammen, die in dem Betrachtungszeitraum inseriert wurden und damit für unterdurchschnittliche mittlere Angebotspreise sorgten. Bei Betrachtung ausschließlich der frei finanzierten Mietwohnungen, d. h. ohne öffentlich geförderte Wohnungen⁵⁴, zeigten sich die geringsten mittleren Angebotsmieten in den Unterbezirken Wickede Dorf (7,19 €/m²) und Scharnhorst-Ost (7,20 €/m²). Die höchsten Mieten zeigen sich im Unterbezirk Brackeler Feld (13,75 €/m²)⁵⁵. Hier (Hohenbuschei) ist das hohe Preisniveau allerdings auf Neubauprojekte zurückzuführen.

5.3 Entwicklung der Wohnnebenkosten

Neben der Entwicklung der Mietpreise sind das Niveau und die Entwicklung der Wohnnebenkosten, d. h. der kalten und warmen Betriebskosten, für die Bezahlbarkeit von Wohnraum von besonderer Bedeutung. Auch im Stimmungsbarometer 2024 benennen eine Vielzahl der Befragten die hohen Nebenkosten („zweite Miete“) als ein aktuelles Problem auf dem Mietwohnungsmarkt (s. Kapitel 8 Kommunales Stimmungsbarometer).

Um die Preise bzw. ihre Entwicklung in Dortmund einschätzen zu können, werden die mittleren Nebenkosten anhand der empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten) herangezogen. Hierbei zeigt sich in 2024 gegenüber dem Vorjahr erneut eine deutliche Steigerung der kalten Nebenkosten⁵⁶ um 5,8 % auf 2,28 €/m². Die warmen Nebenkosten⁵⁷ sind hingegen um rund 2,4 % auf 1,57 €/m² gefallen. Im Vorjahr waren die warmen Nebenkosten noch um 24 % gestiegen. Durch die Beruhigung auf den Energiemärkten stabilisierten sich die Heizkosten, verbleiben aber auf relativ hohem Niveau. Bei den betrachteten kalten sowie warmen Nebenkosten handelt es sich um die inserierten Kosten für Betriebs- und Heizkosten. Diese können u. U. von den tatsächlich abgerechneten Kosten abweichen und Kostenentwicklungen erst zeitverzögert widerspiegeln. Dennoch geben die inserierten Vorauszahlungen einen guten Eindruck über die Kosten.

Im Vergleich zu Bestandswohnungen zeigt sich bei den kalten Nebenkosten im Neubau (ab 2018) weiterhin ein baualtersbedingter Unterschied mit höheren Kosten im Neubau. Dies könnte u. a. mit einem höheren Anteil an Gebäuden mit Aufzug zusammenhängen. Allerdings fällt der Unterschied inzwischen geringfügiger aus, sodass auch in Bestandsgebäuden ein hohes Niveau an Betriebskosten vorliegt.

Im Neubau zeigt sich bei Gebäuden mit Baujahr ab 2018 ein deutlicherer Rückgang der warmen Nebenkosten als bei Bestandswohnungen (-12 % ggü. -2 %). Dies ist möglicherweise darauf zurückzuführen, dass die Vorauszahlungen zuvor provisorisch und unabhängig der höheren Energieeffizienz im Neubau stärker angehoben wurden.

⁵⁴ Zur Anmietung dieser Wohnungen ist ein Wohnberechtigungsschein erforderlich.

⁵⁵ Berücksichtigt wurden nur Unterbezirke mit mindestens 20 Inseraten.

⁵⁶ Beinhalten umlagefähige Kosten wie bspw. Grundsteuer, Sach- und Haftpflichtversicherungen, Wasserversorgung und Entwässerung, Aufzug, Schornsteinreinigung, Hausreinigung, Gartenpflege, Allgemeinbeleuchtung sowie Gebühren für Müllabfuhr und Straßenreinigung.

⁵⁷ Beinhalten Heizkosten sowie Kosten für Warmwasser.

Differenziert nach Wohnungsgrößenklassen zeigt sich weiterhin stark ausgeprägt, dass die kalten und warmen Nebenkosten pro Quadratmeter bei kleineren Wohnungen überdurchschnittlich hoch ausfallen. Je größer die Wohnung, desto geringer sind sie pro Quadratmeter. Die Unterschiede zwischen den kleinsten Wohnungen (unter 35 m²) und sehr großen Wohnungen (über 120 m²) liegt bei den kalten Nebenkosten bei 1,11 €/m², bei den Heizkosten bei 0,83 €/m².

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

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

Wegen der Entwicklungsdynamik auf dem Dortmunder Wohnungsmarkt hat die Stadt Dortmund beschlossen, die Mietobergrenzen in einem jährlichen Rhythmus überprüfen und das schlüssige Konzept regelmäßig fortschreiben zu lassen. Die Überprüfung ist im Frühjahr des Jahres 2025 auf Datenbasis der Angebotsmieten des Jahres 2024 erfolgt und hat die Notwendigkeit einer erneuten Anpassung der Angemessenheitsgrenzen ergeben.

Die seit dem 01.06.2025 geltenden angemessenen Nettokaltmieten sowie die Veränderung zu den bisherigen Mietobergrenzen können der folgenden Tabelle entnommen werden.

Tab. 9: Bisherige und neue angemessene Nettokaltmieten nach dem SGB II, dem SGB XII und dem AsylbLG in Dortmund

	1-Personen-Haushalt	2-Personen-Haushalt	3-Personen-Haushalt	4-Personen-Haushalt	5-Personen-Haushalt	6-Personen-Haushalt
Obergrenze bis 31.05.2025	400,00 €	490,00 €	590,00 €	780,00 €	930,00 €	1.000,00 €
Obergrenze ab 01.06.2025	410,00 €	500,00 €	610,00 €	830,00 €	1.000,00 €	1.200,00 €
Prozentuale Veränderung	+ 2,5%	+ 2,0 %	+ 3,4 %	+ 6,4 %	+ 7,5 %	+ 20,0 %
Quelle: Stadt Dortmund – Sozialamt						

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

Zusätzlich werden die angemessenen Betriebskosten berücksichtigt. Dabei wird der jeweils aktuelle Betriebskostenspiegel für NRW (Herausgeber: Deutscher Mieterbund NRW e. V.) zugrunde gelegt. Die Höhe der angemessenen Betriebskosten und Bruttokaltmieten können im Internet auf der Homepage des Jobcenters Dortmund unter www.jobcenterdortmund.de/de/articles/miete-heiz-betriebskosten abgerufen werden.

5.5 **Dortmunder Mietspiegel (Mietspiegel für nicht preisgebundene Wohnungen in Dortmund)**

Die Stadt Dortmund erstellt seit Mitte der 1970er-Jahre einen Mietspiegel. Im Jahr 2002 wurde erstmalig ein qualifizierter Mietspiegel im Sinne des § 558d Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) für Dortmund erstellt.

Ein qualifizierter Mietspiegel löst zwei wesentliche Rechtsfolgen aus:

- Enthält ein qualifizierter Mietspiegel Angaben zu einer bestimmten Wohnung, deren Miete der Vermietende im gesetzlichen Mieterhöhungsverfahren ändern will, so sind diese Angaben im Mieterhöhungsverlangen auch dann mitzuteilen, wenn die Mieterhöhung auf ein anderes Begründungsmittel gestützt wird (§ 558a Abs. 3 BGB).
- Im gerichtlichen Verfahren wird widerlegbar vermutet, dass die im qualifizierten Mietspiegel bezeichneten Entgelte die ortsübliche Vergleichsmiete wiedergeben (§ 558d Abs. 3 BGB). Damit müssen Vermietende den Dortmunder Mietspiegel bei Mieterhöhungen zwingend beachten.

Im Gegensatz zu den Angebotsmieten werden für die Erstellung des Mietspiegels Informationen über bestehende Mietverhältnisse (Neuvertrags- und Bestandsmieten) mittels einer Stichprobe erhoben und ausgewertet. Eine solche Haupterhebung wird alle vier Jahre durchgeführt. Nach zwei Jahren erfolgt jeweils eine Anpassung an die Marktentwicklung mittels Fortschreibung.

Der bisherige Dortmunder Mietspiegel aus 2022 wurde im Jahr 2024 fortgeschrieben und damit an die Marktentwicklung angepasst. Er gilt seit dem 01.01.2025 und hat eine Laufzeit bis zum 31.12.2026. Die Fortschreibung des Dortmunder Mietspiegels wurde durch den Arbeitskreis Dortmunder Mietspiegel begleitet. Der Arbeitskreis ist ein Zusammenschluss von 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. sowie des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Dortmund und wird vom Amt für Wohnen der Stadt Dortmund geleitet.

Der fortgeschriebene Dortmunder Mietspiegel wurde nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt und von den beteiligten Interessenverbänden, außer dem DMB Mieterbund Dortmund e. V., schriftlich anerkannt. Somit handelt es sich um einen qualifizierten Mietspiegel nach § 558d Bürgerliches Gesetzbuch. Er basiert auf einer repräsentativen Befragung von Wohnungseigentümer*innen.

Auf Grund der gemeinsamen Marktbeobachtung aller Vertreter*innen im Arbeitskreis wurde entschieden, den Mietspiegel über eine stichprobengestützte Nacherhebung in Form einer schriftlichen Eigentümer*innenbefragung fortzuschreiben. Diese repräsentativ angelegte Datenerhebung wurde vom Amt für Wohnen, unterstützt durch die Dortmunder Statistik, durchgeführt und ausgewertet.

Die Datenbasis für die Fortschreibung des Dortmunder Mietspiegels ergibt sich aus den Antworten von zahlreichen privaten und institutionellen Wohnungs- bzw. Gebäudeeigentümer*innen. Mit Hilfe der Befragung sollte festgestellt werden, ob und ggf. welche Veränderungen (Miethöhe, Ausstattung, Neuvermietung) in den vergangenen zwei Jahren bei den zufällig ausgewählten Wohnungen vorgenommen wurden.

Wohne, wie du bist!



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

Ob klassischer Altbau oder moderne Neubauwohnung – wir als Wohnungsgenossenschaft verwirklichen seit über 125 Jahren individuelles Wohnen und investieren laufend in unseren Wohnungsbestand für den schönsten Ort der Welt: dein Zuhause!



Die Beteiligung an der Befragung war wie in den letzten Jahren erfreulich hoch. Die Rücklaufquote bei der Fortschreibung betrug rund 83 %. Dadurch standen für die Auswertung ausreichende und aussagekräftige Daten zu 2.443 Dortmunder Wohnungen zur Verfügung.

Die Systematik zur Anwendung des neuen Mietspiegels hat sich durch die Fortschreibung nicht verändert. Die Auswertung der erhobenen Daten zeigte gegenüber dem bisherigen Mietspiegel eine Erhöhung der ortsüblichen Vergleichsmiete um durchschnittlich 5,0 % (rd. 2,5 % p. a.), die abhängig der Baujahresklassen schwankte.

Am 20.12.2024 wurde der aktuelle Mietspiegel in den Dortmunder Bekanntmachungen veröffentlicht. Er ist im Internet unter www.dortmund.de/mietspiegel abrufbar und diesem Bericht als Anlage beigelegt.

Ergebnis:

Auch im Jahr 2024 sind weiterhin stark steigende Angebotsmieten zu beobachten. Während der Mietpreismedian für Bestandswohnungen (Wiedervermietungen) um 4,4 % auf 8,97 €/m² netto kalt stieg, erhöhte sich die mittlere Angebotsmiete für Neubauwohnungen bedingt durch gestiegene Baukosten und höhere Finanzierungskosten um 9,6 % auf 13,29 €/m² netto kalt. Es ist davon auszugehen, dass die Neubausmieten auch in 2025 weiter steigen werden.

Sowohl das Preisniveau als auch die Dynamik ist bei großen Wohnungen überdurchschnittlich und verdeutlicht das Missverhältnis aus der starken Nachfrage und dem geringen Angebot in diesem Segment.

Mit Blick auf die kalten Nebenkosten zeigte sich in Dortmund ebenfalls eine hohe Dynamik mit einer Kostensteigerung von durchschnittlich 5,8 %. Jedoch sanken die warmen Nebenkosten nach zwei Jahren starker Steigerungen der Energiepreise leicht um 2,4 % und stabilisierten sich vorerst.

Insgesamt zeigt sich seit einigen Jahren eine wachsende Diskrepanz zwischen Neu- bzw. Wiedervermietungs- und Mieten in bestehenden Mietverhältnissen. Dieser Niveauunterschied führt dazu, dass die finanzielle Belastung nach einem Wohnungswechsel stark steigen kann und aus diesem Grund Umzugswünsche zurückgestellt werden.

6. Bezahlbarkeit von Wohnraum in Dortmund

Sind die Mieten noch bezahlbar? Wer kann sich noch Eigentum leisten? Diese Fragen stellen sich angesichts der seit vielen Jahren in Dortmund sehr dynamisch steigenden Angebotsmieten und Kaufpreise. Aus den bisher im Rahmen der Wohnungsmarktbeobachtung vorliegenden Daten und Informationen lassen sich Angebot und Nachfrage gut einordnen und eine Wohnungsmarktsituation skizzieren. Allerdings liefern sie kein genaueres Bild zur „Bezahlbarkeit“ einer Wohnung oder zur „Erschwinglichkeit“ eines Eigenheims. Entscheidend ist hierfür das Verhältnis aus Einkommen und Wohnkosten.

Um die Informationsgrundlage für die Wohnungsmarktbeobachtung zu verbessern und zu ergänzen, führt die Firma empirica im Auftrag des Amtes für Wohnen seit 2023 Analysen zur Einschätzung der Erschwinglichkeit und Verfügbarkeit von bezahlbaren Angeboten durch. Diese ergänzende Analyse ist Bestandteil der wohnungspolitischen Agenda des im Februar 2022 beschlossenen Kommunalen Wohnkonzepts Dortmund 2021. Nach dem Aufbau der Bezahlbarkeitsanalyse im Jahr 2023 wurde das Verfahren inzwischen weiterentwickelt. Eine zweite Analyse erfolgte im Jahr 2025 mit Daten für die Jahre 2012 bis 2024.

6.1 Aufbau der Analyse und Methodik

Zentral für die Durchführung der Analyse ist die Definition von „Bezahlbarkeit“. Die Bezahlbarkeit einer Wohnung hängt eng mit dem Einkommen bzw. der Wohnkaufkraft eines Haushalts zusammen.

Für die Ermittlung der Wohnkaufkraft gibt es mehrere mögliche Herangehensweisen, die im Rahmen der Untersuchung geprüft und gegenübergestellt wurden. Prinzipiell wurde festgelegt, dass die Bezahlbarkeit gegeben ist, wenn nicht mehr als 30 % des zur Verfügung stehenden Einkommens für die Nettokaltmiete genutzt wird.⁵⁸ Da allerdings für bestimmte Einkommensgruppen dieser Anteil bzw. der sich daraus ergebende absolute Betrag zu hoch ist und kein ausreichendes Budget für die Lebenshaltungskosten mehr zur Verfügung stünde, wurde darüber hinaus definiert, dass jedem Haushalt ein fixer Teil des Einkommens für den Lebensunterhalt vorzuhalten ist.⁵⁹ Daraus ergibt sich, dass die maximale Wohnkaufkraft dem Residualeinkommen entspricht, d. h. der Differenz aus dem verfügbaren Einkommen und den Lebenshaltungskosten – unter Berücksichtigung der maximalen Grenze von 30 % des Einkommens.

In einem ersten Schritt wird die Entwicklung der Preise betrachtet. Diesen Daten wird die Entwicklung der Einkommen gegenübergestellt und analysiert. Die Datenanalyse der Angebots- und Einkommensdaten erfolgt differenziert nach Wohnungs- bzw. Haushaltsgrößen sowie Einkommensklassen.

⁵⁸ Alternativ wurde ebenfalls die Bezahlbarkeit anhand der Bruttowarmmiete geprüft. Hierfür lag die Grenze bei 40 % des zur Verfügung stehenden Einkommens. Die Ergebnisse waren vergleichbar mit denen des Nettokaltmieten-Ansatzes.

⁵⁹ Abgeleitet von der Düsseldorfer Tabelle wurde der sogenannte „Selbstbehalt“ als Höhe der notwendigen Kosten zur Bestreitung des Lebensunterhalts festgelegt.

Im nächsten Schritt wird die Verfügbarkeit von „bezahlbaren“ Wohnungen – gemäß der erarbeiteten Definition von „Bezahlbarkeit“ – am Markt untersucht. Diese erfolgt differenziert nach unterschiedlichen Haushaltstypen und -größen, um mögliche Engpässe segmentspezifisch zu erfassen. Ferner wird der Fokus auf die Gruppe der Niedrigeinkommensbezieher*innen ohne Transferleistungen gelegt, die über ein unterdurchschnittliches Einkommen und dementsprechend über eine geringere Wohnkaufkraft verfügen. Um ein genaues Bild dieser Nachfragegruppe zeichnen zu können, werden im Rahmen der Bezahlbarkeitsanalyse folgende untere Einkommensgruppen näher betrachtet: 60 % und 70 % des Medianeinkommens.⁶⁰ Haushalte mit 60 % vom Medianeinkommen sind an der Schwelle der Armutsgrenze und gelten somit als armutsgefährdet. Die Haushalte mit 70 % vom Medianeinkommen liegen leicht oberhalb dieser Schwelle, stellen für die Analyse aber eine geeignete Gruppe von Niedrigeinkommensbeziehern außerhalb von Transferleistungen dar.

Im Ergebnis lässt sich aus dem Zusammenspiel von maximaler Wohnkaufkraft und Angebotsmieten berechnen, welcher Anteil der am Dortmunder Wohnungsmarkt angebotenen Wohnungen – je nach Wohnungsgröße – bezahlbar im Sinne der genannten Definition ist. Hierdurch lassen sich, je nach Segment und Einkommensgruppe, Engpässe darstellen. Mit Blick auf die Entwicklung der letzten Jahre, lässt sich zudem ein bestehender Trend in der Wohnraumversorgung und seiner Erschwinglichkeit skizzieren.

Neben der Prüfung einer ausreichenden Verfügbarkeit günstiger bzw. bezahlbarer Mietwohnungsangebote wird darüber hinaus die Bezahlbarkeit bzw. Finanzierbarkeit von Eigentum analysiert. Dies erfolgt insbesondere vor dem Hintergrund der zwischenzeitlich stark gestiegenen Häuser- und Wohnungspreise und dem höheren Zinsniveau für Immobilienkredite.

6.2 Zusammenfassung der Ergebnisse

Bezahlbarkeit der Mieten – Gesamtstädtische Betrachtung

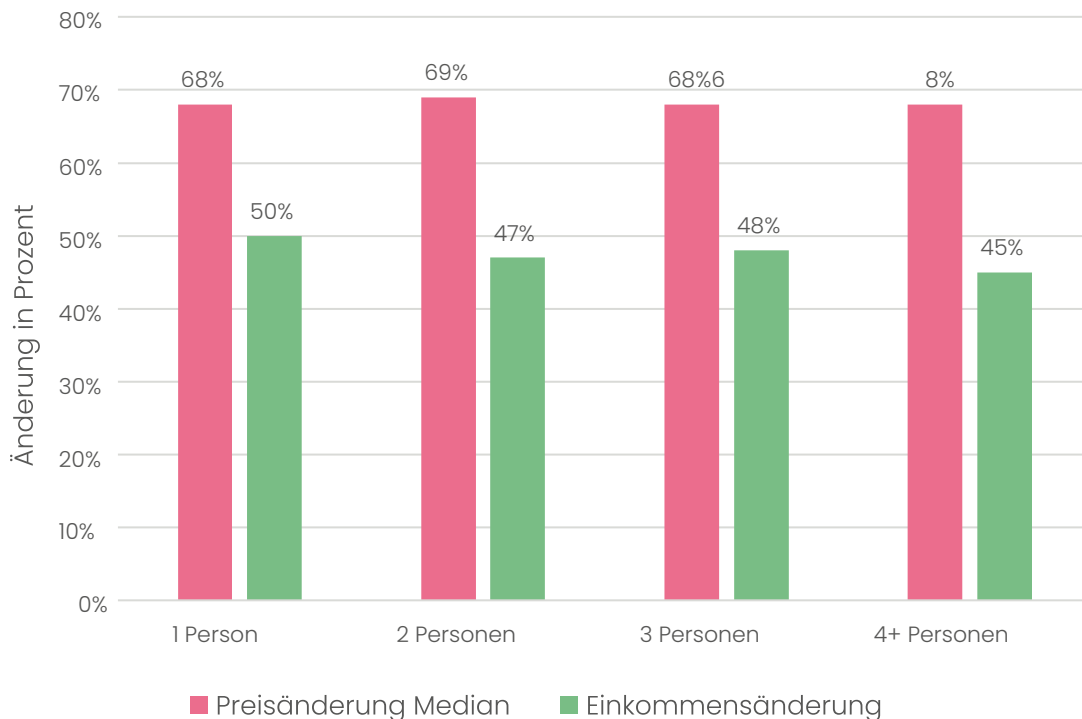
Grundsätzlich zeigt sich anhand der Gegenüberstellung der Mieten- und Einkommensentwicklung, dass die durchschnittliche Angebotsmiete in Dortmund stark gestiegen ist, während sich das verfügbare Einkommen deutlich moderater entwickelt hat. Die Diskrepanz zwischen Mieten und Einkommen stieg somit in den letzten zwölf Jahren deutlich an, wenngleich die Einkommenssteigerungen zuletzt dynamischer waren und die Lücke etwas schließen konnten. Stellt man die Einkommensentwicklung unterschiedlicher Haushaltsgrößen der Preisentwicklung adäquater Wohnungen entgegen, so wird deutlich, dass insbesondere bei Familienhaushalten die Einkommen durchschnittlich deutlich unter der Preisentwicklung großer Wohnungen lag (siehe Abb. 26).

Die Entwicklung der Bestandsmieten war, wie auch dem Dortmunder Mietpiegel zu entnehmen ist, weniger dynamisch (siehe auch Abb. 25). Dennoch spielen die Angebotsmieten bei der Betrachtung der Bezahlbarkeit insofern eine große Rolle, weil sie für Wohnungssuchende unmittelbar relevant sind

⁶⁰ Im Rahmen einer ergänzenden Analyse zeigte sich, dass die Einkommensgruppe mit 50 % des Medianeinkommens voraussichtlich größtenteils Haushalte sind, die ein Recht auf Transferleistungen und somit im Zuge der Kostenübernahme der Wohnung (kdu) keine tatsächliche Wohnkostenbelastung haben.

und auch im Zusammenhang mit dem Lock-in Effekt, d. h. dem Verbleib in der Wohnung trotz bestehendes Umzugswunsches, stehen.

Abb. 26: Gegenüberstellung der Preis- und Einkommensentwicklung 2012–2024 nach Wohnungs-/Haushaltsgrößen



Quelle: empirica regio, Empirica-Einkommensmodell; Berechnungen & Darstellung: empirica

Aus der reinen Gegenüberstellung der mittleren Mietpreis- und Einkommensentwicklung lässt sich schließen, dass die Bezahlbarkeit von Wohnraum in den letzten Jahren abgenommen hat bzw. die Wohnkostenbelastungsquote bei Neuvermietungen gestiegen ist. Da sich diese Entwicklung jedoch nur auf Durchschnittswerte bezieht, galt es die konkreten Auswirkungen im Rahmen der Analyse genauer zu untersuchen.

Wie beschrieben wurde für die Bezahlbarkeitsanalyse zunächst die Wohnkaufkraft für die zu untersuchenden Haushalts- und Einkommensgruppen ermittelt. Diese stellt sich in Dortmund – auf Basis der definierten Grenze von maximal 30 % des Einkommens – wie folgt dar:

Tab. 10: Übersicht über die Medianeinkommen und die davon abgeleitete Wohnkaufkraft der Haushaltsgrößen und -typen

Haushalt	Median Einkommen (2024)	Wohnkaufkraft (30 % des Einkommens) in Euro		
		Median	70 %	60 %
1 Person	1.956	587	411	352
2 Personen	3.386	1.016	711	609
3 Personen	3.998	1.199	840	720
4 Personen	4.398	1.319	924	792

Quelle: Empirica-Einkommensmodell



Die schönste Art zu wohnen ist deine eigene.

Ob klassischer Altbau oder moderne Neubauwohnung – wir als Wohnungsgenossenschaft verwirklichen seit über 125 Jahren individuelles Wohnen und investieren laufend in unseren Wohnungsbestand für den schönsten Ort der Welt: dein Zuhause!



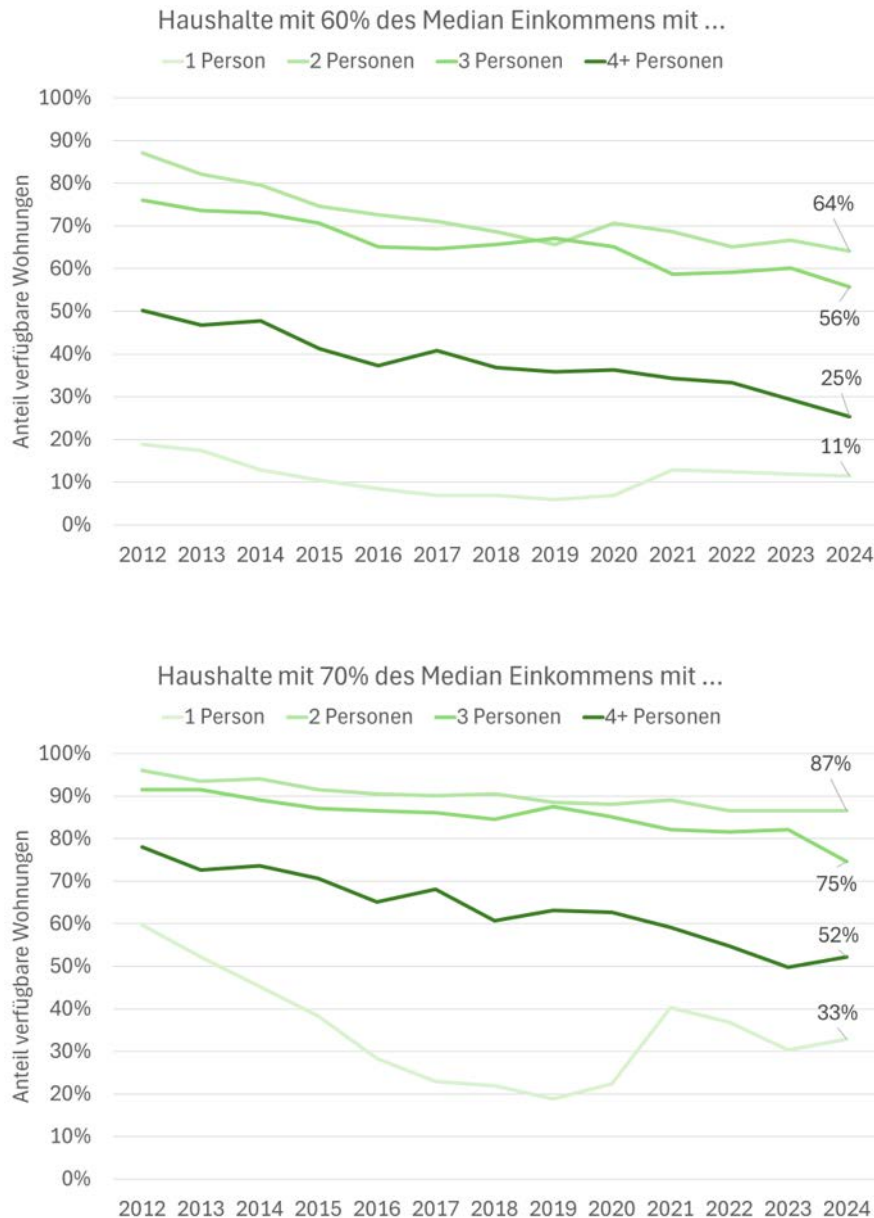
Die im Folgenden dargestellten Ergebnisse basieren auf dem relativen Ansatz einer Wohnkaufkraft von 30 % des verfügbaren Einkommens, da hierdurch die Entwicklung der Bezahlbarkeit im Zeitverlauf gut dargestellt werden kann. Für einzelne Haushalts- und Einkommensgruppen können die angenommenen leistbaren Wohnkosten (Nettokaltmiete) allerdings zu hoch liegen, da nicht ausreichend Geld für den Lebensunterhalt verbleibt bzw. im Umkehrschluss die Wohnkostenbelastungsquote über 30 % liegt.

Im Zuge der Prüfung einer ausreichenden Verfügbarkeit „bezahlbarer“ Wohnungen – entsprechend der individuell ermittelten Wohnkaufkraft – deutet sich ein Mangel an preisgünstigen Wohnungen insbesondere für Einpersonenhaushalte, teilweise auch für (größere) Familienhaushalte an.

Für die armutsgefährdeten Einpersonenhaushalte (60 % des Median-Einkommens) ist der Versorgungsgrad (Anteil verfügbarer Angebote) mit 11 % sehr gering. Auch der Anteil von 25 % für Vier-Plus-Personenhaushalte ist als gering einzustufen. Die Versorgung der Zwei- und Dreipersonenhaushalte mit bezahlbarem Wohnraum ist hingegen deutlich besser. Allerdings ist bei der Bewertung und Einordnung der Ergebnisse zu bedenken, dass es sich hierbei um die theoretische Verfügbarkeit von bezahlbarem Wohnraum handelt. Denn auf dem angespannten Wohnungsmarkt stehen die betrachteten Niedrigeinkommensbeziehenden bzw. Schwellenhaushalte in Konkurrenz zu anderen nachfragenden Haushalten. Aufgrund der Einkommenssituation und Bonität sowie weiterer Faktoren bedeutet eine verfügbare bezahlbare Wohnung nicht automatisch, dass ein geringverdienender Haushalt den Zuschlag für diese Wohnung erhält. Es ist anzunehmen, dass auf dem freien Markt besserverdienende Haushalte bei der Wohnungsvergabe tendenziell bevorzugt werden. Es ist daher davon auszugehen, dass die tatsächliche Verfügbarkeit bezahlbarer Wohnungen mit den ermittelten Zahlen (deutlich) überschätzt wird.

Dennoch zeichnet sich für die Gruppe „70 % des Median-Einkommens“ eine etwas entspanntere Versorgungslage ab. Allerdings sind auch hier die Einpersonenhaushalte sowie Vier-Plus-Personenhaushalte die Gruppen mit den niedrigsten Verfügbarkeiten.

Abb. 27: Entwicklung des Anteils „bezahlbarer“ Angebote an allen Angebotsmieten zwischen 2012 und 2024 (Basis: 30 % des Einkommens)



Quelle: empirica regio, Empirica-Einkommensmodell; Berechnungen & Darstellung: empirica

Bezahlbarkeit der Mieten – Kleinräumige Versorgungslage innerhalb der Stadtbezirke

Wie bereits in Kap. 5.2 (Mieten in Dortmund – kleinräumige Betrachtung) erläutert, variieren die Mieten im Dortmunder Stadtgebiet teils deutlich. Die Bezahlbarkeit von Wohnraum hängt somit eng mit der Wohnlage bzw. der Wohnstandortwahl zusammen, wodurch sich grundsätzlich die Gefahr einer Konzentration von unteren Einkommensgruppen im Stadtgebiet ergibt. Da-

her wurde – neben der gesamtstädtischen Betrachtung – die Versorgung mit bezahlbaren Wohnungen ebenfalls kleinräumig geprüft. Hierbei wurden die kleinräumigen Preisinformationen genutzt und der berechneten Wohnkaufkraft gegenübergestellt. Kleinräumige Einkommensinformationen lagen allerdings nicht vor, sodass diese Detailanalyse in den Stadtbezirken nur die theoretische Verfügbarkeit auf Basis der gesamtstädtischen Einkommensverteilung darstellen kann⁶¹. Dennoch kann über den Zeitverlauf deutlich gemacht werden, in welchen Stadtbezirken Dortmunds sich die Verfügbarkeit in welchem Maße verändert hat. Der Fokus wird im Folgenden auf die Einpersonenhaushalte sowie die Vier-Plus-Personenhaushalte gelegt, da sich hier gesamtstädtisch die schwierigste Versorgungslage andeutet.

Einpersonenhaushalte

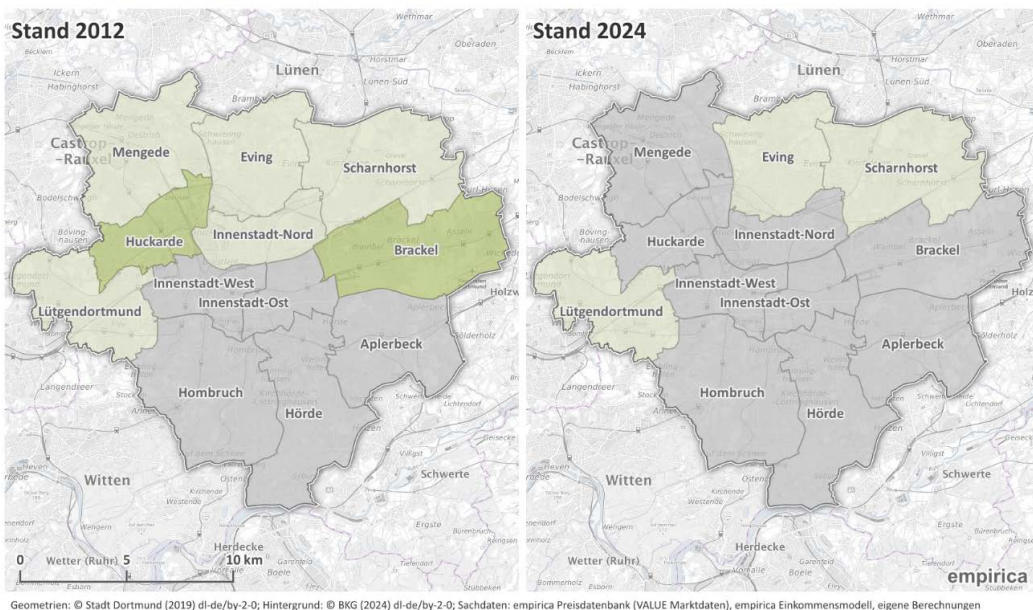
Die bereits im Jahr 2012 angespannte Situation für armutsgefährdete Einpersonenhaushalte hat sich im Zeitverlauf weiter zugespitzt. Mit Ausnahme von Eving (20 %), Scharnhorst (28 %) und Lütgendortmund (16 %), war in allen anderen Stadtbezirken nur ein sehr geringer Anteil der inserierten Wohnungen bezahlbar ($\leq 15\%$).

Karte 11: Bezahlbarkeit für 1 Personen Haushalte (60 % des Median Einkommens) nach Stadtbezirken im Vergleich zwischen 2012 und 2024

Bezahlbarkeit für 1 Personen Haushalte mit 60% des Median Einkommens

Anteil bezahlbare Mietwohnungen im inserierten Angebot

$\leq 15\%$
 $\leq 30\%$
 $\leq 45\%$
 $\leq 60\%$
 $\leq 75\%$
 $> 75\%$



Quelle: empirica regio, Empirica-Einkommensmodell; Berechnungen & Darstellung: empirica

⁶¹ Es wurde geprüft, wie viele Angebotsmieten in einem Stadtbezirk mit der zuvor definierten Wohnkaufkraft „bezahlbar“ sind. Ob und wie stark die definierte Wohnkaufkraft für die betrachteten Einkommens- und Haushaltsgruppen in den jeweiligen Stadtbezirken von der tatsächlichen Einkommenssituation vor Ort abweicht, wurde nicht geprüft. Ebenso werden hierbei auch keine Bestandsmieten betrachtet oder Wohnkostenbelastungsquoten der dort wohnenden Haushalte vorgenommen.

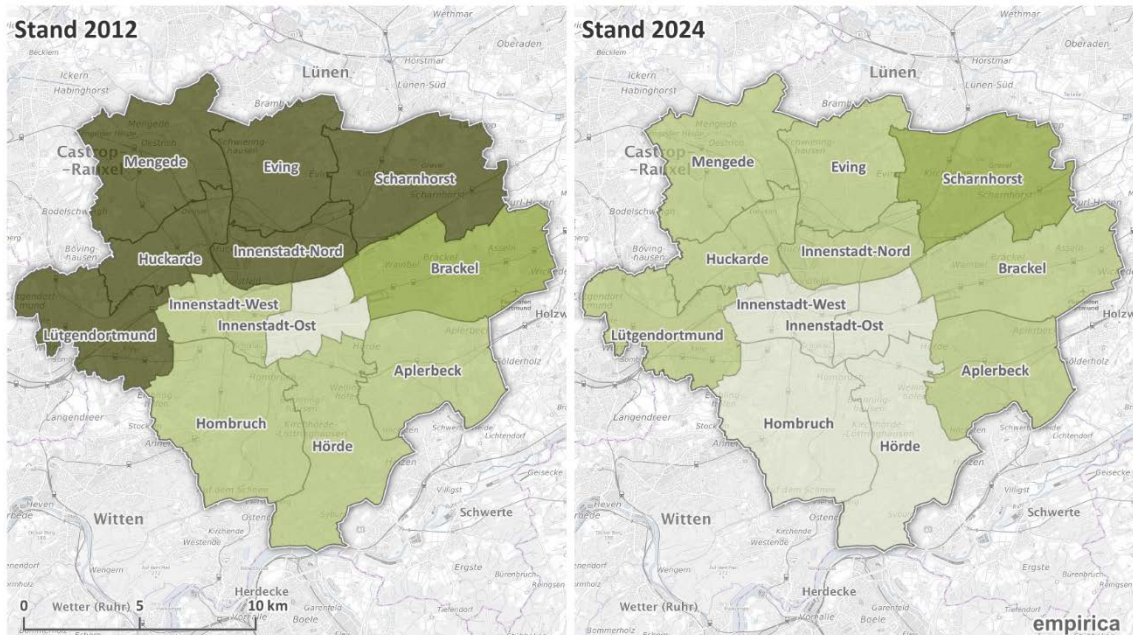
Im Vergleich dazu zeigt sich durch die etwas höhere Wohnkaufkraft der Einpersonenhaushalte mit 70 % des Median Einkommens eine etwas entspanntere Situation. Allerdings bietet einzig Scharnhorst einen relativ hohen Anteil an bezahlbaren kleinen Wohnungen. Insbesondere im innerstädtischen Bereich sowie im Dortmunder Süden liegt die theoretische Verfügbarkeit mit maximal 25 % auf niedrigem Niveau.

Karte 12: Bezahlbarkeit für 1 Personen Haushalte (70 % des Median Einkommens) nach Stadtbezirken im Vergleich zwischen 2012 und 2024

Bezahlbarkeit für 1 Personen Haushalte mit 70% des Median Einkommens

Anteil bezahlbare Mietwohnungen im inserierten Angebot

≤ 15%
 ≤ 30%
 ≤ 45%
 ≤ 60%
 ≤ 75%
 > 75%



Geometrien: © Stadt Dortmund (2019) dl-de/by-2-0; Hintergrund: © BKG (2024) dl-de/by-2-0; Sachdaten: empirica Preisdatenbank (VALUE Marktdaten), empirica Einkommensmodell, eigene Berechnungen

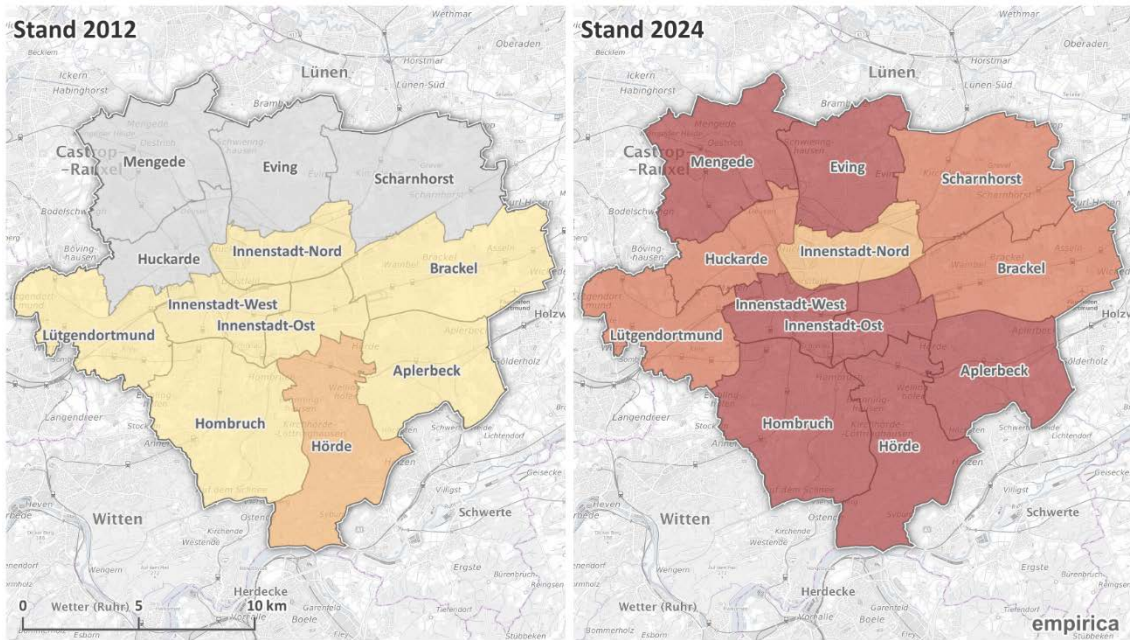
Quelle: empirica regio, Empirica-Einkommensmodell; Berechnungen & Darstellung: empirica

Vier-Plus-Personenhaushalte

Wie stark die Gesamtmiete für große Wohnungen (90 bis 100 m²) im betrachteten Zeitraum (2012 bis 2024) in den jeweiligen Stadtbezirken gestiegen ist, wird anhand folgender Karten deutlich. Neben den bekannten höheren Mieten im Süden Dortmunds zeigt sich in diesem Segment inzwischen auch in den nördlichen Stadtbezirken Mengede und Eving ein deutlich gestiegenes Mietniveau.

Karte 13: Medianmieten in Wohnungen mit 90 bis 100 m² Wohnfläche
Medianmieten in Wohnungen mit 90 bis 100 m² Wohnfläche

Euro je Wohnung

 ≤ 500
 ≤ 600
 ≤ 800
 ≤ 900
 > 900


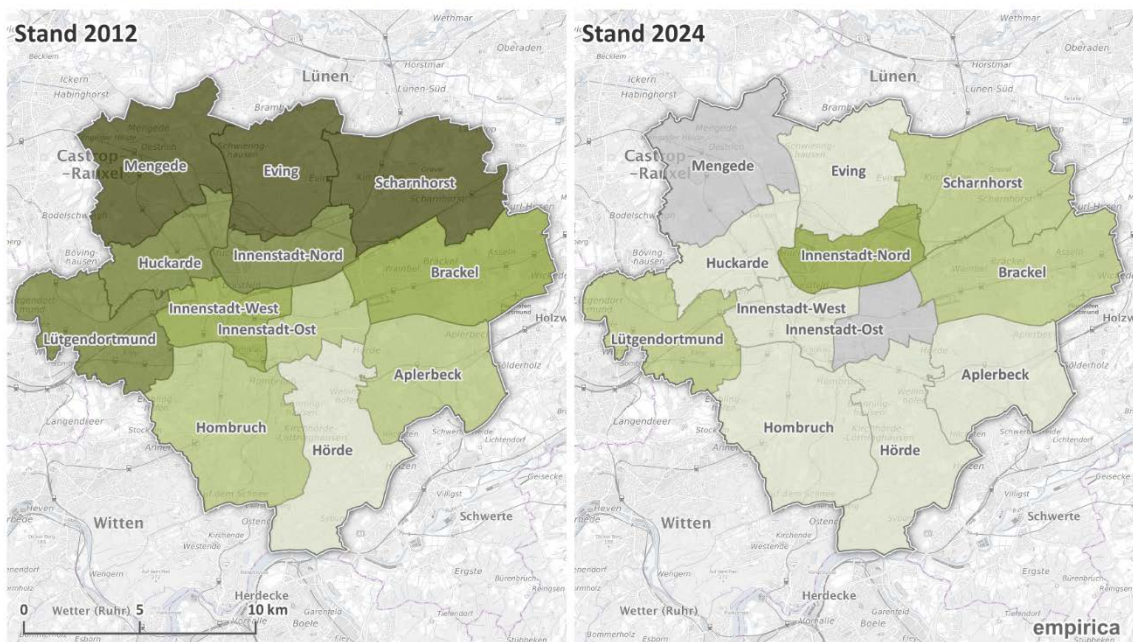
Quelle: empirica regio; Darstellung: empirica

Setzt man dieser Preisentwicklung die Einkommensentwicklung entgegen und prüft die Verfügbarkeit als bezahlbar definierter Wohnungen, so zeigt sich in einigen Stadtbezirken ein deutlicher Rückgang des Versorgungsgrades. Für die armutsgefährdeten Vier-Plus-Personenhaushalte ergibt sich eine deutliche Reduzierung bezahlbarer Angebote insbesondere in den nördlichen Stadtbezirken. Der stärkste Rückgang zwischen 2012 und 2024 ist in Mengede zu erkennen (siehe Karte 14).

Karte 14: Bezahlbarkeit für 4+ Personen Haushalte (60 % des Median Einkommens) nach Stadtbezirken im Vergleich zwischen 2012 und 2024

Bezahlbarkeit für 4+ Personen Haushalte mit 60% des Median Einkommens

Anteil bezahlbare Mietwohnungen im inserierten Angebot



Quelle: empirica regio, Empirica-Einkommensmodell; Berechnungen & Darstellung: empirica

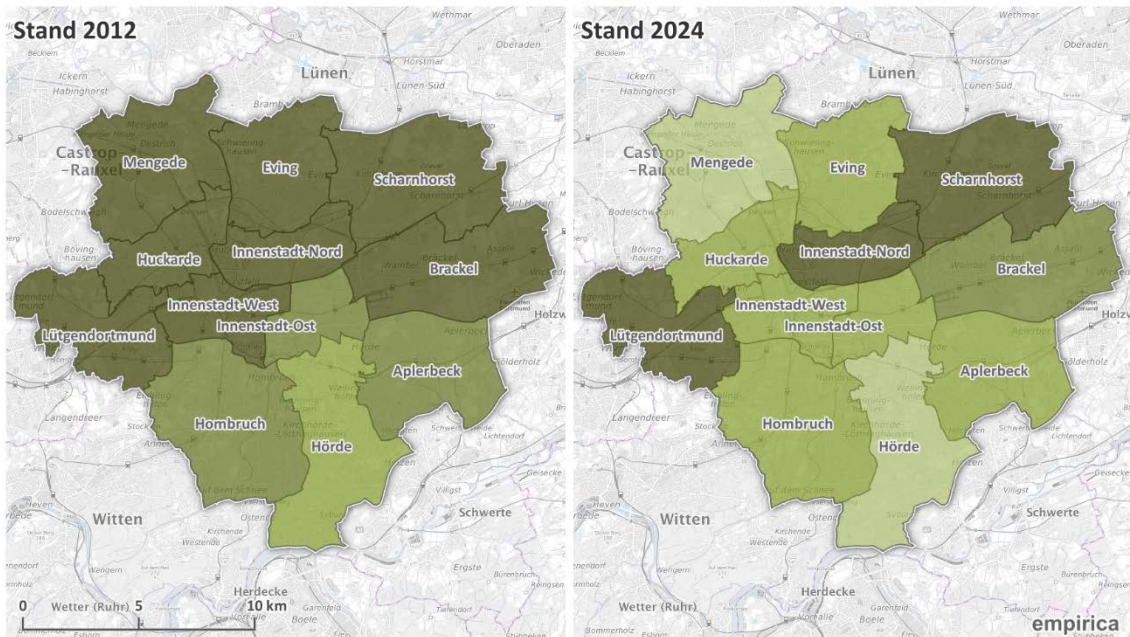
Für die niedrigeinkommensbeziehenden großen Haushalte (70 % des Median-Einkommens) ist zwar ebenfalls in vielen Stadtbezirken ein Rückgang sichtbar, allerdings deutlich weniger stark als dies die armutsgefährdete Einkommensgruppe betrifft.

Karte 15: Bezahlbarkeit für 4+ Personen Haushalte (70 % des Median Einkommens) nach Stadtbezirken im Vergleich zwischen 2012 und 2024

Bezahlbarkeit für 4+ Personen Haushalte mit 70% des Median Einkommens

Anteil bezahlbare Mietwohnungen im inserierten Angebot

≤ 15%
 ≤ 30%
 ≤ 45%
 ≤ 60%
 ≤ 75%
 > 75%

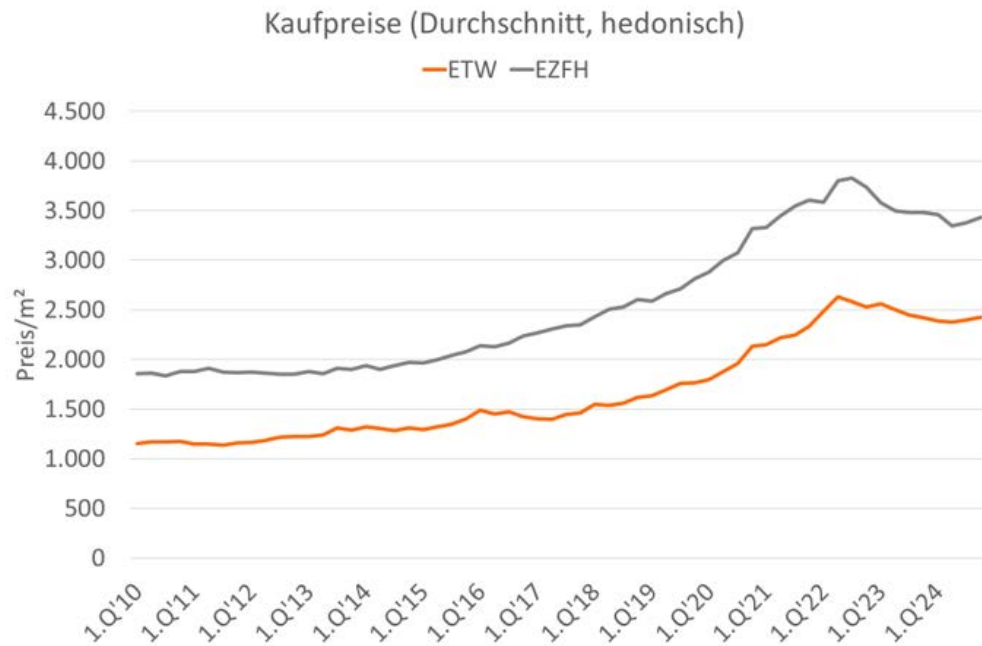


Quelle: empirica regio, Empirica-Einkommensmodell; Berechnungen & Darstellung: empirica

Bezahlbarkeit von Eigentum – gesamtstädtische Betrachtung

Nicht nur die Mieten sind in den vergangenen 10 bis 15 Jahren stark gestiegen, auch die Angebotspreise für Eigentum kletterten in diesem Zeitraum deutlich nach oben – wenngleich sie zuletzt rückläufig waren bzw. stagnierten (siehe Kap. 2.2 sowie Abb. 28). Daher wurde ebenfalls analysiert, wie sich die Er-schwinglichkeit von Eigentum in diesem Zeitraum entwickelt hat.

Abb. 28: Entwicklung der Angebotspreise von Eigentumswohnungen sowie Ein- und Zweifamilienhäusern (2012–2024)



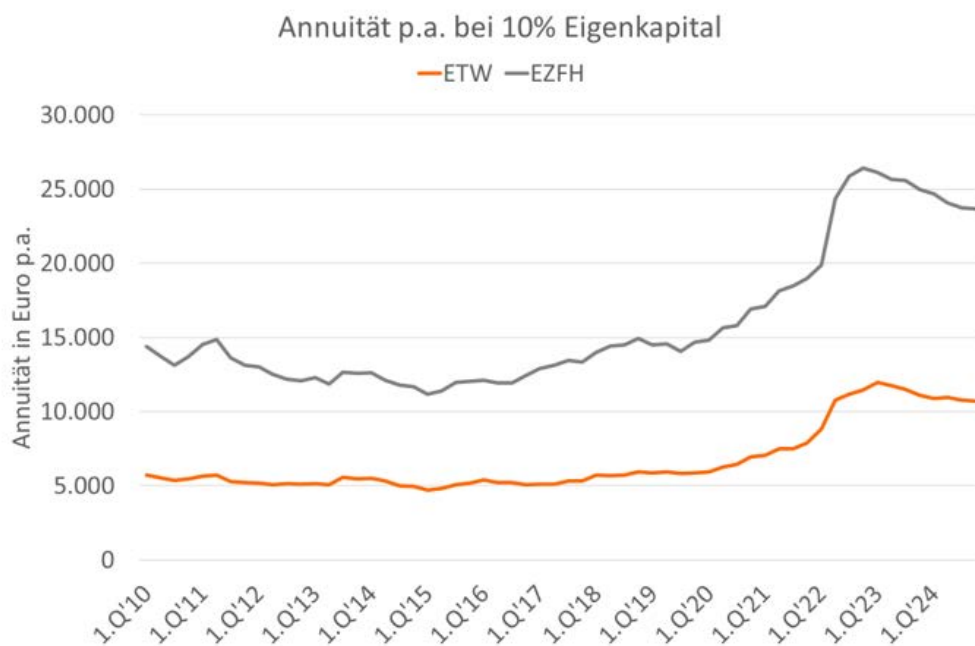
Quelle: empirica regio; Darstellung: empirica

Gegenstand der Analyse waren Eigentumswohnungen (für Dreipersonenhaushalte) sowie Ein- und Zweifamilienhäuser (für Vier-Personenhaushalte).⁶² Auf Basis der Angebotspreise für diese Wohnungen bzw. Häuser wurden die Annuitäten bestimmt, die jährlich aufzubringen waren.⁶³ Die Entwicklung der zu bewältigenden jährlichen Annuitäten – bezogen auf die Angebotspreise in dem jeweiligen Jahr – wird in folgender Abbildung deutlich. Trotz steigender Preise blieben durch das zinsgünstige Umfeld die Annuitäten auf moderatem Niveau. Mit dem Zinsanstieg im Laufe des Jahres 2022 schnellten auch die jährlichen Annuitäten deutlich nach oben und erhielten sich seitdem nur geringfügig.

⁶² Betrachtete Eigentumswohnung mit einer Größe von 80 m², betrachtete Ein- und Zweifamilienhaus mit 125 m²

⁶³ Getroffene Annahmen: Kreditlaufzeit 30 Jahre, Kaufnebenkosten: 15 %, Eigenkapitalanteil: 10 %

Abb. 29: Entwicklung der Annuitäten beim Kauf von Eigentumswohnungen sowie Ein- und Zweifamilienhäusern (2012–2024)

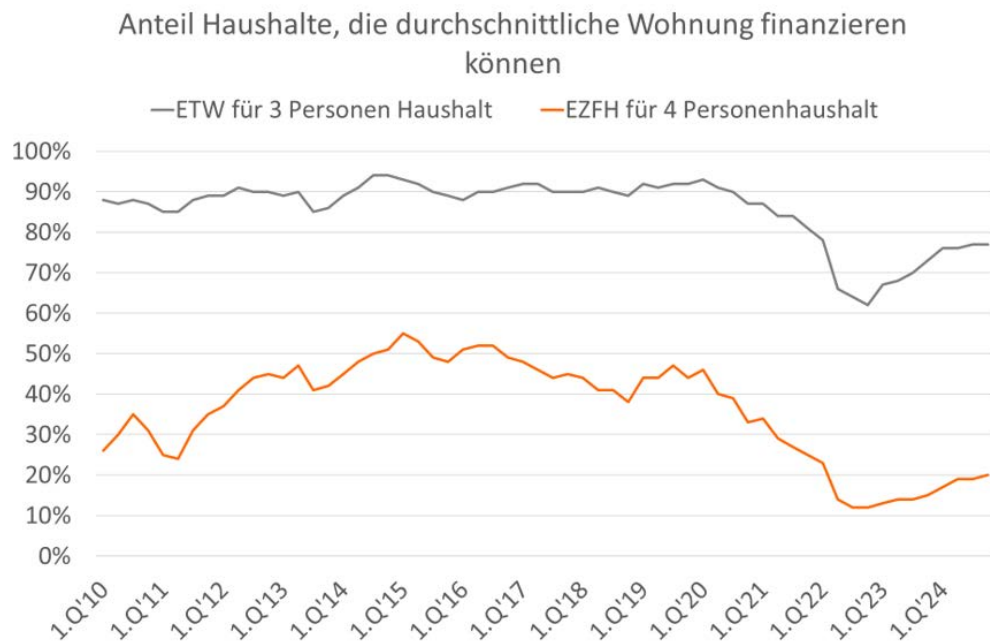


Quelle: empirica regio, Empirica-Einkommensmodell; Berechnungen & Darstellung: empirica

Gemessen am Einkommen der Dreipersonen- bzw. Vierpersonenhaushalte und der Annahme, dass nicht mehr als 30 % des Einkommens für die Annuität ausgegeben wird, lässt sich im Zeitverlauf darstellen, wie groß der Anteil der Haushalte ist, die sich zu den dargestellten Annuitäten eine durchschnittlich teure Eigentumswohnung respektive ein durchschnittlich teures Einfamilienhaus leisten konnten. Der Einbruch der Erschwinglichkeit, der mit dem Anstieg der Zinsen und damit der Finanzierungskosten einherging, zeigt sich in folgender Abbildung deutlich. Seitdem erholte sich die Situation durch die gestiegenen Einkommen, den leicht rückläufigen Angebotspreisen und den stabilen Zinsen leicht und der Anteil der Haushalte, für die die Erschwinglichkeit gegeben war, stieg wieder etwas an.

Bei der Einordnung der konkreten Anteilsverhältnisse ist zu beachten, dass es sich auch hierbei nur um eine theoretische Erschwinglichkeit handelt. Die tatsächliche Finanzierbarkeit von Eigentum ist auch von der Vermögenssituation und der Höhe des Eigenkapitals abhängig, sodass die dargestellten Anteile zu hoch liegen dürften.

Abb. 30: Entwicklung des Anteils von Haushalten mit theoretischer Finanzierungsmöglichkeit von Eigentumswohnungen/Ein- und Zweifamilienhäuser



Quelle: empirica regio, Empirica-Einkommensmodell; Berechnungen & Darstellung: empirica

6.3 Fazit/Einordnung der Ergebnisse

Die Analyse soll mit ihrem Differenzierungsgrad helfen, ein feineres Bild über das Angebot an bezahlbarem Wohnraum zu zeichnen. Sie kann dabei jedoch nur eine Annäherung darstellen, grundsätzliche Engpässe von bezahlbaren Wohnungen in bestimmten Segmenten bzw. für bestimmte Haushaltsgruppen aufzuzeigen. Dank ihres Aufbaus kann anhand einer Zeitreihe auch die Entwicklung der Erschwinglichkeit von Wohnraum in Dortmund dargestellt werden und somit eine Einschätzung getroffen werden, ob sich die Situation grundsätzlich verbessert oder verschlechtert hat.

Ob in den Segmenten, in denen der Analyse nach eine ausreichende Verfügbarkeit an bezahlbaren Angeboten besteht, auch alle Niedrigeinkommensbezieher*innen eine bezahlbare Wohnung anmieten können, hängt von weiteren Faktoren ab. Insbesondere grundlegende Marktzugangsschwierigkeiten oder die Konkurrenzsituation mit besserverdienenden Haushalten schränken die tatsächliche Verfügbarkeit bezahlbarer Wohnungen ein.

Der dargestellte Versorgungsgrad bzw. die Verfügbarkeit von „bezahlbarem“ Wohnraum stellt eine theoretische Größe dar und insbesondere auch nur eine relative. Trotz relativer (theoretisch) ausreichender Verfügbarkeit von bezahlbarem Wohnraum in den jeweiligen Segmenten, kann die Nachfrage das Angebot übersteigen. Darauf deuten beispielsweise die niedrige (marktaktive) Leerstandsquote und der Lock-in-Effekt hin.

7. Kleinräumige und regionale Wohnungsmarktbeobachtung

7.1 Kleinräumiges Wohnungsmarktmonitoring

Das kleinräumige Wohnungsmarktmonitoringsystem stellt eine Ergänzung zur gesamtstädtischen Wohnungsmarktbeobachtung dar. Die flächendeckende Analyse von kleinteiligen statistischen Daten auf der Ebene der 170 Statistischen Unterbezirke dient als Informationsinstrument und zur (räumlichen) Ressourcensteuerung. Die Indikatoren wurden inhaltlich aus den Teilzielen des Kommunalen Wohnkonzeptes 2021 (Verbesserung der Wohnsituation für Familien, Senior*innen sowie in Quartieren mit erhöhtem sozialem und wohnungswirtschaftlichem Handlungsbedarf) abgeleitet.

Die kleinräumigen Daten und deren Interpretation fließen u. a. in die Bedarfsermittlung für den geförderten Wohnungsbau (Wohnungstypen, Zielgruppen, Menge etc.) ein. Sie helfen den Bedarf kleinräumig zu qualifizieren und zu benennen. Auch im Rahmen der Aufstellung von Bebauungsplänen werden die Daten als Grundlage für eine bedarfsgerechte und zielgruppenorientierte Baulandentwicklung herangezogen.

Seit 2013 werden die Berichte mit vertiefenden Analysen der Daten und Entwicklungstendenzen sowie umfangreichem Kartenmaterial veröffentlicht. Der zuletzt erschienene vierte Bericht zum kleinräumigen Wohnungsmarktmonitoring zeigt die Ergebnisse der Datenanalysen des Jahres 2021. Der Bericht steht auf der folgenden Internetseite als Download zur Verfügung:

www.dortmund.de/wohnungsmarktbeobachtung
→ **Kleinräumiges Wohnungsmarktmonitoring**

7.2 Regionale Wohnungsmarktbeobachtung

Im Jahr 2024 erstellten die kreisfreien Städte und Kreise der AG Wohnungsmarkt Ruhr gemeinsam mit dem RVR den mittlerweile sechsten Regionalen Wohnungsmarktbericht. Er wurde am 22.11.2024 einem interessierten Fachpublikum im Chorforum in Essen vorgestellt. Neben der Präsentation der aktuellen Entwicklungen auf dem Wohnungsmarkt Ruhr wurde durch zwei Gastbeiträge die Wirkung wohnungspolitischer Instrumente auf kommunaler Ebene und in Metropolregionen betrachtet. Im Anschluss diskutierte eine Expert*innenrunde aus Wohnungswirtschaft, Politik, Mietervereinen und Wissenschaft unter der Fragestellung „Quo vadis Wohnraumentwicklung auf dem Wohnungsmarkt Ruhr“ intensiv die aktuellen und zukünftigen Strategien.

Der sechste Regionale Wohnungsmarktbericht steht auf folgenden Internetseite als Download zur Verfügung:

https://www.staedteregion-ruhr-2030.de/cms/regionale_wohnungsmarktbeobachtung_regwob.html

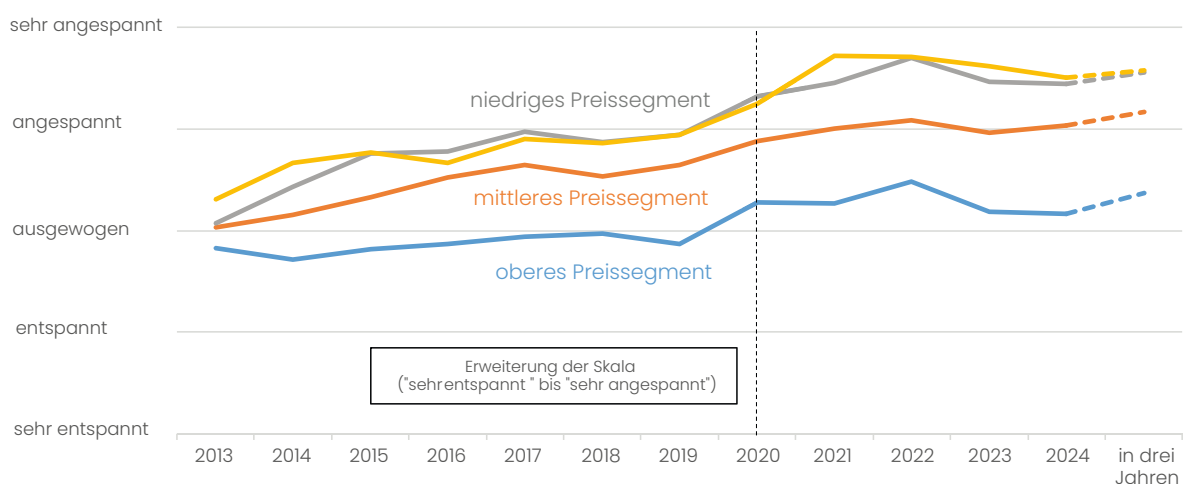
8. Kommunales Stimmungsbarometer – Einschätzung der Wohnungsmarktsituation in Dortmund durch Wohnungsmarktextpert*innen

Im Frühjahr des Jahres 2025 wurden für die Erstellung des Kommunalen Stimmungsbarometers 78 Wohnungsmarktextpert*innen gebeten, sich anhand eines Fragebogens zu den Entwicklungen auf dem Dortmunder Wohnungsmarkt im Jahr 2024 zu äußern. Abgefragt wurden keine objektiven Daten, sondern subjektive Beurteilungen. Die Umfrage ist nicht repräsentativ, bildet aber das breite Spektrum an Erfahrungen und Einschätzungen der Teilnehmer*innen ab. An der Befragung beteiligten sich 32 Expert*innen aus der Bau- und Wohnungswirtschaft, von Finanzierungsinstituten, Architektur- und Planungsbüros, aus der Wissenschaft und von verschiedenen Interessenverbänden. Nicht jede*r Befragte hat sich zu allen Teilmärkten geäußert.

Die Beurteilung der Marktlage erfolgte jeweils aus der Perspektive der Nachfrage. „Anspannung“ bedeutet hohe Nachfrage bei geringem Angebot und „Entspannung“ geringe Nachfrage bei hohem Angebot. Durch die kontinuierliche Fortschreibung von standardisierten Fragen ist es möglich, in der Zeitreihe zwischen kurzfristigen Schwankungen und längerfristigen Trends zu unterscheiden.

Die Einschätzungen der Akteur*innen zur Lage auf dem Dortmunder Mietwohnungsmarkt zeigen sich für das Jahr 2024 im Vergleich zum Vorjahr relativ unverändert. Während für das untere und mittlere Preissegment ein angespannter bis sehr angespannter Markt gesehen wird, wird dem oberen Preissegment tendenziell ein eher ausgewogenes Verhältnis attestiert. Die Befragten gehen davon aus, dass sich der Mietwohnungsmarkt in drei Jahren in allen Preissegmenten nochmals angespannter darstellen wird.

Abb. 31: Einschätzung der Situation auf dem Dortmunder Mietwohnungsmarkt in den unterschiedlichen Segmenten⁶⁴



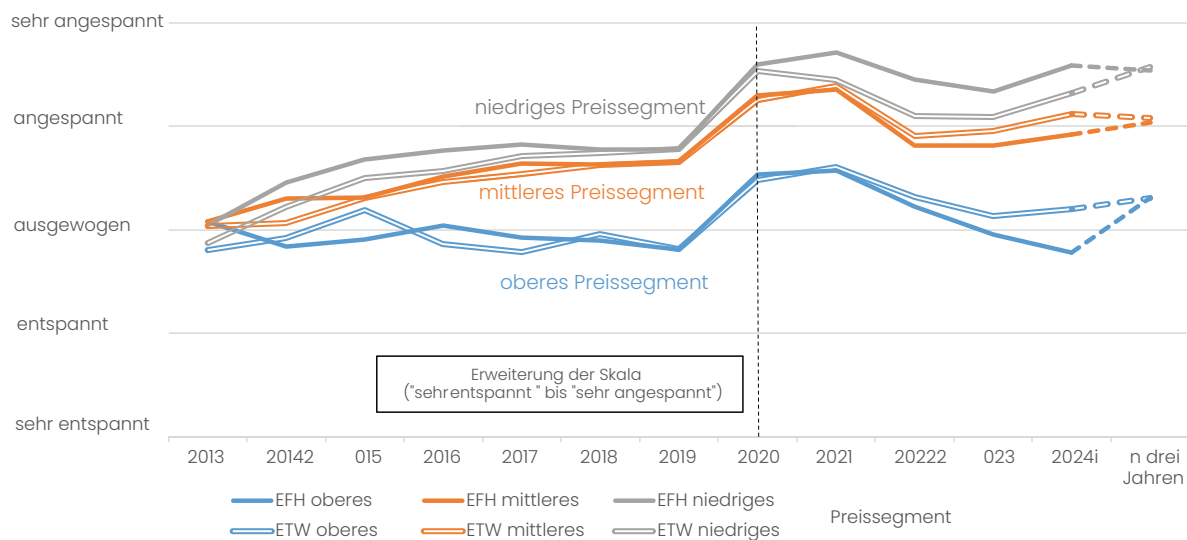
Quelle: Amt für Wohnen

⁶⁴ Um differenziertere Aussagen zur Marktlage zu ermöglichen und Tendenzen besser einordnen zu können, wurde die Beurteilungsskala seit dem Stimmungsbarometer 2020 um die Punkte „sehr entspannt“ und „sehr angespannt“ erweitert.

Ein unzureichendes Angebot an großen, familiengerechten Mietwohnungen (insbesondere im unteren, aber auch im mittleren Preissegment), eine zu geringe Neubautätigkeit, der Rückgang des öffentlich geförderten Mietwohnungsbestandes sowie die hohen Bau- bzw. Modernisierungskosten wurden am häufigsten als Probleme auf dem Dortmunder Mietwohnungsmarkt benannt. Unter den größten Problemen liegen weiterhin die hohen Nebenkosten („Zweite Miete“). In dem Zusammenhang wird auch die Einkommenssituation und daran gekoppelt die steigende Wohnkostenbelastung kritisch bewertet.

Vor dem Hintergrund rückläufiger Investitionen im (Miet-)Wohnungsbau zeigt die Befragung, dass die Gemengelage aus mehreren Faktoren hierfür verantwortlich ist. Neben den bereits erwähnten Baukosten werden weiterhin die Kapitalmarktbedingungen, die Anforderungen aus dem Gebäudeenergiegesetz und die kommunale Genehmigungspraxis als Hemmnisse wahrgenommen bzw. beschrieben. Auf der anderen Seite zeigt sich wie schon im Vorjahr, dass die verbesserten Förderkonditionen und -bedingungen als Anreiz gesehen werden, in den öffentlich geförderten Mietwohnungsbau zu investieren. Das spiegelt sich auch im aktuellen Fördervolumen wider (s. Kap. 3.4.1 Wohnraumförderung).

Die Situation auf dem Dortmunder Eigentumsmarkt beurteilen die Expert*innen unterschiedlich. Ähnlich wie auf dem Mietwohnungsmarkt wird die Situation im oberen Preissegment als ausgewogener eingestuft. Im Vergleich zum Vorjahr wird die Situation sogar noch einmal etwas entspannter bewertet. Auf der anderen Seite zeigt sich nach wie vor eine angespannte bis sehr angespannte Situation im unteren bis mittleren Preissegment wieder mit steigender Tendenz. Dies betrifft sowohl das Segment der Eigenheime als auch das der Eigentumswohnungen. Die Akteur*innen erwarten, dass sich die Lage auf dem Eigentumsmarkt innerhalb der kommenden drei Jahre tendenziell weiter anspannen wird. Dies zeigt sich besonders stark im oberen Preissegment der Einfamilienhäuser.

Abb. 32: Einschätzung der Situation auf dem Dortmunder Eigentumsmarkt in den unterschiedlichen Segmenten⁶⁵

Quelle: Amt für Wohnen

Die Einschätzung der Expert*innen zu den aktuellen Problemen auf dem Dortmunder Eigentumsmarkt fällt sehr ähnlich wie im vergangenen Jahr aus. Neben dem hohen Zinsniveau für Wohnungsbaukredite werden die hohen Baukosten als größtes Problem beschrieben. In diesem Zusammenhang werden die höheren Kosten, die allein durch die gestiegenen Anforderungen an das klimagerechte Bauen (bspw. Gebäudeenergiegesetz) gestellt werden, explizit hervorgehoben und von vielen Expert*innen als Hemmnis eingestuft.

Beim Neubau im Eigentumssegment wurde neben den Kapitalmarktbedingungen und den hohen Baukosten aus Sicht der befragten Expert*innen auch die kommunale Genehmigungspraxis kritisch gesehen.

Alle Ergebnisse des Stimmungsbarometers 2024 können im Detail der folgenden Auswertung entnommen werden.

⁶⁵ Um differenziertere Aussagen zur Marktlage zu ermöglichen und Tendenzen besser einordnen zu können, wurde die Beurteilungsskala seit dem Stimmungsbarometer 2020 um die Punkte „sehr entspannt“ und „sehr angespannt“ erweitert.

Stimmungsbarometer 2024

Aktuelle Wohnungsmarktlage

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

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

1 a: Mietwohnungen (Bezugsgröße: Angebotsmieten nettokalt für Neuverträge)

Zutreffendes bitte ankreuzen!

Die Wohnungsmarktlage ist derzeit ...	im oberen Preissegment über 10,00 €/m² (Nettokaltmiete)	im mittleren Preissegment 7,50 €/m² bis 10,00 €/m²	im niedrigen Preissegment unter 7,50 €/m²	im öffentlich geförderten Segment
sehr angespannt	1	10	19	18
angespannt	11	15	10	8
ausgewogen	10	5	2	0
entspannt	8	2	0	2
sehr entspannt	0	0	1	0

1 b: Selbst genutztes Eigentum

Zutreffendes bitte ankreuzen!

Die Wohnungsmarktlage ist derzeit ...	Einfamilienhäuser (Reihenhäuser, Doppelhaushälften, freistehende Einfamilienhäuser)			Eigentumswohnungen (Geschosswohnungsbau)		
	im oberen Preissegment über 560.000 €	im mittleren Preissegment 330.000 € bis 560.000 €	im unteren Preissegment unter 330.000 €	im oberen Preissegment über 3.000 €/m²	im mittleren Preissegment 2.000 €/m² bis 3.000 €/m²	im unteren Preissegment unter 2.000 €/m²
sehr angespannt	1	5	16	3	9	13
angespannt	4	13	6	7	10	8
ausgewogen	9	5	2	7	6	3
entspannt	7	1	0	8	0	1
sehr entspannt	2	0	0	0	0	0

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

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

Zielgruppe/Nachfrage					
	Zu wenig große Wohnungen im	4 oberen	23	mittleren	23 unteren Preissegment
	Zu wenig kleine Wohnungen im	3 oberen	16	mittleren	18 unteren Preissegment
16	Rückgang des öffentlich geförderten Mietwohnungsbestandes				
12	Zu wenige barrierearme / barrierefreie Wohnungen				
10	Zu wenige Wohnungen für Menschen mit Beeinträchtigungen				
18	Mangelndes Angebot für kinderreiche Familien (große Wohnungen, Mieteinfamilienhäuser)				
7	Zu wenig Wohnraum für Studierende und Auszubildende				
3	Ausstattung entspricht nicht den aktuellen Nachfragewünschen (z. B. fehlende Balkone, Abstellflächen)				
6	Schwierigkeiten von Migrant*innen bei der Wohnungssuche				
5	Schwierigkeiten von Geflüchteten eine Wohnung auf dem regulären Wohnungsmarkt zu finden				
Bauliche Aspekte (Bestand/Neubau)					
7	Vernachlässigung von Wohnungsbeständen / Problemimmobilien				
22	Zu geringe Neubautätigkeit				
9	Mangelnde Verfügbarkeit von Bauland für den Geschosswohnungsbau				
16	Hohe Baulandpreise für den Geschosswohnungsbau				
28	Hohe Bau- bzw. Modernisierungskosten				
11	Keine ausreichende Förderung für klimagerechtes Bauen und Modernisieren				
8	Zu wenig Wohnungen entsprechen den aktuellen energetischen Standards				
2	Verfügbarkeit von Baumaterialien				
6	Hohe Auslastung der Bauwirtschaft				
11	Spannungsfeld der Nachverdichtung (Widerstände in der Nachbarschaft, mikroklimatische Folgen)				
Mieten/“Bezahlbarkeit“					
16	Hohe Diskrepanz zwischen Bestands- und Neuvertragsmieten (Lock-in-Effekte)				
11	Einkommenssituation (Bonität) der Mieter*innen				
18	Soziale Segregation				
23	Schwierigkeiten von Migrant*innen bei der Wohnungssuche				
18	Schwierigkeiten von Geflüchteten eine Wohnung auf dem regulären Wohnungsmarkt zu finden				

Sonstiges	
	<p>Weitere Probleme:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Aktivierung von Wohnraumpotenzialen im Bestand • Hohe Leerstandsquote, zu viel Abriss • Hoher Anteil an nicht investierenden Finanzinvestoren • Mieterfreundliches Mietrecht/Bürokratiehürden bei Ausbau und Neubau • Zu viele Bauvorschriften und Regularien, zu hohe Standards (u. a. hinsichtlich der Barrierefreiheit)
8	Ich sehe zurzeit keine Probleme

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

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

3	Mangelnde Verfügbarkeit von Bauland
7	Hohe Baulandpreise (im Vergleich zum Umland)
21	Hohe Baukosten
12	Steigende Zinsen für Wohnungsbaukredite
0	Verfügbarkeit von Baumaterialien
3	Hohe Auslastung der Bauwirtschaft
13	Höhere Kosten durch steigende Anforderungen an klimagerechtes Bauen
2	Zu geringere Neubautätigkeit im Bereich der Einfamilienhäuser
2	Zu geringere Neubautätigkeit im Bereich der Eigentumswohnungen
9	Hohe Angebotspreise für Bestandsimmobilien
2	Zu geringeres Angebot an Bestandseinfamilienhäusern
2	Zu geringeres Angebot an Bestandseigentumswohnungen
2	Keine ausreichende Eigentumsförderung (u.a. für Familien)
1	Keine ausreichende Förderung für klimagerechtes Bauen
1	<p>Andere Probleme:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Keine attraktiven architektonisch-städtebaulichen Angebote im Neubausegment („alles nur von der Stange“) • B-Plan-Verfahren dauern viel zu lange
1	Ich sehe zurzeit keine Probleme

Einschätzung der zukünftigen Wohnungsmarktentwicklung

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

4 a: Mietwohnungen

Zutreffendes bitte ankreuzen!

Die Wohnungsmarktlage wird in drei Jahren ... sein.	im oberen Preissegment	im mittleren Preissegment	im unteren Preissegment	im öffentlich geförderten Segment
sehr angespannt	4	12	21	19
angespannt	10	14	8	8
ausgewogen	11	4	1	0
entspannt	3	0	0	0
sehr entspannt	2	1	1	1

4 b: Selbst genutztes Eigentum

Zutreffendes bitte ankreuzen!

Die Wohnungsmarktlage wird in drei Jahren ... sein.	Einfamilienhäuser (Reihenhäuser, Doppelhaushälften, freistehende Einfamilienhäuser)			Eigentumswohnungen (Geschosswohnungsbau)		
	im oberen Preissegment	im mittleren Preissegment	im unteren Preissegment	im oberen Preissegment	im mittleren Preissegment	im unteren Preissegment
sehr angespannt	4	7	14	1	7	16
angespannt	5	14	12	11	14	9
ausgewogen	13	4	0	10	5	1
entspannt	3	1	0	3	0	0
sehr entspannt	1	0	0	1	0	0

Aktuelles Investitionsklima

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

Zutreffendes bitte ankreuzen!

	Neubau				Bestand				
Das Investitionsklima ist derzeit ...	Ein-familien-häuser	Eigentums-wohnungen	Miet-wohnungen		Sanierung Modernisierung		Erwerb von Wohnimmobilien		
			frei finanzierte	öffentl. geförderte	Ein-familien-häuser	Geschoss-wohnungsbau	Ein-familien-häuser	Eigentums-wohnungen	Mehr-familien-häuser
(eher) schlecht	14	12	20	15	12	12	8	8	11
weder gut noch schlecht	11	12	11	5	10	16	11	15	14
(eher) gut	3	5	1	11	2	2	6	3	5

6. Welche Faktoren beeinflussen derzeit das Investitionsklima?

Zutreffendes bitte ankreuzen!

6 a: Beim Neubau im Eigentumsbereich wirkt sich dieser Faktor auf das Investitionsklima derzeit ...	positiv aus (als Anreiz)	kaum oder gar nicht aus	negativ aus (als Hemmnis)
Kapitalmarktbedingungen	2	3	19
Konjunkturlage	0	5	21
Inflation	0	12	14
Eigentumsförderung	4	16	4
Förderung für klimagerechtes Bauen	4	16	6
Baukosten	0	0	26
Verfügbarkeit von Baumaterialien	1	20	3
Anforderungen aus dem Gebäudeenergiegesetz	0	5	21
Baulandangebot	0	10	13
Kommunale Genehmigungspraxis	0	2	22
Sonstiges: <ul style="list-style-type: none"> • Lange Bearbeitungszeiten in den Behörden • Genehmigungsrechtliche Unsicherheiten bei Umnutzungen und Umbauten im Bestand • negative Auswirkungen durch zu viele Bauvorschriften und zu hohe Standards (kaum kostengünstiges Bauen möglich) • Fehlende Fördertöpfe zur expliziten Bestandsumnutzung (Folge: Leerstand von vorhandenem Potenzial) 			

Zutreffendes bitte ankreuzen!

6 b: Beim Neubau von Mietwohnungen wirkt sich dieser Faktor auf das Investitionsklima derzeit ...	positiv aus (als Anreiz)	kaum oder gar nicht aus	negativ aus (als Hemmnis)
Einkommenssituation der Mieter*innen	1	19	8
Mietrecht	0	18	9
Steuer-/Abschreibungsrecht	9	15	3
Baukosten	0	1	27
Verfügbarkeit von Baumaterialien	1	23	3
Anforderungen aus dem Gebäudeenergiegesetz	0	5	23
Renditeerwartung/realisierbare Miethöhe	3	5	19
Öffentliche Wohnraumförderung	18	8	2
Förderung für klimagerechtes Bauen	5	20	2
Baulandangebot	1	16	10
Kommunale Genehmigungspraxis	0	2	25
Kapitalmarktbedingungen	2	4	20
Konjunkturlage	0	8	19
Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung	7	15	3
Sonstiges: • Lange Bearbeitungszeiten in den Behörden • negative Auswirkungen durch zu viele Bauvorschriften und zu hohe Standards (kaum kostengünstiges Bauen möglich)			

Zutreffendes bitte ankreuzen!

6 c: Bei Investitionen in den Bestand wirkt sich dieser Faktor auf das Investitionsklima derzeit ...	positiv aus (als Anreiz)	kaum oder gar nicht aus	negativ aus (als Hemmnis)
Einkommenssituation der Mieter*innen	1	17	7
Mietrecht	0	12	13
Steuer-/Abschreibungsrecht	8	15	1
Bau- und Modernisierungskosten	0	23	1
Verfügbarkeit von Baumaterialien	1	19	3
Anforderungen aus dem Gebäudeenergiegesetz	0	6	19
Realisierbarkeit von Mieterhöhungen	5	9	9
Öffentliche Wohnraumförderung	14	9	2
Förderung für klimagerechtes Modernisieren	6	13	5
Kapitalmarktbedingungen	1	4	18
Konjunkturlage	1	8	14
Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung	7	13	4
Alterung in der Gesellschaft	6	12	5
Sonstiges: • Genehmigungsrechtliche Unsicherheiten bei Umnutzungen und Umbauten im Bestand • Fehlende Fördertöpfe zur expliziten Bestandsumnutzung (Folge: Leerstand von vorhandenem Potenzial)			

Zukünftiges Investitionsklima

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

Zutreffendes bitte ankreuzen!

	Neubau				Bestand				
In ca. drei Jahren wird das Investitionsklima ... sein.	Ein-fami-lien-häuser	Eigen-tums-wohnun-gen	Mietwohnungen		Sanierung, Modernisierung		Erwerb von Wohnimmobilien		
			frei finan-zierte	öffent-lich geför-derte	Ein-fami-lien-häuser	Geschoss-wohnungs-bau	Ein-fami-lien-häuser	Eigen-tums-wohnun-gen	Mehr-familien-häuser
(eher) schlecht	13	10	13	14	8	8	5	6	12
weder gut noch schlecht	10	11	9	3	12	12	12	14	9
(eher) gut	2	5	5	8	3	4	6	4	3

8. In welchem Bereich sind Sie tätig?

Zutreffendes bitte ankreuzen! Mehrfachnennungen möglich

Architekt*in	4
Projektentwickler*in	11
Bauwirtschaft	3
Finanzierungsinstitut	2
Interessenverband	3
Makler*in	6
Wissenschaft	1
Wohnungswirtschaft	18
Gutachter*in	0
Sonstiges	0

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

Liste der 170 Statistischen Unterbezirke

Innenstadt-West

001	City-Ost
002	City-West
003	Cityring-West
004	Cityring-Ost
011	Westfalenhalle
012	Südwestfriedhof
013	Tremonia
021	Westpark
022	Dorstfelder Brücke
023	Union
031	Hallerey
032	Dorstfeld
033	Oberdorstfeld

Innenstadt-Nord

041	Hafen
042	Hafen-Süd
043	Hafen-Südost
051	Nordmarkt-Süd
052	Nordmarkt-Südost
053	Nordmarkt-West
054	Nordmarkt-Ost
061	Borsigplatz
062	Westfalenhütte

Innenstadt-Ost

071	Kaiserbrunnen
072	Funkenburg
073	Körne
081	Westfalendamm-Nord
082	Gartenstadt-Nord
083	Westfalendamm-Süd
084	Gartenstadt-Süd
091	Ruhrallee West
092	Ruhrallee Ost

Eving

111	Brechten-Nord
112	Brechten-Süd
121	Niedereving
122	Eving
123	Obereving
124	Kemminghausen
130	Holthausen
140	Lindenhorst

Scharnhorst

211	Altenderne
212	Derne
221	Grevel
222	Hostedde
231	Franz-Zimmer-Siedlung
232	Kirchderne
241	Kurl-Nord
242	Kurl-Süd
243	Husen-Nord
244	Husen-Süd
251	Lanstrop-Neu
252	Lanstrop-Alt
261	MSA-Siedlung
262	Alt-Scharnhorst
263	Westholz
270	Scharnhorst-Ost

Brackel

311	Asselburg
312	Asseln Dorf
313	Asseln Hellweg
314	Kolonie Holstein
315	Kolonie Neuasseln
321	Brackeler Feld
322	Westheck
323	Reichshof
324	Brackel Dorf
325	Brackel Hellweg
326	Knappschafts Krankenhaus
327	Hauptfriedhof
328	Funkturmsiedlung
331	Wambel Dorf
332	Breierspfad
333	Pferderennbahn
341	Wickeder Feld
342	Wickede Dorf
343	Dollersweg
344	Flughafen

Aplerbeck

411	Aplerbecker Straße
412	Marsbruchstraße
413	Aplerbecker Markt
414	Vieselerhofstraße
415	Aplerbeck Bahnhof Süd
416	Aplerbecker Mark
417	Schwerter Straße
421	Berghofen Dorf
422	Ostkirchstraße
423	Berghofer Mark
431	Schüren-Neu
432	Schüren-Alt
441	Sölde-Nord
442	Sölde-Süd
451	Söldeholz
452	Lichtendorf

Hörde

511	Benninghofen
512	Loh
521	Schulzentrum Hacheney
522	Pferdebachtal
531	Remberg
532	Hörde
533	Phönix-West
534	Brücherhof
535	Clarenberg
541	Höchsten
542	Holzen
551	Syburg
552	Buchholz
561	Wellinghofen
562	Durchstraße
570	Wichlinghofen

Hombruch

611	Schönau
612	Ostenbergstraße
613	Krückenweg
614	Baroper Markt
615	Zechenplatz

620	Bittermark
631	Brünninghausen
632	Renninghausen
641	Eichlinghofen
642	Universität
643	Salingen
651	Hombruch
652	Deutsch-Luxemburger-Straße
653	Siedlung Rotkehlchenweg
661	Persebeck
662	Kruckel
663	Schnee
671	Großholthausen
672	Kirchhörde-Nord
673	Kleinholthausen
674	Kirchhörde-Ost
675	Kirchhörde-West
676	Löttringhausen-Nord
677	Löttringhausen-Süd
678	Schanze
681	Rombergpark
682	Lücklemberg
690	Menglinghausen

Lütgendortmund

710	Bövinghausen
720	Kley
731	Holte-Kreta
732	Deipenbeck
733	Lütgendortmund-Mitte
734	Lütgendortmund-Ost
735	Lütgendortmund-West
736	Somborn
741	Germania
742	Marten
750	Oespel
760	Westrich

Huckarde

810	Deusen
821	Mailoh
822	Erpinghofsiedlung
823	Wischlingen
824	Huckarde
825	Instenburgsiedlung
831	Jungferntal
832	Rahm
841	Kirchlinde-Alt
842	Siedlung Siepmannstraße
843	Hangeney

Mengede

910	Bodelschwingh
921	Brünninghausen/Knepper
922	Mengeder Heide
923	Mengede-Mitte
924	Alte Kolonie
930	Nette
940	Oestrich
951	Groppenbruch
952	Schwieringhausen
953	Ellinghausen
954	Niedernette
960	Westerfild



DORTMUNDER Bekanntmachungen

Nr. 53 – 80. Jahrgang

Amtsblatt der Stadt Dortmund

Freitag, 20. Dezember 2024

Sonderdruck

Mietspiegel Dortmund 2025/2026 für nicht preisgebundene Wohnungen

(Fortschreibung des Mietspiegels 2023/2024)

Der Mietspiegel wurde von der Stadt Dortmund, Amt für Wohnen, Südwall 2-4, 44137 Dortmund, unter Mitwirkung der folgenden Beteiligten erstellt:

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

Grundlage ist eine repräsentativ angelegte Befragung, die von der Stadt Dortmund durchgeführt und ausgewertet wurde.

Dieser Mietspiegel wurde nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen gemäß § 558d Abs. 1 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) erstellt und gemäß § 558d Abs. 2 BGB an die Marktentwicklung angepasst. Er wurde von den vorgenannten Interessenverbänden, außer dem DMB Mieterbund Dortmund e.V. – Mieterschutzverein –, anerkannt und genügt damit den Anforderungen, die an einen qualifizierten Mietspiegel (§ 558d Abs. 1 BGB) gestellt werden.

Der qualifizierte Mietspiegel löst zwei wesentliche Rechtsfolgen aus:

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

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

1. Allgemeines

Die Angaben des Mietspiegels entsprechen dem Stand Mai 2024. Der Mietspiegel ist eine Orientierungshilfe, die es ermöglichen soll, die Miethöhe einer Wohnung unter Berücksichtigung von Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage einschließlich der energetischen Ausstattung und Beschaffenheit festzustellen.

Die Mietspiegeltabelle enthält Mietspannen je m² Wohnfläche monatlich für die Nettokaltmiete (Miete ohne Heiz- und Betriebskosten; s. Punkt 2 „ortsübliche Vergleichsmiete“), getrennt nach Baujahresklassen bis einschließlich Baujahr 2019. Die Mietspiegeltabelle enthält keine Vergleichsmieten für Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern sowie für Wohnungen mit weniger als 20 m² oder mehr als 145 m².

Der Mietspiegel findet keine Anwendung für Standard-Wohnungen ohne WC und für Wohnungen, die möbliert vermietet werden. Für diese Wohnungen kann der Mietspiegel als Orientierung dienen.

2. Zum Begriff „ortsübliche Vergleichsmiete“ in Dortmund

Die ausgewiesene ortsübliche Vergleichsmiete ist die Nettokaltmiete (Miete ohne Heiz- und Betriebskosten). Nicht enthalten sind die Betriebskosten im Sinne des § 2 Betriebskostenverordnung. Dies sind im Wesentlichen: Grundsteuer, Sach- und Haftpflichtversicherungen, Kosten der Wasserversorgung und Entwässerung, Heiz- und Warmwasserkosten, Aufzug, Straßenreinigung, Müllabfuhr, Schornsteinreinigung, Hausreinigung, Gartenpflege, Allgemeinbeleuchtung, Hauswart, maschinelle Wascheinrichtungen, Gemeinschaftsantenne und Verteileranlage für ein Breitbandkabel.

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

Zur Umrechnung einer vertraglich vereinbarten Teilinklusive/Inklusivmiete auf die ortsübliche Vergleichsmiete können folgende, für Dortmund übliche Betriebskostensätze herangezogen werden:

Betriebskostenart: Kosten ...	Betrag in € je m ² pro Monat
... der Entwässerung	0,41
... für Straßenreinigung	0,05
... für Müllabfuhr	0,31
... für Sach- und Haftpflichtversicherungen	0,42

Aufgrund der Grundsteuerreform und der daraus resultierenden neuen Grundsteuer zum 01.01.2025 liegen keine Erfahrungswerte für die durchschnittlichen Kosten pro m² vor.

3. Erläuterungen zur Mietspiegeltabelle

3.1 Baujahresklassen

Das Alter einer Wohnung bestimmt maßgeblich ihre Beschaffenheit und damit die Miethöhe. Die Mietspiegeltabelle weist neun Baujahresklassen aus.

Zur Einordnung ist das Jahr der Fertigstellung der Wohnung oder das Jahr des Wiederaufbaus des Gebäudes maßgeblich. Auch bei modernisierten Wohnungen richtet sich die Zuordnung nach dem ursprünglichen Baujahr und nicht nach dem Jahr der Modernisierung.

3.2 Mietspannen

Die Tabellenfelder enthalten neben einem Mittelwert (arithmetisches Mittel) für vergleichbare Objekte entsprechend den Vorschriften des BGB jeweils auch Mietspannen (Untergrenze und Obergrenze) und dokumentieren damit die Streuung der Mieten um den Mittelwert. Dabei handelt es sich um den Unter- bzw. Oberwert der jeweiligen Zwei-Drittel-Spanne. Diese werden gebildet, in dem für jede Baujahresklasse jeweils ein Sechstel der Fälle am oberen und unteren Ende der Verteilung entfernt wird.

In diesen Spannen können folgende Unterschiede zum Ausdruck kommen:

- Art, Umfang und Qualität der Ausstattung, soweit nicht durch Zu- und Abschläge ausgewiesen,
- Einfluss von Merkmalen, die nicht in ausreichender Fallzahl vorhanden waren bzw. nicht abgefragt wurden bzw. für die kein eindeutiger Einfluss ermittelt werden konnte (siehe Kap. 5.2 der Dokumentation zur Erstellung des Mietspiegels 2023/2024), sowie

- Unterschiede, die sich aus den konkreten Standortmerkmalen ergeben, die vom Mietspiegel nicht erfasst wurden (siehe Punkt 5.7: „Gebietseinteilung/ Wohnumfeld“).

Für folgende Merkmale konnte kein signifikanter Einfluss auf die Höhe der Miete festgestellt werden. Diese Merkmale dürfen nicht im Rahmen der Mietspanne zu einem Zu- oder Abschlag führen:

Zweites Bad ohne WC, Blockheizkraftwerk (Nahwärme; außerhalb des Gebäudes bzw. für mehrere Gebäude), Nachtstromspeicher/ Elektroheizung, Wärmeschutzverglasung mit zusätzlichem Schallschutz (mindestens der Schallschutzklasse 4 der VDI-Richtlinie 2719 „Schalldämmung von Fenstern“), Schallschutzfenster, Messeinrichtungen für die Wasserversorgung, mit denen der individuelle Verbrauch erfasst und abgerechnet werden kann, Erneuerung/Austausch des Heizkessels (ohne Austausch der Rohr- bzw. Zuleitungen von der Heizzentrale zu den Wohnungen sowie ohne Austausch der Heizkörper).

4. Mietspiegeltabelle

Als Orientierungshilfe wird ein Mittelwert (arithmetisches Mittel) aller Beobachtungswerte ausgewiesen. Das arithmetische Mittel wird berechnet, in dem die Summe der einzelnen Mieten durch ihre Anzahl geteilt wird. Mietpreise innerhalb dieser Spannen gelten noch als ortsüblich.

Baujahr	Spanne Untergrenze in €/m ²	Mittelwert (arithm. Mittel) in €/m ²	Spanne Obergrenze in €/m ²
bis 1909	4,73	5,90	7,16
1910–1934	4,61	5,73	6,83
1935–1959	5,23	6,29	7,41
1960–1969	5,43	6,30	7,18
1970–1981	4,98	6,00	6,96
1982–1994	5,45	6,50	7,68
1995–2009	5,72	6,83	7,94
2010–2014	5,80	7,37	8,99
2015–2019	8,10	10,19	12,67

5. Zu- und Abschläge

Die im Folgenden aufgeführten Zu- und Abschläge werden – falls zutreffend – für die entsprechenden Merkmale auf die unter Punkt 4 dargestellten Mieten (Mittelwerte und Spannenwerte) hinzugerechnet bzw. abgezogen. Bei den Zu- und Abschlägen handelt es sich um Durchschnittswerte. Sie stellen auf eine jeweilige Durchschnittsqualität des Merkmals ab. Abweichungen davon nach oben oder unten sind möglich. Das Vorhandensein weiterer Ausstattungs- oder Beschaffenheitsmerkmale kann das Abweichen vom in der Mietspiegeltabelle dargestellten Mittelwert begründen.

Ausstattungsmerkmale sind nur zu berücksichtigen, wenn sie von Vermietenden eingebracht wurden.

5.1 Wohnungsgröße und Wohnungstyp

Der Mietspiegel ist anwendbar für Wohnungen von 20 m² bis zu einer Größe von 145 m². Die in der Mietspiegeltabelle ausgewiesenen Mieten und Spannen beziehen sich auf Wohnungen mit einer Wohnfläche von 60,01 bis 80,00 m². Die Mieten für kleinere Wohnungen und Appartements liegen in der Regel über den in der Mietspiegeltabelle angegebenen Werten; die Mieten für größere Wohnungen liegen darunter. Die Zu- und Abschläge sind wie folgt zu bemessen:

Wohnungsgröße	Zu- bzw. Abschlag pro m ² Wohnfläche
20,00 bis 25 m ²	+ 1,74 €
25,01 bis 30 m ²	+ 1,29 €
30,01 bis 35 m ²	+ 1,28 €
35,01 bis 40 m ²	+ 0,92 €
40,01 bis 45 m ²	+ 0,57 €
45,01 bis 50 m ²	+ 0,44 €
50,01 bis 60 m ²	+ 0,20 €
60,01 bis 80 m ²	0,00 €
80,01 bis 110 m ²	- 0,05 €
110,01 bis 145 m ²	- 0,13 €

Wohnungstyp

Bei bestimmten Wohnungstypen können die folgenden Zu- und Abschläge angewendet werden. Der Zuschlag für Appartements ist mit den Zuschlägen für Kleinwohnungen bis 50,00 m² kombinierbar. Der Zuschlag für Maisonette- oder Galerie-Wohnungen kann mit den Zu- und Abschlägen für Dachgeschoss- und Souterrain-Wohnungen kombiniert werden.

Merkmal	Zu- und Abschlag pro m ² Wohnfläche
Appartement (abgeschlossene Einzimmerwohnung mit Badewanne oder Dusche sowie WC und einer ausgestatteten Kochnische mit bis zu 50,00 m ²)	+ 0,54 €
Maisonette- oder Galerie-Wohnung (Treppe innerhalb der Wohnung mit nutzbaren Wohnräumen auf mindestens zwei Etagen)	+ 0,07 €
Dachgeschoss-Wohnung (Zimmer haben teilweise Dachschrägen)	+ 0,05 €
Souterrain-Wohnung (teilweise unterhalb der Oberfläche liegend)	- 0,09 €

5.2 Bad-Ausstattung

Wohnungen mit einem Badezimmer mit WC und Badewanne werden im Mietspiegel als Standard definiert. Wohnungen, die kein WC in der Wohnung aufweisen oder bei denen das WC nicht von Vermietenden eingebaut wurde, sind nicht Teil des Mietspiegels. Für diese Substandard-Wohnungen dient der Mietspiegel als Orientierung. Für folgende Bad-Ausstattungen ergeben sich Zu- oder Abschläge:

Merkmal	Zu- oder Abschlag pro m ² Wohnfläche
Zusätzliches, zweites WC (Gäste-WC)	+ 0,22 €
Badezimmer mit Dusche (auch mit zusätzlicher Badewanne)	+ 0,16 €
Zweites Badezimmer mit WC (Raum mit Badewanne und/oder Dusche sowie Waschbecken und WC)	+ 0,29 €
Kein Badezimmer in der Wohnung	- 0,70 €

5.3 Bodenbeläge

Wohnungen, die innerhalb der Wohn- und Schlafräume überwiegend mit Laminat-, Teppichboden oder einfachem PVC-Bodenbelag ausgestattet sind, werden im Mietspiegel als Standard definiert. Wird die Wohnung ohne Oberböden vermietet, ergibt sich ein Abschlag. Für andere überwiegend verwendete Bodenbeläge in den Wohn- und Schlafräumen ergeben sich folgende Zuschläge:

Merkmal	Zu- oder Abschlag pro m² Wohnfläche
Parkettboden oder aufgearbeitete Hobeldielen	+ 0,54 €
Keramik-/Natursteinboden	+ 0,17 €
Hochwertiger PVC-Bodenbelag (fest verklebter Designboden/Vinylboden)	+ 0,21 €
Ohne Oberböden vermietet	- 0,11 €

5.4 Beheizungsart

Hinsichtlich der Beheizungsart sind die Wohnungen als Standard mit einer Zentralheizung für das Gebäude ausgestattet. Andere für die Wohnung überwiegend (alle Aufenthaltsräume wie Wohn- und Schlafräume) vorhandene Beheizungsarten ergeben folgende Zu- und Abschläge:

Merkmal	Zu- oder Abschlag pro m² Wohnfläche
Etagenheizung	+ 0,03 €
Fernwärmeheizung	- 0,07 €
Einzelöfen (Gas, Kohle, Öl) oder Heizung nicht vom Vermieter gestellt	- 0,51 €

5.5 Weitere Zu- und Abschläge

Verglasung

Hinsichtlich der Verglasung sämtlicher Fenster und Außentüren (z.B. Türen zu Balkonen und Laubengängen) liegt den Wohnungen eine Isolierverglasung als Standard zugrunde. Für folgende Verglasungen konnten Zu- und Abschläge ermittelt werden:

Merkmal	Zu- oder Abschlag pro m² Wohnfläche
Doppelkastenfenster	- 0,18 €
Wärmeschutzverglasung (U-Wert von 1,1 bis 1,9; vorgeschrieben seit Einbau 1995)	+ 0,03 €
Höherwertige Wärmeschutzverglasung (U-Werte von 1,0 und darunter)	+ 0,42 €

Für Wärmeschutzverglasung mit zusätzlichem Schallschutz (mindestens der Schallschutzklasse 4 der VDI-Richtlinie 2719 „Schalldämmung von Fenstern“), können die Zuschläge für Wärmeschutzverglasung und höherwertige Wärmeschutzverglasung nicht angewendet werden.

Außenflächen

Die Wohnungen verfügen im Mietspiegel als Standard über einen Balkon, eine Loggia oder eine ebenerdige Terrasse (ohne Garten) zur alleinigen Nutzung durch die Mietpartei. Sind kein Balkon, keine Loggia und keine Terrasse (ohne Garten) zur alleinigen Nutzung durch die Mietpartei vorhanden, so ist dafür ein Abschlag zu berechnen.

Merkmal	Zu- oder Abschlag pro m² Wohnfläche
Kein Balkon, keine Loggia und keine Terrasse (ohne Garten) zur alleinigen Nutzung durch die Mietpartei vorhanden oder nur Austritt	- 0,04 €
Garten zur alleinigen Nutzung durch die Mietpartei	+ 0,44 €

Aufzug und Barrierefreiheit

Merkmal	Zu- oder Abschlag pro m² Wohnfläche
Wohnung über einen Aufzug erreichbar für Wohngebäude mit bis zu einschließlich fünf bewohnten Geschossen	+ 0,23 €
Barrierearme Erstellung oder Modernisierung (Vorhandensein von mindestens zwei der folgenden Merkmale: Bodengleiche Dusche (max. 2 cm Höhe), Grundrissgestaltung zur Schaffung von Bewegungsflächen, rollstuhlgerechte Türbreiten von mindestens 90 cm)	+ 0,43 €

Weitere sonstige Merkmale

Zu weiteren sonstigen Merkmalen zeigen sich folgende Zu- und Abschläge:

Merkmal	Zu- oder Abschlag pro m² Wohnfläche
Fußbodenheizung	+ 0,12 €
Elektrisch betriebene Rollläden/Fensterläden an überwiegend allen Fenstern	+ 0,34 €
Offene Küche (Wohnung verfügt über eine zum Ess- und Wohnraum hin offene Küche; eine im Wohnraum integrierte Kochnische oder Kochgelegenheit fällt nicht darunter)	+ 0,08 €
Einen oder mehrere „gefangene“ Räume bzw. Durchgangszimmer	- 0,09 €
Keine Gegensprechanlage mit Türöffnerfunktion vorhanden	- 0,13 €
Warmwasserbereitung erfolgt nicht ausschließlich über die Heizung (Zentral-/Etagenheizung), sondern zusätzlich über Boiler/Untertischgerät (Strom) und/oder Durchlauferhitzer (Strom)	- 0,08 €

5.6 Modernisierungsmaßnahmen

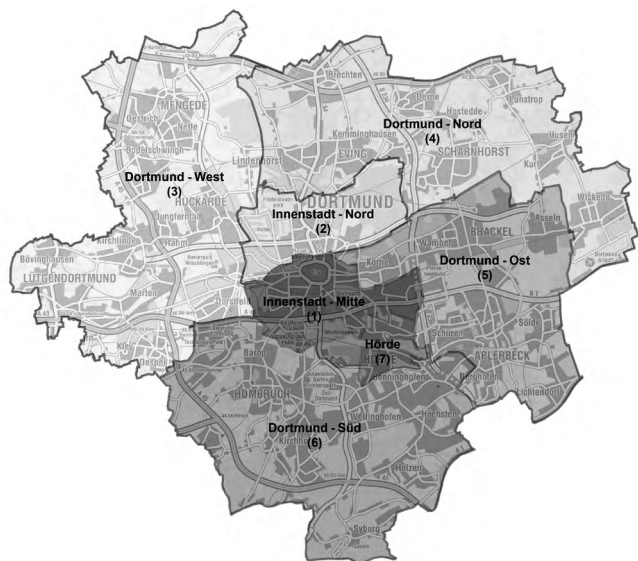
Für folgende Modernisierungsmaßnahmen, die in Gebäuden durchgeführt wurden, die vor 1980 errichtet wurden, haben sich Zuschläge ergeben:

Modernisierungen sind nur zu berücksichtigen, wenn sie von Vermietenden durchgeführt wurden.

Merkmal	Zu- oder Abschlag pro m² Wohnfläche
Erneuerung/Austausch der gesamten Heizungsanlage (des Heizkessels, der Rohr- bzw. Zuleitungen von der Heizzentrale zu den Wohnungen sowie der Heizkörper) 2009 und danach	+ 0,34 €
Baderneuerung/-modernisierung (zeitgleiche Neuverfliesung und Erneuerung von Sanitäröbekten) von 2009 bis 2014	+ 0,08 €
Baderneuerung/-modernisierung (zeitgleiche Neuverfliesung und Erneuerung von Sanitäröbekten) 2015 und danach	+ 0,18 €
Erneuerung/Modernisierung der Fenster (in sämtlichen Aufenthaltsräumen, wie Wohn- und Schlafräume, und in der Küche) 2015 und danach	+ 0,13 €
Vollständige Erneuerung der Elektroinstallation (Austausch der vorhandenen Leitungen und/oder Verstärkung der Leitungsquerschnitte) 2009 und danach	+ 0,07 €
Erneuerung/Austausch des Fußbodenbelages bzw. grundlegende Aufbereitung bei Parkett und Hobeldielen (Boden vollständig abgeschliffen) 2009 und danach	+ 0,04 €
Nachträgliche Dämmung der Außenwände, des Daches bzw. der obersten Geschossdecke und der Kellerdecke 1995 bis 2014	+ 0,15 €
Nachträgliche Dämmung der Außenwände, des Daches bzw. der obersten Geschossdecke und der Kellerdecke 2015 und danach	+ 0,30 €

5.7 Gebietseinteilung/Wohnumfeld

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



Die Zugehörigkeit zu einem der Gebiete kann **hier** oder auf der Internetseite des Amtes für Wohnen (dortmund.de/mietspiegel) überprüft werden.

Es ließen sich folgende durchschnittliche Zuschläge ermitteln:

Merkmal	Zu- oder Abschlag pro m ² Wohnfläche
Innenstadt-Mitte (1)	+ 0,91 €
Innenstadt-Nord (2)	+ 0,09 €
Dortmund-West (3)	0,00 €
Dortmund-Nord (4)	+ 0,04 €
Dortmund-Ost (5)	+ 0,28 €
Dortmund-Süd (6)	+ 0,65 €
Hörde (7)	+ 0,64 €

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

Für die Beeinträchtigung des Gebäudes durch Lärm bei Lage an einer viel befahrenen Straße (Durchgangsverkehr, Einfallstraße, Verbindungsstraße zwischen Stadtteilen) und/oder an einer viel befahrenen Eisenbahnlinie mit einer durchschnittlichen Lärmbelastung von mehr als 65 dB(A) konnte kein eindeutiger Einfluss ermittelt werden. Eine Lärmbeeinträchtigung kann zu einem Abschlag innerhalb der Mietspanne führen, sofern die Wohnungen nicht über Schallschutzfenster (mindestens der Schallschutzklasse 4 der VDI-Richtlinie 2719) verfügen. Maßgebend ist der 24h-Pegel. Er kann in Zweifelsfällen auf den Internetseiten des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen unter <https://www.umgebungs-laerm-kartierung.nrw.de> für Adressen in der Stadt Dortmund abgefragt werden.

6. Laufzeit

Dieser Mietspiegel gilt ab dem 01.01.2025 und hat eine Laufzeit bis zum 31.12.2026.

Anwendungsbeispiel

Die folgende Berechnung zeigt exemplarisch die Anwendung des Mietspiegels für eine Beispielwohnung aus dem Jahr 1950 mit einer Wohnfläche von 63 m² und weiteren Merkmalen, die der folgenden Tabelle zu entnehmen sind.

Nettokaltmietangaben der Mietspiegeltabelle

Angegeben sind die Baujahresklasse sowie der ausgewiesene Mittelwert, die untere und die obere Grenze der Spanne sowie deren Abweichung vom Mittelwert.

Baujahr	Mittelwert	Untere Grenze	Obere Grenze
1935 bis 1959	6,29 €/m ²	5,23 €/m ² (- 1,06 €)	7,41 €/m ² (+ 1,12 €)

Berücksichtigung der weiteren Merkmale der Wohnung

Merkmale	Zuschlag/ Abschlag in €/m ²	Betrag in €/m ²
Wohnungsgröße		
20,01 bis 25 m ²	1,74	
25,01 bis 30 m ²	1,29	
30,01 bis 35 m ²	1,28	
35,01 bis 40 m ²	0,92	
40,01 bis 45 m ²	0,57	
45,01 bis 50 m ²	0,44	
50,01 bis 60 m ²	0,20	
60,01 bis 80 m ²	0,00	0,00
80,01 bis 110 m ²	-0,05	
110,01 bis 145 m ²	-0,13	
Wohnungstyp		
Appartement	0,54	
Maisonette- oder Galerie-Wohnung	0,07	
Dachgeschoss-Wohnung	0,05	
Souterrain-Wohnung	-0,09	
Bad-Ausstattung		
Zusätzliches, zweites WC (Gäste-WC)	0,22	
Badezimmer mit Dusche	0,16	0,16
Zweites Badezimmer mit WC	0,29	
Kein Badezimmer in der Wohnung	-0,70	
Bodenbeläge		
Parkettboden oder aufgearbeitete Hobeldielen	0,54	
Keramik-/Natursteinboden	0,17	
Hochwertiger PVC-Bodenbelag (fest verklebter Designboden/Vinylboden)	0,21	0,21
Ohne Oberböden vermietet	-0,11	

Merkmale	Zuschlag/ Abschlag in €/m ²	Betrag in €/m ²
Beheizungsart		
Etagenheizung	0,03	
Fernwärmeheizung	-0,07	
Einzelöfen (Gas, Kohle, Öl) oder Heizung nicht vom Vermieter gestellt	-0,51	
Verglasung		
Doppelkassenfenster	-0,18	
Wärmeschutzverglasung	0,03	0,03
Höherwertige Wärmeschutzverglasung	0,42	
Außenflächen		
Kein Balkon, keine Loggia und keine Terrasse (ohne Garten) zur alleinigen Nutzung durch die Mietpartei vorhanden oder nur Austritt	-0,04	
Garten zur alleinigen Nutzung durch die Mietpartei	0,44	
Aufzug und Barrierefreiheit		
Wohnung über einen Aufzug erreichbar für Wohngebäude mit bis zu einschließlich fünf bewohnten Geschossen	0,23	0,23
Barrierearme Erstellung oder Modernisierung	0,43	
Weitere sonstige Merkmale		
Fußbodenheizung	0,12	
Elektrisch betriebene Rollläden/Fensterläden an überwiegend allen Fenstern	0,34	
Offene Küche	0,08	
Einen oder mehrere "gefangene" Räume bzw. Durchgangszimmer	-0,09	-0,09
Keine Gegensprechanlage mit Türöffnerfunktion vorhanden	-0,13	
Warmwasserbereitung erfolgt nicht ausschließlich über die Heizung (Zentral-/Etagenheizung), sondern zusätzlich über Boiler/Untertischgerät (Strom) und/oder Durchlauferhitzer (Strom)	-0,08	

Merkmale	Zuschlag/ Abschlag in €/m ²	Betrag in €/m ²
Modernisierungsmaßnahmen		
Erneuerung/Austausch der gesamten Heizungsanlage (des Heizkessels, der Rohr- bzw. Zuleitungen von der Heizzentrale zu den Wohnungen sowie der Heizkörper) 2009 und danach	0,34	
Baderneuerung/-modernisierung (zeitgleiche Neuverfließung und Erneuerung von Sanitärobjekten) von 2009 bis 2014	0,08	
Baderneuerung/-modernisierung (zeitgleiche Neuverfließung und Erneuerung von Sanitärobjekten) 2015 und danach	0,18	0,18
Erneuerung/Modernisierung der Fenster (in sämtlichen Aufenthaltsräumen, wie Wohn- und Schlafräume, und in der Küche) 2015 und danach	0,13	
Vollständige Erneuerung der Elektroinstallation (Austausch der vorhandenen Leitungen und/oder Verstärkung der Leitungsquerschnitte) 2009 und danach	0,07	
Erneuerung/Austausch des Fußbodenbelages bzw. grundlegende Aufbereitung bei Parkett und Hobeldielen (Boden vollständig abgeschliffen) 2009 und danach	0,04	
Nachträgliche Dämmung der Außenwände, des Daches bzw. der obersten Geschossdecke und der Kellerdecke 1995 bis 2014	0,15	
Nachträgliche Dämmung der Außenwände, des Daches bzw. der obersten Geschossdecke und der Kellerdecke 2015 und danach	0,30	

Merkmale	Zuschlag/ Abschlag in €/m ²	Betrag in €/m ²
Gebietseinteilung/Wohnumfeld		
Innenstadt-Mitte (1)	0,91	
Innenstadt-Nord (2)	0,09	0,09
Dortmund-West (3)	0	
Dortmund-Nord (4)	0,04	
Dortmund-Ost (5)	0,28	
Dortmund-Süd (6)	0,65	
Hörde (7)	0,64	

Summe der Zu- und Abschlagsmerkmale 0,81 €/m²

Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete und der Spanne für die betreffende Wohnung:

Baujahr	Mittelwert	Untere Grenze	Obere Grenze
1935 bis 1959	6,29 €/m ²	5,23 €/m ² (- 1,06 €)	7,41 €/m ² (+ 1,12 €)

Summe der Zu- und Abschläge der weiteren Wohnwertmerkmale 0,77 €/m²

	Mittelwert	Untere Grenze	Obere Grenze
Ortsübliche Vergleichsmiete	7,10 €/m ²	6,04 €/m ²	8,22 €/m ²

Die ortsübliche Vergleichsmiete beträgt für die Beispielwohnung 7,10 €/m². Die Spanne reicht von 6,04 €/m² bis 8,22 €/m².

Verzeichnis der Abbildungen, Tabellen und Karten

Abbildungen	Seite
Abb. 1: Entwicklung des EZB-Leitzins, des Hypothekenzinssatzes sowie des Kreditvolumens	11
Abb. 2: Entwicklung der Angebotspreise für Einfamilienhäuser im Bestand	16
Abb. 3: Entwicklung der Angebotspreise für Eigentumswohnungen 2015 bis 2024	19
Abb. 4: Wohnbauflächenpotenziale in Hektar und potenziell realisierbaren Wohneinheiten nach Planrechtstatus (gerundet)	23
Abb. 5: Potenziell realisierbare Wohneinheiten auf den Wohnbauflächenpotenzialen differenziert nach Ein- und Zweifamilien- bzw. Geschosswohnungsbau und Planrechtstatus	25
Abb. 6: Fertig gestellte und genehmigte Wohnungen in Deutschland und NRW 2015 bis 2024	32
Abb. 7: Genehmigte Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern und Mehrfamilienhäusern 2020 bis 2024	33
Abb. 8: Fertig gestellte und genehmigte Wohnungen in Dortmund 2012 bis 2024	34
Abb. 9: Fertiggestellte Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern und Mehrfamilienhäusern sowie durch Um- und Ausbauarbeiten im Bestand (2020 bis 2024)	35
Abb. 10a: Wohnungsbestand nach Wohnungsgrößen	38
Abb. 10b: Wohnungsbestand nach Baualter	38
Abb. 11: Entwicklung des öffentlich geförderten Mietwohnungsbestandes jeweils zum 31.12. des Jahres (ab 2025 geschätzt)	42
Abb. 12: Leerstand nach Dauer und Gründen (Zensus 2022)	50
Abb. 13: Entwicklung der Hauptwohnbevölkerung in Dortmund (jeweils zum 31.12.)	52
Abb. 14: Altersaufbau der Dortmunder Hauptwohnbevölkerung am 31.12.2014 und 31.12.2024	53
Abb. 15: Haushalte nach Anzahl der Personen zum 31.12.2024 (wohnberechtigte Bevölkerung ohne Personen in Gemeinschaftsunterkünften)	54
Abb. 16: Außenwanderung 2020 bis 2024	56
Abb. 17: Stadtumlandwanderung 2020 bis 2024	58
Abb. 18: Nahwanderungsbilanz 2015 bis 2024 nach Altersklassen	59
Abb. 19: Relative innerstädtische Umzugshäufigkeit (Umgezogene je 1.000 Einwohner) 1986 bis 2024	60
Abb. 20: Mieten für unmöblierte Zimmer in Wohngemeinschaften in ausgewählten Universitätsstädten NRW (Datenstand: 15.08.2024)	65
Abb. 21: Wohnungssuchende Haushalte nach Haushaltgröße und öffentlich geförderter Mietwohnungsbestand nach Wohnungstyp (31.12.2024)	66
Abb. 22: Mittlere Angebotsmieten nach Wohnungsgrößenklassen 2024	69
Abb. 23: Preisentwicklung der mittleren Angebotsmieten nach Wohnungsgrößenklassen (2020–2024)	70
Abb. 24: Mietpreisentwicklung (Angebotsmieten, Mietspiegel & Zensus) 2022 bis 2024	72
Abb. 25: Mietpreisentwicklung der mittleren Angebotsmieten und Mietspiegel-Mieten ab 2011	73

Abbildungen

Seite

Abb. 26: Gegenüberstellung der Preis- und Einkommensentwicklung 2012–2024 nach Wohnungs-/Haushaltsgrößen	82
Abb. 27: Entwicklung des Anteils „bezahlbarer“ Angebote an allen Angebotsmieten zwischen 2012 und 2024 (Basis: 30 % des Einkommens)	85
Abb. 28: Entwicklung der Angebotspreise von Eigentumswohnungen sowie Ein- und Zweifamilienhäusern (2012–2024)	91
Abb. 29: Entwicklung der Annuitäten beim Kauf von Eigentumswohnungen sowie Ein- und Zweifamilienhäusern (2012–2024)	92
Abb. 30: Entwicklung des Anteils von Haushalten mit theoretischer Finanzierungsmöglichkeit von Eigentumswohnungen/Ein- und Zweifamilienhäuser	93
Abb. 31: Einschätzung der Situation auf dem Dortmunder Mietwohnungsmarkt in den unterschiedlichen Segmenten	95
Abb. 32: Einschätzung der Situation auf dem Dortmunder Eigentumsmarkt in den unterschiedlichen Segmenten	97

Tabellen

Seite

Tab. 1: Kaufverträge nach Teilmärkten	12
Tab. 2: Bodenrichtwerte gemäß § 13 Abs. 1 Gutachterausschussverordnung NRW	14
Tab. 3: In der Entwicklung befindliche rechtskräftige Bebauungspläne mit Wohnungsbau	27
Tab. 4: Bebauungspläne mit schwerpunktmäßigen Inanspruchnahmen im Jahr 2024	28
Tab. 5: Kennziffern Wohnungsbestand (jeweils zum 31.12.)	37
Tab. 6: Bewilligte Wohnraumfördermittel 2024	40
Tab. 7: Ausgewählte Dortmunder Sozialstrukturdaten 2020 bis 2024	61
Tab. 8: Mietangebote in Dortmund 2020 bis 2024 (Nettokaltmieten)	68
Tab. 9: Bisherige und neue angemessene Nettokaltmieten nach dem SGB II, dem SGB XII und dem AsylbLG in Dortmund	76
Tab. 10: Übersicht über die Medianeinkommen und die davon abgeleitete Wohnkaufkraft der Haushaltsgrößen und -typen	83

Karten

Seite

Karte 1: Mittlere Angebotspreise für Einfamilienhäuser (Bestand & Neubau, 2023/2024) in Dortmund und Umlandgemeinden & Preisentwicklung zum Vorjahr	17
Karte 2: Mittlere Angebotspreise für Eigentumswohnungen (Bestand & Neubau, 2023/2024)	20
Karte 3: Mittlere Angebotspreise für Eigentumswohnungen (2023/2024) in Dortmund und Umlandgemeinden & Entwicklung zum Vorjahr	21
Karte 4: Wohnbauflächenpotenziale nach Planrechtsstatus und Stadtbezirken in Dortmund	26
Karte 5: Wohnungsbauquote 2024 in NRW	36
Karte 6: Anteil der öffentlich geförderten Mietwohnungen am Gesamtwohnungsbestand (2024 und 2034)	43
Karte 7: Leerstandsquote insgesamt zum 31.12.2024	47

Karten	Seite
Karte 8: Wanderungsverflechtungen mit dem Umland 2024	57
Karte 9: Durchschnittliche Nettokaltmiete je Quadratmeter von Wohnungen in Wohngebäuden in NRW (Stichtag 15. Mai 2022)	67
Karte 10: Kleinräumige Darstellung der mittleren Angebotsmieten (2023/2024)	74
Karte 11: Bezahlbarkeit für 1 Personen Haushalte (60 % des Median Einkommens) nach Stadtbezirken im Vergleich zwischen 2012 und 2024	86
Karte 12: Bezahlbarkeit für 1 Personen Haushalte (70 % des Median Einkommens) nach Stadtbezirken im Vergleich zwischen 2012 und 2024	87
Karte 13: Medianmieten in Wohnungen mit 90 bis 100 m ² Wohnfläche	88
Karte 14: Bezahlbarkeit für 4+ Personen Haushalte (60 % des Median Einkommens) nach Stadtbezirken im Vergleich zwischen 2012 und 2024	89
Karte 15: Bezahlbarkeit für 4+ Personen Haushalte (70 % des Median Einkommens) nach Stadtbezirken im Vergleich zwischen 2012 und 2024	90

Impressum

Herausgeberin

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

Redaktion

Anja Laubrock (verantwortlich)
Simon Austrup
Malin Leidecker
Julia Meininghaus

Titelbild:

Baugebiet Luisenglück (Foto: Dorothee Liedtke)

Konzept, Design, Druck Stadt Dortmund, Marketing + Kommunikation, 08/2025

Der Umwelt zuliebe Dieses Printprodukt wurde auf Recyclingpapier mit der Umweltzertifizierung „Blauer Engel“ hergestellt.

A photograph of a smiling woman with blonde hair, wearing a blue denim shirt, watering plants in a white planter box. She is holding a red watering can. The scene is set outdoors under a large yellow umbrella. The background shows green foliage and a bright, sunny atmosphere.

Zuhause fühlen!

Dortmund

DOGEWO21

dogewo21.de