



Wohnungsmarktbericht 2021

Ergebnisse des Wohnungsmarktbeobachtungssystems 2020

DORTMUND
ÜBERRASCHT.
DICH.

Stadt Dortmund
Amt für Wohnen



GENOSSENSCHAFT

*Wir schaffen Wohnraum
für Dortmund!*

1.718 – Das ist die Anzahl öffentlich geförderter Wohnungen im Bestand der Spar- und Bauverein eG in Dortmund. Davon sind allein im letzten Jahr 64 Einheiten am Schürener Teigelbrand entstanden.

Qualitativ hochwertiger Wohnraum zu bezahlbaren Mieten für unsere Mitglieder – das bleibt auch weiterhin das Ziel der Genossenschaft. Mit einem moderaten durchschnittlichen Mietzins bieten wir eine Antwort auf die soziale Frage des Wohnens.

Auch in ungewissen Zeiten bietet unsere Genossenschaft wohnliche Sicherheit und zielgerichteten Service für unsere Mieterinnen und Mieter. Wir bleiben vertrauenswürdiger Vermieter und wertstabile Spareinrichtung.

Faires Wohnen mit Sparbau.
In der Genossenschaft zu Hause.

SPARBAU *seit 1893*
Spar- und Bauverein eG Dortmund

Inhalt	Seite
Vorwort	7
„Für eilige Leser*innen ...“	9
Wohnungsmarkt Dortmund auf einen Blick	11
1. Wirtschaftliche Rahmenbedingungen und Entwicklungen in Deutschland	12
2. Grundstücks- und Immobilienmarkt	14
2.1 Bodenumsätze und Baulandpreise	14
2.1.1 Bodenumsätze und Baulandpreise in Dortmund	14
2.1.2 Bodenumsätze und Baulandpreise in der Region	15
2.2 Immobilienpreisentwicklung	18
2.2.1 Preisentwicklung Ein- und Zweifamilienhäuser in Dortmund	18
2.2.2 Preisentwicklung Ein- und Zweifamilienhäuser in der Region	20
2.2.3 Preisentwicklung Eigentumswohnungen in Dortmund	21
2.2.4 Preisentwicklung Eigentumswohnungen in der Region	23
2.3 Städtisches Baulandmanagement	25
2.3.1 Wohnbauflächenpotenziale in Dortmund	25
2.3.2 Wohnbauflächenentwicklung in Dortmund	25
3. Wohnungsangebot	29
3.1 Wohnungsneubau in Deutschland und Nordrhein-Westfalen	29
3.2 Wohnungsneubau in Dortmund	30
3.3 Wohnungsbestand	34
3.3.1 Ein- und Zweifamilienhäuser	34
3.3.2 Geschosswohnungsbestand	35
3.3.2.1 Mietwohnungen im Geschosswohnungsbestand	35
3.3.2.2 Barrierefreiheit im Mietwohnungsbestand	35
3.3.2.3 Eigentumswohnungen	37
3.4 Wohnungsleerstand	38
3.5 Öffentlich geförderter Wohnungsbau	41
3.5.1 Wohnraumförderung	41
3.5.2 Öffentlich geförderter Wohnungsbestand	42



Mein Dortmund mein Zuhause.

Schöner Wohnen in Dortmund.

Vonovia bietet rund 60.000 Menschen in Dortmund ein Zuhause, bundesweit sind es rund eine Million. Daraus ergibt sich eine große soziale Verantwortung, die wir gerne übernehmen. Die Bedürfnisse unserer Kunden stehen für uns im Mittelpunkt. So schaffen wir auch durch nachhaltiges Bauen neuen Wohnraum: Ob aufgestocktes Dachgeschoss, moderner Neubau oder barrierefrei umgebaute Wohnung – wir haben das richtige Zuhause für Sie, egal, ob Sie mieten oder kaufen möchten.

Rufen Sie uns an oder buchen Sie online Ihren persönlichen Besichtigungstermin. Wir freuen uns auf Sie.

Besuchen Sie uns auf unserer Seite:
www.vonovia.de/wohnungen-in-dortmund
oder rufen Sie uns an unter Tel.: 0231 / 577 04-100



Inhalt	Seite
4. Wohnungsnachfrage	44
4.1 Demografische Entwicklung	44
4.1.1 Bevölkerungsentwicklung in Dortmund	44
4.1.2 Haushaltsentwicklung in Dortmund	45
4.2 Wanderungsbewegungen	47
4.2.1 Außenwanderung	47
4.2.2 Stadtumlandwanderung	48
4.2.3 Innerstädtische Wanderungsbewegungen	50
4.3 Nachfrage nach preiswertem Wohnraum	52
4.3.1 Sozialleistungsempfänger*innen	52
4.3.2 Asylbewerber*innen und Geflüchtete	54
4.3.3 Studentisches Wohnen	55
4.3.4 Wohnungssuchende im öffentlich geförderten Wohnungsbau	56
5. Mietenentwicklung	57
5.1 Mietenentwicklung in Deutschland	57
5.2 Mietenentwicklung in Dortmund	58
5.2.1 Mietniveau in Dortmund – kleinräumige Betrachtung	59
5.2.2 Kosten der Unterkunft nach SGB II, SGB XII und AsylbLG	60
5.3 Mietspiegel für nicht preisgebundene Wohnungen	61
5.4 Entwicklung der Wohnnebenkosten	63
6. Kleinräumige und regionale Wohnungsmarktbeobachtung	65
6.1 Kleinräumiges Wohnungsmarktmonitoring	65
6.2 Quartiersanalyse	65
6.3 Regionale Wohnungsmarktbeobachtung	66
7. Kommunales Stimmungsbarometer	67
Anlagen	78
Dortmunder Mietspiegel 2021/2022	78
Liste der Statistischen Unterbezirke	83
Verzeichnis der Abbildungen, Tabellen und Karten	84
Abbildungen	84
Tabellen	85
Karten	85

Vorwort



Ludger Wilde

Liebe Leser*innen,

im letzten Wohnungsmarktbericht hatten wir an dieser Stelle darauf hingewiesen, dass die Auswirkungen der Covid-19-Pandemie auf den Wohnungsmarkt auf Grund der Komplexität und mangelnden Vorhersehbarkeit der Entwicklungen in den nächsten Wohnungsmarktberichten aufzuarbeiten sein werden. Ein Jahr weiter können wir vorsichtig feststellen, dass der ganz große Einschnitt bislang ausgeblieben ist. Auch die Mehrheit der im Rahmen des Stimmungsbarometers befragten Expert*innen sieht weder rückblickend noch zukünftig große Probleme für den Dortmunder Wohnungsmarkt.

Die genauere Betrachtung der Daten aus dem Wohnungsmarktbeobachtungssystem zeigt, dass sich die Situation im Vergleich zum Vorjahr leicht verschärft hat. Trotz der erfreulich hohen Bautätigkeit und der stagnierenden Bevölkerungszahl, ist der Dortmunder Wohnungsmarkt nach wie vor in vielen Segmenten als angespannt zu bezeichnen. Denn nicht nur die Haushaltszahlen, sondern auch die Mieten und Preise sind im Jahr 2020 weiter angestiegen. Der Leerstand ist gleichbleibend niedrig und die Nachfrage nach preiswertem Wohnraum hat sich – überwiegend pandemiebedingt – verstärkt. Natürlich müssen die weiteren Entwicklungen abgewartet und beobachtet werden, um nachhaltige Auswirkungen feststellen und ggf. darauf reagieren zu können.



Thomas Böhm

Die Bedeutung eines guten Monitorings wurde auch im Prozess zur Aktualisierung des Kommunalen Wohnkonzeptes hervorgehoben. Im Zielsystem des Kommunalen Wohnkonzeptes Dortmund 2021 ist dies unter dem Begriff „mehr wissen“ als prozessuales Ziel verankert. Einen Baustein soll dabei die zukünftige Einbindung von Bezahlbarkeitsanalysen in das Wohnungsmarktbeobachtungssystem bilden.

Wir wünschen Ihnen nun eine interessante Lektüre des Wohnungsmarktberichtes Dortmund 2021.

Ludger Wilde
Dezernent für Umwelt,
Planen und Wohnen

Thomas Böhm
Leiter des Amtes für Wohnen

KRONPRINZEN- VIERTEL DORTMUND

**Markante
Entwicklung
im Ruhrgebiet.**

630 neue Wohneinheiten - das ist das Ziel bei der Entwicklung des Kronprinzenviertels in Dortmund. 2014 hat beta Eigenheim das rund 105.000 Quadratmeter große Areal erworben.

PROJEKT IN ZAHLEN

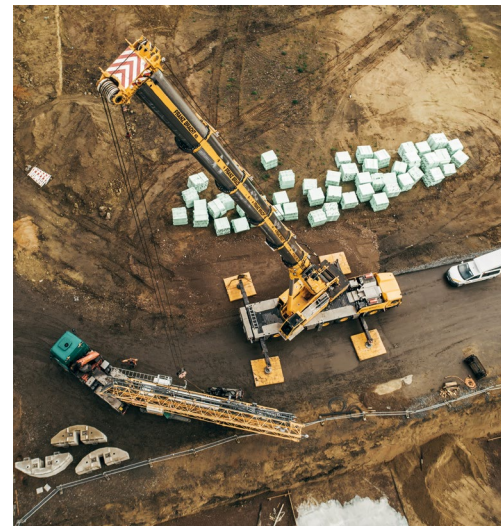
Nettobaulandfläche	rd. 75.300 m ²
öffentliche Verkehrsfläche	rd. 18.500 m ²
öffentliche Grünfläche	rd. 4.700 m ²
Böschung Nord	rd. 5.900 m ²
Lärmschutz Süd	rd. 5.800 m ²
Gesamtfläche	rd. 105.500 m ²



PROJEKT IN ZAHLEN

Anzahl Wohneinheiten (gesamt) 630

Allein 118 Wohneinheiten aus dem frei finanzierten Mehrfamilienhaussegment und 124 Wohneinheiten aus dem öffentlich geförderten Mehrfamilienhaussegment werden schlüsselfertig im Auftrag von VIVAWEST errichtet.



 **beta EIGENHEIM**

beta Eigenheim GmbH
Hafenweg 4
59192 Bergkamen
Tel. +49 (0) 2389 9240 0
Fax +49 (0) 2389 9240 150
E-Mail info@beta-eigenheim.de
Internet www.beta-eigenheim.de

Für eilige Leser*innen

Immobilienpreise gehen weiter in die Höhe – Eigentumswunsch ungebrochen

Nach den in den letzten Jahren zu beobachtenden starken Preissteigerungen auf dem Dortmunder Eigentumsmarkt, setzte sich der Trend auch im Jahr 2020 in ähnlicher Dynamik fort und dokumentiert eine weiterhin stark zunehmende Anspannung. Neu gebaute Einfamilienhäuser wurden im Mittel für rund 520.000 € (+9 %) angeboten, während sich Bestandseinfamilienhäuser sogar um rund 19 % auf rund 500.000 € verteuerten. Auch im Segment der Doppelhaushälften zeigte sich bei Bestandsimmobilien eine stärkere Preisentwicklung (+16 %) als im Neubau (+7 %).

Ähnlich dynamisch war das Segment der Eigentumswohnungen. Durch die hohe Nachfrage stiegen die Preise im Neubau auf bereits hohem Niveau liegend um weitere 8 %, während sich Bestandseigentumswohnungen sogar um 19 % verteuerten.

Wohnungsneubaugeschehen in Dortmund weiter auf gutem Kurs

Dortmund war auch im Jahr 2020 für Investor*innen ein attraktiver Standort für Aktivitäten im Wohnungsneubau. Die Zahl der erteilten Baugenehmigungen in Dortmund erhöhte sich im Vergleich zum Vorjahr um 2,2 % auf 1.922 Baugenehmigungen. Die Zahl der Baufertigstellungen stieg im Vergleich zum Vorjahr um 25,2 % auf 1.725. Dieser Anstieg ist umso beachtlicher, da sich die Situation im Baugewerbe eher zugespitzt als entspannt hat und die Kapazitätsgrenzen erreicht zu sein scheinen.

Die Bautätigkeit auf dem bedarfsgerechten Niveau zu halten, ist nur mit einem verlässlichen Wohnbaulandprogramm, im Rahmen dessen die zeitnahe Planrechtschaffung und anschließende Erschließung erfolgt, möglich. Dies ist daher eines der Schwerpunktthemen im Kommunalen Wohnkonzept 2021, das im Herbst 2021 in den Rat eingebracht wird.

Um die Anspannung auf dem Dortmunder Wohnungsmarkt jedoch dauerhaft abzumildern, muss dieses Niveau mittelfristig mindestens gehalten werden.

Mittel- bis langfristig keine Flächenengpässe zu erwarten

Anfang des Jahres 2020 standen rund 179 Hektar Wohnbauflächen in rechtsverbindlichen und in Aufstellung befindlichen Bebauungsplänen zur Verfügung. Dort können rund 9.400 Wohnungen entstehen: 7.300 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern und 2.100 Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern. Für die Wohnbauflächenentwicklung in Dortmund werden überwiegend Brach- bzw. ehemalige Gewerbeflächen umgenutzt.

Top-Ergebnis im öffentlich geförderten Wohnungsbau

Im Jahr 2020 konnten in Dortmund zur Schaffung und Sicherung von bezahlbarem Wohnraum Fördermittel in Höhe von insgesamt 43,75 Mio. € für Neubau- und Modernisierungsprojekte mit 799 Wohnungen bewilligt werden – eines der besten Förderergebnisse der vergangenen Jahre. Damit wird dem Wohnungsmarkt ein zusätzliches Angebot an dringend benötigtem, bezahlbarem und qualitativem Wohnraum zur Verfügung gestellt bzw. gesichert. Dies ist ein wichtiger Beitrag, um die Dynamik des sich immer weiter reduzierenden öffentlich geförderten Mietwohnungsbestandes zukünftig weiter abzuschwächen. Denn im Laufe der nächsten zehn Jahre werden mehr als 8.000 geförderte Mietwohnungen aus der Bindung fallen.

Wohnungsl Leerstandsquote weiterhin auf niedrigem Niveau

Die mittels der Stromzählermethode erhobene strukturelle Leerstandsquote beträgt zum Stichtag 31.12.2020 in Dortmund weiterhin 2,1 %¹. Damit standen am Jahresende rund 6.900 Wohnungen länger als sechs Monate leer.

¹ Bezogen auf den Wohnungsbestand 2019.

Bevölkerungszahl stabil – Anstieg der Privathaushalte setzt sich fort

Die Stadt Dortmund verzeichnete im Jahr 2020 eine stabile Bevölkerungsentwicklung. Zum Stichtag 31.12.2020 lebten 603.167 Personen in Dortmund.

Die Zahl der Privathaushalte erhöhte sich um rund 300 auf nun 318.181. Die gestiegene Anzahl der Privathaushalte hängt mit dem starken Zuwachs an Ein-Personen-Haushalten zusammen. Darüber hinaus wächst aber auch die Anzahl der Sechs-Personen-Haushalte.

Weiterhin positive Außenwanderung – auf niedrigerem Niveau

Wie in den letzten Jahren auch, profitierte Dortmund von Außenwanderungsgewinnen. Allerdings waren diese mit 1.069 nur halb so hoch wie noch 2019 und konnten somit die natürliche Bevölkerungsentwicklung nicht kompensieren.

Ursachenforschung zur Entwicklung der Nahwanderungsbilanz

Zwar ist das Nahwanderungssaldo, d. h. die Wanderungsverflechtungen mit dem direkten Umland, auch im Jahr 2020 weiterhin negativ (-975); allerdings konnte der Trend der letzten Jahre mit einer zunehmend negativen Entwicklung vorerst gestoppt werden. Ob dies mit zurückgestellten Umzugswünschen durch die Corona-Pandemie oder knapper werdendem Angebot und steigenden Preisen in den Umlandgemeinden zusammenhängt, bleibt abzuwarten.

Mehr sozialleistungsbeziehende Haushalte – Familien benötigen besonders häufig Unterstützung

Nachdem in den zurückliegenden Jahren die Zahl der transferleistungsbeziehenden Haushalte insgesamt eine leicht rückläufige Tendenz zeigte, erhielten im Jahr 2020 wieder deutlich mehr Personen staatliche Unterstützungsleistungen. Vorrangige Ursachen waren die Auswirkungen der Corona-Pandemie und die Wohngeldnovelle, wonach mehr Haushalte anspruchsberechtigt sind.

Größere (Familien-)Haushalte sind im Verhältnis zur allgemeinen Haushalteverteilung überproportional auf SGB II- sowie Wohngeldleistungen und damit auf preiswerten Wohnraum angewiesen. Sie warten auch durchschnittlich länger, bis ihnen ein Angebot mit einer öffentlich geförderten Mietwohnung unterbreitet werden kann.

Kontinuierlicher Anstieg der Angebotsmieten und Mietspiegel-Mieten

Die Mietpreissteigerungen bei den Angebotsmieten setzten sich im Jahr 2020 mit ähnlicher Dynamik wie 2019 weiter fort. Der Mietpreismedian für Bestandswohnungen (Wiedervermietungen) hat sich im Vergleich zum Vorjahr um 3,7 % auf 7,52 €/m² netto kalt erhöht. Die mittleren Angebotsmieten für Neubauwohnungen stiegen gegenüber 2019 um 1,9 % auf 11,10 €/m² netto kalt an.

Im Vergleich zu Angebotsmieten, abgeleitet aus inserierten Wohnungsangeboten, zeigte sich bei den Mietspiegel-Mieten (Bestands- und Neuvertragsmieten) eine etwas moderatere Entwicklung. Zwischen 2018 und 2020 stiegen die Bestands- und Neuvertragsmieten, die im Rahmen des Mietspiegels erhoben werden, jährlich um rund 2,2 %.

Wohnungsmarkt Dortmund auf einen Blick

	2018	2019	2020
Immobilienpreise² und Mieten³			
Frei stehende Ein- und Zweifamilienhäuser – Neubau	399.900 €	479.900 €	520.945 €
Frei stehende Ein- und Zweifamilienhäuser – Bestand	398.000 €	420.000 €	499.000 €
Eigentumswohnungen – Neubau	2.999 €/m ²	3.071 €/m ²	3.325 €/m ²
Eigentumswohnungen – Bestand	1.499 €/m ²	1.647 €/m ²	1.952 €/m ²
Mietwohnungen – Neubau	10,50 €/m ²	10,89 €/m ²	11,10 €/m ²
Mietwohnungen – Bestand	7,00 €/m ²	7,25 €/m ²	7,52 €/m ²
Bodenrichtwert – mittlere Lage ⁴	330 €/m ²	330 €/m ²	350 €/m ²
Wohnungsangebot			
Baufertigstellungen (Wohnungen ⁵)	1.649	1.378	1.725
Baugenehmigungen (Wohnungen ⁵)	1.642	1.881	1.922
Wohnungsbestand ⁶	323.235	324.440	–
Eigentumsquote ⁷	23,9 %	23,9 %	23,8 % ⁸
Strukturelle Wohnungsleerstandsquote ⁹	2,0 %	2,1 %	2,1 % ⁸
Öfftl. geförderter Mietwohnungsbestand	22.155	22.142	21.714
Öfftl. geförderte Mietwohnungen und Mieteinfamilienhäuser – Neubau	189	192	80
Öfftl. geförderte Eigentumsmaßnahmen – Neubau und Erwerb	18	7	10
Öfftl. geförderte Bestandsmaßnahmen (Mietwohnungen und Wohnheimplätze)	67	39	709
Wohnungsnachfrage			
Hauptwohnbevölkerung	602.566	603.609	603.167
Zahl der Haushalte ¹⁰	317.307	317.849	318.181
Außenwanderungssaldo	+1.816	+2.049	+1.069
Nahwanderungssaldo	-1.015	-1.334	-975
Relative innerstädtische Umzugshäufigkeit	71	68	64
Arbeitslosenquote ¹¹	10,1 %	10,3 %	11,9 %
SGB II (Bedarfsgemeinschaften)	42.591	42.066	42.530
SGB XII (Personen)	13.889	13.794	13.508
Wohnungssuchende im öffentlich geförderten Wohnungsbau ¹²	1.974	2.150	1.718
Wohngeld (Haushalte)	5.050	4.690	6.035
Asylbewerberleistungsgesetz (Personen)	3.251	2.839	2.623
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 Baureife Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau, abgabefrei.

⁵ Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden, inkl. Saldo der Umbauten.

⁶ Wohnungen in Gebäude mit Wohnraum.

⁷ Anteil der von (Mit-)Eigentümer*innen selbst genutzten Wohnungen.

⁸ Bezogen auf den Wohnungsbestand 31.12.2019.

⁹ Leerstand länger als sechs Monate.

¹⁰ Grundlage: wohnberechtigte Bevölkerung ohne Personen in Gemeinschaftsunterkünften (z. B. stationäre Pflegeeinrichtungen, Flüchtlingsunterkünfte).

¹¹ Bezogen auf alle zivilen Erwerbspersonen; Stand: 30.09.

¹² Stand: 31.12.

1. Wirtschaftliche Rahmenbedingungen und Entwicklungen in Deutschland¹³

Wohnungsbauinvestitionen

Im Jahr 2020 entfielen 61 % (rund 240 Mrd. €) aller Bauinvestitionen auf den Wohnungsbau. Das deutsche Bauhauptgewerbe verzeichnete in der Sparte Wohnungsbau ein nominales Umsatzwachstum von 3,9 % im Vergleich zum Vorjahr. Für 2021 erwarten der Hauptverband der Deutschen Bauindustrie sowie der Zentralverband des Deutschen Baugewerbes – ungeachtet der Corona-Pandemie – einen stabilen Umsatz. Darauf deuten die nach wie vor hohen Genehmigungszahlen bzw. der Genehmigungsüberhang im Wohnungsbau hin.

Baupreise und Baukosten

Die Preise für den Neubau von Wohngebäuden (einschl. Umsatzsteuer) erhöhten sich im Jahresdurchschnitt 2020 gegenüber 2019 um 1,6 %. Zuvor waren die Preise allerdings zwischen 2018 und 2019 mit 4,3 % deutlich stärker gestiegen. Seit 2015 sind die Baupreise laut Statistischem Bundesamt insgesamt um 16,4 % gestiegen (3,9 % p. a.).

¹³ Quellen: Statistisches Bundesamt, Hauptverband der Deutschen Bauindustrie, Zentralverband des Deutschen Baugewerbes, Deutsche Bundesbank (jeweils 2020)



Das eigene Zuhause.
Leichter als gedacht.



[sparkasse-dortmund.de](https://www.sparkasse-dortmund.de)

Ob Haus oder Wohnung – finden und finanzieren Sie mit der Sparkasse ganz einfach Ihre eigene Traumimmobilie.

Jetzt beraten lassen.

 Sparkasse
Dortmund

Auch die Instandhaltung von Wohngebäuden (ohne Schönheitsreparaturen) verteuerte sich 2020 und stieg um 2,2 % gegenüber dem Vorjahr. Hier ging die Preisdynamik etwas zurück, nachdem die Preise für Instandhaltung zwischen 2018 und 2019 noch um 4,2 % gestiegen waren.

Der Baukostenindex für Wohngebäude 2020 lag um 1,9 % über dem Vorjahreswert. Darunter verzeichneten die Materialkosten mit 0,9 % einen sehr moderaten Anstieg. Die Arbeitskosten stiegen hingegen um 3,5 %. Die Steigerungsrate der Baukosten insgesamt betrug gegenüber dem Jahr 2015 12,3 %.

Auf Grund der weltweit gestiegenen Nachfrage nach Baurohstoffen und Baumaterialien zeichnete sich Ende 2020 eine Knappheit einzelner Baustoffe ab, die im laufenden Jahr 2021 zu deutlich gestiegenen Preisen geführt hat. Ob sich dieser auch pandemiebedingte Trend fortsetzt, bleibt abzuwarten.

Kapitalmarktbedingungen

Am Stichtag 01.01.2021 lag der Effektivzinssatz für Wohnungsbaukredite mit anfänglicher Zinsbindung von über zehn Jahren bei 1,15 %. Dies bedeutet einen Rückgang um 0,20 Prozentpunkte im Vergleich zum Vorjahr.

Der Leitzins der Europäischen Zentralbank (EZB) liegt aktuell weiterhin bei 0 %. Dieser wurde vom EZB-Rat zunächst bis Ende 2021 festgelegt. Wann es zu einem Ausstieg aus der expansiven Geldpolitik und damit zu ersten Zinserhöhungen kommt, hat die EZB zuletzt offengelassen.

Verbraucherpreise und Mietpreisindex

Im Jahresdurchschnitt 2020 erhöhten sich die Verbraucherpreise nur um 0,5 % gegenüber 2019. Der Wert liegt damit deutlich unter der Steigerungsrate von 2018 auf 2019 (+1,4 %). Ursächlich für diese Entwicklung sind zum einen die wirtschaftlichen Auswirkungen der Corona-Pandemie mit gesunkenen Energiekosten, zum anderen die temporäre Senkung der Mehrwertsteuer im zweiten Halbjahr 2020.

Das Statistische Bundesamt berechnet im Rahmen des Verbraucherpreisindex auch den Mietenindex, bei dem mehrheitlich Bestandsmietverhältnisse eingehen. Hierbei zeigt sich eine gleichbleibende Steigerungsrate zum Vorjahr von 1,4 %. Der Anstieg fällt im Vergleich zur Entwicklung der Verbraucherpreise auf Grund der erläuterten Ursachen deutlich höher aus.

Verfügbares Einkommen

Das verfügbare Jahreseinkommen der privaten Haushalte erhöhte sich 2020 um 0,6 % gegenüber 2019. Der Anteil der wohnungsbezogenen Ausgaben (inkl. Nebenkosten) am verfügbaren Jahreseinkommen betrug 21,1 % und war damit leicht höher als im Vorjahr.

2. Grundstücks- und Immobilienmarkt

2.1 Bodenumsätze und Baulandpreise

2.1.1 Bodenumsätze und Baulandpreise in Dortmund

In Dortmund erhöht sich die Zahl der Kauffälle für bebaute und unbebaute Grundstücke im Vergleich zum Vorjahr um rund 8 % auf 4.841. Die Entwicklung in den einzelnen Teilmärkten zeigt die folgende Tabelle:

Tab. 1: Kaufverträge nach Teilmärkten

	2016	2017	2018	2019	2020
Gesamtzahl der Kaufverträge¹⁴	4.968	4.521	4.528	4.495	4.841
Auswertung der Kaufverträge nach Teilmärkten darunter:					
Eigentumswohnungen	2.239	1.882	1.917	1.977	2.109
Ein- und Zweifamilienhäuser, Reihenhäuser	1.196	1.092	1.131	1.137	1.124
Mehrfamilienhäuser	490	484	429	502	517
Unbebaute Grundstücke für Wohnzwecke	271	272	277	192	160
Quelle: Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Dortmund – Grundstücksmarktbericht 2021					

Im Segment der Ein- und Zweifamilienhäuser und Reihenhäuser bleibt die Zahl der Kaufverträge mit 1.124 im Vergleich zum Vorjahr nahezu konstant.

Einen leichten Anstieg der abgeschlossenen Kaufverträge gibt es mit rund 7 % auf 2.109 Verträge im Segment der Eigentumswohnungen. Ebenfalls positiv ist die Entwicklung im Segment der Mehrfamilienhäuser, jedoch fällt sie mit rund 3 % auf insgesamt 517 Kaufverträge etwas geringer aus. Im Segment der unbebauten Grundstücke für Wohnzwecke setzt sich der rückläufige Trend der Vorjahre fort. Die Zahl der Kaufverträge reduziert sich um rund 17 % auf 160 Verträge.

Die Bodenrichtwerte für baureife Grundstücke sind in der mittleren Lagekategorie sowohl für den individuellen Wohnungsbau als auch für den Geschosswohnungsbau im Vergleich zum Vorjahr um 20 €/m² gestiegen. In den guten und mäßigen Lagen bleiben die Bodenrichtwerte mit 480 und 220 €/m² stabil. Einen Überblick über die Bodenrichtwerte gibt die folgende Tabelle:

¹⁴ Hierin enthalten sind auch Kaufverträge für unbebaute Grundstücke zur gewerblichen Nutzung sowie für Erbbaurechte.

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

	mäßige Lage (€/m ²)	Entwick- lung zum Vorjahr	mittlere Lage (€/m ²)	Entwick- lung zum Vorjahr	gute Lage (€/m ²)	Entwick- lung zum Vorjahr
Baureife Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau¹⁵						
Frei stehende Ein- und Zweifamilienhäuser Grundstücksfläche: 450–700 m ²	220	→	350	↗	480	→
Doppelhaushälften und Reihenendhäuser Grundstücksfläche: 300–360 m ²	220	→	350	↗	480	→
Reihenmittelhäuser Grundstücksfläche: 180–220 m ²	220	→	350	↗	480	→
Baureife Grundstücke für Geschosswohnungsbau¹⁵						
Wohnungen oder Mischnutzungen mit einem gewerblichen Anteil bis 20 % des Rohertrages Geschossflächenzahl ca. 1,2 Geschosse: III	220	→	350	↗	480	→
Quelle: Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Dortmund – Grundstücksmarktbericht 2021						

2.1.2 Bodenumsätze und Baulandpreise in der Region

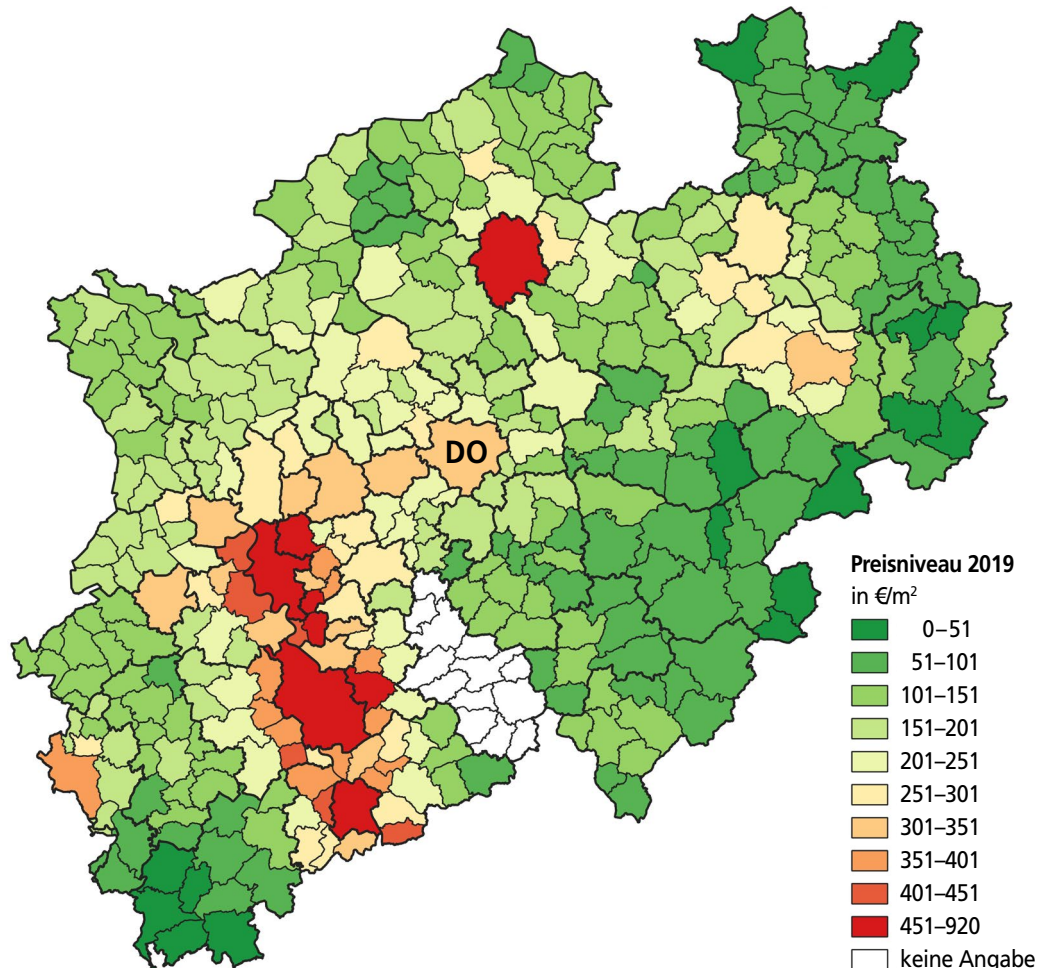
Der Obere Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Land Nordrhein-Westfalen veröffentlicht jährlich die typischen Baulandpreise unbebauter Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau und den Geschosswohnungsbau. Der aktuell vorliegende Grundstücksmarktbericht NRW 2020 bezieht sich auf Daten aus dem Jahr 2019.

Anhand folgender Karte 1 lässt sich das regionale Niveau der Bodenpreise für Baugrundstücke für den individuellen Wohnungsbau in mittleren Lagen entnehmen. Die Spanne der Baulandpreise in NRW ist nach wie vor sehr groß. Räumlich verfestigen sich die bekannten Muster – hohe Bodenpreise an der Rheinschiene einerseits, niedrige Bodenpreise in peripheren Regionen im Süden und Osten Nordrhein-Westfalens andererseits.

Die höchsten Bodenpreise in mittleren Lagen werden mit 920 €/m² weiterhin in Düsseldorf erzielt (+15 %). Es folgen Köln (670 €/m², +6 %), Bonn (530 €/m², +6 %) und Münster (520 €/m², +8 %). In einzelnen ländlich strukturierten Gebieten, wie z. B. in der Eifel oder Ostwestfalen, werden hingegen weiterhin Baulandpreise unter 50 €/m² aufgerufen.

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

Karte 1: Preisniveau 2019 für Baugrundstücke für frei stehende Ein- und Zweifamilienhäuser in mittleren Wohnlagen – Gemeindegliederung NRW



Quelle: Der Obere Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Land Nordrhein-Westfalen – Grundstücksmarktbericht NRW 2020

Die Grundstückspreise für individuellen Wohnungsbau entwickelten sich in den untersuchten kreisfreien und kreisangehörigen Städten sehr differenziert. Während in Essen, Hagen, Herdecke sowie Lünen die Preise zuletzt moderat stiegen, waren sowohl in Witten (+11 %) als auch Unna (+15 %) für Grundstücke in der mittleren Lage, höhere Zuwächse zu beobachten. Baugrundstücke in Bochum sowie Castrop-Rauxel stiegen zwischen 2018 und 2019 je nach Lage mit bis zu 54 % am stärksten, auch Düsseldorf verzeichnete trotz des bereits hohen Preisniveaus weiterhin stark steigende Preise. In Dortmund, Bergkamen, Kamen und Schwerte blieben die Preise hingegen stabil.

Während in Holzwickede Grundstücke in einfachen Lagen geringfügig günstiger wurden, zeigten sich in Waltrop, unabhängig der Lage, stark rückläufige Baulandpreise, die sich nach zuletzt starkem Anstieg wieder leicht über dem Niveau von 2017 einpendelten.

Tab. 3: Typische Baulandpreise für baureife Grundstücke in ausgewählten Städten

	Individueller Wohnungsbau (Ein- und Zweifamilienhäuser)						Geschosswohnungsbau (Mietwohnungen oder gemischte Nutzung mit einem gewerblichen Anteil bis 20 % des Rohertrages)					
	2019						2019					
	einfache Lage €/m ²	Vergleich zum Vorjahr	mittlere Lage €/m ²	Vergleich zum Vorjahr	gute Lage €/m ²	Vergleich zum Vorjahr	einfache Lage €/m ²	Vergleich zum Vorjahr	mittlere Lage €/m ²	Vergleich zum Vorjahr	gute Lage €/m ²	Vergleich zum Vorjahr
Kreisfreie Städte												
Bochum	270	↗	340	↗	435	↗	250	↗	335	↗	430	↗
Dortmund	220	↔	330	↔	480	↔	220	↔	330	↔	480	↔
Düsseldorf	730	↗	920	↗	1.590	↗	750	↗	890	↗	1.670	↗
Essen	195	↗	340	↗	540	↗	220	↗	360	↗	480	↗
Hagen	120	↗	195	↗	280	↗	120	↗	180	↗	200	↗
Kreisangehörige Städte												
Bergkamen	105	↔	140	↔	165	↔	–		–		–	
Castrop-Rauxel	210	↗	260	↗	310	↗	200	↗	260	↗	310	↗
Herdecke	–		205	↗	250	↗	165	↗	195	↗	220	↗
Holzwickede	125	↘	195	↗	220	↗	–		–		–	
Kamen	115	↔	160	↔	180	↔	–		–		–	
Lünen	175	↗	220	↗	280	↗	170	↗	190	↗	215	↗
Schwerte	145	↔	195	↔	230	↔	–		–		–	
Unna	170	↗	230	↗	270	↗	150	↔	170	↗	220	↔
Waltrop	190	↘	230	↘	260	↘	220	↗	240	↗	300	↗
Witten	170	↗	210	↗	250	↗	155	↗	195	↗	210	↗

Quelle: Der Obere Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Land Nordrhein-Westfalen – Grundstücksmarktbericht NRW 2020

Die Preise für Baugrundstücke des Geschosswohnungsbaus stiegen in den untersuchten kreisfreien Städten auch zwischen 2018 und 2019, mit Ausnahme der Stadt Dortmund, an. Am höchsten war der Anstieg in Düsseldorf mit bis zu 13 %. Auch in Bochum stiegen die Baulandpreise überdurchschnittlich stark.

Im Segment der Baugrundstücke für den Geschosswohnungsbau lagen in vier der zehn verglichenen kreisangehörigen Städte keine Daten vor. In den übrigen waren zum Teil stark steigende Baulandpreise festzustellen. So verzeichnete Waltrop Steigerungen je nach Lage zwischen 14 und 20 %. Auch in Witten und Castrop-Rauxel stiegen die Grundstückspreise bis zu 11 %.

2.2 Immobilienpreisentwicklung

Die Entwicklung der Immobilienangebotspreise ist ein wichtiger Indikator für die Einschätzung der Wohnungsmarktsituation in Dortmund und gibt Auskunft über mögliche weitere Anspannungstendenzen. Die empirica-Preisdatenbank bildet die Grundlage für die folgenden Auswertungen bezüglich des Angebotspreisniveaus und der Entwicklungsdynamik.

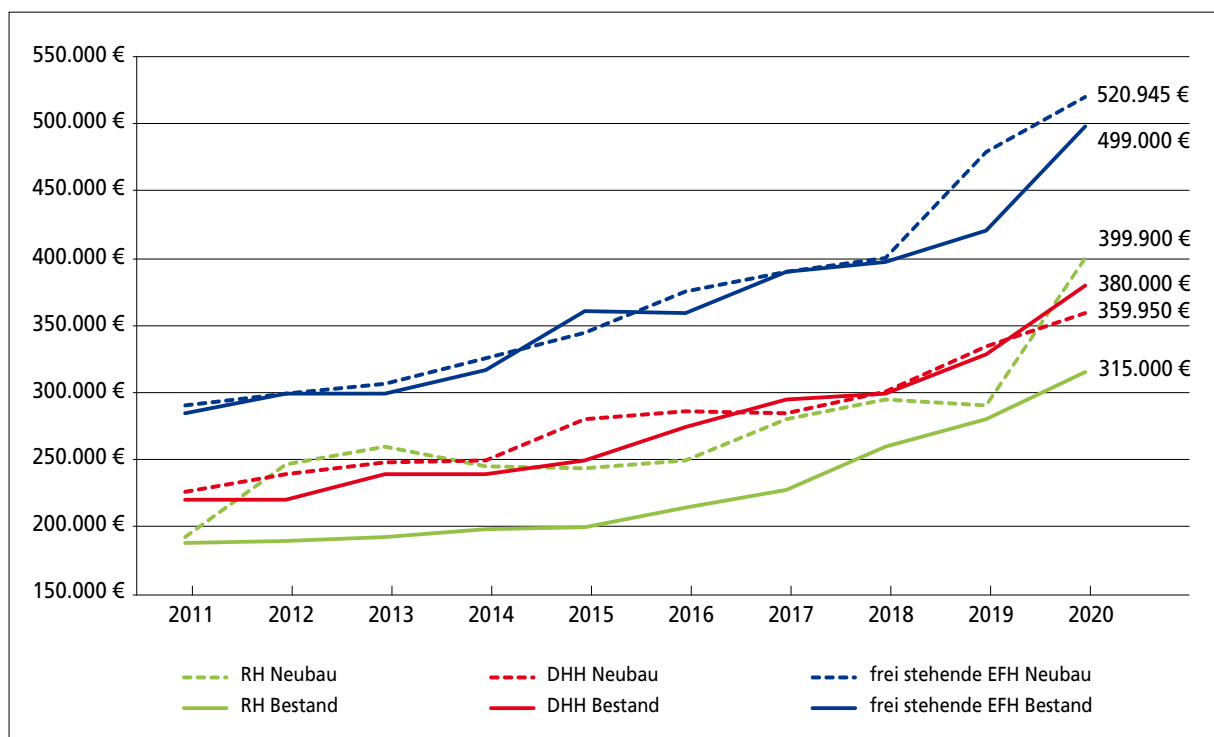
Der Rückgang der Zahl der im Internet inserierten Immobilien setzte sich auch im Jahr 2020 fort. Dies kann Ausdruck einer zunehmenden Angebotsreduzierung sein. Darüber hinaus werden viele Immobilien nicht mehr öffentlich inseriert, sondern auf Grund der hohen Nachfrage direkt vermittelt. Insgesamt flossen im Jahr 2020 rund 2.400 Immobilien in die Auswertung ein, die auf diversen Internetplattformen angeboten wurden.

2.2.1 Preisentwicklung Ein- und Zweifamilienhäuser in Dortmund

Die Angebotspreise für Wohnimmobilien stiegen auch im Jahr 2020 deutlich an. Sowohl für Bestands- als auch für Neubauobjekte gehen die Entwicklungslinien der Angebotspreise unverkennbar nach oben.

Im Segment der frei stehenden Einfamilienhäuser wurden Angebotspreise im Median von rund 500.000 € im Bestand und rund 520.000 € im Neubau aufgerufen. Dies bedeutet im Vergleich zum Vorjahr nochmals einen Anstieg um 19 % bzw. 9 %. Im 10-Jahres-Vergleich gab es im Segment der frei stehenden Einfamilienhäuser einen absoluten Anstieg der Angebotspreise um rund 200.000 €.

Abb. 1: Entwicklung der Angebotspreise für Einfamilienhäuser



Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten)

Im Segment der Doppelhaushälften lagen die Angebotspreise im Median für Neubau- und Bestandsimmobilien mit rund 360.000 € im Neubau und 380.000 € im Bestand relativ dicht beieinander. Vergleichend zum Vorjahr erhöhten sie sich im Neubau um 7,5 % und im Bestand um 15,5 %. Im 10-Jahres-Vergleich stiegen die Angebotspreise im Median somit um rund 135.000 € im Neubau und sogar um rund 160.000 € im Bestand.

Die Angebotspreise für Bestandsreihenhäuser steigen seit dem Jahr 2015 kontinuierlich an. Auch im Jahr 2020 erhöhten sie sich im Vergleich zum Vorjahr um 12,5 % auf 315.000 € im Median. Somit kostet ein Bestandsreihenhaus im Median über 125.000 € mehr als vor zehn Jahren. Die Anspannung auf dem Dortmunder Eigentumsmarkt hat somit auch vor diesem viele Jahre als preisgünstig gegoltenem Segment nicht haltgemacht, was die Möglichkeiten des Eigentümererwerbs, insbesondere von Schwellenhaushalten, deutlich erschwert.

Die Entwicklungslinie der Angebotspreise für neu gebaute Reihenhäuser ist nur eingeschränkt interpretierbar, da für einige der zurückliegenden Jahre und auch für das aktuelle Auswertungsjahr 2020 eine zu geringe Angebotsfallzahl vorliegt. Grundsätzlich erscheint der Anstieg der Angebotspreise in den letzten fünf Jahren vor dem Hintergrund der zunehmenden Anspannung auf dem Dortmunder Immobilienmarkt nachvollziehbar. Jedoch ist der dargestellte Anstieg um 38 % bzw. 100.000 € im Vergleich zum Vorjahr fraglich und wohl eher auf die zu geringe Angebotszahl und die damit verbundene Angebotsverzerrung zurückzuführen.

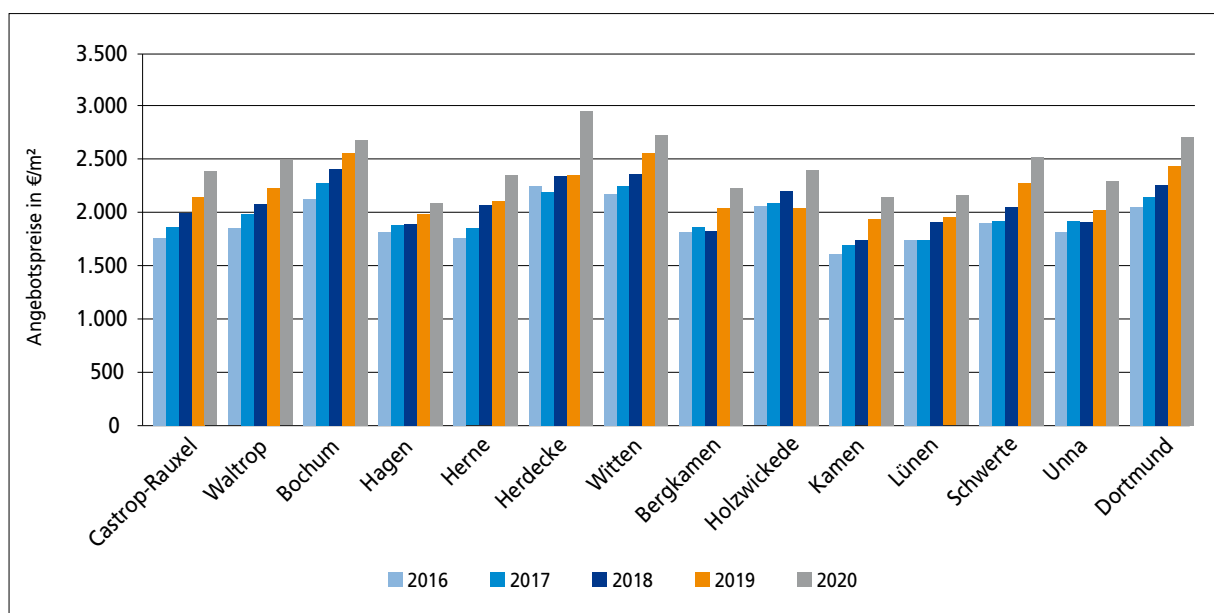
Die Entwicklungslinien der Angebotspreise steigen in allen dargestellten Segmenten deutlich an und spiegeln die anhaltend hohe Nachfrage nach Immobilien wider. Immobilien als Anlageform sind nach wie vor sowohl für Selbstnutzer*innen als auch für Kapitalanleger*innen sehr begehrt.

Das auf Grund der Corona-Pandemie im letzten Wohnungsmarktbericht angesprochene möglicherweise zurückhaltende Käuferverhalten zeigt sich bisher nicht. Bisher wirken sich die finanziellen Einbußen, z. B. in Form des Kurzarbeitergeldes, nicht hemmend auf Investitionen im Immobiliensektor aus.

2.2.2 Preisentwicklung Ein- und Zweifamilienhäuser in der Region

Ein Blick über die Dortmunder Stadtgrenze hinaus zeigt, dass sich die für Dortmund beschriebenen Angebotspreissteigerungen für Einfamilienhäuser¹⁶ auch in den Umlandkommunen vollziehen. Die Intensität der Steigerung ist jedoch unterschiedlich stark ausgeprägt. Generell lässt sich aber sagen, dass die Erhöhungen in der Mehrzahl der Kommunen deutlicher ausfallen als in den Jahren zuvor, die Dynamik also angezogen hat.

Abb. 2: Entwicklung der Angebotspreise für Einfamilienhäuser in Dortmund und den Umlandgemeinden 2016 bis 2020



Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten)

Mit über 25 % stiegen die Angebotspreise für Einfamilienhäuser in Herdecke am deutlichsten, gefolgt von Holzwickede mit 18 % und Unna mit 14 %. In Dortmund stiegen sie um rund 12 % an. In Castrop-Rauxel, Waltrop, Kamen, Lünen, Herne und Schwerte verlief die Entwicklung vergleichbar. In Bochum und Hagen hingegen ist der Anstieg mit 5 % und 4 % geringer ausgefallen.

Der Angebotspreis für Einfamilienhäuser je Quadratmeter lag im Jahr 2020 in Dortmund bei 2.727 €/m² und damit auf einem Niveau mit Bochum und Witten. In Herdecke war das Angebotspreisniveau mit 2.964 €/m² am höchsten, in Hagen, Kamen und Lünen mit 2.150 €/m² am niedrigsten. Diese Werte zeigen die Spannweite der Angebotspreise im Dortmunder Umland. Nach wie vor liegt Dortmund am oberen Ende der Angebotspreisskala und es gibt teilweise deutliche Preisdifferenzen zu kleineren Umlandgemeinden. Die günstigeren Immobilienpreise im Umland sind ein wesentlicher Standortvorteil dieser Gemeinden, was auch im Rahmen der 2019 durchgeführten Wanderungsmotivuntersuchung bestätigt wurde.

¹⁶ Frei stehend, Reihenhäuser, Doppelhäuser im Neubau und Bestand.

2.2.3 Preisentwicklung Eigentumswohnungen in Dortmund

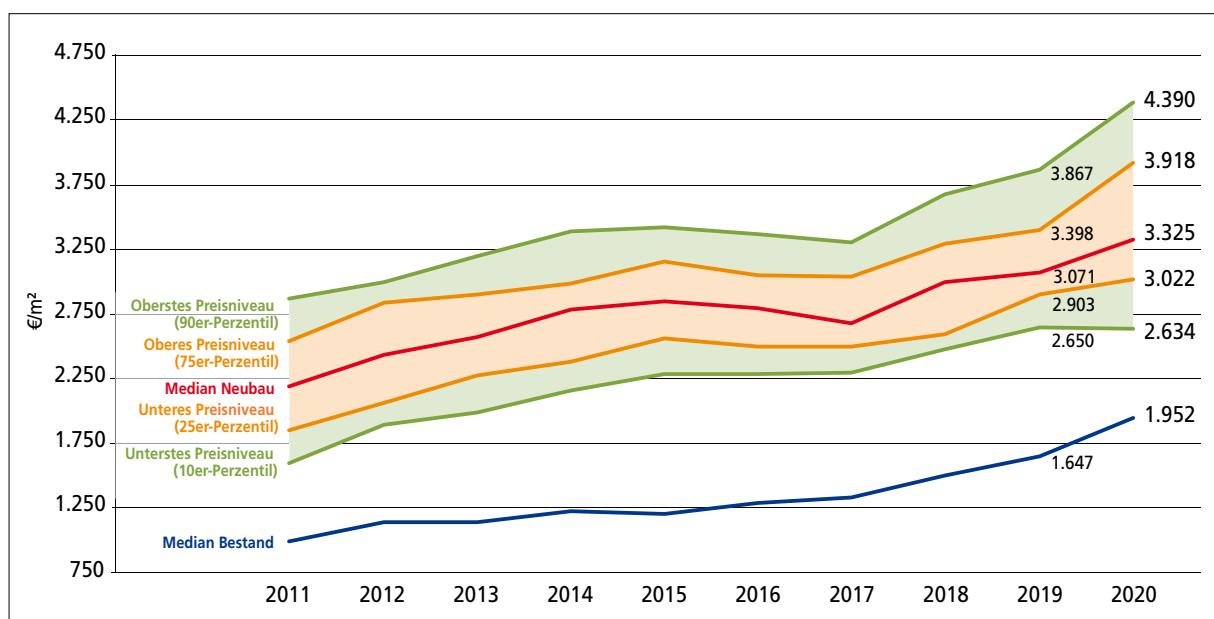
Die Angebotspreise für Eigentumswohnungen in Dortmund steigen mit hoher Dynamik weiter an. Dies ist ein deutliches Zeichen für die zunehmende Marktanspannung im Segment der Eigentumswohnungen in Dortmund. Die rückläufige Zahl der inserierten Eigentumswohnungen könnte ebenfalls ein Hinweis für die sich anspannende Marktsituation auf Grund der Angebotsverknappung sein. Hinsichtlich der Anzahl der inserierten Eigentumswohnungen fällt insbesondere der deutliche Rückgang im Segment der neu gebauten Eigentumswohnungen auf. Es kann an dieser Stelle jedoch keine Aussage getroffen werden, ob dies möglicherweise Folge einer zunehmenden Direktvermarktung ohne Inserierung im Internet ist.

Hinsichtlich der Angebotspreisentwicklung ist der deutliche Anstieg im Segment der Bestands-Eigentumswohnungen um über 18 % im Vergleich zum Vorjahr beachtlich. Wurden sie im Vorjahr noch mit 1.650 €/m² angeboten, so liegt der Angebotspreis im Median im Jahr 2020 bei 1.952 €/m². Im 10-Jahres-Vergleich bedeutet dies sogar eine Verdoppelung.

Der Medianangebotspreis für neu gebaute Eigentumswohnungen stieg mit 8,5 % im Vergleich zum Vorjahr ebenfalls deutlich an auf nun 3.325 €/m². Dies bedeutet im 10-Jahres-Vergleich eine Erhöhung des Angebotspreises um über 1.000 €/m². Im Jahr 2020 ist der Anstieg im oberen und obersten Preissegment mit einem Plus von 15,3 % und 13,5 % besonders eklatant: Im obersten Preissegment müssen Kaufinteressenten 1.500 €/m² mehr einkalkulieren als im Jahr 2011, da in diesem Preissegment neu gebaute Eigentumswohnungen nun für rund 4.400 €/m² angeboten werden. In den unteren Preissegmenten sind die Angebotspreise hingegen konstant bzw. nur leicht steigend. Die Spreizung zwischen den Preissegmenten wird dementsprechend etwas größer.

Die Annahme, dass sich die Corona-Pandemie möglicherweise hemmend auf das Kaufinteresse bzw. die Eigentumsbildung auswirkt, scheint sich im Segment der Eigentumswohnungen bislang nicht zu bestätigen.

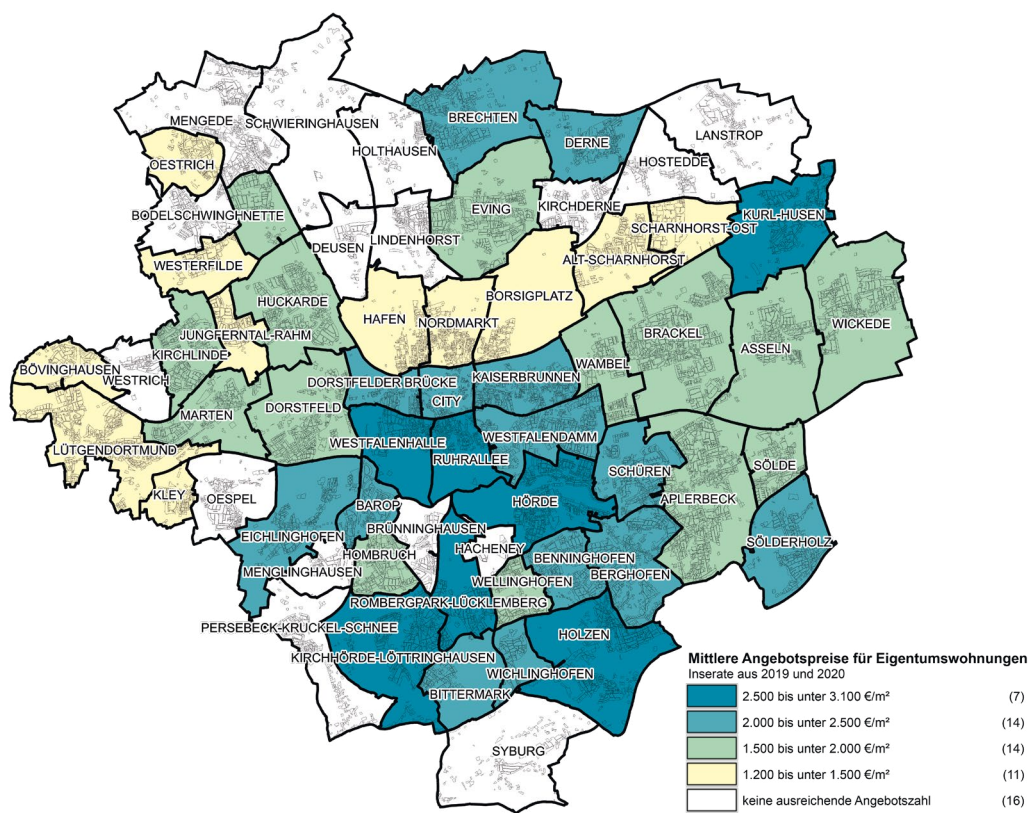
Abb. 3: Entwicklung der Angebotspreise für Eigentumswohnungen 2011 bis 2020



Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten)

Das stadtweite Preisgefüge für Eigentumswohnungen im Neubau und im Bestand wird in der Karte 2 dargestellt. Die Aussagen beziehen sich auf die räumliche Ebene der 62 Statistischen Bezirke. Aus Gründen der Datenverfügbarkeit wurden Immobilieninsetrate aus den Jahren 2019 und 2020 zusammengefasst. Für 16 Statistische Bezirke können keine belastbaren Aussagen getroffen werden, da für sie weniger als 15 Insetrate zur Auswertung vorlagen. Sie sind daher in der Karte weiß dargestellt.

Karte 2: Mittlere Angebotspreise für Eigentumswohnungen (2019/2020)



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

Der gesamtstädtische Median für Neubau- und Bestandseigentumswohnungen lag in den Jahren 2019/2020 bei 1.889 €/m² und somit rund 200 € höher als im vorherigen Betrachtungszeitraum 2018/2019.

Die Differenzen hinsichtlich des Preisniveaus sind innerhalb des Dortmunder Stadtgebietes nach wie vor sehr deutlich. Die niedrigsten Angebotspreise werden in den drei Statistischen Bezirken Scharnhorst-Ost, Borsigplatz und Oestrich aufgerufen, mit Preisen zwischen rund 1.200 und 1.300 €/m². Überdurchschnittliche Angebotspreise hingegen sind überwiegend in den südlichen Statistischen Bezirken, wie z. B. Kirchhörde-Löttringhausen mit 3.065 €/m² und Rombergpark-Lücklemburg mit 2.845 €/m² zu beobachten. Weitere deutlich überdurchschnittliche Preise sind einerseits in den innenstadtnahen bzw. innerstädtischen Bezirken Ruhrallee (2.784 €/m²) und Westfalenhalle (2.811 €/m²), andererseits am nördlichen Stadtrand in Kurl-Husen (2.954 €/m²) zu beobachten.

Im Vergleich zum Vorjahr zeigten sich die stärksten Preissteigerungen in den Statistischen Bezirken Hörde (+31 %) und City (+27 %), während die mittleren Preise in vereinzelt Bezirken zurückgingen (Derne: -13 %) bzw. stagnierten (Oestrich, Sölderholz, Brechten). Analog zur Entwicklung der unterschiedlichen Preissegmente zeigt sich auch im Hinblick auf die stadträumliche Verteilung eine dynamischere Preisentwicklung der bereits teureren Lagen bzw. Stadtbezirke im Vergleich zu den moderaten Erhöhungen in den günstigeren Lagen bzw. Stadtbezirken.

2.2.4 Preisentwicklung Eigentumswohnungen in der Region

Steigende Angebotspreise für neu gebaute und gebrauchte Eigentumswohnungen zeigen sich nicht nur wie im vorangegangenen Kapitel dargestellt in Dortmund, sondern auch in vielen Nachbarstädten und anderen Großstädten in NRW. Als Datenbasis für die Aussage wird der vom Immobilienverband IVD Region West e. V. jährlich erstellte Preisspiegel, in dem die Entwicklung auf den Immobilienmärkten in 119 nordrhein-westfälischen Städten dargelegt wird, genutzt. Die folgende Tabelle zeigt die Kaufpreise für bezugsfreie Neubau- und Bestands-eigentumswohnungen in mittleren Lagen in zehn ausgewählten Städten im Jahr 2020 und deren Entwicklung zum Vorjahr.

Tab. 4: Kaufpreise (Schwerpunktpreise) für bezugsfreie Eigentumswohnungen im Neubau und Bestand in ausgewählten Städten in den Jahren 2019 und 2020

	Eigentumswohnungen Neubau mittlere Lage		Eigentumswohnungen Bestand mittlere Lage	
	ca. 70 m ² Wohnfläche		ca. 70 m ² Wohnfläche	
	2019	2020	2019	2020
Kreisfreie Städte				
Bochum	2.400 €/m ²	2.500 €/m ²	1.350 €/m ²	1.450 €/m ²
Dortmund	2.750 €/m²	2.775 €/m²	1.600 €/m²	1.630 €/m²
Düsseldorf	3.470 €/m ²	3.530 €/m ²	2.870 €/m ²	2.940 €/m ²
Essen	2.850 €/m ²	3.100 €/m ²	1.400 €/m ²	1.500 €/m ²
Hagen	1.750 €/m ²	1.900 €/m ²	1.500 €/m ²	1.600 €/m ²
Weitere Städte/Gemeinden				
Castrop-Rauxel	2.200 €/m ²	2.300 €/m ²	1.200 €/m ²	1.300 €/m ²
Holzwickede	2.500 €/m ²	2.500 €/m ²	1.700 €/m ²	1.800 €/m ²
Schwerte	2.000 €/m ²	2.100 €/m ²	2.000 €/m ²	2.100 €/m ²
Unna	2.500 €/m ²	2.250 €/m ²	1.350 €/m ²	1.450 €/m ²
Witten	2.250 €/m ²	2.250 €/m ²	950 €/m ²	950 €/m ²

Quelle: Preisspiegel 2020 Wohnimmobilien NRW - Immobilienverband IVD West e. V. für Nordrhein-Westfalen

In allen aufgeführten Vergleichsstädten stiegen die Kaufpreise für neu gebaute Eigentumswohnungen in mittlerer Lage an, jedoch mit unterschiedlichen Intensitäten. Am deutlichsten fällt der Preisanstieg in Essen mit 8,8 % und Hagen mit 8,6 % aus, gefolgt von Schwerte und Castrop-Rauxel mit 5 % und 4,6 %. In Dortmund und Unna stiegen die Preise laut IVD nur leicht mit unter 2 %. In Holzwickede und Witten war das Niveau konstant.

Für die Eigentumswohnungen im Bestand stellt der IVD Preisspiegel in allen aufgeführten Vergleichskommunen (mit Ausnahme in Witten) steigende Preise dar. In der Regel stiegen die Preise um 100 €/m². In Dortmund und Düsseldorf sind die Preisanstiege mit 30 €/m² bzw. 70 €/m² etwas geringer ausgefallen, jedoch liegt das Preisniveau in der Landeshauptstadt weiterhin über dem der Vergleichsstädte.

Ein Nachlassen des Preisanstieges im Segment der Eigentumswohnungen gibt es auch im Jahr 2020 nicht – weder in Dortmund noch in den betrachteten Vergleichsstädten. Aus der Perspektive der Stadt Dortmund fällt auf, dass laut IVD die Preise in den Umlandgemeinden stärker steigen als in Dortmund. Eine mögliche Ursache könnten die Überschwappeffekte aus dem zunehmend angespannten Dortmunder Wohnungsmarkt in die Nachbarkommunen sein. Die in diesem Zusammenhang formulierte These, dass Kaufinteressierte auf Grund der steigenden Preise in Dortmund und der zunehmenden Angebotsknappheit vermehrt im Umland suchen und dies wiederum dort auch zu steigenden Preisen führt, wurde in der Wanderungsmotivuntersuchung 2020 der Stadt Dortmund bestätigt.

Ergebnis:

Der Angebotspreisanstieg für Wohnimmobilien in Dortmund hält weiter an und zeigt die anhaltend hohe Nachfrage nach Wohneigentum. Dieser Anstieg vollzieht sich in allen Segmenten sowohl im Neubau als auch im Bestand.

Frei stehende Einfamilienhäuser werden im Bestand für rund 500.000 € und im Neubau für 520.000 € angeboten, was eine Verteuerung um rund 200.000 € innerhalb von zehn Jahren bedeutet. Mit 360.000 € im Neubau bzw. 380.000 € im Bestand sind die Angebotspreise für Doppelhaushälften zwar deutlich geringer, jedoch ist auch hier der Anstieg innerhalb der letzten zehn Jahre beachtlich. Die Angebotspreise für Bestandsreihenhäuser erhöhten sich auf 315.000 €. Der Preisanstieg in diesem viele Jahre als preisgünstig gegoltenem Segment erschwert, insbesondere den Schwellenhaushalten, die Eigentumsbildung zunehmend.

Auch im Segment der Eigentumswohnungen steigen die Angebotspreise in Dortmund mit hoher Dynamik weiter an. Insbesondere der deutliche Anstieg im Segment der Bestandseigentumswohnungen auf 1.950 €/m², was eine Verdoppelung innerhalb der letzten zehn Jahre bedeutet, ist beachtlich. Der Medianangebotspreis für neu gebaute Eigentumswohnungen stieg im Vergleich zum Vorjahr ebenfalls deutlich an auf nun 3.325 €/m² und im 10-Jahres-Vergleich um über 1.000 €/m².

Die Annahme, dass sich die Corona-Pandemie möglicherweise hemmend auf das Kaufinteresse auswirkt, scheint sich bislang nicht zu bestätigen. Die steigenden Angebotspreise in allen Segmenten und Preislagen spiegeln die hohe Nachfrage nach Wohneigentum wider. Inwieweit diese Pandemie mittel- und langfristig Auswirkungen auf den Eigentumsmarkt für Wohnimmobilien haben wird, kann zum jetzigen Zeitpunkt nicht beurteilt werden. Mögliche Veränderungen der Nachfragerwünsche vor dem Hintergrund der vermehrten Arbeit im Homeoffice gilt es zu betrachten und im Rahmen von Neubauprojekten zu diskutieren.

2.3 Städtisches Baulandmanagement

2.3.1 Wohnbauflächenpotenziale in Dortmund

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

Das Stadtplanungs- und Bauordnungsamt führt eine regelmäßige Erhebung und detaillierte Analyse des Dortmunder Baulandangebotes durch. Anfang des Jahres 2020 standen im Dortmunder Stadtgebiet rund 180 Hektar Wohnbauflächenpotenziale in rechtsverbindlichen und in Aufstellung befindlichen Bebauungsplänen für den Neubau von ca. 2.100 Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern sowie für ca. 7.300 Geschosswohnungen zur Verfügung.

Die hohe Dynamik bei der Inanspruchnahme und Neuausweisung von Wohnbauland hält an. Mittlerweile sind die ganz großen Flächenareale, die die Entwicklung in den letzten Jahren maßgeblich mitgeprägt haben (Hohenbuschei, PHOENIX SEE und Brechtener Heide) nahezu vollständig bebaut. Auch im Jahr 2020 ist es gelungen, zahlreiche laufende Verfahren zum Abschluss zu bringen und somit das Angebot an Baugrundstücken mit Planrecht auf einem hohem Niveau zu halten. Als aktuelle Entwicklungsflächen mit Baurecht können insbesondere folgende Projekte benannt werden:

- „An der Witwe“ – Areal der ehemaligen Gleisfabrik in Barop
- „Pleckenbrink“ – Nachnutzung einer Sportplatzfläche sowie Randbereiche in Wickede
- „Wohn- und Geschäftszentrum Schüren“ – Überplanung des Zentrums in Neu-Schüren, die vorgezogenen Bauaktivitäten starten vor Rechtskraft
- „Stiftsforum Hörde“ – unterschiedliche Nachfolgenutzungen (u. a. Wohnen) auf einem ehemaligen Brauereigelände im Stadtbezirkszentrum Hörde, Baubeginn ist bereits erfolgt
- „Etzelweg“ – Innenentwicklung in Wickede
- „Heilpädagogisches Heim Zillestraße“ – Umnutzung einer Fläche für den Wohnungsbau, die vormals als Büro- und Dienstleistungsstandort vorgesehen war, in Hombruch
- „Im Löken/ Lohkampweg“ – Innenentwicklung in Brechten, die ersten Baumaßnahmen befinden sich bereits in der Umsetzung
- „Kronprinzenviertel“ – Rechtskraft erfolgte bereits Ende 2019, die Flächen befinden sich aktuell in der Erschließung/Vermarktung

2.3.2 Wohnbauflächenentwicklung in Dortmund

Für die kommenden Jahre ist davon auszugehen, dass genügend zusätzliches Bauland für den Wohnungsbau planungsrechtlich neu ausgewiesen wird, um der Nachfrage zu entsprechen.

Dabei verfolgt die Stadtplanung in Dortmund weiterhin das Ziel, auch in Zeiten einer angespannten Marktlage den Anforderungen einer nachhaltigen Bodennutzung gerecht zu werden. Reaktivierungsflächen, im Innenbereich mit einer

guten infrastrukturellen Anbindung haben bei der Einleitung von verbindlichen Bauleitplanverfahren besondere Priorität. Aktuell profitieren insbesondere die Innenstadtbezirke, speziell die Innenstadt Ost, von der Entwicklung gemischter Wohnquartiere:

- Areal an der Sckellstraße (ehemaliges Berufskolleg)
- Areal an der Deggingstraße (ehemaliges Stadtwerkegelände) – Wohnquartier „Deggingshöfe“
- Bereich nördlich Ernst-Mehlich-Straße
- Areal an der Max-Eyth-Straße (ehemalige Fläche der Siemens-Nixdorf AG)
- Areal Dortmunder U (ehemaliger Bauereistandort) – Bebauung der Restflächen
- Teilfläche ehemalige Westfalenhütte
- Dortmunder Hauptbahnhof, Umfeld Nord – städtebauliche Neukonzeption mit erheblichem Anteil Wohnen
- Areal der ehemaligen HSP-Fläche – FH-Zukunftsstandort und Stadtteilentwicklung

Weiterhin besteht der Anspruch, in allen Stadtbezirken die unterschiedlichsten Wohnangebote zu entwickeln, vom geförderten Mietwohnungsbau bis zum selbstfinanzierten frei stehenden Einfamilienhaus. Dies spiegelt sich in der breiten Angebotspalette der Bebauungspläne in den Vorortstadtbezirken wider, die sich im aktuellen Arbeitsprogramm des Stadtplanungs- und Bauordnungsamtes befinden. Beispielhaft zu nennen sind die Projekte:

- „Luisenglück“ – gemischtes Quartier am Stadtbezirkszentrum Hombruch
- „Westlich Wellinghofer Straße“ – gemischtes Wohnquartier auf dem ehemaligen Feuerwehrgelände in Hörde
- „Hagener Straße“ – gemischtes Wohnquartier auf der ehemaligen Fläche des Telekomlagers in Kirchhörde
- „Auf dem Toren“ – Wohnquartier in Lütgendortmund
- „Auf dem Wüstenhof“ – Wohnquartier in Benninghofen

Der Abschluss der Planrechtschaffung erfolgt sukzessive in den nächsten Jahren.

25 %-Quote für den öffentlich geförderten Mietwohnungsneubau

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

Seit 2014 konnten auf Grundlage des Ratsbeschlusses im Rahmen der Entwicklung neuer Wohnbauflächen und der Veräußerung städtischer Grundstücke insgesamt 796 Neubaumietwohnungen gefördert werden. Im Jahr 2020 sind lediglich insgesamt 42 Wohneinheiten gefördert worden, bei denen die 25 %-Regelung zur Anwendung gekommen ist (s. Kapitel 3.5.1 Wohnraumförderung). In den nächsten Jahren werden im Zuge der o. g. Wohnquartiersentwicklungen wieder im größeren Umfang Mietwohnungen mit Mietpreis- und Belegungsbindungen gefördert werden können.

Strategische Einbindung der Dortmunder Stadtentwicklungsgesellschaft (DSG)

Bei der Entwicklung und Bebauung kommunaler Flächen soll künftig auch der Dortmunder Stadtentwicklungsgesellschaft (DSG) eine wichtige Rolle zukommen, die bereits besteht und neu ausgerichtet bzw. weiterentwickelt werden soll. Die DSG ist ausschließlich in kommunaler Hand und soll einen wesentlichen Beitrag zur Schaffung von preiswertem Wohnraum für alle Zielgruppen leisten. Insbesondere soll sie Wohnraum mit langfristig preiswerten und angemessenen Mieten sicherstellen.

Die DSG übernimmt verschiedenste Aufgaben für die Stadt Dortmund zur Schaffung und Bewirtschaftung von Wohnraum. Dies umfasst

- den Wohnungsneubau,
- die Sanierung von Problemimmobilien und
- die Modernisierung und Bewirtschaftung von Bestandsimmobilien.

Unternehmensgegenstand sind somit alle anfallenden Aufgaben im Bereich der Wohnungswirtschaft einschließlich aller daraus resultierenden Nebenaufgaben. Darüber hinaus können auch Aufgaben als Sanierungs- und Entwicklungsträger im Sinne des Baugesetzbuches übernommen werden.

Durch die Weiterentwicklung der DSG wird der Stadt Dortmund ein wichtiges Steuerungsinstrument zur Verfügung gestellt, um den Herausforderungen am Wohnungsmarkt gerecht zu werden. Die ökonomischen Herausforderungen sind sowohl mit den städtebaulichen als auch mit sozialen und ökologischen Aspekten zusammenzubringen.

Ergebnis:

Dortmund verfügt über ausreichende und vielfältige Baulandpotenziale im gesamten Stadtgebiet. Anfang 2020 standen rund 179 Hektar Wohnbauflächen in rechtsverbindlichen und in Aufstellung befindlichen Bebauungsplänen zur Verfügung. Dort können rund 9.400 Wohnungen entstehen: 7.300 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern und 2.100 Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern. Für die Wohnbauflächenentwicklung in Dortmund werden überwiegend Brach- bzw. ehemalige Gewerbeflächen umgenutzt.

Die bereits bestehende und neu ausgerichtete Dortmunder Stadtentwicklungsgesellschaft soll künftig nicht nur durch die Bewirtschaftung kommunaler Wohnungen, sondern ebenfalls durch den Wohnungsneubau sowie die Sanierung von Problemimmobilien einen wesentlichen Beitrag zur Schaffung bezahlbaren Wohnraums in Dortmund leisten.



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.**

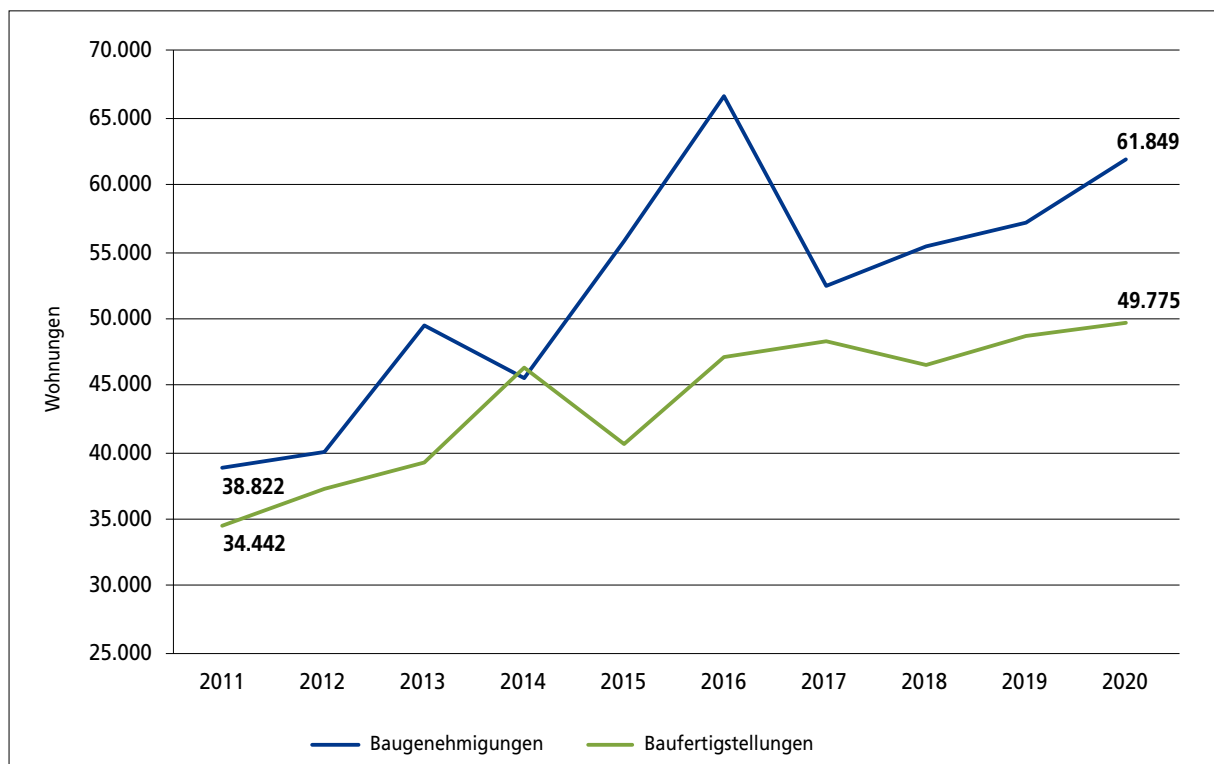
3. Wohnungsangebot

3.1 Wohnungsneubau in Deutschland und Nordrhein-Westfalen

Die Zahl der Baugenehmigungen in Deutschland stieg im Jahr 2020 um 2,2 % auf 368.400 an. Dies ist insbesondere auf die Entwicklung bei den Zweifamilienhäusern mit einem Plus von 20,5 % zurückzuführen. Die Zahl der Baugenehmigungen für Einfamilienhäuser erhöhte sich um 2,4 % und für Mehrfamilienhäuser lediglich um 0,4 %. Die Zahl der Baufertigstellungen entwickelte sich im Jahr 2020 ebenfalls positiv mit +4,6 % bzw. 13.374 Wohnungen. Insgesamt wurden somit 306.376 Wohnungen deutschlandweit fertig gestellt.

Der Anstieg der Zahl der Baugenehmigungen in Nordrhein-Westfalen setzte sich auch im Jahr 2020 fort. Die Zahl erhöhte sich im Vergleich zum Vorjahr um 8,0 % auf insgesamt 61.849 erteilte Baugenehmigungen. Dieser Anstieg wird wesentlich durch den Anstieg um 10,4 % im Segment der Mehrfamilienhäuser und durch den Anstieg um 8,5 % im Segment der Doppelhäuser verursacht.

Abb. 4: Fertig gestellte und genehmigte Wohnungen¹⁷ in NRW



Quelle: Information und Technik Nordrhein-Westfalen

Die Zahl der Baufertigstellungen erhöhte sich im Jahr 2020 um 2,3 % auf 49.775 Wohnungen. Ähnlich der Entwicklung der Genehmigungszahlen war hierfür der Anstieg der Fertigstellungszahlen in Mehrfamilienhäusern mit +3,0 % und in Zweifamilienhäusern mit +0,2 % verantwortlich. Die Zahl der fertig gestellten Einfamilienhäuser hingegen reduzierte sich um 3,3 %. Durch Um- und Ausbauten entstanden 5.696 Wohnungen und somit 19,9 % mehr als im Vorjahr.

¹⁷ Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden sowie in Wohnheimen, inkl. durch Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden neu entstandene Wohnungen (z. B. Dachgeschossausbau).

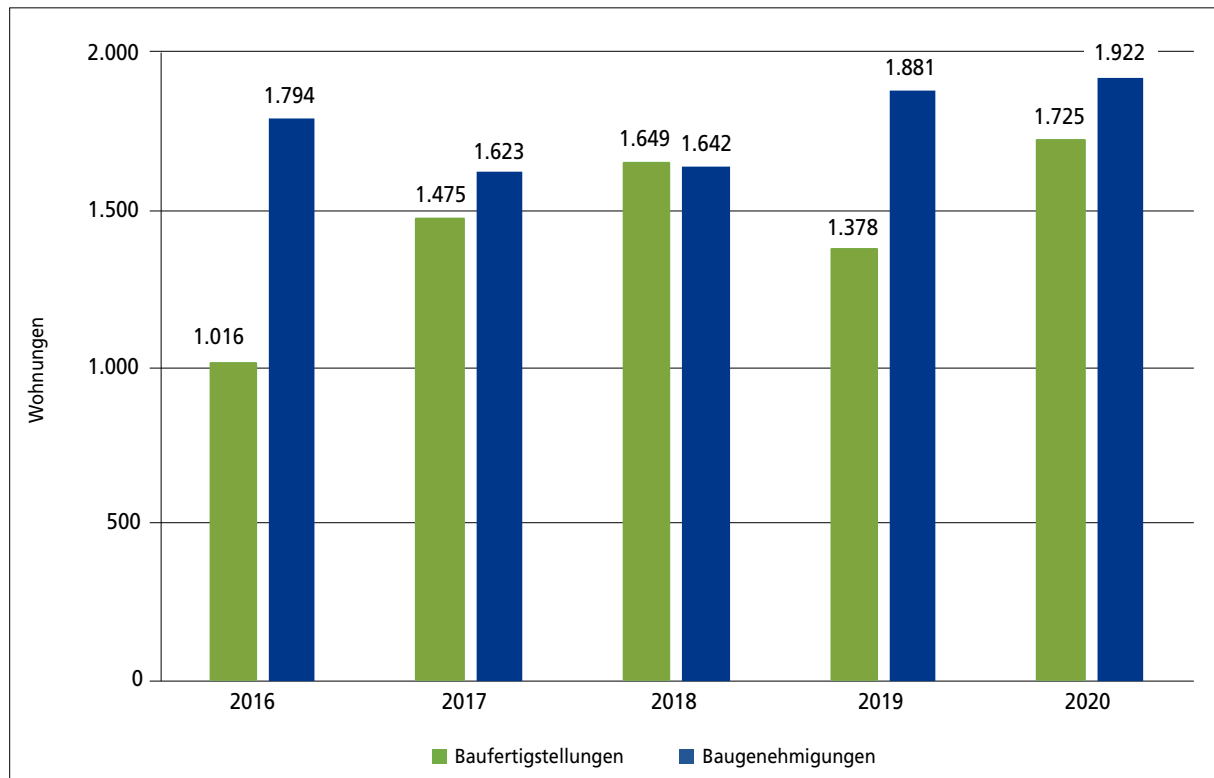
3.2 Wohnungsneubau in Dortmund

Die Investitionen in den Wohnungsneubau stellen auch im Jahr 2020 eine wesentliche Stütze der Konjunktur (s. Kapitel 1 Wirtschaftliche Rahmenbedingungen und Entwicklungen in Deutschland) dar. Bislang zeigt der Wohnungsbau eine von Corona nahezu unbeeindruckte Entwicklung, wobei sich Prognosen auf Grund der vielen unsicheren Parameter sehr schwierig gestalten. Nach Auswertung des diesjährigen Stimmungsbarometers rechnet ein Großteil der Expert*innen kurz- bis mittelfristig damit, dass die Nachfrage nach Immobilien zur Kapitalanlage und zur Selbstnutzung trotz der Corona-Pandemie weiterhin hoch bleibt.

Dortmund war auch im Jahr 2020 für Investor*innen ein attraktiver Standort für Aktivitäten im Wohnungsneubau. Die befragten Wohnungsmarkexpert*innen bestätigen das gute Investitionsklima in Dortmund. Dies spiegelt sich in der positiven Entwicklung der Baugenehmigungszahlen wider. Die Zahl der erteilten Baugenehmigungen in Dortmund erhöhte sich im Vergleich zum Vorjahr um 2,2 % auf nun 1.922 Baugenehmigungen. Dieses gute Ergebnis und die positive Entwicklung der Genehmigungszahlen in den letzten Jahren lassen hohe Fertigstellungszahlen in den nächsten Jahren erwarten. Die Wohnungswirtschaft und Investor*innen reagieren mit dieser hohen Zahl an Baugenehmigungen auf die weiterhin steigende Nachfrage nach Wohnraum in der wachsenden Stadt Dortmund. In der baulichen Umsetzung müssen weiterhin die unterschiedlichen Zielgruppen mit ihren Wohnpräferenzen und Ansprüchen berücksichtigt werden.

Im Jahr 2020 wurden 1.725 Wohnungen in Dortmund fertig gestellt. Dies bedeutet einen Anstieg um 25,2 %. Damit liegt die Bautätigkeit in Dortmund deutlich über dem landesweiten Zuwachs von 2,3 %. Ausschlaggebend für diese positive Entwicklung war der Anstieg der Baufertigstellungen im Segment der Mehrfamilienhäuser. Wenn auch nicht so deutlich, aber trotzdem steigend waren auch die Fertigstellungen im Segment der Einfamilienhäuser. Rückläufig stellte sich lediglich die Zahl der Aus- und Umbauten in bestehenden Gebäuden dar.

Dieses positive Fertigstellungsergebnis ist, insbesondere vor dem Hintergrund der nach wie vor bestehenden Engpässe im Baugewerbe, beachtlich. Ob in den nächsten Jahren die anvisierte Zielgröße von rund 2.000 Wohnungen pro Jahr erreicht werden kann, hängt letztendlich auch von zahlreichen Faktoren ab, die nicht durch die Stadt Dortmund beeinflusst werden können (Zinsentwicklung, Baukostensteigerungen, Auslastung des Baugewerbes, u. a. m.).

Abb. 5: Fertig gestellte und genehmigte Wohnungen¹⁸ in Dortmund 2016 bis 2020

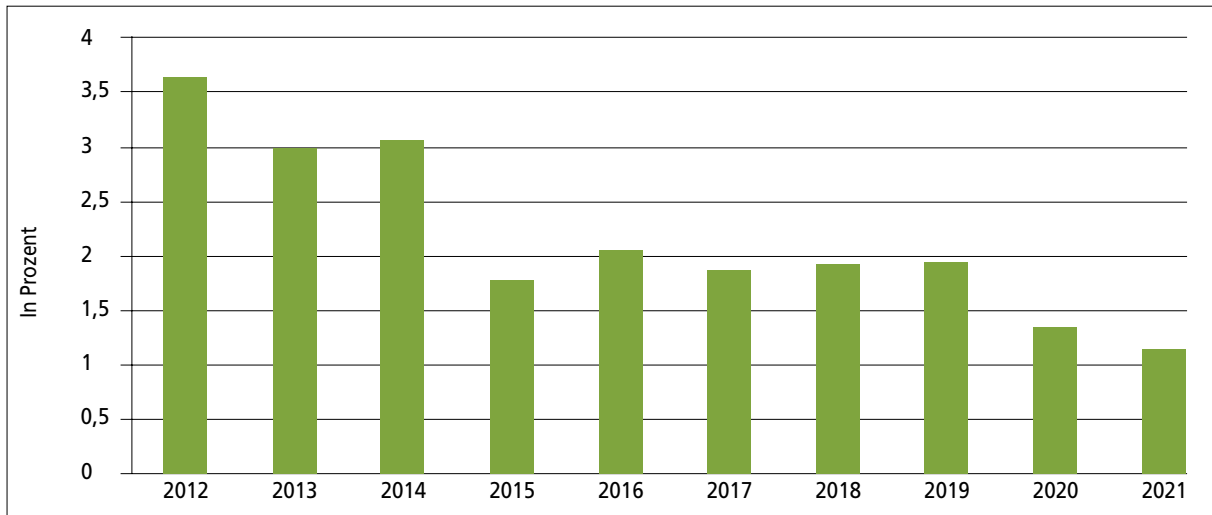
Quelle: Information und Technik Nordrhein-Westfalen

Es ist damit zu rechnen, dass die weiter steigenden Baupreise und insbesondere auch die sich Ende 2020 bereits abzeichnende Baumaterialknappheit, Auswirkungen auf die Neubauleistung haben wird. In welchem Maße das sein wird, kann zum jetzigen Zeitpunkt nicht vorausgesagt werden. Deutlich ist aber bereits jetzt, dass sich die Bauwirtschaft an ihren Kapazitätsgrenzen befindet und eine Entspannung momentan nicht in Sicht ist. Die Stadt Dortmund ist weiterhin bestrebt, durch gute Rahmenbedingungen die Bauwirtschaft in Dortmund zu unterstützen. Hierzu gehört insbesondere, die seit Herbst 2020 im Amt für Wohnen eingerichtete Wohnungsbaukoordination. Sie fungiert als Bindeglied zwischen Investor*innen und Verwaltung und setzt sich für die Beschleunigung von Planungs- und Erschließungsprozessen ein. Die Stadt Dortmund reagiert damit auf den vielfachen Wunsch der Wohnungswirtschaft nach einer besseren Koordinierung von Bauvorhaben.

Wie bereits in der Vergangenheit wird das Baulandangebot trotz der in Kapitel 2.3.1 dargestellten vielfältigen Wohnbauflächenpotenziale von einer Vielzahl der befragten Expert*innen als Hemmnis für die Baukonjunktur gesehen. Das für die weitere Wohnungsmarktentwicklung wesentliche Thema der Wohnbaulandbereitstellung ist daher elementarer Bestandteil der Aktualisierung des Kommunalen Wohnkonzeptes und soll in der Weiterentwicklung in ein mehrstufiges Wohnbaulandprogramm münden.

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

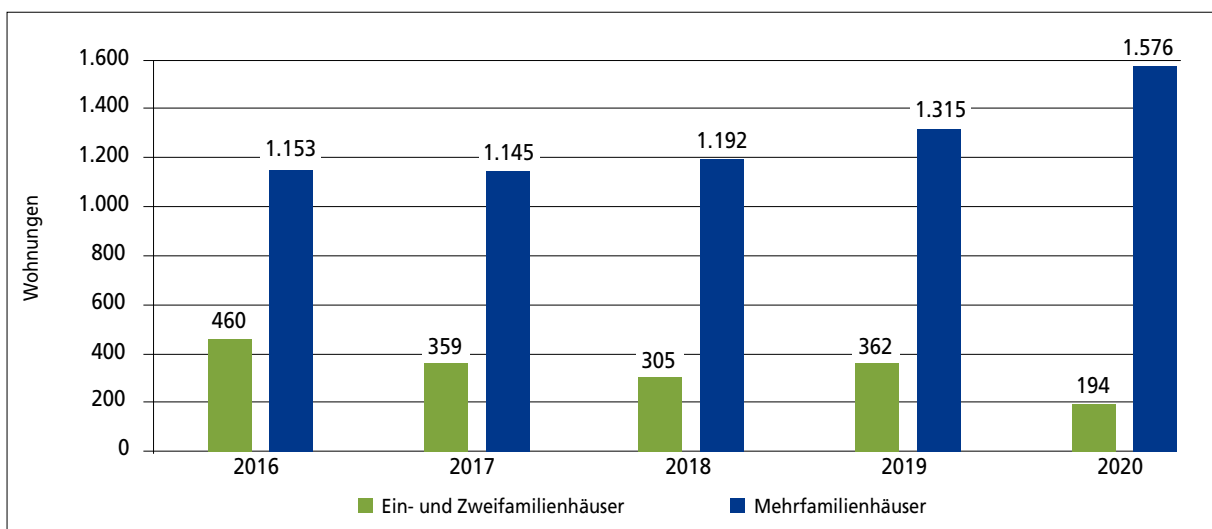
Abb. 6: Entwicklung des effektiven Hypothekenzinssatzes mit einer Laufzeit von über zehn Jahren, jeweils zum 01.01. des Jahres



Quelle: Monatsberichte der Deutschen Bundesbank

Zum Stichtag 01.01.2021 lag der Effektivzinssatz für Wohnungsbaukredite mit anfänglicher Zinsbindung von über zehn Jahren bei 1,15 % und damit erneut unter dem Niveau des Vorjahres. Der niedrige Zinssatz begünstigt die Entscheidung vieler Bauinteressierter zugunsten der Investitionen in Immobilien. Die im Rahmen des Stimmungsbarometers befragten Expert*innen bestätigen den hohen Anreiz durch die günstigen Kapitalbedingungen. Durch sie werden Investitionen im Neubau und Bestand und sowohl im Eigentumsbereich als auch im Mietwohnungsbau wesentlich unterstützt.

Abb. 7: Genehmigte Wohnungen¹⁹ in Ein- und Zweifamilienhäusern und Mehrfamilienhäusern 2016 bis 2020



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

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

Die Mengenverteilung der Genehmigungszahlen für Ein- und Zweifamilienhäuser und Mehrfamilienhäuser hat sich weiter zugunsten des Mehrfamilienhausbaus entwickelt. Rund 90 % aller Baugenehmigungen werden in diesem Segment erteilt. Die Zahl der Genehmigungen für Ein- und Zweifamilienhäuser ist rückläufig und befindet sich mit 194 erteilten Genehmigungen auf einem Tiefststand. Nichtsdestotrotz erfährt dieses Segment nach wie vor eine hohe Nachfrage in Dortmund. Insbesondere die Zielgruppe der Familien fragt Immobilien in individueller Bauweise nach.

Inwiefern die Corona-Pandemie Auswirkungen auf die Nachfrage nach Wohnraum mit sich bringt, kann zum jetzigen Zeitpunkt nicht seriös beantwortet werden. Gut die Hälfte der befragten Dortmunder Wohnungsmarktextpert*innen sehen kurz- bis mittelfristig, dass Wohnungssuchenden der Wunsch nach mehr Wohnfläche (z. B. für ein Arbeitszimmer) und das Vorhandensein von Balkon/ Terrasse, Garten(-nutzung) wichtiger wird. Und auch das Vorhandensein einer schnellen Internetverbindung (z. B. Breitbandinternet) rückt auf Grund der zunehmenden Arbeit im Homeoffice stärker in den Fokus der Wohnungssuchenden. Diese Themen gilt es, bei der Planung neuer Bauvorhaben zu berücksichtigen.

Ergebnis:

Dortmund war auch im Jahr 2020 für Investor*innen ein attraktiver Standort für Aktivitäten im Wohnungsneubau. Die Zahl der erteilten Baugenehmigungen in Dortmund erhöhte sich im Vergleich zum Vorjahr um 2,2 % auf 1.922 im Jahr 2020. Um die Anspannung auf dem Dortmunder Wohnungsmarkt jedoch dauerhaft abzumildern, muss dieses Niveau mittelfristig mindestens gehalten werden. Die hohen Genehmigungszahlen stellen eine rege Bautätigkeit in den nächsten Jahren in Aussicht.

Die Zahl der Baufertigstellungen erhöhte sich im Vergleich zum Vorjahr um 25,2 % auf 1.725. Dieser Anstieg der Fertigstellungszahlen ist umso beachtlicher, da sich die Situation im Baugewerbe eher zugespitzt als entspannt hat. Die Bauunternehmen stoßen vielerorts an ihre Kapazitätsgrenzen und die Knappheit der Baumaterialien erschwert die Situation zusätzlich.

Die Fertigstellungszahlen auf dem bedarfsgerechten Niveau zu halten ist nur möglich, wenn es ein verlässliches Wohnbauandprogramm gibt, im Rahmen dessen die zeitnahe Planrechtschaffung und anschließende Erschließung erfolgt. Dies ist daher eines der Schwerpunktthemen im Rahmen der Aktualisierung des Kommunalen Wohnkonzeptes, das im Herbst 2021 in den Rat eingebracht wird.

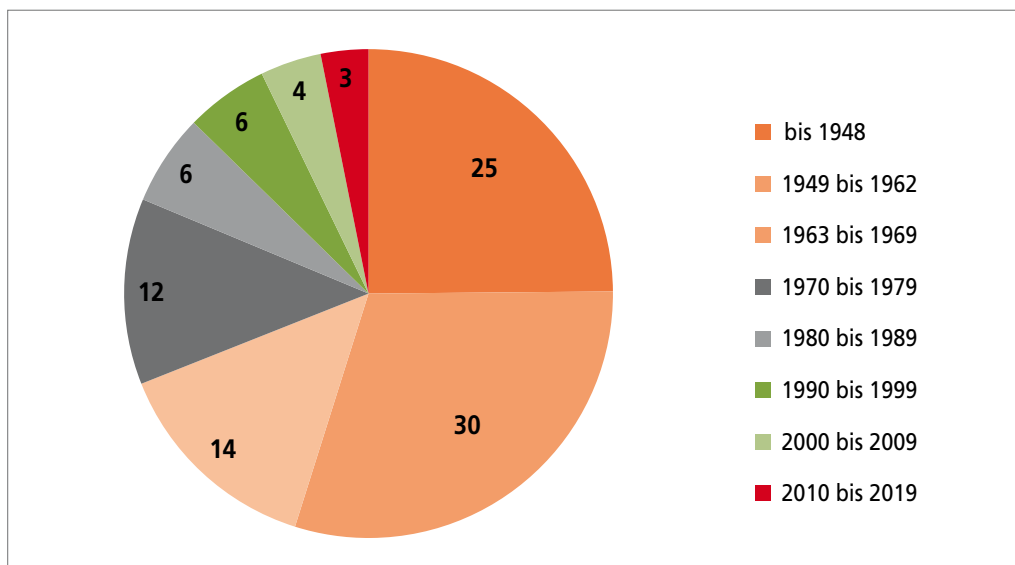
3.3 Wohnungsbestand

Der Wohnungsbestand in Dortmund belief sich zum Stichtag 31.12.2019 auf 324.440 Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden. Für das Jahr 2020 lag zum Redaktionsschluss noch kein aktueller Wohnungs- und Gebäudebestand vor.

Die Auswertung der Grundsteuerdatei des Steueramtes der Stadt Dortmund zum Stichtag 31.12.2020 hat ergeben, dass 23,9 %²⁰ aller Wohnungen in Gebäuden mit Wohnraum von (Mit-)Eigentümer*innen selbst genutzt werden. Die Eigentumsquote bleibt damit konstant.

Mit Blick auf die Baualterstruktur der Wohngebäude zeigt sich folgendes Bild:

Abb. 8: Wohnungsbestand (Wohnungen in Wohngebäuden) nach Baualter



Quelle: Dortmunder Statistik

3.3.1 Ein- und Zweifamilienhäuser

In Dortmund gibt es rund 59.000 Ein- und Zweifamilienhäuser mit ca. 75.000 Wohnungen (rund ein Viertel aller Wohnungen in Dortmund). Zwischen 2000 und 2019 lag der Anteil neu gebauter Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern z. T. bei über 50 %, ging allerdings zuletzt stark auf nunmehr rund 20 % zurück. Die Eigentumsquote ist in diesem Segment traditionell hoch und lag Ende 2020 bei 76,7 %.

Bestandseigenheime sind auf dem Dortmunder Wohnungsmarkt nach wie vor stark nachgefragt. Viele Objekte werden inzwischen nicht mehr öffentlich inseriert, sondern direkt – z. B. über Interessentenlisten der Immobilienmakler – vermarktet. Die Zahl der Angebote auf den gängigen Vermarktungsplattformen im Internet ist daher in den letzten Jahren deutlich zurückgegangen. Wurden 2014 in der empirica-Preisdatenbank noch rund 1.500 Angebote erfasst, halbierte sich die Zahl der Inserate bis 2019 nahezu (789 Angebote).

²⁰ Bezogen auf den Wohnungsbestand 2019.

Infolge der anhaltend sehr hohen Nachfrage bei gleichzeitig sinkendem Angebot stiegen die Angebotspreise für Bestandseigenheime stetig an, zuletzt mit stark zunehmender Dynamik (s. auch Kapitel 2.2.1 Preisentwicklung Ein- und Zweifamilienhäuser in Dortmund). Im Vergleich zum Vorjahr haben sich beispielsweise die mittleren Angebotspreise im Segment der frei stehenden Bestandseinfamilienhäuser um rund 19 % erhöht. Das zu geringe Angebot an Bestandseinfamilienhäusern, als ein Grund für die stetig steigenden Preise, wird auch im Rahmen des Kommunalen Stimmungsbarometers von vielen der befragten Expert*innen genannt (s. Kapitel 7 Kommunales Stimmungsbarometer).

3.3.2 Geschosswohnungsbestand

Der Dortmunder Wohnungsbestand ist großstadttypisch vom Geschosswohnungsbau geprägt. Mehr als drei Viertel aller Wohnungen befinden sich in Mehrfamilienhäusern (Wohngebäude mit mehr als drei Wohnungen).

Dabei fällt auf, dass im Neubau der letzten Jahre (2010 bis 2019) der Anteil der Wohnungen in Mehrfamilienhäusern mit mehr als 10 Wohnungen dominierend war (35,2 % gegenüber 21,8 % in Gebäuden mit 3 bis 9 Wohnungen).

3.3.2.1 Mietwohnungen im Geschosswohnungsbestand

Der größte Teil der Wohnungen in Mehrfamilienhäusern ist vermietet. Nach einer überschlägigen Berechnung²¹ umfasst das Mietwohnungsangebot im Geschosswohnungsbau derzeit rund 219.000 Wohnungen. Hiervon gelten ca. 197.400 Wohnungen als frei finanziert und rund 21.500 Mietwohnungen als gefördert²².

Auch im aktuellen Stimmungsbarometer stellt für einen Großteil der befragten Expert*innen das mangelnde Angebot an großen sowie kleinen preiswerten Wohnungen ein vorrangiges Problem des Dortmunder Mietwohnungsmarktes dar (s. Kapitel 7 Kommunales Stimmungsbarometer).

3.3.2.2 Barrierefreiheit im Mietwohnungsbestand

In Bezug auf den Aspekt der Barrierefreiheit im vorhandenen Wohnungsbestand besteht mangels systematischer statistischer Erfassung eine sehr große Informationslücke. Bei der Gebäude- und Wohnungszählung im Rahmen des Zensus wurde das Merkmal Barrierefreiheit weder 2011 abgefragt, noch ist dies laut Zensusgesetz für die nächste Erhebung im Jahr 2022 vorgesehen.

Der Großteil der in Dortmund vorhandenen Alten- bzw. Service-Wohnungen sind im Online-Wegweiser Pflege der Stadt Dortmund²³ gelistet. Aber barrierefreie Wohnungsangebote sind nicht nur für viele Senior*innen, sondern ebenso für Menschen mit Behinderung wichtig, um ein möglichst selbstständiges Leben außerhalb von Pflegeeinrichtungen führen zu können. Zudem wird durch weniger Barrieren auch der Alltag für Familien erleichtert.

Eine Datengrundlage auf der Angebotsseite liegt bislang lediglich für den geförderten Mietwohnungsbestand vor, der jedoch weniger als 10 % des Dortmunder Mietwohnungsbestandes im Geschosswohnungsbau ausmacht (s. o.).

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

²² Ohne Mietein Familienhäuser.

²³ <https://dosys01.digistadtdo.de/dosys/pflegedb.nsf>

Der Neubau von Mietwohnungen wird seit dem Jahr 1998 nur mit Wohnraumfördermitteln des Landes NRW gefördert, wenn diese weitgehend barrierefrei errichtet werden²⁴. Im Zeitraum vom 01.01.1998 bis zum 31.12.2020 wurden insgesamt 3.065 barrierefreie Mietwohnungen mit Landesmitteln gefördert, von denen 2.793 Mietwohnungen bezugsfertig sind. Die übrigen Wohnungen befinden sich noch in der Bauphase. Damit liegt der Anteil der geförderten barrierefreien Mietwohnungen am geförderten Mietwohnungsbestand bei knapp 13 % und bei 1,3 % am gesamten Mietwohnungsbestand im Geschosswohnungsbau.

Um einen ersten groben Überblick über die Angebotssituation im frei finanzierten Mietwohnungsbestand der institutionellen Wohnungswirtschaft in Dortmund zu erlangen, wurde im Zuge einer im Frühjahr 2020 von einer Studierenden der Hochschule für Polizei und öffentliche Verwaltung NRW (HSPV) erstellten Bachelorarbeit²⁵ eine empirische Erhebung zum altengerechten Wohnen im frei finanzierten Wohnungsbestand in Dortmund durchgeführt. Diese erfolgte in Form einer Online-Befragung mittels standardisierten Fragebogens, an der sich neun Wohnungsanbieter unterschiedlicher Größe und Unternehmensform beteiligt haben. Insgesamt verfügen die teilnehmenden Unternehmen über einen Bestand von rund 63.500 Mietwohnungen – darunter ca. 52.500 frei finanziert.

Die Auswertung ergab u. a., dass lediglich 1 % der frei finanzierten Mietwohnungen der befragten Unternehmen barrierefrei im Sinne der DIN 18040 ausgestattet ist. Dabei ist jedoch eine deutliche Streuung des anteiligen barrierefreien Wohnungsbestandes festzustellen. Große Wohnungsanbieter, mit einem überwiegend älteren Wohnungsbestand, verfügen anteilmäßig über weniger barrierefreie Wohnungsangebote als kleinere, die in den letzten Jahren verstärkt in Neubauprojekte investiert haben.

Darüber hinaus wurde die Anzahl der Wohnungen abgefragt, die zwar nicht als barrierefrei nach DIN gelten, aber barrierearm erreichbar und/oder barrierearm ausgestattet sind²⁶. Demnach sind ca. 9 % der frei finanzierten Wohnungen, der befragten Unternehmen barrierearm erreichbar und 11 % barrierearm ausgestattet.

Die bautechnische Umsetzbarkeit von Maßnahmen zum Abbau von Barrieren im Wohnungsbestand (Zugang und innerhalb der Wohnung) sowie deren wirtschaftliche Darstellbarkeit wurden vom Großteil der Unternehmen als problematisch eingestuft.

²⁴ Wohnraumförderbestimmungen 2021 des Landes NRW i. V. m. Anlage A 4.2/3 des Runderlasses des Ministeriums für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung „Verwaltungsvorschrift Technische Baubestimmungen NRW“.

²⁵ Theses „Altersgerechtes Wohnen in Dortmund: Eine Bestandsaufnahme und Analyse von Unterstützungsmöglichkeiten durch die öffentliche Verwaltung“; veröffentlicht unter: www.wohnungsmarktbeobachtung.dortmund.de – Weitere Analysen und Berichte.

²⁶ Folgende Definitionen wurden im Fragebogen vorgegeben: Barrierearm erreichbar = Wohnungen, bei denen der öffentliche Verkehrsraum durch weniger als drei Stufen zum Haus und weniger als drei Stufen zur Wohnungstür erreichbar ist oder die Erreichbarkeit durch einen Aufzug, Lift oder eine Rampe sichergestellt ist. Barrierearm ausgestattet = Wohnungen, die mindestens zwei der folgenden Kriterien erfüllen: barrierearmes Badezimmer, keine Schwellen oder Treppen innerhalb der Wohnung und ggf. schwellenloser Zugang zu Balkon/Terrasse, ausreichende Türbreiten und Bewegungsflächen innerhalb der Wohnung).

Eine Übertragbarkeit der Ergebnisse auf den gesamten Dortmunder Mietwohnungsbestand ist zwar nicht möglich, da sich die Befragung im Rahmen der Bachelorarbeit aus praktischen Gründen nur an Wohnungsunternehmen richtete und damit die Bestände der großen Gruppe der privaten Einzel- und Kleineigentümer*innen nicht betrachtet wurden. Es wird aber deutlich, dass „echte“ Barrierefreiheit im Sinne der DIN-Vorschriften nur in einem Bruchteil des frei finanzierten Wohnungsbestandes vorhanden ist, da diese fast ausschließlich im Neubau realisiert wird bzw. werden kann.

Im Prozess zur Aktualisierung des Kommunalen Wohnkonzeptes wurde die Notwendigkeit der Verbesserung der Informationsgrundlage zur Ermittlung des Wohnraumbedarfs mobilitätseingeschränkter Personen festgestellt. Dazu soll u. a. eine näherungsweise Übersicht über die barrierefreien (und ggf. auch barrierearmen) Wohnungen aufgebaut werden.

3.3.2.3 Eigentumswohnungen

Die Auswertung der Grundsteuerdatei des Steueramtes der Stadt Dortmund hat ergeben, dass zum Stichtag 31.12.2020 in Dortmund rund 58.600 Liegenschaften mit der Kennzeichnung „Eigentumswohnung“ registriert waren. 43,3 % der Eigentumswohnungen werden von (Mit-)Eigentümer*innen selbst genutzt. Der überwiegende Teil der Eigentumswohnungen dient als Kapitalanlage und wird vermietet.

Die Zahl der Inserate für gebrauchte Eigentumswohnungen aus der empirica-Preisdatenbank ist im Verlauf der letzten Jahre kontinuierlich gesunken. 2020 wurden 1.379 Anzeigen erfasst. Fünf Jahre zuvor waren es noch 1.978. Nachdem man bei den mittleren Angebotspreisen für Bestandseigentumswohnungen bereits im letzten Jahr einen starken Anstieg verzeichnen konnte, zeigte sich 2020 ein noch größerer Preissprung in diesem Segment (+19 %) (s. auch Kapitel 2.2.3 Preisentwicklung Eigentumswohnungen in Dortmund). Die deutliche Mehrheit der Teilnehmer*innen des Stimmungsbarometers schätzt die Wohnungsmarktlage bei den Eigentumswohnungen im mittleren und insbesondere im unteren Preissegment als angespannt bis sehr angespannt ein (s. Kapitel 7 Kommunales Stimmungsbarometer).

Im vorhandenen Wohnungsbestand spielen die Umwandlungen von Miet- in Eigentumswohnungen weiterhin keine große Rolle. Im Jahr 2020 wurden nur 89 Mietwohnungen in Eigentumswohnungen umgewandelt. Die Zahl der Abgeschlossenheitserklärungen für Bestandsmietwohnungen, die vor einer Umwandlung beantragt werden muss, betrug 116 und lag damit zwar deutlich über dem Wert für das Jahr 2019 von 50 Wohnungen, überschreitet aber nicht das insgesamt immer noch niedrige Niveau der Vorjahre.

3.4 Wohnungsleerstand

In Dortmund stehen zum Stichtag 31.12.2020 rund 6.900 Wohnungen länger als sechs Monate leer. Die mittels der Stromzählermethode erhobene strukturelle Leerstandsquote beträgt somit 2,1 %²⁷ und ist damit konstant geblieben. Die Investitionen der in Dortmund aktiven Wohnungsunternehmen in die Schaffung von Wohnraum sind für diesen Teilerfolg zur Abmilderung der Wohnungsknappheit in Dortmund verantwortlich. Diese Zahlen könnten den Eindruck erwecken, dass der Trend zur weiteren Marktanspannung aufgehalten werden konnte – dies ist jedoch eine Fehlinterpretation. Eine echte Marktentspannung ist vor dem Hintergrund der sehr niedrigen strukturellen Leerstandsquote weiterhin nicht absehbar.

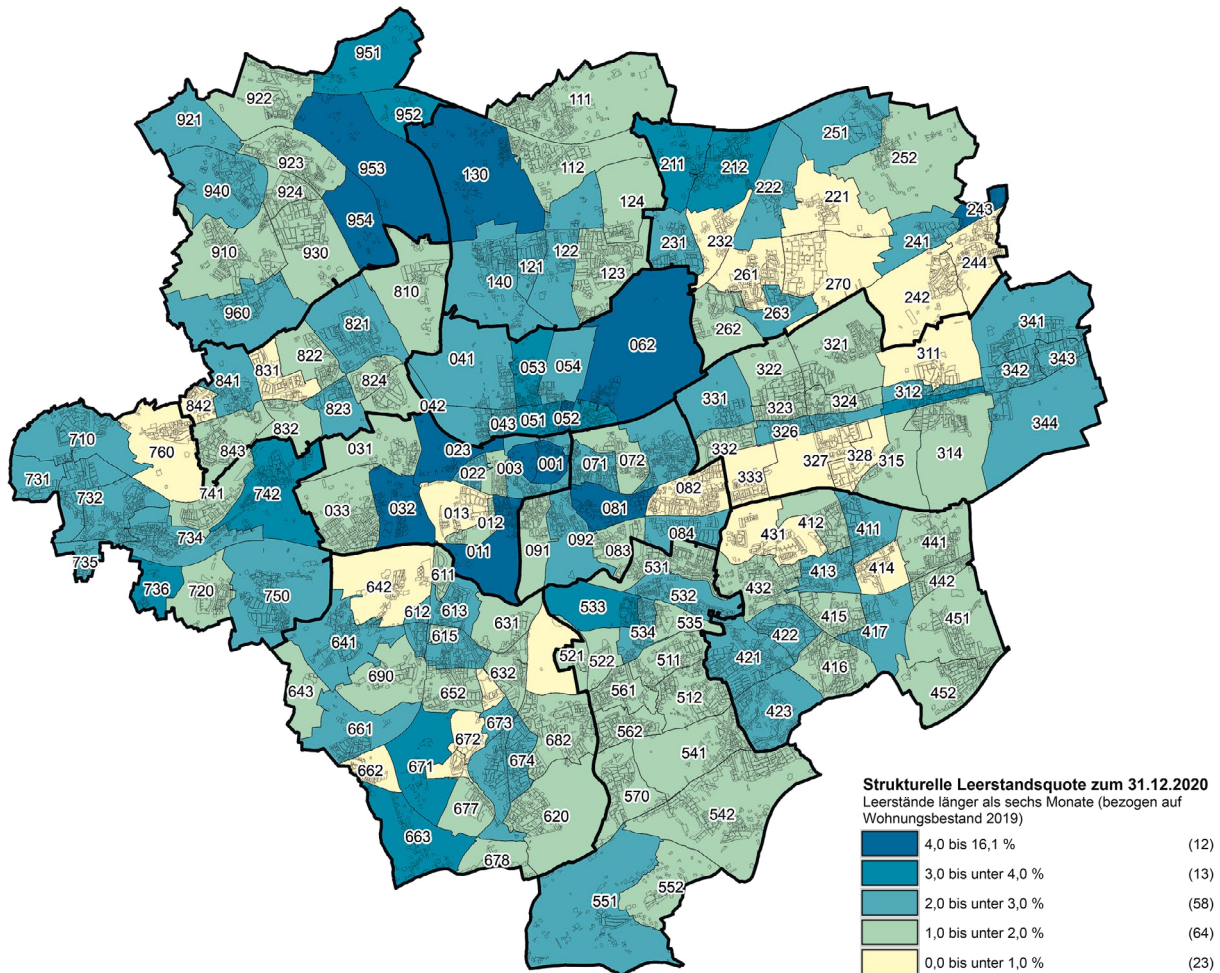
Auf Grund dieser niedrigen Leerstandsquote sollte unter wohnungs- und stadtentwicklungspolitischen Gesichtspunkten bei der Interpretation der Daten das Augenmerk auf Räume mit geringem oder keinem Leerstand gerichtet werden. Hier gilt es, Strategien und Maßnahmen zur Schaffung und für den Erhalt von bezahlbarem Wohnraum umzusetzen. Nur so kann bei einer leicht steigenden Haushaltsentwicklung (s. Kapitel 4.1.2 Haushaltsentwicklung in Dortmund) die Wohnraumversorgung der Dortmunder Bevölkerung langfristig gewährleistet werden.

Die Zahl der kurzfristig unter vier Monaten leer stehenden Wohnungen stieg im Vergleich zum Vorjahr um rund 400 Wohnungen an. In Verbindung mit der rückläufigen innerstädtischen Wanderungsbewegung (s. Kapitel 4.2.3 Innerstädtische Wanderungsbewegungen) spricht dies dafür, dass die Bewohner*innen in Bezug auf mögliche Umzüge zurückhaltender agieren. Dies kann durch die zunehmende Marktanspannung und dem damit oftmals verbundenen Festhalten an der aktuellen Wohnung verursacht sein. Möglicherweise spielt aber auch die Corona-Pandemie mit ihren vielschichtigen Auswirkungen auf die Menschen eine Rolle, da (räumliche) Veränderungen auf Grund der vielen (beruflichen) Unsicherheiten verschoben werden.

Die Zahl der langfristig leer stehenden Wohnungen steigt kontinuierlich an. Innerhalb der letzten fünf Jahre erhöhte sie sich um über 1.000 Wohnungen auf rund 3.700 Wohnungen, die zum Stichtag 31.12.2020 länger als zwei Jahre leer standen. Die Ursachen für diesen langfristigen Leerstand können sehr vielfältig sein. Immer mehr rückt in diesem Zusammenhang das Thema der un(ter)genutzten Einfamilienhäuser in den Fokus. Hierzu zählen leer stehende oder nicht mehr als solche genutzte Einliegerwohnungen sowie aus persönlichen Gründen, wie z. B. die Klärung von Erbschaftsfragen, leer stehende Einfamilienhäuser. Aus der Thematik der Einfamilienhäuser im Generationenwechsel ergibt sich in Dortmund ein wohnungs- und stadtentwicklungspolitisches Potenzial. Im Rahmen der Aktualisierung des Kommunalen Wohnkonzeptes wird daher diskutiert, wie Umzüge älterer Menschen innerhalb des Quartiers z. B. durch seniorenrechtlichen Neubau ermöglicht werden können, um somit z. B. Einfamilienhäuser für den Nachzug junger Haushalte zu mobilisieren.

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

²⁷ Bezogen auf den Wohnungsbestand 2019.

Karte 3: Strukturelle Leerstandsquote zum 31.12.2020²⁸

Quelle: Amt für Wohnen nach Daten der Dortmunder Statistik

In 12 Statistischen Unterbezirken liegen die strukturellen Leerstände über 4 % und damit ungefähr doppelt so hoch wie im gesamtstädtischen Durchschnitt. Sie sind in der Karte dunkelblau dargestellt. Hierzu zählen zum einen peripher liegende Unterbezirke, wie z. B. Ellinghausen (953) mit 6,4 %, Holthausen (130) mit 6,4 % oder Niedernette (954) mit 5,6 %. Auf Grund des geringen Wohnungsbestandes ist in diesen dünn besiedelten Außenbereichen die Leerstandsquote jedoch weniger aussagekräftig. Zum anderen zeigen sich aber auch in den zentralen Bezirken Union (023) mit 6,1 %, City-West (002) mit 5,8 %, City-Ost (001) mit 4,9 % sowie Westfalenhütte (062) mit 4,5 % deutlich überdurchschnittliche Leerstandsquoten.

Im Vergleich zum Vorjahr zeigen sich bspw. die Unterbezirke Westfalenhalle (011) und Westfalendamm-Nord (081) ebenfalls mit relativ hohen und stark gestiegenen Leerstandsquoten von 4,5 % bzw. 4,6 %. Ein Großteil der dortigen Leerstände kann allerdings auf Neubauwohnungen zurückgeführt werden, die entweder noch nicht bezugsfertig waren oder noch nicht vollständig vermarktet wurden.

²⁸ Bezogen auf den Wohnungsbestand 2019.

Im Statistischen Unterbezirk Dorstfeld (032) ist wie bereits in den letzten Jahren die Leerstandsquote mit 16,1 % am höchsten. Ursache hierfür ist die im September 2017 erforderliche Räumung des Gebäudekomplexes am Vogelpothsweg 12–26 (Hannibal II) auf Grund der festgestellten gravierenden Brandschutzmängel.

Wie eingangs bereits beschrieben, gewinnt in Zeiten zunehmender Marktanspannung und somit knapper werdendem Wohnraum die Betrachtung der Statistischen Unterbezirke mit einer deutlich unterdurchschnittlichen Leerstandsquote zunehmend an Bedeutung. Hierzu zählen z. B. die durch Mehrfamilienhaus- bzw. Großwohnsiedlungen gekennzeichneten Unterbezirke Löttringhausen-Nord (676), Kirchhörde-Nord (672), Funkturmsiedlung (328), Scharnhorst-Ost (270), Siedlung Rotkehlchenweg (653), Siedlung Siepmannstraße (842) und Asselburg (311), in denen mit unter 1 % Leerstand nahezu „Vollvermietung“ herrscht.

Auch in den durch Ein- und Zweifamilienhäusern geprägten Unterbezirken, wie z. B. Pferderrennbahn (333), Grevel (221), Kruckel (662), Husen-Süd (244) und Tremonia (013), gibt es mit Quoten unter 1 % kaum strukturelle Leerstände.

Die Leerstandszahlen und auch die räumliche Verteilung sind im Vergleich zum Vorjahr konstant geblieben. Dies zeigt die weiterhin angespannte Wohnungsmarktsituation in vielen Teilen des Dortmunder Stadtgebietes. Die Wahlmöglichkeit potenzieller Mieter*innen und Käufer*innen ist nach wie vor sehr eingeschränkt. Dadurch werden der möglicherweise notwendige Wohnungswechsel – z. B. auf Grund veränderter Lebensverhältnisse – sowie der Zuzug nach Dortmund behindert.

Ergebnis:

Die mittels der Stromzählermethode erhobene strukturelle Leerstandsquote beträgt zum Stichtag 31.12.2020 in Dortmund 2,1 %²⁹ und ist somit im Vergleich zum Vorjahr konstant geblieben. In absoluten Zahlen stehen rund 6.900 Wohnungen länger als sechs Monate leer. Es wäre jedoch verfrüht, von einem Aufhalten des Trends zur weiteren Marktanspannung zu sprechen. Von einer Marktentspannung ist der Dortmunder Wohnungsmarkt nach wie vor weit entfernt.

Der niedrige Leerstand schränkt die Wahlmöglichkeiten der Wohnungssuchenden erheblich ein. Es gilt die Potenziale, z. B. in den rund 3.700 längerfristig leer stehenden Wohnungen, zu aktivieren. Ein Fokus sollte, neben der weiteren Inwertsetzung von Problemimmobilien, auf den noch zu quantifizierenden Potenzialen in Ein- und Zweifamilienhausquartieren liegen.

²⁹ Bezogen auf den Wohnungsbestand 2019.

3.5 Öffentlich geförderter Wohnungsbau

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

3.5.1 Wohnraumförderung

Das Land NRW hatte für das Jahr 2020 Fördermittel in Höhe von 1,1 Mrd. € für die Wohnraumförderung in Nordrhein-Westfalen als zinsgünstige Baudarlehen sowie attraktive Tilgungsnachlässe zur Verfügung gestellt. Der Stadt Dortmund standen hiervon 39,9 Mio. € im Rahmen des Globalbudgets zur Verfügung. Unter Berücksichtigung von zusätzlich akquirierten Fördermitteln hat die Stadt Dortmund im abgelaufenen Jahr Förderdarlehen in Höhe von 43,75 Mio. € mit anteiligen Tilgungsnachlässen in Höhe von rund 12,7 Mio. € für die Förderung von 799 Wohneinheiten gewährt und damit – bezogen auf die Fördermittelhöhe – eines der besten Förderergebnisse der letzten Jahre erzielt.

Mit ausschlaggebend dafür waren die Verbesserung der Förderkonditionen, die Einführung eines neuen Fördermoduls zur Modernisierung von Studierendenwohnheimen sowie die bereits Mitte 2019 vorgenommene Einstufung Dortmunds in die nächst höhere Mietstufe 4. Diese Bausteine trugen zur Steigerung der Wirtschaftlichkeit von öffentlich geförderten Wohnungsbaumaßnahmen bei.

Tab. 5: Bewilligte Wohnraumfördermittel 2019 und 2020

	2019		2020	
	Wohnraumfördermittel	Wohnungen	Wohnraumfördermittel	Wohnungen
Neubau von Mietwohnungen	23,0 Mio. €	179	11,6 Mio. €	69
Neubau von Mieteinfamilienhäusern	3,3 Mio. €	13	2,7 Mio. €	11
Modernisierung im Wohnungsbestand	2,1 Mio. €	39	5,4 Mio. €	148
Modernisierung von Wohnheimplätzen für Studierende	–	–	23,2 Mio. €	561
Neubau und Erwerb von Eigentumsmaßnahmen	0,8 Mio. €	7	0,7 Mio. €	6
Modernisierung von Bestandseigentumsmaßnahmen	–	–	0,2 Mio. €	4
Insgesamt	29,3 Mio. €	238	43,8 Mio. €	799

Quelle: Amt für Wohnen

Der größte Anteil der im Jahr 2020 bewilligten Wohnraumfördermittel entfiel auf die Förderung von Modernisierungsmaßnahmen im Wohnungsbestand. Insgesamt wurden Darlehen in Höhe von rund 28,5 Mio. € für die Modernisierung von 148 Mietwohnungen und 561 Wohnheimplätzen für Studierende gewährt. Die Modernisierungsförderung des Landes NRW löst bei Mietwohnungen und Wohnheimplätzen grundsätzlich eine Mietpreis- und Belegungsbindung bzw. die Verlängerung bestehender Bindungen aus.

Darüber hinaus wurde die Schaffung von insgesamt 80 Neubaumietwohnungen (inkl. Mieteinfamilienhäuser) gefördert – darunter 42 Wohnungen auf Grundlage des Ratsbeschlusses zur 25 %-Quote. Seit dem Ratsbeschluss vom 10.04.2014 zur 25 %-Quote für den geförderten Mietwohnungsneubau konnten im Rahmen der Entwicklung neuer Wohnbauflächen und der Veräußerung städtischer Grundstücke insgesamt 796 Neubaumietwohnungen gefördert werden.

Die Förderung von Wohneigentum wird weiterhin nur vereinzelt nachgefragt. Die geringe Nachfrage lässt sich auf das generell niedrige Zinsniveau auf dem Kapitalmarkt zurückführen. Das Antrags- und Bewilligungsverfahren wird von vielen Interessierten als zu aufwendig oder die vorgegebenen Förderbedingungen als zu einschränkend empfunden, sodass die geringfügig höheren Zinsen des freien Kapitalmarktes in Kauf genommen werden.

Zu Beginn des Förderjahres 2021 wurde ein neues Gutachten zur sachlichen und räumlichen Differenzierung der Wohnraumförderung in Nordrhein-Westfalen für die Gebietskulissen durch das Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung NRW veröffentlicht³⁰. Das Gutachten wurde durch das Forschungs- und Beratungsinstitut RegioKontext GmbH im Auftrag des Ministeriums in enger Zusammenarbeit mit einem Expert*innenkreis, an dem u. a. Vertreter*innen der Wohnungswirtschaft sowie der Kommunen teilgenommen haben, erstellt. Dortmund wurde auf Grundlage dieses Gutachtens erneut in die Mietniveaustufe 4 eingeordnet. Die Gebietskulisse gilt für die Förderjahre 2021 bis 2023 und bietet damit im Zusammenspiel mit der Zielvereinbarung zum Globalbudget für Investierende gute Rahmenbedingungen und eine gewisse Planungssicherheit für Wohnraumförderprojekte in Dortmund.

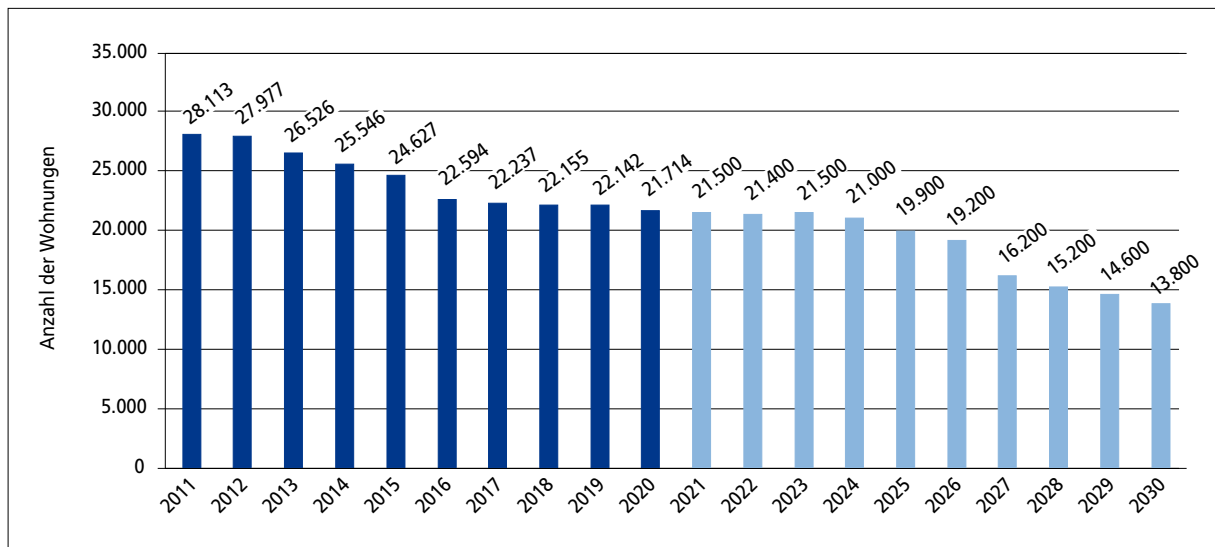
3.5.2 Öffentlich geförderter Wohnungsbestand

Ende 2020 umfasste der öffentlich geförderte Wohnungsbestand in Dortmund 23.165 Wohnungen. Damit liegt der Anteil am Gesamtwohnungsbestand bei 7,1 %³¹. Der öffentlich geförderte Wohnungsbestand teilt sich in 21.714 Mietwohnungen und 1.451 Eigentumsmaßnahmen auf.

³⁰ mhkgb.nrw/sites/default/files/media/document/file/Gutachten%20Gebietskulissen%20Bericht%20.pdf

³¹ Bezogen auf den Wohnungsbestand 2019.

Abb. 9: Entwicklung des öffentlich geförderten Mietwohnungsbestandes zum 31.12. (ab 2021 geschätzt)



Quelle: Amt für Wohnen

Der öffentlich geförderte Mietwohnungsbestand hat sich zum 31.12.2020 gegenüber dem Vorjahrestichtag um rund 430 Wohnungen verringert. Zukünftig wird sich der Bestand noch weitaus stärker reduzieren. Insgesamt werden auf Grund von planmäßigen Bindungsausläufen bzw. dem Ablauf der zehnjährigen Nachwirkungsfrist bei vorzeitiger Rückzahlung der öffentlichen Förderdarlehen im Laufe der nächsten zehn Jahre rund 8.800 Wohnungen aus der Mietspreis- und Belegungsbindung fallen. Im Jahr 2030 ist nach jetziger Datenlage von lediglich rund 13.800 öffentlich geförderten Mietwohnungen auszugehen. Diese Berechnung beinhaltet Förderprojekte mit ca. 900 Wohnungen (Neubau und Modernisierung), die bis einschließlich 2020 bewilligt wurden und in den nächsten Jahren sukzessive fertig gestellt werden. Um dem vorgezeichneten Rückgang entgegenzuwirken und das jetzige Bestandsniveau mittel- bis langfristig in etwa zu halten, müssten demnach zukünftig jährlich im Durchschnitt rund 800 Neubaumietwohnungen oder die Bindungsverlängerung für Bestandswohnungen durch Modernisierung gefördert werden.

Ergebnis:

Im Jahr 2020 konnten in Dortmund zur Schaffung und Sicherung von bezahlbarem Wohnraum Fördermittel in Höhe von insgesamt 43,75 Mio. € für Neubau- und Modernisierungsprojekte mit 799 Wohnungen bewilligt werden. Damit wird dem Wohnungsmarkt ein zusätzliches Angebot an dringend benötigtem, bezahlbarem und gleichzeitig qualitativem Wohnraum zur Verfügung gestellt bzw. gesichert. Dies ist ein wichtiger Beitrag, um die Dynamik des sich immer weiter reduzierenden öffentlich geförderten Mietwohnungsbestandes zukünftig weiter abzuschwächen.

Um das Niveau des aktuellen geförderten Mietwohnungsbestandes zu halten, müssten in den nächsten 10 Jahren durchschnittlich rund 800 Mietwohnungen pro Jahr gefördert werden.

4. Wohnungsnachfrage

4.1 Demografische Entwicklung

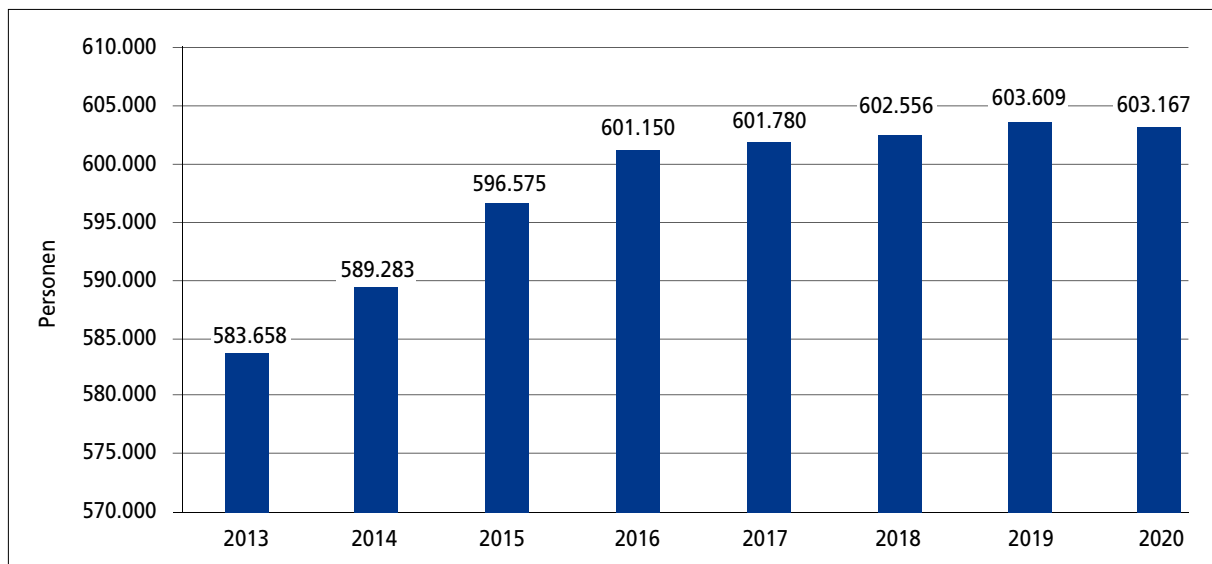
Die im Folgenden dargestellte Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung in Dortmund bedeutet in der Konsequenz eine anhaltend hohe Nachfrage nach Wohnraum und vorerst keine Aussicht auf einen abnehmenden Bedarfsdruck. Die Nachfrage gestaltet sich nach wie vor sehr vielseitig und umfasst unterschiedliche Zielgruppen mit differenzierten Anforderungen an den Wohnraum bzw. das Wohnungsangebot. Unter dem Motto „Wohnen für alle“ wird wohnungs- und stadtentwicklungspolitisch versucht, diesen Nachfragerwünschen und Anforderungen gerecht zu werden. Die Frage der Flächenverfügbarkeit für den notwendigen Neubau und die damit verbundene Forderung zur Stärkung der kommunalen Liegenschaftspolitik sind die treibenden Aspekte der zukünftigen Stadtentwicklung. Sie stellen daher einen wesentlichen Bestandteil des aktualisierten kommunalen Wohnkonzeptes dar.

4.1.1 Bevölkerungsentwicklung in Dortmund

Die Stadt Dortmund verzeichnete im Jahr 2020 eine stabile Bevölkerungsentwicklung. Zum Stichtag 31.12.2020 lebten 603.167 Personen in Dortmund.

Die Zahl der Geburten ging um rund 500 auf 5.380 zurück, während sich die Zahl der Sterbefälle um rund 150 auf 7.153 erhöhte. Im Saldo ist die natürliche Bevölkerungsentwicklung somit nach wie vor negativ. Anders als in den Vorjahren kann sie nicht durch die Wanderungen kompensiert werden (s. Kapitel 4.2 Wanderungsbewegungen).

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



Quelle: Dortmunder Statistik

Auf Grund der Altersstruktur der Dortmunder Bevölkerung ist das Thema des barrierearmen bzw. barrierefreien Wohnraums für ältere Menschen weiterhin von großer Bedeutung. Diese Wohnungen werden auch von Menschen mit Behinderung und Familien mit (kleinen) Kindern nachgefragt. Dies zeigt die große Bedeutung und die Notwendigkeit der Schaffung barrierearmer Wohnraumangebote.

Der Neubau öffentlich geförderter Wohnungen leistet hierzu einen wichtigen Beitrag, da diese Wohnungen auf Grund der Förderrichtlinien barrierefrei nach DIN sein müssen.

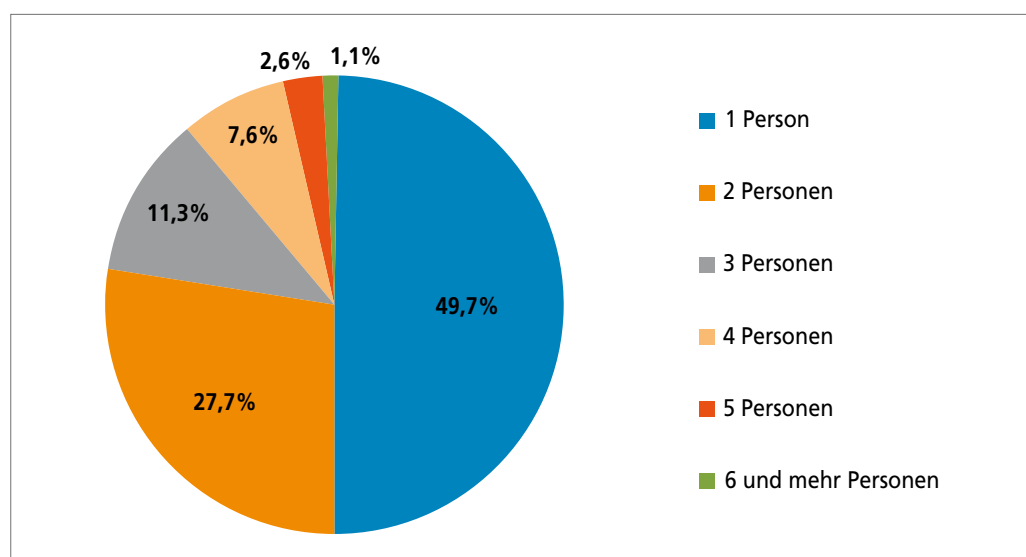
Die Altersklasse der 20- bis Anfang 30-Jährigen stellt ebenfalls eine große Bevölkerungsgruppe in Dortmund dar. Dies ist insbesondere auf die kontinuierlichen Wanderungsgewinne durch die sogenannten Bildungszuzügler (s. Kapitel 4.2.2 Stadtumlandwanderung) zurückzuführen und weniger auf die demografische Entwicklung. Das Thema Studentisches Wohnen wird zurzeit in Dortmund von vielen Investor*innen aufgegriffen, sodass sich hier vielfältige Projekte in der Planung bzw. der Realisierung befinden.

4.1.2 Haushaltsentwicklung in Dortmund

Zum Stichtag 31.12.2020 lebten 318.181 Privathaushalte in Dortmund und somit 332 Haushalte mehr als im Vorjahr. Die durchschnittliche Haushaltsgröße in Dortmund beträgt weiterhin 1,9 Personen.

Dieser Anstieg der in Dortmund lebenden Haushalte resultiert aus dem deutlichen Zuwachs von 1.141 in der Gruppe der Ein-Personen-Haushalte. Auch der scheinbare Widerspruch zwischen dem Minus von 442 Personen und gleichzeitigen Anstieg um 332 Haushalte lässt sich durch dieses deutliche Plus an Single-Haushalten begründen. Insgesamt leben nun 158.265 Ein-Personen-Haushalte³² in Dortmund. Bei der Interpretation dieser Zahlen muss beachtet werden, dass Personen, die im Rahmen des Wohnraumvorhalteprogrammes des Sozialamtes der Stadt Dortmund (übergangsweise) mit anderen fremden Personen in einer Wohnung wohnen, jeweils als Ein-Personen-Haushalt gezählt werden. Dies bedeutet in der Konsequenz, dass nicht jeder statistisch ermittelte Ein-Personen-Haushalt eine eigene Wohnung bewohnt.

Abb. 11: Haushalte nach Anzahl der Personen zum 31.12.2020 (wohnberechtigte Bevölkerung ohne Personen in Gemeinschaftsunterkünften)



Quelle: Dortmunder Statistik

³² Bei der Interpretation der Daten muss beachtet werden, dass die Zahl der Ein-Personen-Haushalte tendenziell zu hoch angesetzt ist. Dies liegt an methodischen Ungenauigkeiten des verwendeten Haushaltsgenerierungsverfahrens.

Wie bereits im Vorjahr nimmt neben der Zahl der kleinen Haushalte auch die Zahl der großen Haushalte zu. Die Zahl der Haushalte mit sechs und mehr Personen erhöht sich um 100 auf rund 3.600. Gemeinsam mit der konstanten Zahl der Fünf-Personen-Haushalte leben insgesamt fast 11.900 Haushalte mit mehr als fünf Personen in Dortmund. Wenn sie auch die mengenmäßig kleinste Gruppe der Haushalte darstellen, so zeigt ihr Anstieg doch die zunehmende Bedeutung für den Dortmunder Wohnungsmarkt. Die vermehrte Nachfrage nach großen familieneigneten Wohnungen, insbesondere im unteren Preissegment und die damit verbundene notwendige Schaffung dieses Wohnraums, ist eine der aktuellen Herausforderungen auf dem Dortmunder Wohnungsmarkt. Aus diesem Grund wird im Rahmen des öffentlich geförderten Wohnungsbaus ein Fokus auf die Schaffung dieser familiengerechten Wohnungstypen bzw. Mieteinfamilienhäuser gelegt.

Tendenziell leicht rückläufig ist die Zahl der Zwei- und Drei-Personen-Haushalte. Mit insgesamt 124.000 Haushalten machen sie rund 40 % aller Privathaushalte in Dortmund aus. Sie sind daher eine wesentliche Zielgruppe, die es im Wohnungsneubau zu berücksichtigen gilt.

Nicht inbegriffen in der genannten Zahl der Privathaushalte ist der Personenkreis in Gemeinschaftsunterkünften³³. In Gemeinschaftsunterkünften leben im Jahr 2020 insgesamt rund 6.400 Personen und somit rund 280 Personen weniger als noch im Vorjahr. Dieser Rückgang ist u. a. dadurch begründet, dass Personen, die vormals in Flüchtlingsunterkünften untergebracht waren, nun auf dem regulären Wohnungsmarkt eine Bleibe gefunden haben.

Ergebnis:

603.167 Einwohner*innen lebten zum Stichtag 31.12.2020 in Dortmund. Somit bleibt die Nachfrage nach Wohnraum unverändert hoch. Vorerst zeichnet sich keine Abmilderung des Bedarfsdrucks auf dem Dortmunder Wohnungsmarkt ab.

Die Zahl der Privathaushalte erhöhte sich um 332 Haushalte auf 318.181 zum Stichtag 31.12.2020. Hierfür ist insbesondere der deutliche Anstieg der Ein-Personen-Haushalte verantwortlich. Daneben ist der erneute Anstieg der großen Haushalte auffällig. Auch wenn sie prozentual gesehen nach wie vor die kleinste Gruppe auf dem Dortmunder Wohnungsmarkt bilden, zeigt dieser Anstieg die zunehmende Nachfrage nach familiengerechten Wohnungen.

³³ 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.

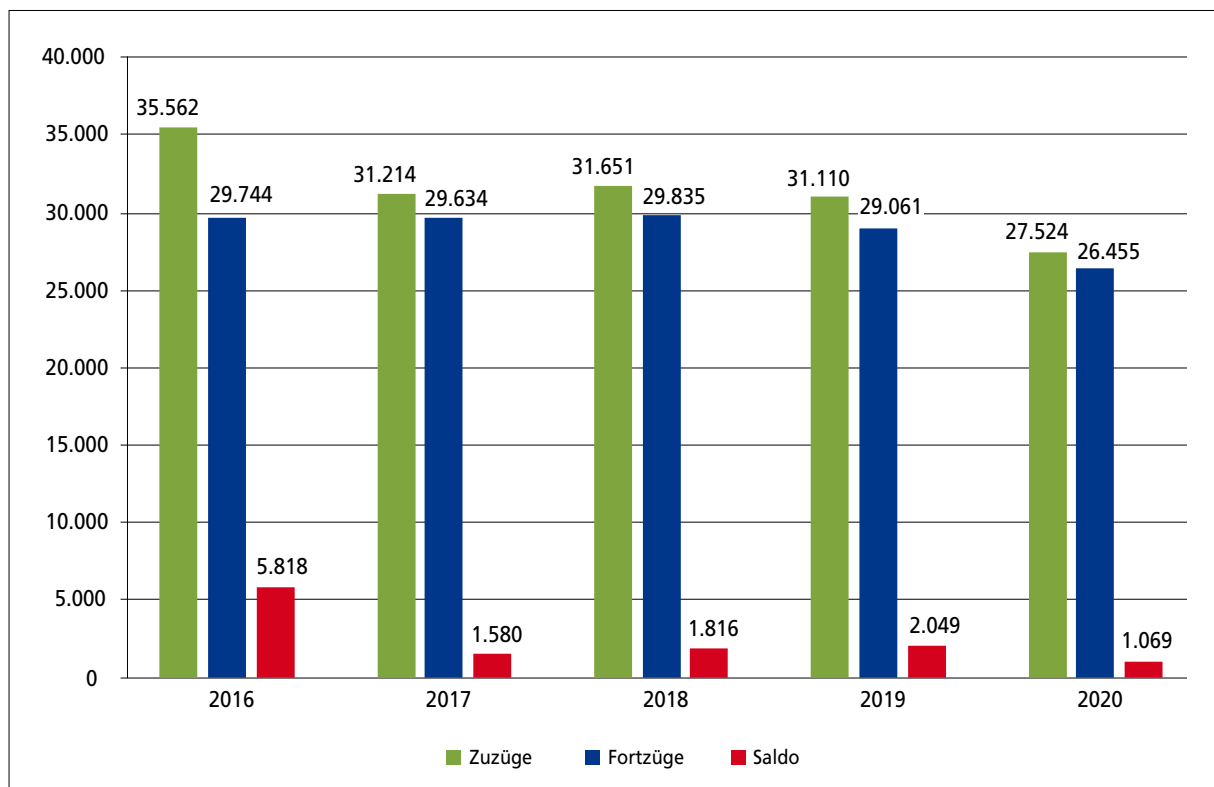
4.2 Wanderungsbewegungen

Die Bevölkerungsentwicklung resultiert zum einen aus der in Kapitel 4.1 dargestellten natürlichen Bevölkerungsbewegung und zum anderen aus den räumlichen Wanderungsbewegungen. In Zeiten negativer natürlicher Bevölkerungsentwicklung entscheiden die Zu- und Abwanderungen 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

Dortmund verzeichnet, wie bereits in den letzten Jahren, Wanderungsgewinne. Mit einem Plus von 1.069 Personen fiel der Wanderungssaldo erneut positiv aus, lag allerdings deutlich unter dem Niveau des Vorjahres (2.049). Im Jahr 2020 standen 27.524 Zuzüge 26.455 Fortzügen gegenüber. Das Wanderungsvolumen, d. h. die Summe aus Zu- und Fortzügen, liegt dabei deutlich unter dem der letzten Jahre. Dies ist möglicherweise auf pandemiebedingte (temporär) zurückgestellte Umzugspläne zurückzuführen.

Abb. 12: Außenwanderung 2016 bis 2020



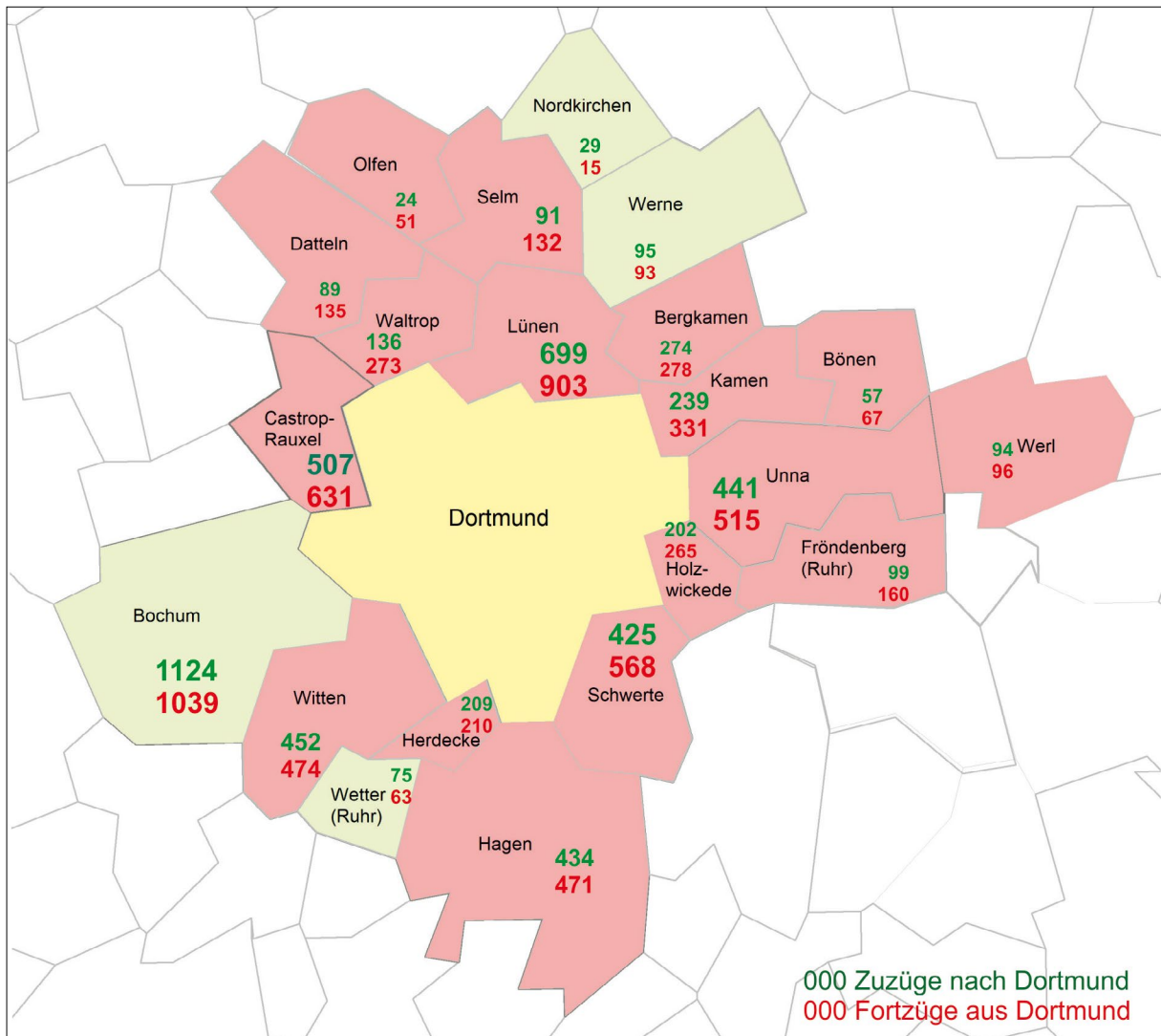
Quelle: Dortmunder Statistik

4.2.2 Stadtumlandwanderung

Die Stadtumlandwanderung bzw. Nahwanderung ist eine Komponente der Außenwanderung. Hierbei werden Wanderungsverflechtungen mit dem engeren Umland, d. h. unmittelbar und mittelbar angrenzenden Kommunen, betrachtet und analysiert. Die Nahwanderung ist ein wichtiger Indikator für die Wohnungsmarktbeobachtung, da Umzüge ins bzw. aus dem Umland häufig mit der Wohnungsmarktsituation bzw. dem Wohnungsangebot zusammenhängen. Dies hat sich in der zuletzt durchgeführten Wanderungsmotivuntersuchung unter dem Titel „Wohnen in Dortmund und der Region“ bestätigt (online abrufbar unter wohnungsmarktbeobachtung.dortmund.de > Weitere Analysen und Berichte).

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.

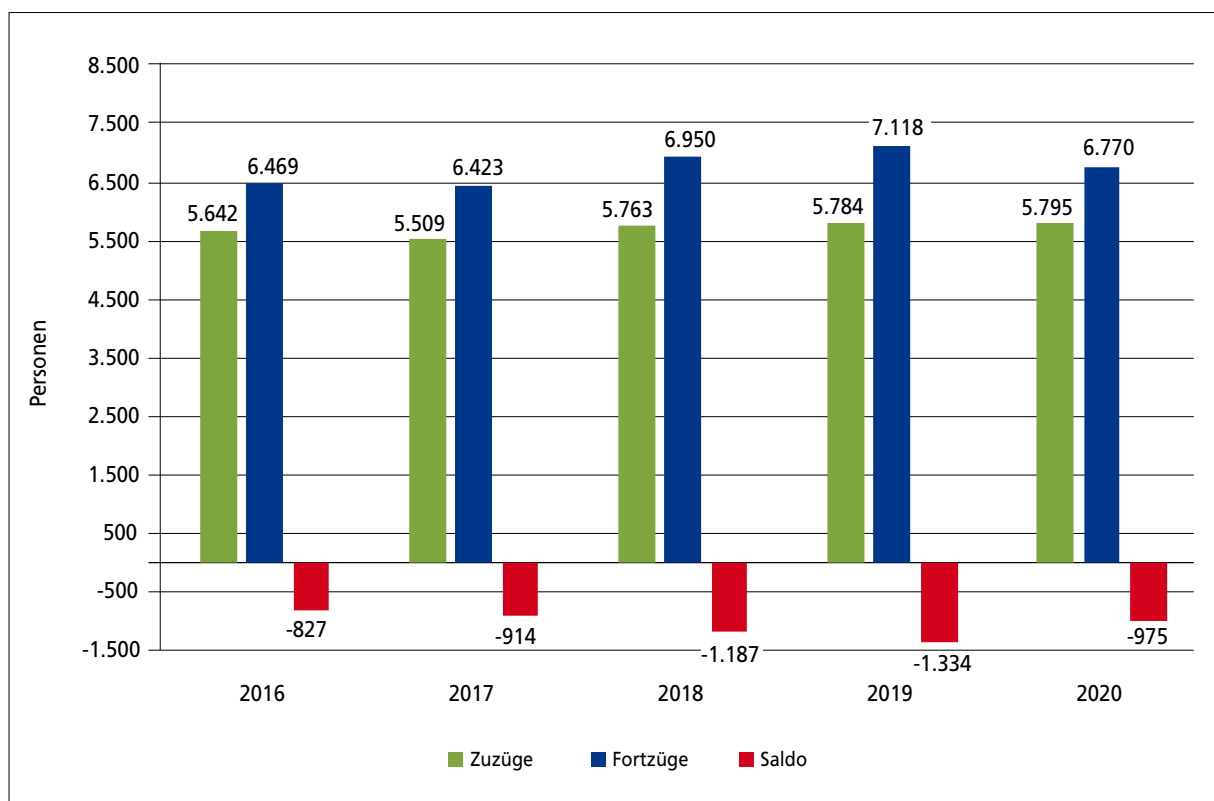
Karte 4: Wanderungsverflechtungen mit dem Umland 2020



Quelle: Stadtplanungs- und Bauordnungsamt nach Daten der Dortmunder Statistik

Der Trend der letzten fünf Jahre mit einer stetig zunehmenden negativen Wanderungsbilanz mit dem Dortmunder Umland scheint zunächst gebrochen. Der (negative) Nahwanderungssaldo ging von -1.334 auf -975 zurück, liegt damit aber weiterhin auf einem nennenswerten Niveau. Der zu beobachtende Rückgang des negativen Saldos resultiert allerdings insbesondere aus dem starken Rückgang der Fortzüge, während die Zahl der Zuzüge aus dem Umland konstant blieb. Dennoch bedeutet diese Entwicklung nach wie vor einen relativ starken Bevölkerungsverlust in die Umlandgemeinden.

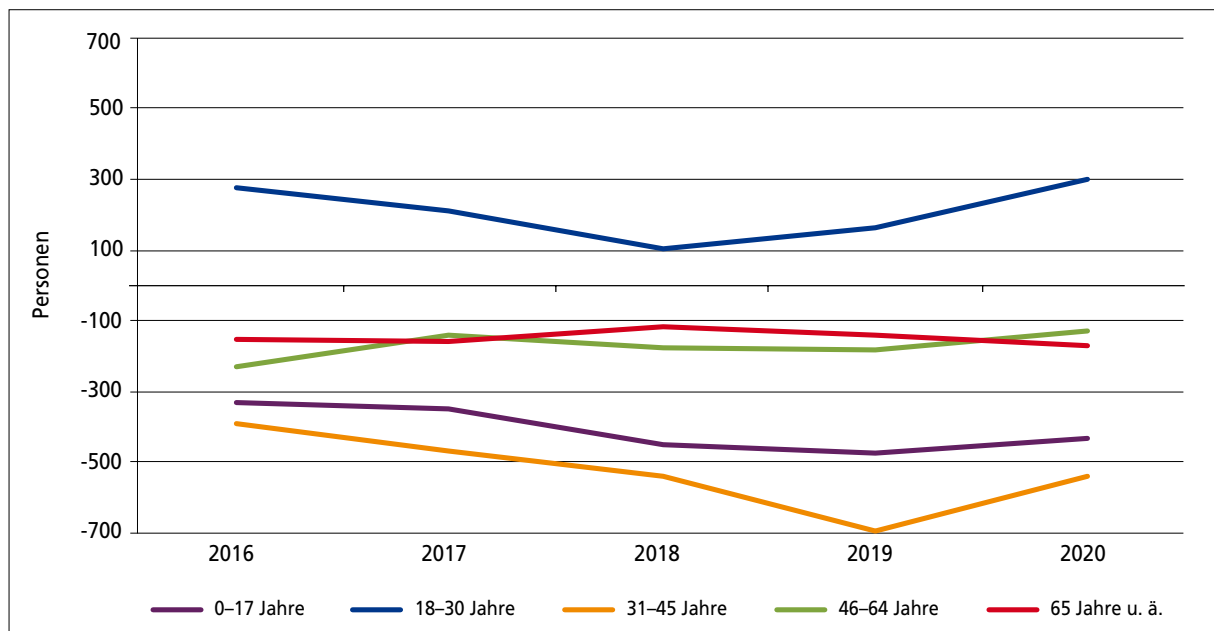
Abb. 13: Stadtumlandwanderung 2016 bis 2020



Quelle: Dortmunder Statistik

Mit Blick auf die unterschiedlichen Altersklassen zeigt sich, dass weiterhin einzig die Gruppe der 18- bis 30-Jährigen einen positiven Nahwanderungssaldo aufweist, der wie im Vorjahreszeitraum weiter anstieg. In allen anderen Altersklassen zeigt sich ein unverändert negativer Nahwanderungssaldo, d. h. mehr Fortzüge ins Umland als Zuzüge aus dem Umland. Auffällig ist jedoch, dass die Gruppe der 31- bis 45-Jährigen noch immer den größten negativen Wanderungssaldo aller Altersgruppen aufweisen. Der Trend der letzten Jahre eines stetig steigenden Wanderungsverlustes dieser Bevölkerungsgruppe ins Umland ist allerdings zunächst gestoppt. Diese Entwicklung ist insbesondere durch einen Rückgang der Fortzüge ins Umland begründet und könnte einerseits mit der generellen (und auch pandemiebedingten) zurückgegangenen Fluktuation, andererseits mit den im Umland steigenden Preisen und knapper werdenden Angebotsalternativen im Eigentumssegment zusammenhängen.

Abb. 14: Nahwanderungsbilanz 2016 bis 2020 nach Altersklassen

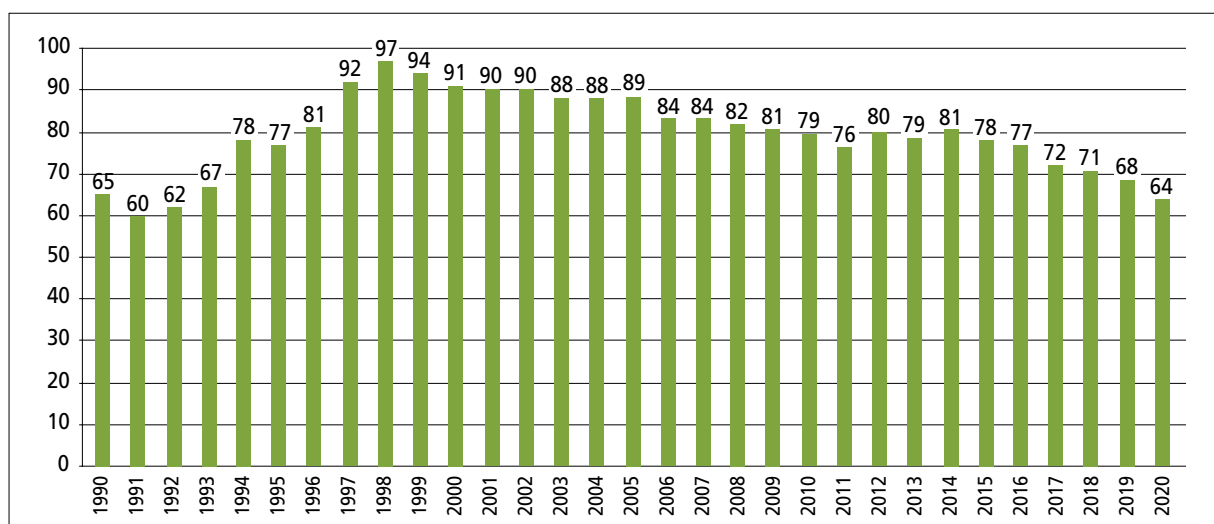


Quelle: Dortmunder Statistik

4.2.3 Innerstädtische Wanderungsbewegungen

Die innerstädtische Umzugshäufigkeit ist auch 2020 gesunken und setzte somit den Trend der letzten Jahre fort. Im Jahr 2020 befand sich die Umzugshäufigkeit mit 64 Umzügen je 1.000 Einwohner auf dem niedrigsten Stand seit Anfang der 1990er-Jahre. Insbesondere auch die Dynamik des Rückgangs deutet auf eine weiterhin steigende Anspannung auf dem Dortmunder Wohnungsmarkt hin. Allerdings ist diese Kennziffer auch vor dem Hintergrund möglicher Restriktionen und Auswirkungen durch die Corona-Pandemie einzuordnen.

Abb. 15: Relative innerstädtische Umzugshäufigkeit (Umgezogene je 1.000 Einwohner)



Quelle: Dortmunder Statistik

Ergebnis:

Der positive Wanderungssaldo war in 2020 rückläufig und konnte – anders als in den vorangegangenen Jahren – die negative natürliche Bevölkerungsentwicklung nicht vollständig kompensieren.

Mit Blick auf die Nahwanderung wurde zwar der Trend eines stetig steigenden Wanderungsverlustes ins Umland gestoppt, lag mit einem Überschuss der Fortzüge von 975 allerdings unverändert auf nennenswertem Niveau.

Die relative innerstädtische Umzugshäufigkeit sank im Jahr 2020 weiterhin und zunehmend stärker. Dies ist neben möglichen Auswirkungen der Corona-Pandemie, insbesondere auf den zunehmend angespannten Wohnungsmarkt, zurückzuführen.



Zuhause zählst nur Du!

Wohnungen fürs Leben:
leg-wohnen.de

LEG

4.3 Nachfrage nach preiswertem Wohnraum

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

4.3.1 Sozialleistungsempfänger*innen

Viele Menschen in Dortmund beziehen staatliche Transferleistungen, da sie ihren Lebensunterhalt nicht aus eigenen Mitteln sicherstellen können und sind daher auf bezahlbaren Wohnraum angewiesen.

Tab. 6: Ausgewählte Dortmunder Sozialstrukturdaten 2016 bis 2020

Jeweils zum 31.12.	Arbeitslosenquote in % ³⁴	SGB II (Personen)	SGB II (Bedarfsgemeinschaften)	SGB XII (Personen außerhalb von Einrichtungen)	Wohngeld (Haushalte)	Asylbewerberleistungsgesetz (Personen)
2016	11,6	86.503	45.127	13.238	5.408	5.249
2017	11,0	86.346	44.080	13.593	5.312	2.815
2018	10,1	86.639	42.591	13.889	5.050	3.241
2019	10,3	85.927	42.066	13.794	4.690	2.839
2020	11,9	86.336	42.530	13.508	6.035	2.632

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

Arbeitslosenquote

Die Arbeitslosenquote ist im Jahr 2020 im Vergleich zum Vorjahresstichtag (30.09.) um 1,6 Prozentpunkte auf 11,9 % deutlich angestiegen. Am 30.09.2020 waren in Dortmund 37.881 Personen arbeitslos gemeldet – rund 5.460 mehr als ein Jahr zuvor. Die Arbeitslosenquote unterlag im vergangenen Jahr besonders starken Schwankungen. Hier besteht ein eindeutiger Zusammenhang mit den konjunkturellen Auswirkungen der Corona-Pandemie bzw. den erlassenen Regelungen und Schutzmaßnahmen (s. Abb. 16).

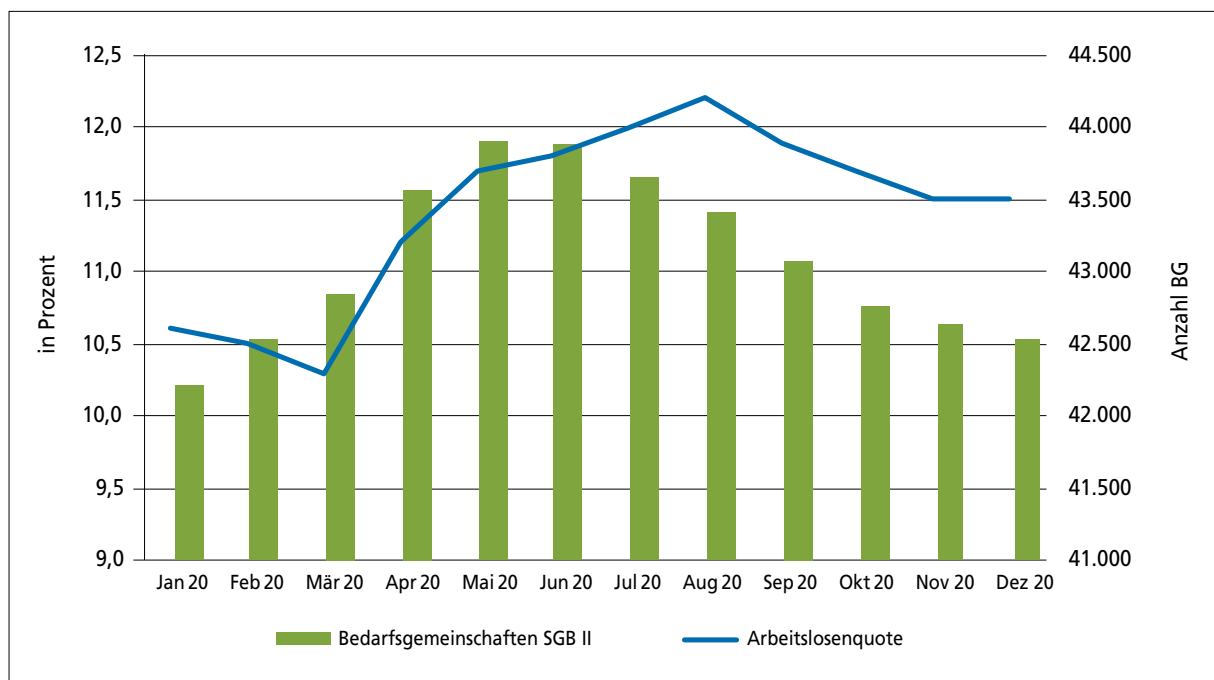
Darüber hinaus waren viele Arbeitnehmer*innen von Einkommenseinbußen auf Grund von Kurzarbeit betroffen. Laut Bundesagentur für Arbeit gingen in Dortmund in der Zeit von Januar bis Dezember 2020 etwa 6.603 Anzeigen von Unternehmen ein. Von der angezeigten Kurzarbeit waren rund 90.567 Personen potenziell betroffen. Im Monat August 2020, in dem die Arbeitslosenquote ihren Jahreshöchststand erreichte, bezogen rund 13.362 Personen in insgesamt 1.795 Betrieben Kurzarbeitergeld. Die Kurzarbeiterquote betrug 5,4 %.

³⁴ Bezogen auf alle zivilen Erwerbspersonen, Stand 30.09.

Sozialgesetzbuch Zweites Buch (SGB II)

Nachdem die Zahl der Bedarfsgemeinschaften (BG) im SGB II-Bezug in den vergangenen Jahren kontinuierlich zurückgegangen ist, war im Verlauf des Jahres 2020 pandemiebedingt eine deutliche Zunahme zu verzeichnen (s. Abb. 16). Zum Jahresende bezogen 86.336 Personen in 42.530 Bedarfsgemeinschaften Leistungen nach dem SGB II. Die Ein-Personen-Bedarfsgemeinschaften bildeten mit 54,2 % (rund 23.000) die mit Abstand größte Gruppe. Der Anteil der Bedarfsgemeinschaften mit fünf und mehr Personen (7,8 %, rund 3.320 BG) ist deutlich geringer. Jedoch fällt auf, dass größere (Familien-)Bedarfsgemeinschaften bzw. Haushalte weitaus stärker als in der allgemeinen gesamtstädtischen Haushalteverteilung vertreten sind. Dort liegt der Anteil der Haushalte mit fünf und mehr Personen bei 3,7 % (s. Kapitel 4.1.2 Haushaltsentwicklung in Dortmund).

Abb. 16: Entwicklung der Arbeitslosenquote und der Bedarfsgemeinschaften SGB II in Dortmund, Januar bis Dezember 2020



Quelle: Bundesagentur für Arbeit

Sozialgesetzbuch Zwölftes Buch (SGB XII)

Im Dezember 2020 bezogen 13.508 Personen Grundsicherungsleistungen oder Hilfe zum Lebensunterhalt außerhalb von Einrichtungen nach dem SGB XII. Darunter waren 7.733 Leistungsempfänger*innen 65 Jahre und älter. Die leicht rückläufige Tendenz des Vorjahres in diesem Leistungsbereich setzte sich damit auch im Jahr 2020 fort.

Der Rückgang im Jahr 2020 hängt unmittelbar mit der nachstehend beschriebenen Wohngeldnovelle zusammen. Mit dem erhöhten Wohngeld konnten einige Personen bzw. Haushalte mit geringem Einkommen ihren Lebensunterhalt selbst sicherstellen und waren nicht mehr auf SGB XII-Leistungen angewiesen.

Wohngeld

Zum Jahresende 2020 standen in Dortmund 6.035 Haushalte (mit insgesamt rund 12.900 Personen) im laufenden Bezug von Wohngeld. Damit hat sich die Zahl der wohngeldbeziehenden Haushalte im Vergleich zum Ende des Jahres 2019 um 1.345 (ca. 29 %) erhöht. Der Anstieg ist in erster Linie auf das am 01.01.2020 in Kraft getretene „Wohngeldstärkungsgesetz“ zurückzuführen, dass die Erhöhung der Reichweite und des Leistungsniveaus des Wohngeldes zum Ziel hatte. Die Anpassung des Wohngeldes an die Miet- und Einkommensentwicklung wird zukünftig im Abstand von jeweils zwei Jahren erfolgen, um die Entlastungswirkung des Wohngeldes dauerhaft aufrechtzuerhalten. Neben der Wohngeldreform kam es etwa ab April 2020 zu vermehrten Anfragen bzw. Anträgen von Haushalten, die im Zusammenhang mit der Corona-Pandemie von Einkommensverlusten betroffen waren. Dies waren in erster Linie Selbstständige sowie Personen, die länger im Kurzarbeitergeldbezug standen oder arbeitslos wurden.

Die wohngeldbeziehenden Haushalte teilen sich wie folgt auf:

- 2.957 Single-Haushalte (49 %)
- 724 Zwei-Personen-Haushalte (12 %)
- 422 Drei-Personen-Haushalte (7 %)
- 785 Vier-Personen-Haushalte (13 %)
- 1.147 Haushalte mit fünf und mehr Personen (19 %)

Auffällig ist, dass hier der Anteil der Haushalte mit fünf und mehr Personen nochmals deutlich höher liegt als bei den Haushalten im SGB II-Bezug.

4.3.2 Asylbewerber*innen und Geflüchtete

Im Dezember 2020 bezogen 2.633 Personen Leistungen nach dem Asylbewerberleistungsgesetz (AsylbLG). Das sind 206 Personen weniger im Vergleich zum Vorjahresmonat. Im Laufe des Jahres 2020 wurden 177 asylsuchende Personen nach Dortmund zugewiesen. 2019 waren es 208 Personen.

Nach wie vor strebt die Stadt Dortmund eine dezentrale Unterbringung der Geflüchteten an. Dabei werden die Menschen nach einem Aufenthalt in einer Gemeinschaftseinrichtung bei ihrem Umzug in eine Wohnung unterstützt. Von den rund 8.900 geflüchteten Menschen, die seit dem 01.01.2015 Dortmund zugewiesen wurden, lebten Ende 2020 ca. 2.400 Personen in Wohnungen.

Die Zahl der dezentralen Übergangseinrichtungen konnte im Laufe der vergangenen Jahre sukzessive von 17 auf drei Einrichtungen verringert werden. Diese verfügten im Dezember 2020 über eine Gesamtkapazität von 769 Plätzen (davon 350 Plätze in der Zentralen Kommunalen Unterbringungseinrichtung – ZKU). Zum Stichtag 31.12.2020 waren dort 161 Leistungsbeziehende nach dem AsylbLG und 80 anerkannte Geflüchtete (SGB II-Beziehende) untergebracht.

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

4.3.3 Studentisches Wohnen

Viele Studierende fragen bezahlbaren Wohnraum nach, da sie in der Regel nur geringe Unterstützungsleistungen erhalten oder eher niedrige Erwerbseinkünfte erzielen.

Rund 54.200 junge Menschen studieren derzeit an den sieben Dortmunder Hochschulen. Allein an der Technischen Universität (TU) und an der Fachhochschule (FH) Dortmund waren zum Wintersemester 2020/2021 rund 48.300 Studierende eingeschrieben. Die Zahl ist im Vergleich zum Vorjahr leicht um 1,0 % zurückgegangen.

Auf Grund einer neuen Erfassungssystematik können keine aussagekräftigen Tendenzen zur Entwicklung der Studierendenzahl nach Wohnort getroffen werden. Ob und inwieweit sich der zuletzt rückläufige Anteil der in Dortmund wohnenden Studierenden in Zeiten von Corona mit überwiegend digitalen Vorlesungen und Seminaren entwickelt hat, lässt sich nicht abschließend feststellen. In Anbetracht der weiterhin angespannten Wohnungsmarktsituation könnten die digitalen Lehrveranstaltungen allerdings zu einem zögerlichen Umzugsverhalten geführt haben.

Nach Rückmeldung der Studierendenvertretungen (AStA) in Dortmund sind Studierende zunehmend mit einem knapper werdenden Angebot an bezahlbaren Wohnungen konfrontiert. Wohnraum im preisgünstigen Segment findet sich – mit Ausnahme der Studierendenwohnheime – immer weniger im Stadtgebiet wieder und geht nach Einschätzung der Studierenden oft mit einem sanierungsbedürftigen bzw. unterdurchschnittlichen Zustand einher. In der Konsequenz sieht man einen zunehmenden Anteil an Studierenden, die auf Grund des geringen Einkommens länger im Elternhaus wohnen bleiben oder ins Umland ziehen.

Trotz weiterhin steigender Mieten ist das Mietpreisniveau in Dortmund immer noch günstiger als in vielen anderen Unistädten in Nordrhein-Westfalen bzw. Deutschland. So liegen laut Analyse des Bundesinstitutes für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) die durchschnittlichen Erst- und Wiedervermietungs-mieten in Köln (>11,50 €/m²), Düsseldorf (10,50 bis 11,50 €/m²), Münster (10,50 bis 11,50 €/m²) und Bonn (9,50 bis 10,50 €/m²) deutlich über den in Dortmund aufgerufenen Mieten (7,50 bis 8,50 €/m²) (s. Kapitel 5.1 Mietenentwicklung in Deutschland).

Kurz- bis mittelfristig werden überwiegend in den Innenstadtbezirken einige größere Wohnungsbauprojekte fertig gestellt bzw. Planverfahren vorbereitet, die das Wohnungsangebot für die Zielgruppe der Studierenden erweitern (z. B. BaseCamp, Dortmunder U, ehem. HSP-Fläche). Darüber hinaus beabsichtigt das Studierendenwerk Dortmund AöR die Studierendenwohnheimanlagen an der Baroper Straße 331, 335 sowie am Vogelpothsweg 82–104 mit Wohnraumfördermitteln zu modernisieren. Insgesamt umfassen die geplanten Sanierungen 561 Wohnungen, die damit auch künftig mit einer Mietpreisbindung zu günstigen Konditionen vermietet werden können.

4.3.4 Wohnungssuchende im öffentlich geförderten Wohnungsbau

Am 31.12.2020 waren beim Amt für Wohnen 1.718 Haushalte wohnungssuchend für eine geförderte Mietwohnung vorgemerkt. Die Zahl der Wohnungssuchenden hat sich im Vergleich zum Vorjahresstichtag (2.150 Haushalte) deutlich verringert. Ebenfalls rückläufig war die Zahl der Haushalte, die mit Unterstützung des Amtes für Wohnen eine geförderte Wohnung beziehen konnten. Im Jahr 2020 wurden 1.695 Bezugsgenehmigungen erteilt; 2019 waren es noch 1.829. Weiterhin sind insbesondere Haushalte mit fünf und mehr Personen verstärkt auf die Hilfe bei der Wohnraumversorgung angewiesen.

Diese, entgegen der Entwicklung der letzten rückläufigen Zahlen der Wohnungssuchenden sowie der erteilten Bezugsgenehmigungen im Jahr 2020, sind im Zusammenhang mit der Corona-Pandemie einzuordnen. Die Fluktuation am Dortmunder Wohnungsmarkt ist im vergangenen Jahr generell zurückgegangen (s. Kapitel 4.2 Wanderungsbewegungen – insbesondere Kapitel 4.2.3 Innerstädtische Wanderungsbewegungen). Dies hat sich auch auf das Segment der öffentlich geförderten Mietwohnungen ausgewirkt. Viele Wohnungssuchende haben auf Grund der ungewissen Entwicklungen ihren Umzugswunsch zurückgestellt oder hatten Bedenken, beim Umzug nicht genügend Unterstützung zu bekommen (Helfende, Umzugsunternehmen) und haben deswegen Wohnungsangebote abgelehnt. Auch Wohnungsbesichtigungen gestalteten sich bei noch bewohnten Wohnungen schwierig bzw. zogen sich bei Neubauten länger hin.

Ergebnis:

Nachdem in den zurückliegenden Jahren die Zahl der transferleistungsbeziehenden Haushalte insgesamt eine leicht rückläufige Tendenz zeigte, erhielten im Jahr 2020 wieder deutlich mehr Personen staatliche Unterstützungsleistungen. Vorrangige Ursachen waren die Auswirkungen der Corona-Pandemie und der Wohngeldnovelle. Größere (Familien-)Haushalte sind im Verhältnis zur allgemeinen Haushalteverteilung überproportional auf SGB II- sowie Wohngeldleistungen und damit auf preiswerten Wohnraum angewiesen.

Die pandemiebedingte insgesamt niedrige Umzugsmobilität wirkte sich auch auf die Wohnraumversorgung mit öffentlich geförderten Mietwohnungen aus. Auch wenn sich im Jahr 2020 weniger Haushalte wohnungssuchend gemeldet haben, gab es am Jahresende noch rund 1.700 Haushalte, die nicht mit einer bezahlbaren Wohnung versorgt werden konnten.

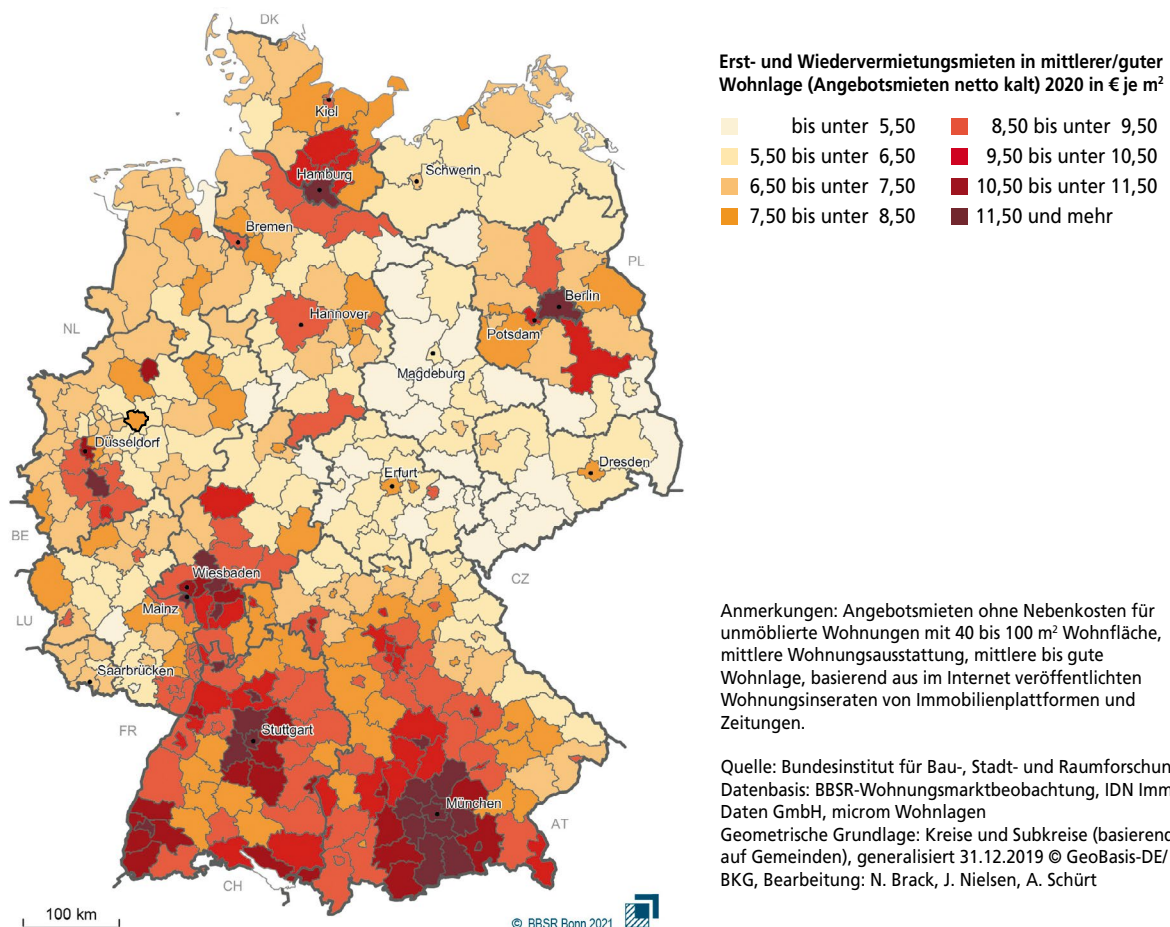
5. Mietenentwicklung

5.1 Mietenentwicklung in Deutschland

Anhand der Entwicklung der Mieten lässt sich die Situation der Wohnungsmärkte beurteilen. Steigende Mieten sind in der Regel ein Indikator für Marktanspannung. Das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) wertet im Rahmen der bundesweiten Wohnungsmarktbeobachtung die Entwicklung der Angebotsmieten aus. Demnach sind die Erst- und Wiedervermietungs-mieten in Deutschland im Jahr 2020 gegenüber dem Vorjahr um 3,1 % von 8,89 €/m² auf durchschnittlich 9,16 €/m² gestiegen³⁵. Die Entwicklungsdynamik verlangsamte sich weiterhin und liegt unter den Vorjahreswerten von 2018 (+5,2 %) und 2019 (+4,2 %). Die Dynamik ging, insbesondere in der zweiten Jahreshälfte, deutlich zurück und zeigte mit einer Steigerung von nur noch 0,7 % den niedrigsten Halbjahresanstieg seit 2010. Diese Entwicklung wird geprägt durch die Großstädte ab 500.000 Einwohner*innen, in denen das überdurchschnittlich hohe Mietpreisniveau zuletzt langsamer anstieg. Eine Ursache für die zu beobachtende verlangsamte Dynamik, könnte in den Auswirkungen der Corona-Pandemie liegen.

Miethöhen werden von regionalen bzw. lokalen Rahmenbedingungen beeinflusst. Das stark ausdifferenzierte Mietpreisniveau in Deutschland anhand der Angebotsmieten für Erst- und Wiedervermietungen im Jahr 2020 wird in der Karte 5 des BBSR veranschaulicht.

Karte 5: Angebotsmieten inserierter Wohnungen 2020 (Deutschland)



³⁵ Auf Grund einer aktualisierten Berechnungsmethode des BBSR sind die dargestellten Zahlen nicht vergleichbar mit früheren Wohnungsmarktberichten.

Im bundesweiten Vergleich ist das Dortmunder Niveau der Angebotsmieten für Erst- und Wiedervermietungen weiterhin noch als leicht unterdurchschnittlich zu bezeichnen (s. Karte 5, Wertebereich: 7,50 bis unter 8,50 €/m² netto kalt). Im Ruhrgebiet hebt sich Dortmund vom Mietpreisniveau der übrigen Städte und angrenzenden Kreise ab und spiegelt damit auch die stark überdurchschnittliche Mietpreisentwicklung der letzten zehn Jahre wider.

5.2 Mietenentwicklung in Dortmund

Die differenzierte Analyse der Mietenentwicklung in Dortmund erfolgt auf Basis der empirica-Preisdatenbank. Dargestellt werden die Angebotspreise (Nettokaltmiete) für Neubau- und Bestandswohnungen. Nicht berücksichtigt wurden Merkmale wie Ausstattung, genaues Baualter oder Modernisierungszustand. Nicht alle zur Vermietung stehenden Wohnungen werden über das Internet oder Tageszeitungen angeboten, sodass nur ein Teil der tatsächlichen Angebote in die Auswertung einfließt. Auf Grund der Vielzahl der Angebote lassen sich trotzdem Aussagen über das Mietniveau, dessen Entwicklung und damit über die allgemeine Marktstimmung, ableiten. Im Jahr 2020 wurden 13.253 Angebote ausgewertet. Die Entwicklung der Angebotsmieten (Median) in den letzten fünf Jahren kann der Tabelle 7 entnommen werden:

Tab. 7: Mietangebote in Dortmund 2016 bis 2020 (Nettokaltmieten)

Jahr	Bestand		Neubau	
	Anzahl der Angebote	Mietpreis Median in €/m ²	Anzahl der Angebote	Mietpreis Median in €/m ²
2016	10.481	6,33	234	10,16
2017	11.646	6,62	221	10,50
2018	12.682	7,00	327	10,50
2019	13.393	7,25	342	10,89
2020	12.962	7,52	291	11,10

Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten)

Die Mietpreissteigerungen bei den Angebotsmieten für Bestandswohnungen (Wiedervermietungen) setzen sich fort. Der Mietpreismedian der im Jahr erfassten Angebote hat sich im Vergleich zum Vorjahr um 3,7 % auf 7,52 €/m² netto kalt erhöht. Seit 2016 ist bei den Wiedervermietungsmieten ein Anstieg um 18,8 % (4,4 % p. a.) zu verzeichnen.

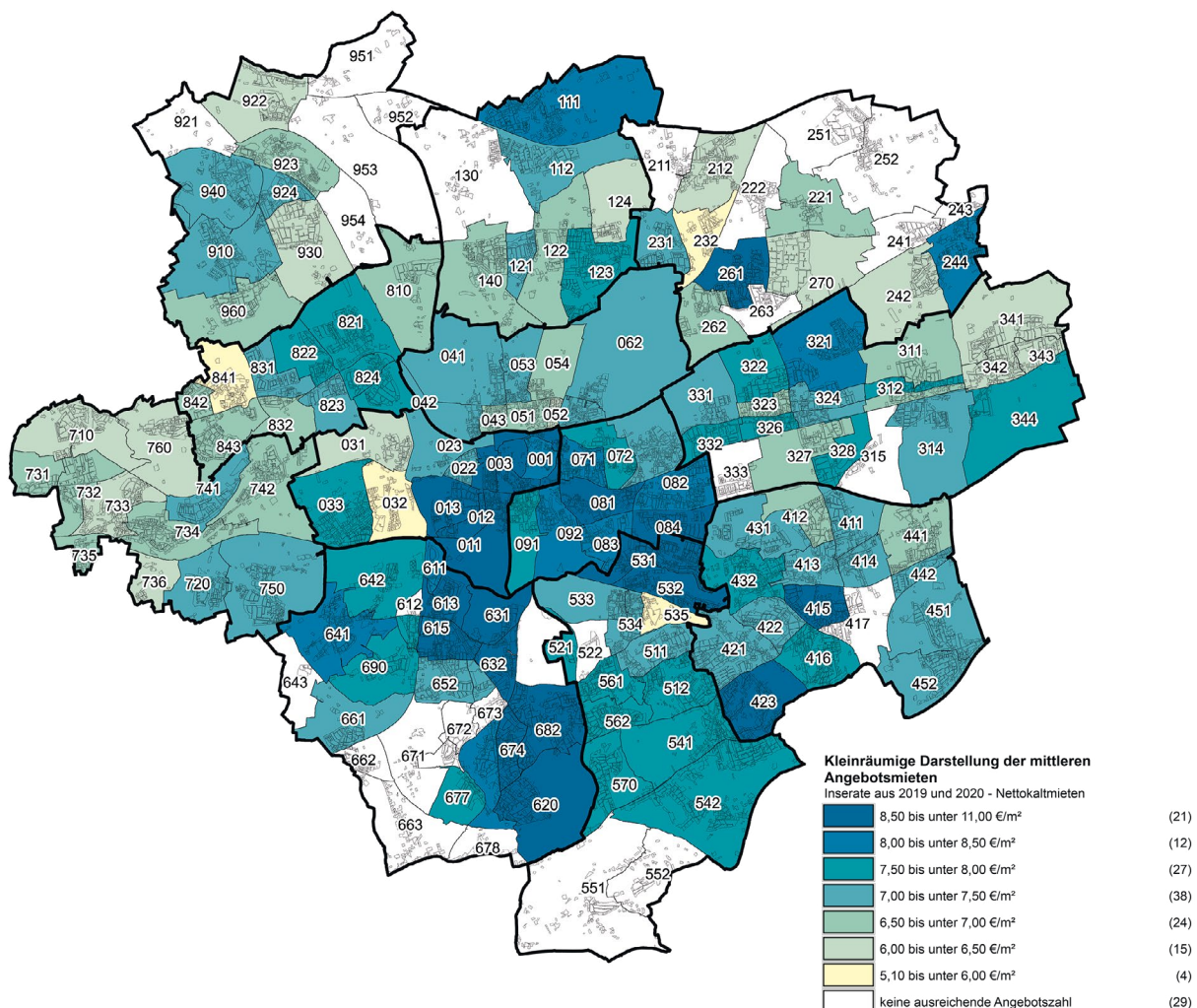
Mit Blick auf unterschiedliche Wohnungsgrößenklassen zeigt sich eine relativ gleichmäßige Preisentwicklung bei kleinen und mittelgroßen Wohnungen im Vergleich zum Vorjahr. Auffällig ist, dass das Preisniveau größerer Wohnungen (ab 105 m²) zuletzt stagnierte bzw. bei Wohnungen ab 120 m² sogar leicht rückläufig war. Gleichzeitig zeigt sich, dass die Zahl der Angebote in diesem Segment deutlich zurückgegangen ist, was mit der pandemiebedingten rückläufigen Fluktuation (insbesondere von Familien) zusammenhängen könnte (s. Kapitel 4.2.2/4.2.3 Stadtumlandwanderung/Innerstädtische Wanderungsbewegungen).

Der Median der Angebotsmieten für Neubauwohnungen hat sich 2020 gegenüber 2019 um 1,9 % auf 11,10 €/m² netto kalt erhöht.

5.2.1 Mietniveau in Dortmund – kleinräumige Betrachtung

Zur Darstellung der unterschiedlichen Miethöhen im Dortmunder Stadtgebiet werden die mittleren Angebotsmieten auf der Ebene der Statistischen Unterbezirke ausgewertet. Die Mietangebote für Neubau- und Bestandswohnungen aus zwei Jahren (2019/2020) werden zusammengefasst, um eine ausreichende Datengrundlage zu bilden. Trotzdem lagen für einige Statistische Unterbezirke keine oder nur wenige Inserate vor, sodass für diese keine aussagekräftige Auswertung möglich war. Die Statistischen Unterbezirke mit weniger als 15 Angeboten sind in der Karte 6 weiß dargestellt.

Karte 6: Kleinräumige Darstellung der mittleren Angebotsmieten (2019/2020)³⁶



Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten)

³⁶ Die namentlichen Bezeichnungen der in der Karte angegebenen Nummern der Statistischen Unterbezirke können der als Anlage beigefügten Liste entnommen werden.

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. Die mittleren Angebotsmieten reichen von 5,12 €/m² im Statistischen Unterbezirk Kirchderne (232) bis 10,99 €/m² im Unterbezirk Brünninghausen (631). Innerhalb der Statistischen Unterbezirke werden Wohnungen in unterschiedlichen Preissegmenten angeboten. Beispielsweise liegen die Angebotsmieten im Unterbezirk Kirchderne (232) zwischen 4,50 und 7,84 €/m² und in Brünninghausen (631) zwischen 6,05 und 12,74 €/m².

In den letzten fünf Jahren zeigen sich stärkere Preissteigerungen insbesondere in den höherpreisigen Unterbezirken City-West, Brünninghausen, Renninghausen sowie am Remberg und in Hörde. Aber auch in Westerfilde, Nette sowie Aplerbeck Bahnhof-Süd stiegen die bis dato noch moderaten Angebotsmieten überdurchschnittlich stark.

Es zeigt sich, dass es nur noch vereinzelt Unterbezirke in Dortmund gibt, deren mittleres Angebotsmietniveau unter 6,00 €/m² liegt, das insbesondere für Nachfrager nach preisgünstigem Wohnraum essenziell ist.

5.2.2 Kosten der Unterkunft nach SGB II, SGB XII und AsylbLG

Die Höhe der angemessenen Kosten der Unterkunft gemäß § 22 Sozialgesetzbuch Zweites Buch (SGB II) und § 35 Sozialgesetzbuch Zwölftes Buch (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 aktuellen Entwicklungsdynamik auf dem Dortmunder Wohnungsmarkt hat die Stadt Dortmund beschlossen, die Mietobergrenzen in einem jährlichen Rhythmus überprüfen und das schlüssige Konzept fortschreiben zu lassen. Die Überprüfung ist Anfang des Jahres 2021 auf Datenbasis der Angebotsmieten des Jahres 2020 erfolgt und hat die Notwendigkeit einer erneuten Anpassung der Angemessenheitsgrenzen ergeben.

Die seit dem 01.04.2021 geltenden angemessenen Nettokaltmieten sowie die Veränderung zu den bisherigen Mietobergrenzen können der Tabelle 8 entnommen werden.

Tab. 8: Bisherige und neue angemessene Nettokaltmieten gemäß 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 31.03.2021	350,00 €	410,00 €	490,00 €	640,00 €	770,00 €	880,00 €
Obergrenze ab 01.04.2021	350,00 €	430,00 €	500,00 €	650,00 €	800,00 €	900,00 €
Prozentuale Veränderung	0,0 %	+ 4,9 %	+ 2,0 %	+ 1,6 %	+ 3,9 %	+ 2,3 %

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 auch 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 Nettokaltmieten können im Internet auf der Homepage des Jobcenters Dortmund unter <https://jobcenterdortmund.de/de/articles/miete-heiz-betriebskosten> abgerufen werden.

5.3 Mietspiegel für nicht preisgebundene Wohnungen in Dortmund

Den Dortmunder Mietspiegel gibt es seit Mitte der 1970er-Jahre. 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 Dortmunder Mietspiegel wurde im Jahr 2020 fortgeschrieben. Er trat am 01.01.2021 in Kraft und gilt für einen Zeitraum von zwei Jahren, also bis zum 31.12.2022.

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.

Auf Grund der gemeinsamen Marktbeobachtung aller Vertreter*innen im Arbeitskreis wurde entschieden, den Mietspiegel gem. § 558d Abs. 2 BGB über eine stichprobengestützte Nacherhebung in Form einer schriftlichen Eigentümer*innenbefragung fortzuschreiben. Diese repräsentativ angelegte Datenerhebung wurde von der InWIS Forschung & Beratung GmbH durchgeführt und ausgewertet.

Die Datenbasis des neuen Dortmunder Mietspiegels ergibt sich aus den Antworten von zahlreichen privaten und institutionellen Wohnungs- bzw. Gebäudeeigentümer*innen, denen im Mai 2020 ein Fragenbogen übersandt wurde, um festzustellen, ob und ggf. welche Veränderungen (Miethöhe, Ausstattung, Neuvermietung) in den vergangenen zwei Jahren bei den zufällig ausgewählten Wohnungen vorgenommen wurden. Trotz der Corona-Pandemie gab es eine erfreulich hohe Beteiligung. Die Rücklaufquote betrug rund 78 %. Dadurch standen dem Institut InWIS Forschung & Beratung GmbH für die Auswertung ausreichende und aussagekräftige Daten zu 2.155 Dortmunder Wohnungen zur Verfügung.

Bei der Fortschreibung wurde die bisherige Systematik des Dortmunder Mietspiegels nicht verändert. Die Auswertung der erhobenen Daten zeigte gegenüber dem bisherigen Mietspiegel eine Erhöhung der ortsüblichen Vergleichsmiete in Dortmund um durchschnittlich 4,42 % (rund 2,2 % p. a.), die abhängig der Baujahresklassen schwankte.

Für eine Standardwohnung der Baualtersklasse 1930 bis 1969 (energetisch modernisiert, mit Balkon, ohne weitere merkmalsbedingte Zu- und Abschläge) beläuft sich die ortsübliche Vergleichsmiete nunmehr auf 5,98 €/m² netto kalt.

Die Fortschreibung des Dortmunder Mietspiegels wurde nach wissenschaftlich anerkannten Grundsätzen erstellt und von den beteiligten Interessenverbänden schriftlich anerkannt. Damit erfüllt er die Voraussetzungen für einen qualifizierten Mietspiegel nach § 558d BGB.

Am 18.12.2020 wurde der aktuelle Mietspiegel in den Dortmunder Bekanntmachungen veröffentlicht. Er ist im Internet unter [mietspiegel.dortmund.de](https://www.mietspiegel.dortmund.de) abrufbar und diesem Bericht als Anlage beigefügt.

5.4 Entwicklung der Wohnnebenkosten

Neben der Entwicklung der Mietpreise sind das Niveau und die Entwicklung der Wohnnebenkosten, d. h. der kalten und warmen Betriebskosten, von besonderer Bedeutung.

Laut Statistischem Bundesamt sind die Wohnnebenkosten (ohne Energiekosten) in Deutschland zwischen 2019 und 2020 um 1,2 % und damit etwas moderater als zuvor (2018–2019: +1,5 %) gestiegen. Die Kosten für Haushaltsenergie (Gas, Strom und Heizöl) gingen hingegen um 2,2 % gegenüber dem Vorjahr zurück.

Um die Preise bzw. ihre Entwicklung in Dortmund besser einschätzen zu können, sind die mittleren Nebenkosten anhand der empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten) herangezogen worden. Hierbei zeigt sich 2020 gegenüber dem Vorjahr eine Steigerung der kalten Nebenkosten von 1,2 % auf 1,84 €/m², während die warmen Nebenkosten mit 1,04 €/m² rund 1,9 % höher lagen. Allerdings handelt es sich bei den kalten sowie warmen Nebenkosten um die inserierten Kosten für Betriebs- und Heizkosten, die u. U. von den tatsächlich abgerechneten Kosten abweichen können. Dies trifft insbesondere auf die Heizkosten und Kosten für Warmwasser zu, da sich die günstigeren Energiekosten im Jahr 2020 voraussichtlich erst bei der Betriebskostenabrechnung zeigen. Außerdem sind gerade diese Komponenten stark verbrauchsabhängig.

Ergebnis:

Anhand der im Jahr 2020 inserierten Angebotsmieten zeigen sich nach wie vor hohe Mietpreiserhöhungen, deren Dynamik zuletzt allerdings konstant war. Während der Mietpreismedian für Bestandswohnungen (Wiedervermietungen) um 3,7 % auf 7,52 €/m² netto kalt stieg, erhöhte sich die mittlere Angebotsmiete für Neubauwohnungen um 1,9 % auf 11,10 €/m² netto kalt.

Im bundesweiten Vergleich ist das Mietniveau in Dortmund weiterhin unterdurchschnittlich, weist verglichen mit anderen Großstädten allerdings eine höhere Dynamik der Mieten auf.

Willkommen Zuhause!



Fotos: Markus Steur



Als starker und verlässlicher Partner für unsere Mieter und die Unternehmen, mit denen wir zusammen arbeiten, investieren wir laufend in unseren Wohnungsbestand und entwickeln unsere Quartiere ständig weiter - immer mit dem Ziel vor Augen unseren Mietern ein schönes Zuhause zu bieten.

6. Kleinräumige und regionale Wohnungsmarktbeobachtung

6.1 Kleinräumiges Wohnungsmarktmonitoring

Als Bindeglied zwischen der gesamtstädtischen Wohnungsmarktbeobachtung und der Quartiersanalyse verfügt die Stadt Dortmund über ein kleinräumiges Wohnungsmarktmonitoringsystem. Die flächendeckende Darstellung von kleinteiligen statistischen Daten auf der Ebene der 170 Statistischen Unterbezirke dient als Informationsinstrument und zur (räumlichen) Ressourcensteuerung. Die Indikatoren wurden inhaltlich aus den Teilzielen des Kommunalen Wohnkonzeptes (Verbesserung der Wohnsituation für Familien, Seniorinnen und Senioren, Menschen mit Behinderung und in sozial- und wohnungswirtschaftlich auffälligen Quartieren) abgeleitet.

Das kleinräumige Wohnungsmarktmonitoring wird nicht nur für die Auswahl der Quartiere, die mit dem Instrument der Quartiersanalyse untersucht werden, eingesetzt. Auch im Rahmen der Aufstellung von Bebauungsplänen dienen die Daten als Grundlage für eine bedarfsgerechte und zielgruppenorientierte Baulandentwicklung. Darüber hinaus fließen die Daten in die Überlegungen ein, den Bedarf an geförderten Wohnungen (Wohnungstypen, Zielgruppen, Menge etc.) kleinräumig zu qualifizieren und zu benennen.

Seit 2013 werden in einem dreijährigen Rhythmus Berichte mit vertiefenden Analysen der Daten und Entwicklungstendenzen sowie umfangreichem Kartenmaterial veröffentlicht. Der zuletzt erschienene dritte Bericht zum kleinräumigen Wohnungsmarktmonitoring aus dem Jahr 2019 zeigt die Ergebnisse der Datenanalysen des Jahres 2017.

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

wohnungsmarktbeobachtung.dortmund.de → Kleinräumiges Wohnungsmarktmonitoring

6.2 Quartiersanalyse

Wohnungs-, stadtentwicklungs- und sozialpolitische Handlungsfelder werden in erster Linie kleinräumig auf Siedlungs- bzw. Quartiersebene sichtbar. Damit frühzeitig mögliche Handlungsoptionen entwickelt und diskutiert werden können, ist es erforderlich, bestimmte Quartiere detailliert zu untersuchen. Bereits seit dem Jahr 2007 verfolgt die Stadt Dortmund durch umfangreiche Quartiersanalysen diesen kleinräumigen Ansatz, der einen wesentlichen Bestandteil der Stadt- bzw. Siedlungsentwicklung darstellt.

Ziel ist es, den lokalen Akteur*innen (z. B. Politik, Wohnungswirtschaft, Verwaltung) konkret auf das Quartier zugeschnittene Handlungsmöglichkeiten aufzuzeigen, die die Wohn- und Lebenssituation vor Ort verbessert. Instrument hierfür ist eine Analysemethode (sogenannte SWOT-Analyse), die sowohl die Schwächen und Risiken als auch die Stärken und Chancen eines Wohnquartiers deutlich macht. Neben der Erhebung von kleinräumigen Daten und Fakten werden auch qualitative Informationen aus Quartiersbegehungen, Experten- und Bewohner*innenbefragungen gesammelt und bewertet. Auswahlkriterien für die Untersuchungsgebiete sind neben den Ergebnissen des kleinräumigen Wohnungsmarktmonitorings auch die wohnungswirtschaftlich relevanten Sozialdaten aus dem Sozialstrukturatlas der Stadt Dortmund.

Die Ergebnisse der Quartiersanalysen werden in Form von Abschlussberichten zusammengefasst und den zuständigen Bezirksvertretungen sowie dem Ausschuss für Klimaschutz, Umwelt, Stadtgestaltung und Wohnen vorgelegt. Darüber hinaus werden den Beteiligten und Akteur*innen vor Ort im Rahmen von Veranstaltungen die Untersuchungsergebnisse und Handlungsoptionen mit dem Ziel vorgestellt, die Umsetzung von Maßnahmen im Quartier „anzuschieben“.

Ein wesentlicher Synergieeffekt der Quartiersanalysen besteht darin, dass die daraus gewonnenen Erkenntnisse als Grundlage für die Aufstellung von Integrierten Handlungskonzepten oder die Anpassung von Gebietskulissen im Rahmen der Städtebauförderung dienen.

Im Jahr 2020 wurde untersucht, wie sich die Situation im Quartier „Hoeschpark-Viertel“ seit der 2011 durchgeführten Quartiersanalyse entwickelt hat. Den Evaluationsbericht sowie alle bisherigen Abschluss- und Evaluationsberichte können im Internet unter stadterneuerung.analysen.dortmund.de heruntergeladen werden.

6.3 Regionale Wohnungsmarktbeobachtung

Die Stadt Dortmund arbeitete auch im Jahr 2020 gemeinsam mit den Städten Duisburg, Oberhausen, Mülheim an der Ruhr, Bottrop, Essen, Gelsenkirchen, Herne, Bochum, Hagen, Hamm und den Kreisen Wesel, Recklinghausen, Ennepe-Ruhr und Unna, unter Federführung des Regionalverbands Ruhr, intensiv im Rahmen der AG Wohnungsmarkt Ruhr zusammen. Unterstützt wurde die AG Wohnungsmarkt Ruhr nach wie vor durch die NRW.BANK.

Im Winter 2021 erscheint der Fünfte Regionale Wohnungsmarktbericht, in dem auf Grundlage unterschiedlicher Indikatoren die Wohnungsmarktsituation und ihre Entwicklung auf dem Wohnungsmarkt Ruhr dargestellt werden. Wie bereits zur Vorstellung der vorherigen Regionalen Wohnungsmarktberichte ist hierzu eine Veranstaltung im Winter 2021 geplant.

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

Anfang des Jahres 2021 wurden für die Erstellung des Kommunalen Stimmungsbarometers 75 Wohnungsmarktextpert*innen gebeten, sich anhand eines Fragebogens zu Entwicklungen des Dortmunder Wohnungsmarktes im Jahr 2020 zu äußern. Abgefragt wurden keine objektiven Daten, sondern subjektive Beurteilungen. Die Umfrage ist nicht repräsentativ, bildet aber das breite Spektrum an Erfahrungen und Einschätzungen der Teilnehmer*innen ab. An der Befragung beteiligten sich 33 Expert*innen aus der Bau- und Wohnungswirtschaft, von Finanzierungsinstituten, von Gutachter-, Architektur- und Planungsbüros, aus der Wissenschaft und von verschiedenen Interessenverbänden. Nicht jede*r Befragte hat sich zu allen Teilmärkten geäußert.

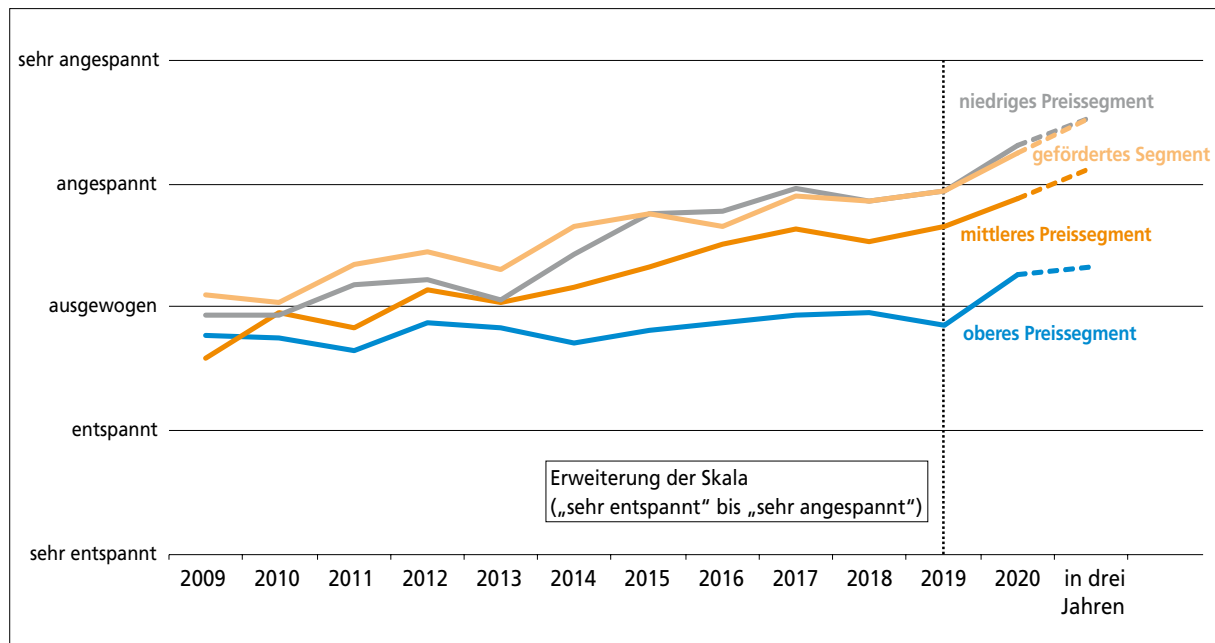
Die Beurteilung der Marktlage erfolgte jeweils aus der Perspektive der Nachfrage. „Anspannung“ bedeutet hohe Nachfrage bei geringem Angebot und „Entspannung“ geringe Nachfrage bei hohem Angebot. Durch die kontinuierliche Fortschreibung von standardisierten Fragen ist es möglich, in der Zeitreihe zwischen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

Im Vergleich zum Vorjahr wurde bei der diesjährigen Befragung die Einschätzung zur Marktlage differenzierter abgefragt. Um die Tendenzen besser einordnen zu können, wurde die Skala erweitert (zwischen „sehr entspannt“ und „sehr angespannt“). Hierdurch wird eine noch genauere Einordnung der Tendenzen für die Expert*innen möglich. Außerdem wurden Zusatzfragen zu (möglichen) Auswirkungen der COVID-19-Pandemie gestellt.

Seit 2010 haben sich die Einschätzungen der Akteur*innen zur Lage auf dem Dortmunder Mietwohnungsmarkt insgesamt von einer ausgewogenen Situation immer weiter in den Bereich der Anspannung entwickelt. Im Jahr 2020 beurteilten die Befragten mit wenigen Ausnahmen das niedrige und das geförderte Preissegment als angespannt bis sehr angespannt. Hier zeigt sich durch die Erweiterung der Skala, dass sich nach Meinung von rund 40 % der Befragten die Situation in diesen Segmenten zuspitzt. Aber auch im mittleren Preissegment wurde die Marktlage überwiegend und mit zunehmender Tendenz als angespannt eingeschätzt. Wurde das obere Preissegment im Vorjahr noch als ausgewogen mit einer leichten Tendenz zur Entspannung beschrieben, schätzt immerhin rund ein Drittel aller Befragten auch das obere Preissegment als angespannt ein.

Die Befragten gehen davon aus, dass sich die Marktsituation in drei Jahren insbesondere im unteren und geförderten, aber auch im mittleren Mietpreissegment, weiter anspannen wird. Für das obere Preissegment zeigt sich – im Vergleich zur Situation 2020 – ein recht differenziertes Bild der Expert*innen (von entspannt bis sehr angespannt) mit einem insgesamt tendenziell ausgewogenem Markt.

Abb. 17: Einschätzung der Situation auf dem Dortmunder Mietwohnungsmarkt in den unterschiedlichen Segmenten



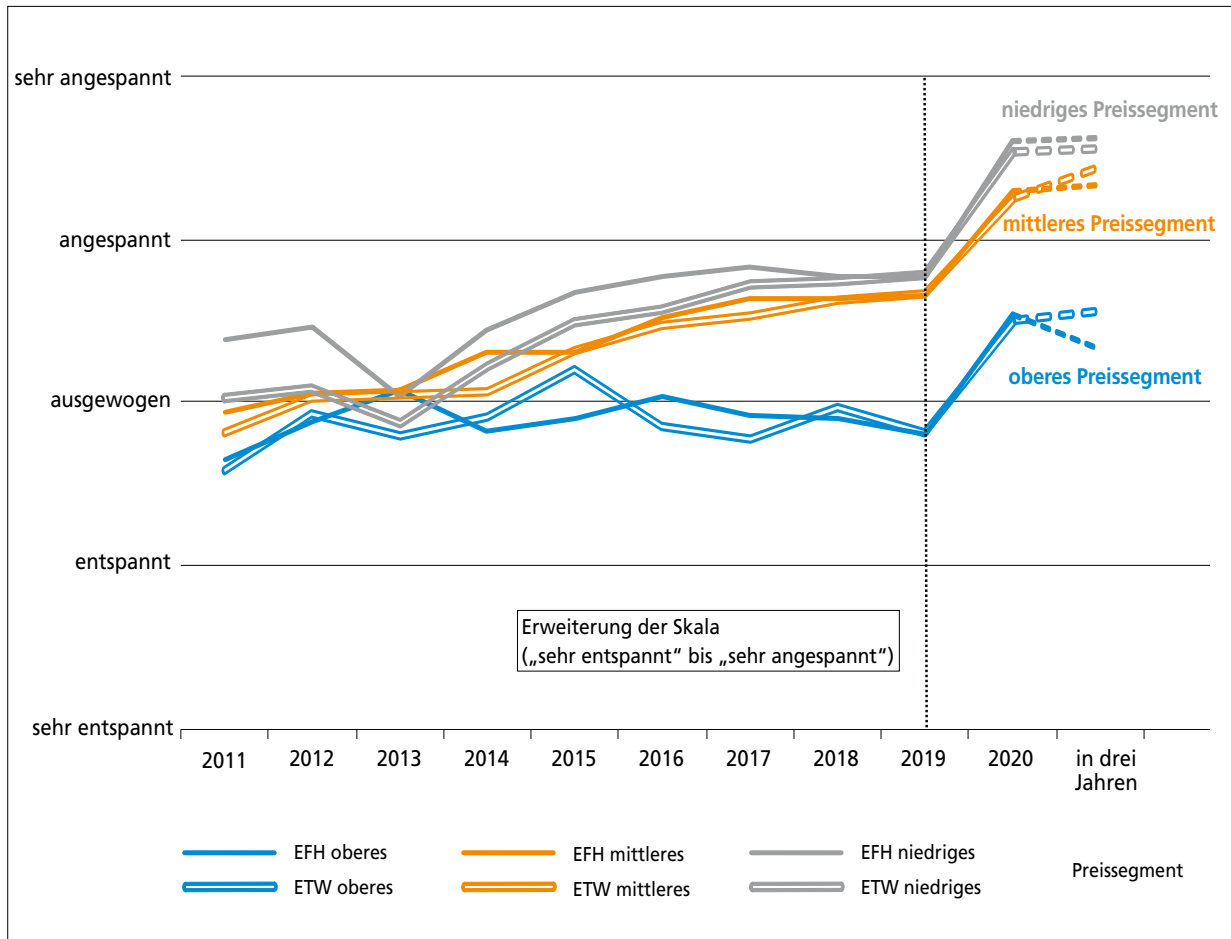
Quelle: Amt für Wohnen

Die Einschätzungen zur Situation auf dem Eigentumsmarkt haben sich im Laufe der Zeit ebenfalls deutlich geändert. Bis zum Jahr 2013 wurde diese noch überwiegend als entspannt bis ausgewogen beschrieben. In den letzten Jahren wurde von einer deutlichen Mehrheit für das niedrige und mittlere Preissegment – sowohl bei den Eigenheimen als auch bei den Eigentumswohnungen – eine angespannte Situation festgestellt. Dieses Bild verfestigte sich zuletzt. Im niedrigen Preissegment sieht die Mehrheit der Befragten sogar einen sehr angespannten Markt in diesem Segment. Im mittleren Preissegment ist die Einschätzung eines ausgewogenen Marktes unter den Befragten bis auf wenige Ausnahmen – anders als im Vorjahr – nicht mehr vertreten und wird überwiegend als angespannt beurteilt. Die Lage im oberen Preissegment wird zwar von vielen Befragten sowohl für das Segment der Einfamilienhäuser als auch der Eigentumswohnungen weiterhin als ausgewogen eingeschätzt. Im Vergleich zum Vorjahr mehren sich aber auch hier die Stimmen, die den Markt zunehmend als angespannt einschätzen.

Diese über alle Eigentumssegmente hinweg zu beobachtenden Anspannungstendenzen decken sich mit der zur dargestellten Preisentwicklung (s. Kapitel 2.2 Immobilienpreisentwicklung) und hängen mit der stark gestiegenen Nachfrage nach Eigentum und dem gleichzeitig (zu) geringem Angebot zusammen.

Kurzfristig erwarten die befragten Akteur*innen keine grundlegenden Veränderungen auf dem Eigentumsmarkt.

Abb. 18: Einschätzung der Situation auf dem Dortmunder Eigentumsmarkt in den unterschiedlichen Segmenten³⁷



Quelle: Amt für Wohnen

Alle Ergebnisse des Stimmungsbarometers 2020 können im Detail der folgenden Auswertung entnommen werden.

³⁷ Die Unterteilung der Fragen zum Eigentumsmarkt erfolgte erst seit 2011 in den drei Kategorien „oberes“, „mittleres“ und „niedriges“ Preissegment.

**WIR SIND AUCH IN
IMMOBILIEN EINE BANK**



**IHR ZUHAUSE
UNSERE MISSION**



**CHRISTOPH
MARSCHALL**

**SANDRA
DAMMEYER**

**DIRK
GALESKI**

**STEFAN
KURPIERS**

0231.5402 114 • dovoba.de/immobilien

BERATEN • VERMITTELN • FINANZIEREN
Volksbank Immobilien

**Dortmunder
Volksbank**



Stimmungsbarometer 2020

Aktuelle Wohnungsmarktlage

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

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

1 a: Mietwohnungen

Die Wohnungsmarktlage ist derzeit ...	im oberen Preissegment über 8,70 €/m ² (Nettokaltmiete)	im mittleren Preissegment 6,60 €/m ² bis 8,70 €/m ²	im niedrigen Preissegment unter 6,60 €/m ²	im öffentlich geförderten Segment
sehr angespannt	1	2	12	12
angespannt	10	24	17	13
ausgewogen	19	6	2	4
entspannt	3	0	0	0
sehr entspannt	0	0	0	0

1 b: Selbst genutztes Eigentum

Die Wohnungsmarktlage ist derzeit ...	Einfamilienhäuser			Eigentumswohnungen (Geschosswohnungsbau)		
	im oberen Preissegment über 450.000 €	im mittleren Preissegment 300.000 € bis 450.000 €	im niedrigen Preissegment unter 300.000 €	im oberen Preissegment über 2.900 €/m ²	im mittleren Preissegment 1.600 €/m ² bis 2.900 €/m ²	im niedrigen Preissegment unter 1.600 €/m ²
sehr angespannt	3	11	16	0	8	16
angespannt	12	13	11	15	19	11
ausgewogen	10	3	0	13	1	1
entspannt	3	0	0	1	0	0
sehr entspannt	0	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.)

3	Ich sehe zurzeit keine Probleme		
	Zu wenig große Wohnungen im	2 oberen	15 mittleren 18 unteren Preissegment
	Zu wenig kleine Wohnungen im	2 oberen	9 mittleren 13 unteren Preissegment
15	Rückgang des Sozialwohnungsbestandes		
10	Zu wenig barrierearme/barrierefreie Wohnungen		
20	Mangelndes Angebot für kinderreiche Familien (Wohnungen mit fünf und mehr Zimmern, Mieteinfamilienhäuser)		
4	Zu wenig bezahlbarer Wohnraum für Studierende und Auszubildende		
7	Zu wenig Wohnungen entsprechen den aktuellen energetischen Standards		
4	Ausstattung entspricht nicht den aktuellen Nachfragewünschen (z. B. fehlende Balkone, Abstellflächen)		
5	Vernachlässigung von Wohnungsbeständen / Schrottimmobilien		
7	Zu geringe Neubautätigkeit		
15	Mangelnde Verfügbarkeit von Bauland für den Geschosswohnungsbau		
13	Hohe Baulandpreise für den Geschosswohnungsbau		
18	Hohe Bau- und Modernisierungskosten		
4	Spannungsfeld der Nachverdichtung (Widerstände in der Nachbarschaft, mikroklimatische Folgen)		
2	Potenzielle Mieter*innenverdrängung durch Modernisierung		
5	Steigende Mietbelastungsquote (im Verhältnis zum Einkommen)		
6	Hohe Nebenkosten („Zweite Miete“)		
5	Steigende Diskrepanz zwischen Bestands- und Neuvertragsmieten (Lock-in-Effekte)		
2	Einkommenssituation (Bonität) der Mieter*innen		
4	Soziale Segregation		
5	Erschwerte Bedingungen für Migrant*innen bei der Wohnungssuche		
3	Schwierigkeiten von Menschen mit Behinderung bei der Wohnungssuche		
	Andere Probleme:		
	<ul style="list-style-type: none"> • Mangelnde Verfügbarkeit in allen Segmenten • Enorme Preissteigerungen der Baukosten zeichnen sich ab, deutlich verlängerte Lieferzeiten bei Baustoffen und Einbauteilen 		

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.)

0	Ich sehe zurzeit keine Probleme
15	Mangelnde Verfügbarkeit von Bauland in attraktiven Lagen
10	Hohe Baulandpreise im Vergleich zum Umland
16	Hohe Baukosten
5	Zu geringe Neubautätigkeit im Bereich der Einfamilienhäuser
2	Zu geringe Neubautätigkeit im Bereich der Eigentumswohnungen
20	Hohe Angebotspreise für Bestandsimmobilien
11	Zu geringeres Angebot an Bestandseinfamilienhäusern
8	Zu geringeres Angebot an Bestandseigentumswohnungen
1	Keine ausreichende Eigentumsförderung für Familien
	Andere Probleme: <ul style="list-style-type: none"> • Verfahrensdauer/Koordination/keine Digitalisierung • Zu geringe Neubautätigkeit für soziale Wohnprojekte

Einschätzung der zukünftigen Wohnungsmarktentwicklung

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

4 a: Mietwohnungen

Die Wohnungsmarktlage wird in drei Jahren ... sein.	im oberen Preissegment	im mittleren Preissegment	im niedrigen Preissegment	im öffentlich geförderten Segment
sehr angespannt	4	10	19	19
angespannt	9	18	13	10
ausgewogen	14	5	1	2
entspannt	6	0	0	0
sehr entspannt	0	0	0	0

4 b: Selbst genutztes Eigentum

Die Wohnungsmarktlage wird in drei Jahren ... sein.	Einfamilienhäuser			Eigentumswohnungen (Geschosswohnungsbau)		
	im oberen Preissegment	im mittleren Preissegment	im niedrigen Preissegment	im oberen Preissegment	im mittleren Preissegment	im niedrigen Preissegment
sehr angespannt	3	12	17	3	12	16
angespannt	9	14	10	9	16	12
ausgewogen	9	3	0	15	0	0
entspannt	8	0	0	1	0	0
sehr entspannt	0	0	0	0	0	0

Aktuelles Investitionsklima

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

Das Investitionsklima ist derzeit ...	Neubau				Bestand				
	Ein-fami-lien-häuser	Eigen-tums-woh-nungen	Miet-woh-nungen		Sanierung Modernisierung		Erwerb von Wohnimmobilien		
			frei finan-zierte	öffentl. geför-derte	Ein-fami-lien-häuser	Ge-schoss-woh-nungs-bau	Ein-fami-lien-häuser	Eigen-tums-woh-nungen	Mehr-fami-lien-häuser
(eher) schlecht	4	4	5	18	4	5	6	4	8
weder gut noch schlecht	8	8	16	5	17	15	6	7	4
(eher) gut	16	18	12	10	9	12	17	20	21

6. Welche Faktoren beeinflussen derzeit das Investitionsklima?

6 a: Beim <u>Neubau im Eigentumsbereich</u> wirkt sich dieser Faktor auf das Investitionsklima derzeit ...	positiv aus (als Anreiz)	kaum oder gar nicht aus	negativ aus (als Hemmnis)
Arbeitsmarktsituation	5	17	7
Kapitalmarktbedingungen	28	1	1
Konjunkturlage	10	14	5
Interesse an Eigentumsbildung	27	2	0
Auswirkungen der COVID-19-Pandemie	2	20	8
Eigentumsförderung	3	24	1
Baukosten	0	6	23
Anforderungen aus der EnEV	0	9	20
Baulandangebot	0	5	25
Kommunale Genehmigungspraxis	1	10	19
Ggf. Sonstiges: • Verfahrensdauer	0	0	1

6 b: Beim <u>Neubau von Mietwohnungen</u> 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	3	24	6
Mietrecht	0	20	13
Steuer-/Abschreibungsrecht	9	17	7
Baukosten	0	2	30
Anforderungen aus der EnEV	0	6	27
Renditeerwartung/realisierbare Miethöhe	5	11	16
Öffentliche Förderung	11	15	5
Baulandangebot	1	11	21
Kommunale Genehmigungspraxis	3	11	18
Kapitalmarktbedingungen	29	2	1
Konjunkturlage	12	15	6
Auswirkungen der COVID-19-Pandemie	3	25	5
Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung	12	17	2
Alterung in der Gesellschaft	8	21	2
Ggf. Sonstiges: ...	0	0	0

6 c: Bei <u>Investitionen in den Bestand</u> 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	4	21	6
Mietrecht	1	13	16
Steuer-/Abschreibungsrecht	8	16	5
Bau- und Modernisierungskosten	0	6	23
Anforderungen aus der EnEV	0	6	23
Realisierbarkeit von Mieterhöhungen	3	9	18
Umsetzung von Maßnahmen (im bewohnten Gebäude)	1	9	19
Öffentliche Förderung	6	19	2
Kapitalmarktbedingungen	26	2	1
Konjunkturlage	10	16	3
Auswirkungen der COVID-19-Pandemie	3	19	8
Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung	14	14	2
Alterung in der Gesellschaft	11	17	2
Ggf. Sonstiges ...	0	0	0

Zukünftiges Investitionsklima

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

In ca. <u>drei</u> Jahren wird das Investitionsklima ... sein.	Neubau				Bestand				
	Ein-fami-lien-häuser	Eigen-tums-woh-nungen	Mietwohnungen		Sanierung, Modernisierung		Erwerb von Wohnimmobilien		
			frei finan-zierte	öffent-lich geför-der-te	Ein-fami-lien-häuser	Ge-schoss-woh-nungs-bau	Ein-fami-lien-häuser	Eigen-tums-woh-nungen	Mehrfa-milien-häuser
(eher) schlecht	6	3	4	14	4	3	6	5	7
weder gut noch schlecht	11	11	8	9	15	14	4	5	5
(eher) gut	11	15	20	8	10	15	19	19	19



Zuhause zählst nur Du!

Wohnungen fürs Leben:
leg-wohnen.de

LEG

8. Welchen der folgenden Aussagen können Sie aufgrund Ihrer Erfahrungen für das Jahr 2020 zustimmen? Auch wenn der weitere Verlauf der Pandemie derzeit noch ungewiss ist: Welche Aussagen werden Ihrer Einschätzung nach in kurz- bis mittelfristiger Zukunft zutreffen?

Als Folge der COVID-19-Pandemie ...	2020	zukünftig
... sehe ich keine größeren Probleme für den Dortmunder Wohnungsmarkt.	21	22
... steigt die Nachfrage nach preiswertem Wohnraum deutlich an.	7	15
... steigt die Wohnkostenbelastung der Haushalte z. B. durch Kurzarbeit an.	15	15
... kommt es zu Mietausfällen.	12	12
... kommt es zu Tilgungsausfällen bei Wohnungsbaukrediten.	6	9
... ziehen weniger Haushalte um.	15	10
... legen Wohnungssuchende auf Wohnumfeldmerkmale wie z. B. Nähe zu Grünflächen, Radwege, Spielmöglichkeiten für Kinder mehr Wert.	14	23
... ist Wohnungssuchenden der Wunsch nach mehr Wohnfläche (z. B. für ein Arbeitszimmer) wichtiger geworden.	14	18
... ist Wohnungssuchenden das Vorhandensein einer schnellen Internetverbindung (z. B. Breitbandinternet) wichtiger geworden.	17	20
... ist Wohnungssuchenden das Vorhandensein von Balkon/Terrasse, Garten(-nutzung) wichtiger geworden.	14	20
... kommt es zu Verzögerungen in Planungs- und Genehmigungsverfahren.	20	12
... kommt es zu Bauzeitenverzögerungen.	19	14
... werden Wohnungsneubauprojekte zurückgestellt.	7	5
... werden Bestandsinvestitionen zurückgestellt.	8	6
... bleibt die Nachfrage nach Immobilien zur Kapitalanlage hoch.	22	24
... bleibt die Nachfrage nach Immobilien zur Eigennutzung hoch.	24	25
Weitere Auswirkungen:		
<ul style="list-style-type: none"> • Längere Leerstände zwischen Mieterwechseln • Durch die fehlende Digitalisierung der kommunalen Behörde ist es noch langsamer geworden. • Die Wanderung in das Umland wird weiter zunehmen. 		

9. In welchem Bereich sind Sie tätig?

Mehrfachnennungen möglich

Architekt*in	2
Bauwirtschaft	6
Finanzierungsinstitut	2
Interessenverband	4
Makler*in	8
Wissenschaft	8
Wohnungswirtschaft	20
Gutachter*in	1
Sonstiges	2

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

Anlagen



DORTMUNDER Bekanntmachungen

Nr. 75 – 76. Jahrgang

Amtsblatt der Stadt Dortmund

Freitag, 18. Dezember 2020

Sonderdruck

Mietspiegel Dortmund 2021/2022 für nicht preisgebundene Wohnungen

Der Mietspiegel wurde von der Stadt Dortmund, Amt für Wohnen, Südwall 2-4, 44137 Dortmund erstellt unter Mitwirkung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Dortmund, Märkische Str. 24-26, 44141 Dortmund sowie der Interessenverbände

- Haus & Grund Dortmund e.V. – Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümerverband, Elisabethstraße 4, 44139 Dortmund,
- DMB Mieterbund Dortmund e.V. - Mieterschutzverein -, Prinzenstraße 7, 44135 Dortmund,
- Mieterverein Dortmund und Umgebung e.V., Kampstraße 4, 44137 Dortmund sowie
- Arbeitsgemeinschaft Dortmunder Wohnungsunternehmen, Kampstraße 51, 44137 Dortmund.

Grundlage ist eine repräsentativ angelegte Datenerhebung, die von der InWIS Forschung & Beratung GmbH durchgeführt und ausgewertet wurde.

Dieser Mietspiegel wurde nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen gemäß § 558d Abs. 2 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) erstellt und von den vorgenannten Interessenverbänden anerkannt. Er 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 Mierte der Vermieter im gesetzlichen Mieterhöhungsverfahren ändern will, so hat er diese Angaben in seinem Mieterhöhungsverlangen auch dann mitzuteilen, wenn er die Mieterhöhung auf ein anderes Begründungsmittel stützen möchte (§ 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 beziehen sich auf den Stichtag 01.05.2020. 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 Miete“), getrennt nach Baualtersklassen bis einschließlich Baujahr 2015. Die angegebenen Werte stellen

Schwerpunkte des Wohnungsmarktes für Wohnungen von 60,01 bis 80,00 m² Wohnfläche (Zu- und Abschläge für kleinere bzw. größere Wohnungen finden Sie unter 5.1) in Wohngebäuden mit 3 oder mehr Wohnungen dar. Die Mietspiegeltabelle enthält keine Vergleichsmieten für Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern, für Penthouse-Wohnungen (exklusive Wohnungen auf dem Flachdach eines Etagenhauses) und für Wohnungen mit mehr als 150 m². Für Substandard-Wohnungen ohne Bad und/oder WC, ohne Heizung oder nur teilweise beheizte Wohnungen findet der Mietspiegel keine Anwendung, kann aber als Orientierungshilfe dienen.

2. Zum Begriff „ortsübliche Miete“ in Dortmund

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

Dies sind im Wesentlichen:

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

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

Im Durchschnitt zeigen sich folgende durchschnittliche Betriebskostensätze.

Betriebskostenart: Kosten ...	Betrag in € je m ² pro Monat
... der Entwässerung	0,41
... für Straßenreinigung	0,03
... für Müllabfuhr	0,25
... für Sach- und Haftpflichtversicherungen	0,29
Baujahr	Kosten für Grundsteuer (Betrag in € je m ² pro Monat)
bis 1949	0,14
1950 – 1959	0,21
1960 – 1969	0,28
1970 – 1979	0,27
1980 – 1989	0,36
ab 1990	0,41

Herausgeber: Stadt Dortmund, Der Oberbürgermeister, Dortmund-Agentur, Friedensplatz 3, 44135 Dortmund

Telefon: (0231) 50-2 62 87, (0231) 50-2 62 88, (0231) 50-2 97 39 • Telefax: (0231) 50-2 62 90 • E-Mail: dortmunder_bekanntmachungen@stadtdo.de • Internet: www.dortmund.de

Erscheinungsweise: freitags – kostenlos • Bezugsquelle: Stadt Dortmund, Dortmund-Agentur, Zimmer 1, Friedensplatz 3, 44135 Dortmund

Öffnungszeiten: montags bis mittwochs 8.00 bis 16.00 Uhr, donnerstags 8.00 bis 17.00 Uhr, freitags 8.00 bis 12.00 Uhr.

3. Erläuterungen zur Mietspiegeltabelle

Die Tabelle des Mietspiegels ist in Baualtersklassen gegliedert. Die Tabellenfelder enthalten neben dem Mittelwert (Median, siehe Erläuterungen zu 4.) für vergleichbare Objekte entsprechend den Vorschriften des BGB jeweils auch Mietspannen (Untergrenze und Obergrenze) und dokumentieren die Streuung der Mieten um den Mittelwert (Median). Dabei handelt es sich um den Unter- bzw. Oberwert der jeweiligen Zwei-Drittel-Spanne. Diese werden gebildet, in dem für jedes Tabellenfeld jeweils ein Sechstel der Fälle am oberen und unteren Ende der Verteilung entfernt werden.

3.1 Baualtersklassen

Das Alter einer Wohnung bestimmt maßgeblich ihre Beschaffenheit und damit die Miethöhe. Die Mietspiegeltabelle weist aus diesem Grund acht Baualtersklassen aus. Zur Einordnung ist das Jahr der Fertigstellung der Wohnung maßgeblich. Auch bei modernisierten Wohnungen richtet sich die Zuordnung nach dem ursprünglichen Baujahr und nicht nach dem Jahr der Modernisierung.

4. Mietspiegeltabelle

Entsprechend den Vorschriften des BGB weist die Mietspiegeltabelle Mietspannen aus. In diesen Spannen können folgende Unterschiede zum Ausdruck kommen:

- Art, Umfang und Qualität der Ausstattung
- Einfluss von Merkmalen, die nicht in ausreichender Fallzahl vorhanden waren bzw. nicht abgefragt wurden, sowie
- Unterschiede, die sich aus den konkreten Standortmerkmalen ergeben, die vom Mietspiegel nicht erfasst wurden (siehe Punkt 5.8: „Gebietseinteilung“).

Als Orientierungshilfe wird ein Mittelwert (Median) der Mietspannen ausgewiesen. Der Median ist der Wert, der in der Mitte aller der Höhe nach geordneten Mietwerte des jeweiligen Feldes liegt. Er muss nicht notwendigerweise dem rechnerischen Mittelwert der Spannen entsprechen. Mietpreise innerhalb dieser Spannen gelten noch als ortsüblich.

Baujahr	Spanne	
	Untergrenze in €/m ²	Obergrenze in €/m ²
	Mittelwert (Median) in €/m ²	
bis 1929	4,40 - 6,69	
	5,39	
1930 bis 1969	5,05 - 6,46	
	5,68	
1970 bis 1977	5,12 - 6,38	
	5,73	
1978 bis 1994	5,08 - 6,69	
	5,79	
1995 bis 2001	5,98 - 7,37	
	6,65	
2002 bis 2005	6,38 - 7,52	
	7,05	
2006 bis 2012	6,51 - 8,83	
	8,04	
2013 bis 2015	6,85 - 9,26	
	8,28	

5. Zu- und Abschläge

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

Ausstattungsmerkmale sind nur zu berücksichtigen, wenn sie vom Vermieter eingebracht wurden.

5.1 Wohnungsgröße und Wohnungstyp

Der Mietspiegel ist anwendbar für Wohnungen bis zu einer Größe von 150 m². Die in der Mietspiegeltabelle (Punkt 4) ausgewiesenen 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 oftmals darunter.

Die Zu- und Abschläge sind wie folgt zu bemessen:

Wohnungsgröße	Zu- bzw. Abschlag pro m ² Wohnfläche
bis 25,00 m ²	+ 1,97 €
25,01 bis 30,00 m ²	+ 1,86 €
30,01 bis 35,00 m ²	+ 0,88 €
35,01 bis 40,00 m ²	+ 0,62 €
40,01 bis 45,00 m ²	+ 0,50 €
45,01 bis 50,00 m ²	+ 0,40 €
50,01 bis 55,00 m ²	+ 0,36 €
55,01 bis 60,00 m ²	+ 0,21 €
60,01 bis 80,00 m ²	0,00 €
80,01 bis 90,00 m ²	- 0,09 €
90,01 bis 100,00 m ²	- 0,09 €
100,01 bis 110,00 m ²	- 0,20 €
110,01 bis 150,00 m ²	- 0,25 €

Wohnungstyp (Appartement, Maisonette- oder Galerie-Wohnung)

Bei bestimmten Wohnungstypen (Maisonette- oder Galerie-Wohnungen sowie Appartements) zeigt sich ein Einfluss auf die Mieten. Der Zuschlag für Appartements ist mit den Zuschlägen für Kleinwohnungen bis 50,00 m² kombinierbar.

Merkmal	Zuschlag pro m ² Wohnfläche
Appartement (abgeschlossene Einzimmerwohnung mit Bad oder Dusche sowie WC und einer ausgestatteten Kochnische mit bis zu 50,00 m ²)	+ 0,54 €
Maisonette- oder Galerie-Wohnung (Wohnraum über mind. zwei Etagen mit Treppe innerhalb der Wohnung)	+ 0,19 €

Für Souterrain-Wohnungen konnte kein eindeutiger Einfluss ermittelt werden.

Nr. 75 – 76. Jahrgang

DORTMUNDER BEKANNTMACHUNGEN

Freitag, 18. Dezember 2020

5.2 Bad-Ausstattung

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

Merkmal	Zuschlag pro m ² Wohnfläche
Gäste-WC	+ 0,27 €
Badezimmer mit Badewanne und separater Dusche	+ 0,22 €
Dusche <u>oder</u> Badewanne in zweitem Badezimmer vorhanden	+ 0,11 €

5.3 Bodenbeläge und Trittschalldämmung

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

Merkmal	Zu- oder Abschlag pro m ² Wohnfläche
Ohne Oberböden vermietet	- 0,43 €
Einfache PVC-Bodenbeläge	- 0,22 €
Parkett, Keramikboden, aufgearbeitete Hobel-dielen oder Naturstein oder hochwertiger PVC-Bodenbelag (Designboden, Vinylboden)	+ 0,24 €

In den vorangegangenen Ausführungen nicht genannte, überwiegend in den Wohn- und Schlafräumen verwendete Bodenbeläge, sind in den Erhebungen zum Mietspiegel nicht abgefragt worden und können somit im Rahmen der in der Mietspiegeltabelle enthaltenen Mietspannen zu Zu- oder Abschlägen führen.

Zusätzlich kann zu den vorhandenen Bodenbelägen ein Zuschlag für den nachträglichen Einbau einer Trittschalldämmung erhoben werden:

Merkmal	Zu- oder Abschlag pro m ² Wohnfläche
Nachträglicher Einbau einer Trittschalldämmung (nach 1980)	+ 0,18 €

5.4 Beheizungsart

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

Merkmal	Abschlag pro m ² Wohnfläche
Nachtstromspeicher	- 0,21 €
Einzelöfen (Gas, Kohle, Öl)	- 0,81 €

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

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

5.5 Weitere Zu- und Abschläge

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

Merkmal	Abschlag pro m ² Wohnfläche
Einfachverglasung	- 0,56 €

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

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

Merkmal	Zu- oder Abschlag pro m ² Wohnfläche
Kein Balkon/Loggia oder nur Austritt	- 0,10 €
Dachterrasse	+ 0,20 €
Garten zur alleinigen Nutzung durch die Mietpartei	+ 0,50 €
Elektrische Fußbodenheizung	+ 0,13 €
Warmwasser betriebene Fußbodenheizung	+ 0,32 €

Kein fließend Warmwasser in der Küche (Es befindet sich in der Küche kein fließendes warmes Wasser, wenn bei sogenannten Handventil-Boilern bzw. fest installierten Wasserkochern zunächst eine gewisse Menge Wasser (beispielsweise 5 l oder mehr) vorgekocht werden muss, um das Wasser nach dem Erwärmen zu entnehmen. Befindet sich in der Küche dagegen ein sogenannter Durchlauferhitzer, so ist fließendes warmes Wasser vorhanden.) - 0,13 €

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

Nr. 75 – 76. Jahrgang

DORTMUNDER BEKANNTMACHUNGEN

Freitag, 18. Dezember 2020

Aufzug und Barrierefreiheit

Merkmal	Zu- oder Abschlag pro m ² Wohnfläche
---------	---

Wohnung über einen Aufzug erreichbar	+ 0,07 €
--------------------------------------	----------

Barrierefreie Erreichbarkeit der Wohnung (Die Wohnung ist barrierefrei, d. h. ohne Schwellen und Stufen erreichbar)

Dieser Zuschlag ist nicht mit dem Zuschlag „Wohnung über einen Aufzug erreichbar“ kombinierbar.

	+ 0,17 €
--	----------

Barrierearme Erstellung oder Modernisierung (z. B. bodengleiche Dusche (max. 2 cm Höhe), Grundrissgestaltung zur Schaffung von Bewegungsflächen, rollstuhlgerechte Türbreiten)

Dieser Zuschlag ist nicht mit dem Zuschlag „Barrierefrei erstellte oder modernisierte Wohnung gemäß DIN 18040 Teil 2“ kombinierbar.

	+ 0,34 €
--	----------

Barrierefrei erstellte oder modernisierte Wohnung (Die Wohnung wurde insgesamt gemäß DIN 18040 Teil 2 barrierefrei erstellt oder modernisiert – dazu gehört u. a. eine bodengleiche Dusche und ein schwellenfreier Zugang zu Balkonen/Terrassen)

Dieser Zuschlag ist nicht mit den Zuschlägen „Wohnung über einen Aufzug erreichbar“, „Barrierefreie Erreichbarkeit der Wohnung“ und „Barrierearme Erstellung oder Modernisierung“ kombinierbar.

	+ 0,58 €
--	----------

Das Vorhandensein von Einzelmerkmalen der Barrierefreiheit (wie z.B. bodengleiche Dusche, unterfahrbare Waschtisch, erhöhtes WC, Mindest-Türbreiten) wurde nicht im Detail erhoben und kann deshalb zu einem Zuschlag innerhalb der Spannen führen.

5.6 Modernisierungsmaßnahmen

Für folgende Modernisierungsmaßnahmen, die nach 1980 durchgeführt wurden, haben sich Zuschläge ergeben:

Modernisierungen sind nur zu berücksichtigen, wenn sie vom Vermieter durchgeführt wurden.

Merkmal	Zuschlag pro m ² Wohnfläche
---------	--

Nachträgliche Dämmung der Außenwände und des Daches bzw. der obersten Geschossdecke in den Jahren 1995 bis 2009 (bei Gebäuden mit Baujahr vor 1980).	+ 0,09 €
---	----------

Nachträgliche Dämmung der Außenwände und des Daches bzw. der obersten Geschossdecke in den Jahren seit 2010 (bei Gebäuden mit Baujahr vor 1980)	+ 0,30 €
--	----------

Erneuerung/Austausch der gesamten Heizungsanlage (Heizungskessel, Rohrleitungen und Heizkörper) seit 1995 in Gebäuden mit Baujahr vor 1980

Dieser Zuschlag ist nicht kombinierbar mit „Erneuerung/Austausch des Heizungskessels bzw. des Brenners und/oder Boilers (ohne Rohrleitungen) seit 2014“.

	+ 0,34 €
--	----------

Erneuerung/Austausch des Heizungskessels bzw. des Brenners und/oder Boilers (ohne Rohrleitungen) seit 2014 in Gebäuden mit Baujahr vor 2000

Dieser Zuschlag ist nicht kombinierbar mit „Erneuerung/Austausch der gesamten Heizungsanlage“.

	+ 0,19 €
--	----------

Baderneuerung/-modernisierung (Neuerfließung und Erneuerung aller Sanitärteile) in den Jahren 2005 bis 2008	+ 0,09 €
---	----------

Baderneuerung/-modernisierung (Neuerfließung und Erneuerung aller Sanitärteile) seit 2009	+ 0,30 €
---	----------

Erneuerung der gesamten Elektroinstallation seit 2010 (bei Gebäuden mit Baujahr vor 1980)	+ 0,06 €
---	----------

5.7 Wohnumfeld

Bei der Qualität des Wohnumfeldes zeigt sich für lärmbelastete Wohnungen mit mehr als 65 dB(A) ein Abschlag.

Merkmal	Abschlag pro m ² Wohnfläche
---------	--

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

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

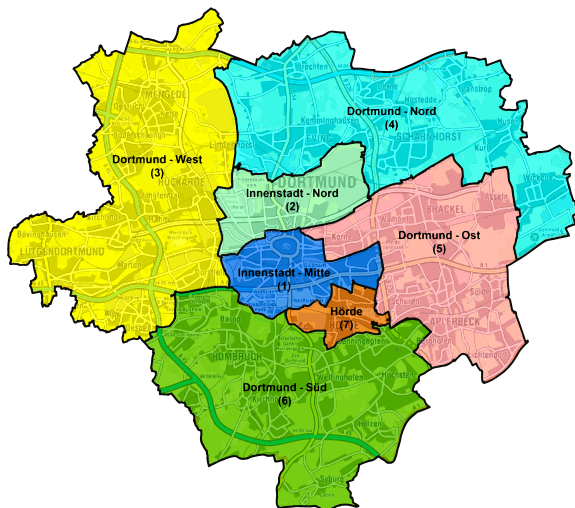
umgebungs-laerm-kartierung.nrw.de für Adressen in der Stadt Dortmund abgefragt werden.

	- 0,21 €
--	----------

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

5.8 Gebietseinteilung:

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



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

Es ließen sich folgende durchschnittliche Zuschläge ermitteln:

Merkmal	Zuschlag pro m ² Wohnfläche
Innenstadt-Mitte (1)	+ 0,73 €
Innenstadt-Nord (2)	0,00 €
Dortmund-West (3)	0,00 €
Dortmund-Nord (4)	+ 0,10 €
Dortmund-Ost (5)	+ 0,19 €
Dortmund-Süd (6)	+ 0,61 €
Hörde (7)	+ 0,42 €

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

6. Laufzeit

Dieser Mietspiegel gilt ab dem 01.01.2021 und hat eine Laufzeit bis zum 31.12.2022.

Liste der 170 Statistischen Unterbezirke

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

Verzeichnis der Abbildungen, Tabellen und Karten

Abbildungen	Seite
Abb. 1: Entwicklung der Angebotspreise für Einfamilienhäuser	18
Abb. 2: Entwicklung der Angebotspreise für Einfamilienhäuser in Dortmund und den Umlandgemeinden 2016 bis 2020	20
Abb. 3: Entwicklung der Angebotspreise für Eigentumswohnungen 2011 bis 2020	21
Abb. 4: Fertig gestellte und genehmigte Wohnungen in NRW	29
Abb. 5: Fertig gestellte und genehmigte Wohnungen in Dortmund 2016 bis 2020	31
Abb. 6: Entwicklung des effektiven Hypothekenzinssatzes mit einer Laufzeit von über zehn Jahren, jeweils zum 01.01. des Jahres	32
Abb. 7: Genehmigte Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern und Mehrfamilienhäusern 2016 bis 2020	32
Abb. 8: Wohnungsbestand (Wohnungen in Wohngebäuden) nach Baualter	34
Abb. 9: Entwicklung des öffentlich geförderten Mietwohnungsbestandes zum 31.12. (ab 2021 geschätzt)	43
Abb. 10: Entwicklung der Hauptwohnbevölkerung in Dortmund jeweils zum 31.12. des Jahres	44
Abb. 11: Haushalte nach Anzahl der Personen zum 31.12.2020 (wohnberechtigte Bevölkerung ohne Personen in Gemeinschaftsunterkünften)	45
Abb. 12: Außenwanderung 2016 bis 2020	47
Abb. 13: Stadtumlandwanderung 2016 bis 2020	49
Abb. 14: Nahwanderungsbilanz 2016 bis 2020 nach Altersklassen	50
Abb. 15: Relative innerstädtische Umzugshäufigkeit (Umgezogene je 1.000 Einwohner)	50
Abb. 16: Entwicklung der Arbeitslosenquote und der Bedarfsgemeinschaften SGB II in Dortmund, Januar bis Dezember 2020	53
Abb. 17: Einschätzung der Situation auf dem Dortmunder Mietwohnungsmarkt in den unterschiedlichen Segmenten	68
Abb. 18: Einschätzung der Situation auf dem Dortmunder Eigentumsmarkt in den unterschiedlichen Segmenten	69

Tabellen

	Seite
Tab. 1: Kaufverträge nach Teilmärkten	14
Tab. 2: Bodenrichtwerte gemäß § 13 Abs. 1 Gutachterausschussverordnung NRW	15
Tab. 3: Typische Baulandpreise für baureife Grundstücke in ausgewählten Städten	17
Tab. 4: Kaufpreise (Schwerpunktpreise) für bezugsfreie Eigentumswohnungen im Neubau und Bestand in ausgewählten Städten in den Jahren 2019 und 2020	23
Tab. 5: Bewilligte Wohnraumfördermittel 2019 und 2020	41
Tab. 6: Ausgewählte Dortmunder Sozialstrukturdaten 2016 bis 2020	52
Tab. 7: Mietangebote in Dortmund 2016 bis 2020 (Nettokaltmieten)	58
Tab. 8: Bisherige und neue angemessene Nettokaltmieten gemäß dem SGB II, dem SGB XII und dem AsylbLG in Dortmund	61

Karten

Karte 1: Preisniveau 2019 für Baugrundstücke für frei stehende Ein- und Zweifamilienhäuser in mittleren Wohnlagen – Gemeindegliederung NRW	16
Karte 2: Mittlere Angebotspreise für Eigentumswohnungen (2019/2020)	22
Karte 3: Strukturelle Leerstandsquote zum 31.12.2020	39
Karte 4: Wanderungsverflechtungen mit dem Umland 2020	48
Karte 5: Angebotsmieten inserierter Wohnungen 2020 (Deutschland)	57
Karte 6: Kleinräumige Darstellung der mittleren Angebotsmieten (2019/2020)	59

IMPRESSUM

Herausgeberin:

Stadt Dortmund, Amt für Wohnen
Südwall 2-4, 44137 Dortmund
Tel. (0231) 50-2 26 49/2 54 11/2 64 00
Fax (0231) 50-2 39 48
amt fuer wohnen.dortmund.de

Redaktion:

Thomas Böhm (verantwortlich)
Simon Austrup
Sonja Grauer
Julia Meininghaus

Titelbilder (geförderte Projekte):

Links: Auf der Bicke, Mietwohnungsneubau (Bildquelle: VIVAWEST)
Rechts oben: Lange Straße, Bestandsmodernisierung (Bildquelle: Spar- und Bauverein eG)
Rechts unten: Schüruferstraße, Mietwohnungsneubau (Bildquelle: DOGEWO21)

Gestaltungskonzept, Titelgestaltung und Druck:

Stadt Dortmund, Dortmund-Agentur – 08/2021

Wir verwenden ausschließlich FSC/PEFC-zertifiziertes Papier, alkoholfreie Druckchemie & Druckfarben auf Pflanzenölbasis

HE MAT

WOHNEN IN DORTMUND

DOGEWO21
Hier bleib ich!

WWW.DOGEWO21.DE