



# TÄTIGKEITSBERICHT DES AMTES FÜR WOHNEN

## GESCHÄFTSJAHR 2022

Stadt Dortmund  
Amt für Wohnen



# INHALTSVERZEICHNIS

<b>INHALTSVERZEICHNIS</b>	<b>1</b>
<b>1. WOHNRAUMFÖRDERUNG IN DORTMUND</b>	<b>2</b>
1.1 WOHNRAUMFÖRDERMITTEL 2022 .....	2
1.2 ANZAHL UND ART DER ÖFFENTLICH GEFÖRDERTEN WOHNUNGEN .....	3
1.3 AUSGEWÄHLTE WOHNRAUMFÖRDERUNGSPROJEKTE 2022 .....	5
1.4 BESONDERHEITEN DES FÖRDERJAHRES 2022.....	6
1.5 AUSWIRKUNGEN DER QUOTENREGELUNG FÜR DEN GEFÖRDERTEN MIETWOHNUNGSNEUBAU .....	6
1.6 AUSBLICK .....	7
<b>2. WOHNUNGSBAUKOORDINATION</b>	<b>8</b>
<b>3. GEMEINSCHAFTLICHE WOHNFORMEN</b>	<b>9</b>
<b>4. WOHNRAUMVERSORGUNG</b>	<b>10</b>
4.1 VERMITTLUNG VON ÖFFENTLICH GEFÖRDERTEN WOHNUNGEN .....	10
4.2 FREISTELLUNGEN.....	10
<b>5. ÖFFENTLICH GEFÖRDERTER WOHNUNGSBESTAND</b>	<b>11</b>
5.1 ENTWICKLUNG DES ÖFFENTLICH GEFÖRDERTEN WOHNUNGSBESTANDES .....	11
5.2 BESTANDSKONTROLLE .....	11
<b>6. SICHERUNG UND PFLEGE DES WOHNUNGSBESTANDES</b>	<b>12</b>
6.1 WOHNUNGSAUFSICHT.....	12
6.2 SATZUNG ZUM SCHUTZ UND ERHALT VON WOHNRAUM.....	12
<b>7. WOHNGELD</b>	<b>13</b>
7.1 ALLGEMEINES.....	13
7.2 HAUSHALTE IM WOHNGELDBEZUG .....	13
7.3 ZAHLUNGSVOLUMEN .....	14
7.4 ANZAHL DER WOHNGELDENTSCHEIDUNGEN.....	15
7.5 AUSBLICK.....	15
<b>8. WOHNUNGSMARKTBEOBACHTUNG</b>	<b>17</b>
<b>9. KOMMUNALES WOHNKONZEPT DORTMUND</b>	<b>18</b>
<b>10. DORTMUNDER MIETSPIEGEL</b>	<b>19</b>

# 1. WOHNRAUMFÖRDERUNG IN DORTMUND

## 1.1 WOHNRAUMFÖRDERMITTEL 2022

Die öffentliche Wohnraumförderung erfolgt in Form von zinsgünstigen Darlehen und Tilgungsnachlässen für die Neuschaffung und Modernisierung von Mietwohnraum gegen Einräumung von Mietpreis- und Belegungsbindungen. Außerdem wird die Bildung und Modernisierung von selbst genutztem Wohneigentum mit Fördermitteln unterstützt.

Die Wohnraumförderung trägt dazu bei, insbesondere einkommensschwächeren Haushalten ein Angebot an attraktiven Wohnungen mit zeitgemäßen Standards zu dauerhaft bezahlbaren Mieten zu sichern oder neu zu schaffen. Auch der Wunsch nach einem Eigenheim wird mit Fördermitteln unterstützt.

Das Land Nordrhein-Westfalen verfolgte mit dem mehrjährigen Wohnraumförderungsprogramm für die Jahre 2018 bis 2022 und einem jährlich garantierten Finanzrahmen von 1,1 Milliarden Euro das Ziel, mehr Wohnraum in allen Marktsegmenten zu schaffen.

Mit der Zielvereinbarung mit dem Land Nordrhein-Westfalen zur Umsetzung eines Globalbudget standen der Stadt Dortmund auch für das Jahr 2022 Landesmittel in Höhe von 35 Millionen Euro für Maßnahmen im öffentlich geförderten Wohnungsbau zur Verfügung.

Unter Berücksichtigung von zusätzlich zugewiesenen Finanzmitteln konnten im Jahr 2022 Fördermittel in Höhe von rund 65 Millionen Euro für 25 Wohnungsbaumaßnahmen bewilligt werden. Mit diesen Förderdarlehen werden insgesamt 337 Wohnungen öffentlich gefördert. Mit diesem Ergebnis konnten sogar deutlich mehr Fördermittel als im guten Förderjahr 2021 gewährt werden. Im Bewilligungsjahr 2021 wurden 16 Wohnungsbaumaßnahmen mit insgesamt 254 Wohnungen und einem Fördervolumen in Höhe von 41 Millionen Euro gefördert.

Die Mittelverteilung auf die einzelnen Förderschwerpunkte stellte sich 2022 wie folgt dar:

**Tab. 1: Wohnraumfördermittel 2022**

Fördermodul	Fördermittel in Euro	Tilgungsnachlass in Euro	Geförderte Wohneinheiten
Neubau/Neuschaffung von Mietwohnungen	34.972.234	11.563.034	181 (darunter 32 Miet-einfamilienhäuser)
Neubewilligung <sup>1</sup> - Mietwohnraum	25.276.187	9.045.477	143
Ergänzungsdarlehen - Nachbewilligung <sup>2</sup>	2.494.394	599.527	0
<b>Maßnahmen im Mietwohnungsbaun insgesamt:</b>	<b>62.742.815</b>	<b>21.208.038</b>	<b>324</b>
Neubau und Erwerb von selbst genutztem Wohneigentum	1.773.960	177.396	9
Modernisierung von selbst genutztem Wohneigentum	254.459	66.115	4
<b>Eigentumsmaßnahmen insgesamt</b>	<b>2.028.419</b>	<b>243.511</b>	<b>13</b>
<b>Gesamtsumme</b>	<b>64.771.234</b>	<b>21.451.549</b>	<b>337</b>

Quelle: Amt für Wohnen

<sup>1</sup> Neubewilligung nach Rücknahme der ursprünglichen Förderzusage zur Sicherung der Fertigstellung.

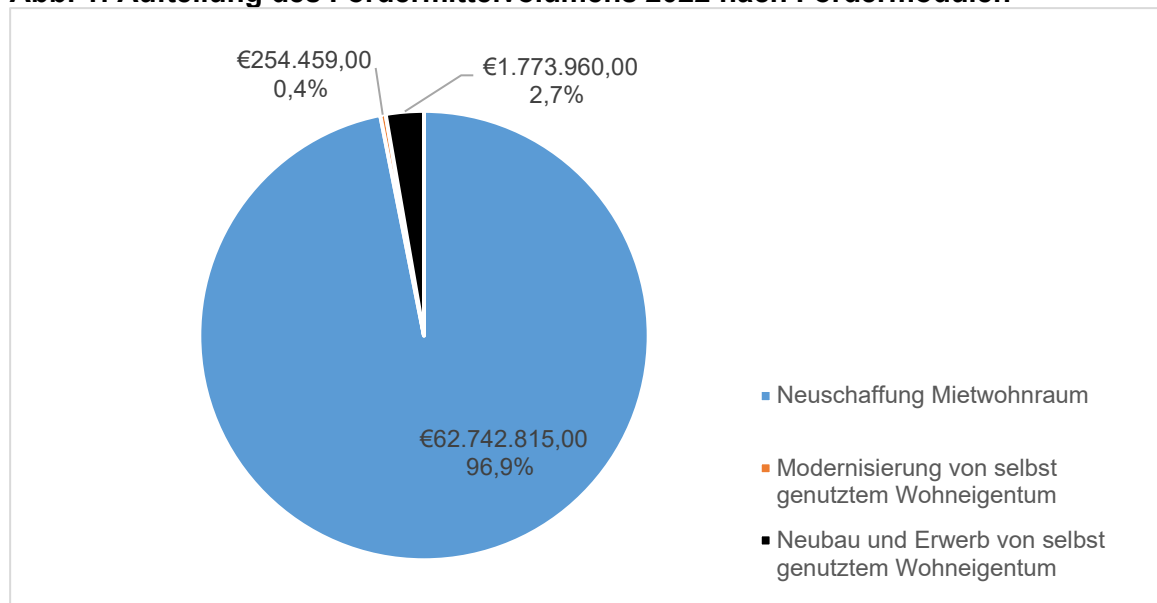
<sup>2</sup> Zusätzliche Fördermittel zur Sicherstellung der Fertigstellung bereits geförderter Bauvorhaben.

## 1.2 ANZAHL UND ART DER ÖFFENTLICH GEFÖRDERTEN WOHNUNGEN

Im Förderjahr 2022 lag der Schwerpunkt der Maßnahmen in der Neuschaffung von Mietwohnraum durch Neubau.

Im vergangenen Jahr wurden Darlehen in Höhe von 62,7 Millionen Euro für die Neuschaffung von 324 Mietwohnungen gewährt. Damit liegt der Anteil der Maßnahmen zur Neuschaffung von Mietwohnraum bei 97 % der in 2022 bewilligten Fördermittel.

**Abb. 1: Aufteilung des Fördermittelvolumens 2022 nach Fördermodulen**

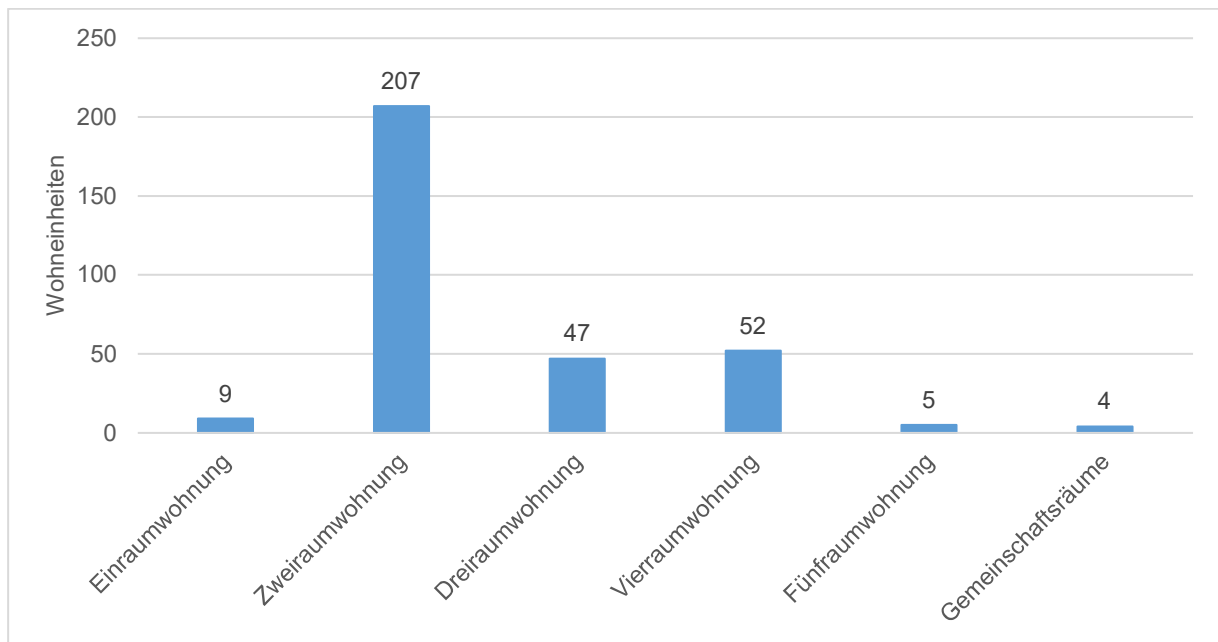


Quelle: Amt für Wohnen

Gemäß der oben genannten Zielvereinbarung mit dem Land NRW verfolgt die Stadt Dortmund das Ziel, jährlich 200 Mietwohnungen neu zu schaffen. Dieses Ziel wurde im Berichtsjahr erreicht.

In Dortmund besteht ein großer Bedarf an Wohnraum für Alleinstehende und Paare. Im Förderjahr 2022 wurden Fördermittel für die Schaffung von 216 Ein- und Zweiraumwohnungen bewilligt.

Ein weiteres Ziel der Stadt Dortmund ist die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum für Familien mit Kindern. Es werden 104 Wohnungen mit drei und mehr Wohnräumen im Mietwohnungsneubau mit Fördermitteln errichtet. Dies entspricht einem Anteil von rund 32 % der geförderten Wohnungen.

**Abb. 2: Wohnungsmix der geförderten Neubaumietwohnungen 2022**

Quelle: Amt für Wohnen

Die Förderung von selbst genutztem Wohneigentum wurde im Jahr 2022 stärker nachgefragt als in den vorangegangenen Jahren. Die Nachfrage bewegte sich aber weiterhin auf einem niedrigen Niveau.

Es bleibt abzuwarten, wie sich die allgemeine Nachfrage nach der Eigentumsförderung angesichts der geänderten Rahmenbedingungen entwickeln wird. Auf Grund der weltpolitischen Lage ist das Zinsniveau auf dem Kapitalmarkt deutlich gestiegen. Der Zinsanstieg für Fremddarlehen, die weiterhin hohen Immobilienpreise, wenige Immobilienangebote und die derzeit hohe Inflationsrate erschweren die Bildung von Wohneigentum deutlich. Inwieweit die stabilen Förderkonditionen der Wohnraumförderung in Form von langfristiger Zinsbindung (30 Jahre) und Tilgungsnachlässen (10 % des gewährten Darlehens) einen Anreiz für Interessierte bieten, öffentliche Fördermittel zu beantragen, wird sich im laufenden Förderjahr zeigen.

Ein Leitziel des Wohnraumförderungsprogramms 2018 bis 2022 des Landes NRW war u. a. die Schaffung von zweckgebundenem Wohnraum für Rollstuhlnutzende. Im Berichtsjahr wurden neun rollstuhlgerechte Wohnungen in Neubaumaßnahmen gefördert. Diese Wohnungen sind für Rollstuhlnutzende zweckgebunden. Insofern wird der Bestand an öffentlich geförderten rollstuhlgerechten Wohnungen in den kommenden Jahren langsam, aber stetig steigen.

Im abgelaufenen Förderjahr verteilen sich die 324 geförderten Neubaumietwohnungen auf insgesamt sechs von zwölf Stadtbezirken (s. Tab. 2).

**Tab. 2: Geförderte Neubaumietwohnungen im Jahr 2022 nach Stadtbezirken**

Stadtbezirk	Anzahl geförderter Wohnungen
Eving	40
Hombruch	98
Innenstadt-Ost	131
Innenstadt-West	21
Lütgendortmund	6
Mengede	28

Quelle: Amt für Wohnen

Im Kalenderjahr 2022 sind insgesamt 135 öffentlich geförderte Wohnungen bezugsfertig geworden, die in den Vorjahren gefördert worden sind. Diese stehen nun dem Dortmunder Wohnungsmarkt zur Verfügung.

### 1.3 AUSGEWÄHLTE WOHNRAUMFÖRDERUNGSPROJEKTE 2022

#### Am Quartus

Im Stadtbezirk Innenstadt-West entstehen 28 zur Vermietung bestimmte Reihenhäuser, von denen 21 öffentlich gefördert wurden. Jedes Haus verfügt über vier Wohn- und Schlafräume mit einer Wohnfläche zwischen 106 und 113 Quadratmetern. Alle Häuser werden einen eigenen Garten haben.

Von den geförderten Häusern sind 14 Mieteinfamilienhäuser für wohnberechtigte Haushalte der Einkommensgruppe A (Einhalten der Einkommensgruppe) und sieben Häuser für Haushalte der Einkommensgruppe B (Überschreitung der Einkommensgrenze um bis zu 40 %) vorgesehen.

Jedes Gebäude wird mit einer eigenen Luft-Wasser-Wärmepumpe beheizt. Auf den Dächern werden Photovoltaikanlagen installiert, damit der BEG<sup>3</sup> Effizienzhaus 55 Standard erreicht wird.

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

#### Ewige Teufe

Im Stadtbezirk Hombruch wird an der Zillestraße ein inklusives und ökologisch nachhaltiges Quartier mit fünf Wohnhäusern und insgesamt 41 Mietwohnungen in einem sehr attraktiven Wohnumfeld entstehen. Davon wurden 17 Wohneinheiten zur Umsetzung eines inklusiven Wohnprojektes mit Wohnraumfördermitteln unterstützt.

Ziel des Bauvorhabens ist die Schaffung und Integration eines besonderen Wohnungsangebotes für 15 junge Erwachsene mit unterschiedlichen Beeinträchtigungen (Down-Syndrom, Autismus, Epilepsie) und individuellen Unterstützungsbedarfen.

Das Wohnprojekt umfasst 12 klassische Mietwohnungen, eine Gruppenwohnung mit drei Apartments sowie zwei Gemeinschaftsräume, die allen 15 Bewohnenden zur Nutzung für unterschiedliche Interessen und Hobbies zur Verfügung stehen.

<sup>3</sup> Bundesförderung für effiziente Gebäude

Gemeinschaftsräume tragen wesentlich zur zwischenmenschlichen Kommunikation, Integration und Gemeinschaftsbildung bei und erhöhen die Wohn- und Lebensqualität der Bewohnenden.

Die Siedlung ist als Klimaschutzsiedlung des Landes NRW ein Leuchtturmprojekt zur Nachhaltigkeit des Wohnungsbaus. Die fünf Wohnhäuser werden in monolithischer Bauweise mit besonderen ökologischen Qualitäten, in Form einer extensiven Dachbegrünung und der Erfüllung der Anforderungen des BEG Effizienzhaus 40 Standards errichtet. Zudem stellen generationsübergreifende Aufenthalts- und Bewegungsbereiche für ältere Menschen und Kinder (gestaltete Flächen, Spielplatz, Fitnessgeräte) besondere Wohnumfeldqualitäten im Quartier sicher.

Insbesondere die Schaffung der öffentlich geförderten Wohnungen leistet einen wichtigen Beitrag zur Wohnraumversorgung für Haushalte aller Einkommensgruppen in der Siedlung.

#### **1.4 BESONDERHEITEN DES FÖRDERJAHRES 2022**

Als Reaktion auf die aktuelle weltpolitische Lage und den damit einhergehenden schwierigen Rahmenbedingungen im Wohnungsbau hat das Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Digitalisierung des Landes Nordrhein-Westfalen (MHKBD NRW) im Jahr 2022 die Möglichkeit der Gewährung eines Ergänzungsdarlehens für bereits geförderte Bauvorhaben geschaffen. Durch Ergänzungsdarlehens in Höhe von ca. 2,5 Millionen Euro konnte die Errichtung bzw. Fertigstellung von 107 Mietwohnungen sichergestellt werden. Da die Ergänzungsdarlehens eine Nachbewilligung darstellen, werden diese Wohnungen nicht bei der Ermittlung der geförderten Wohnungen berücksichtigt.

Zwei Bauvorhaben konnten wegen der besonderen Umstände der Einzelfälle mit Zustimmung des MHKBD NRW nach vorheriger Rückgabe der ursprünglichen Förderzusage auf Grundlage der Wohnraumförderungsbestimmungen 2022 neu bewilligt werden. Zur Sicherung der weiteren Bautätigkeit für diese beiden Bauvorhaben sind rund 25,3 Millionen Euro für insgesamt 142 geförderte Wohnungen bewilligt worden.

Im Gegensatz zu den Ergänzungsdarlehens wurden die ursprünglichen Förderzusagen durch die Fördernehmenden zurückgegeben und eine neue Förderzusage erlassen, sodass diese Wohnungen in der Gesamtzahl der geförderten Wohnungen berücksichtigt wurden.

#### **1.5 AUSWIRKUNGEN DER QUOTENREGELUNG FÜR DEN GEFÖRDERTEN MIETWOHNUNGSNEUBAU**

Auf Grundlage des Ratsbeschlusses vom 10.04.2014 konnten im Jahre 2022 im Rahmen der Entwicklung neuer Wohnbauflächen bzw. dem Verkauf städtischer Grundstücke Wohnraumfördermittel des Landes NRW für insgesamt 73 Neubaumietwohnungen bewilligt werden.

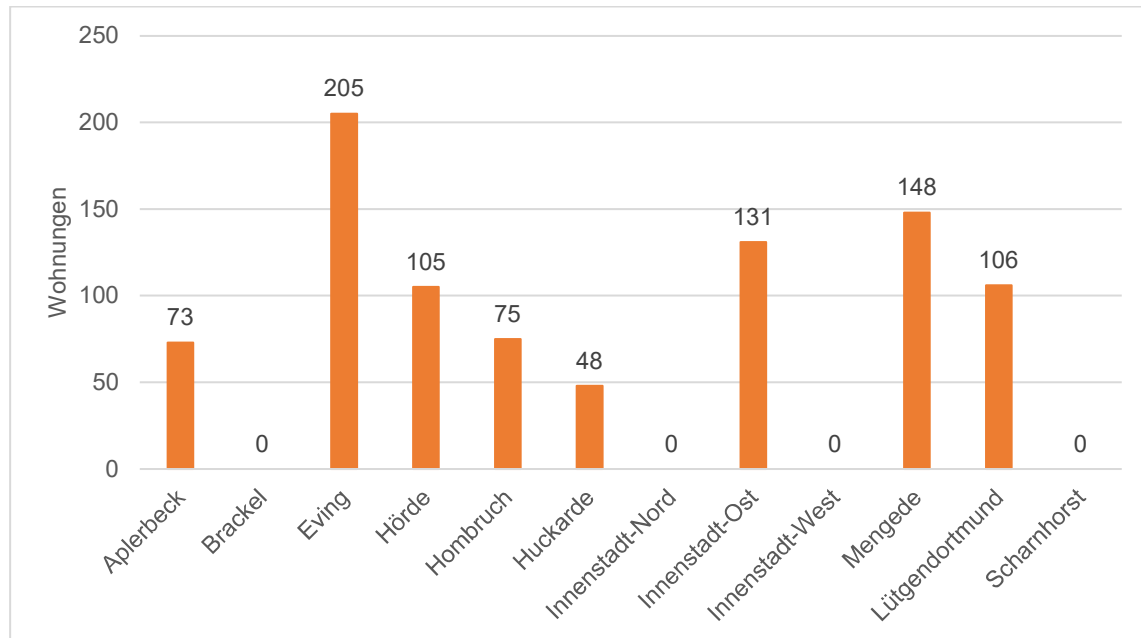
Wie bereits in den vergangenen Jahren trägt die Quotenregelung für den öffentlich geförderten Mietwohnungsbau wesentlich dazu bei, dass geförderte Wohnungsbauprojekte grundsätzlich im gesamten Stadtgebiet realisiert werden oder in Planung sind. Sehr erfreulich ist, dass etwa 30 % der geförderten Mietwohnungen im südlichen Stadtbezirk Hombruch errichtet werden, in dem der Anteil des geförderten Wohnungsbestandes aktuell gering ist.

Im Zeitraum von 2014 bis einschließlich 2022 sind 891 Mietwohnungen auf Grundlage des Ratsbeschlusses zur 25 % - Quote öffentlich gefördert worden.

Dabei galt die Verpflichtung zur Errichtung von öffentlich gefördertem Wohnraum für 379 Mietwohnungen in Folge von Planrechtschaffung und für 512 Mietwohnungen durch den Verkauf von städtischen Grundstücken und damit verbundener kaufvertraglicher Regelungen.

Die nachfolgende Abbildung zeigt die Verteilung der im Zusammenhang mit der Quotenregelung geförderten Wohnungen auf die zwölf Dortmunder Stadtbezirke für den Zeitraum 2014 bis 2022.

**Abb. 3: Geförderte Mietwohnungen auf Grundlage des Ratsbeschlusses zur Quotenregelung in den zwölf Dortmunder Stadtbezirken 2014 bis 2022**



Quelle: Amt für Wohnen

## 1.6 AUSBLICK

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt liegen bereits mehrere Förderanträge für Bauvorhaben vor, deren Bewilligungen für das Jahr 2023 vorgesehen sind. Zudem befinden sich mehrere Bauvorhaben in der Planungs- und Qualifizierungsphase bzw. sind Förderanträge für weitere Neubauvorhaben angekündigt worden, für die in diesem Jahr eine Förderung angestrebt wird.

Darüber hinaus werden bereits heute größere Projekte, wie z. B. Karlsquartier, Deggingshöfe, Max-Eyth-Straße aus förderrechtlicher Sicht begleitet und vorbereitet.

Das MHKBD NRW hat der Stadt Dortmund für das Jahr 2023 bereits ein Globalbudget i. H. v. 35 Mio. Euro zur Verfügung gestellt. Derzeit ist davon auszugehen, dass das Globalbudget auch im Förderjahr 2023 ausgeschöpft werden kann.



## 2. WOHNUNGSBAUKOORDINATION

Zur Ankurbelung des gesamtstädtischen Wohnungsbaus und zur Beschleunigung von Wohnungsbauprozessen bzw. –projekten unterstützt die Wohnungsbaukoordination Investierenden und bildet eine Schnittstelle zu den beteiligten Fachbereichen.

Mit Blick auf die angestrebte Steigerung der Bautätigkeit im Wohnungsbau wurden u. a. folgende Projekte durch die Wohnungsbaukoordination unterstützt:

- „Neptunstraße 2 und 2a + TG“, Neubau von 2 Mehrfamilienhäusern
- „Verein Mosaik – Wohnen am Winterkampweg“, Neubau eines Mehrfamilienhauses
- „Am Lennenhofe“, Neubau Mehrfamilienhäuser
- „An der Witwe“, Areal der ehemaligen Gleisfabrik in Barop
- „In der Esche 10, 11 und 19“, Neubau in Eving

2022 konnte die Wohnungsbaukoordination ihre Lotsenfunktion zwischen den Marktakteur\*innen und der Verwaltung weiter stärken. Dazu wurden die projektspezifischen Kommunikationsstrukturen innerhalb der Verwaltung, sowie zwischen der Verwaltung und professionellen Wohnungsmarktakteuren optimiert. Dies bedeutet im Ergebnis einen konstruktiven und zielgerichteten Austausch zwischen den Investierenden und den unterschiedlichen Fachbereichen. Planerische und baurechtliche Hürden konnten so gemeinsam und fachbereichsübergreifend aus dem Weg geräumt werden.

Hierdurch wird ein wichtiger Beitrag zur Erreichung des Ziels der Ankurbelung des Wohnungsbaus geleistet. Dies zeigt sich in Form von Bau- bzw. Teilbaugenehmigungen zu den genannten Projekten. Weitere Unterstützung leistete die Wohnungsbaukoordination in der Startphase der Bauprojekte (Baustart), da auch hier ämterübergreifende Absprachen notwendig waren, um eine zügige Realisierung zu gewährleisten.

Das Instrument der regelmäßig stattfindenden dezernats- und fachbereichsübergreifenden Arbeitsgruppe Wohnungsbau zur verwaltungsinternen Abstimmung hat sich bewährt und wird weiter fortgesetzt. Dieses etablierte Format mit Geschäftsführung im Amt für Wohnen hat das Ziel Verfahrenshemmnisse abzubauen, Wohnungsbaupotentiale zu mobilisieren, die Neubauzahlen zu steigern und Entwicklungsprozesse zu beschleunigen.

Die Zusammenarbeit mit der Wohnungswirtschaft und den Investoren, sowie mit den beteiligten Fachämtern wird fortgeführt und intensiviert, um gute und verlässliche Rahmenbedingungen für die Bautätigkeit der kommenden Jahre zu schaffen. Hierzu wurden die Jahresarbeitsprogramme der beteiligten Fachbereiche synchronisiert, um ein fachbereichsübergreifendes, durchgängiges Prozessmanagement zu gewährleisten.

Durch das Amt für Wohnen wird in diesem Prozess die bedarfs- und zielgruppengerechte Ausgestaltung und Durchmischung der Baugebiete z. B. durch einen geeigneten Wohnungsgrößenmix und Wohnformen geachtet sichergestellt.

### 3. GEMEINSCHAFTLICHE WOHNFORMEN

Seit 2007 berät und unterstützt das Serviceteam „...anders leben – anders wohnen...“ Menschen, die in Gemeinschaft und besonderen Wohnformen leben möchten, bei der Realisierung ihrer Wohnprojekte. In den vergangenen Jahren wurde deutlich, dass die Bereitstellung von geeigneten Grundstücken sowie deren Vergabe per Interessenbekundungs- und Konzeptverfahren an Gruppen und Initiativen eine wesentliche Grundlage für die Umsetzung von Wohnprojekten darstellt. Dieser in 2019 angestoßene Prozess soll künftig weiter unterstützt und verstetigt werden.

Vor diesem Hintergrund ist das Serviceteam „...anders leben – anders wohnen...“ im Sommer 2022 in die Stabsstelle Gemeinschaftliche Wohnformen überführt und mit einem erweiterten Aufgabenbereich ausgestattet worden.

Neben fortführender Beratungstätigkeit, Netzwerk- und Öffentlichkeitsarbeit gehört künftig auch die Mitwirkung bei der perspektivischen Flächenbereitstellung für Wohnprojekte und deren Vergabe in Form von Interessenbekundungs- und Konzeptverfahren zu den wesentlichen Aufgaben. Hierbei sollen sowohl selbstinitiierte Wohnprojekte berücksichtigt werden als auch unterstützte Wohnformen sozialer Träger für besondere Zielgruppen.

Die Beratung und Begleitung von in der Planung befindlichen Wohnprojekten ist auch im Geschäftsjahr 2022 fortgesetzt worden. So wurde u. a. das gemeinschaftliche Wohnprojekt „WIR am Goethe“ auf der ersten per Interessenbekundungsverfahren vergebenen Fläche intensiv begleitet.

Im Rahmen der Netzwerk- und Öffentlichkeitsarbeit ist die Internetseite zum Thema Gemeinschaftliche Wohnformen überarbeitet, aktualisiert und in Teilen neu konzipiert worden. Sie soll weiterhin auf aktuelle Termine und Veranstaltungen hinweisen, im Allgemeinen zum Thema informieren, Projektinitiativen und -gruppen die Möglichkeit bieten, ihre Projektidee oder ihr bereits realisiertes Wohnprojekt vorzustellen und auf diese Weise neue Mitstreiterinnen und Mitstreiter zu gewinnen und die Idee des gemeinschaftlichen Wohnens weiter zu verbreiten. Zudem ist der Aufbau einer „Interessentenliste“ angestoßen worden, um die Bedarfe im Hinblick auf eine perspektivische Flächenbereitstellung einschätzen zu können.

Im November 2022 fand erstmalig ein interkommunaler Austausch zum Thema gemeinschaftliche Wohnprojekte statt. Regelmäßige Fortsetzungen sind geplant. Ziele sind die Vernetzung und der inhaltliche Austausch auch über die Grenzen der eigenen Kommune hinaus.

Die in den vergangenen Jahren coronabedingt ausgefallen Netzwerktreffen und der Tag des offenen Wohnprojektes sollen nach Möglichkeit im Jahr 2023 wieder aufgenommen werden.

Gemäß den Grundsätzen des Bundesteilhabegesetzes sollen für Menschen mit Behinderungen künftig inklusive – auch gemeinschaftliche – Wohnangebote gemacht werden, die ein möglichst selbstbestimmtes Wohnen erlauben. Vor diesem Hintergrund wurden im Geschäftsjahr 2022 Kooperationsverfahren zwischen der Stabsstelle Gemeinschaftliche Wohnformen, dem Sozialamt und dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe angestoßen zur Übermittlung der kleinräumigen Bedarfssituation von unterstützten Wohnformen. Die Zusammenarbeit wird durch regelmäßige Teilnahmen der Stabsstelle Gemeinschaftliche Wohnformen an Koordinierungsgremien und der AG Weiterentwicklung vertieft.

Für ein in diesem Sinne konzipiertes Projekt wurde ein Baufeld im Bebauungsplan Br 213 Pleckenbrink in Form eines Interessenbekundungsverfahrens ausgeschrieben und vergeben. Bewerben konnten sich soziale Einrichtungen, Verbände oder Träger der Wohlfahrtspflege mit einem Konzept zu einem generationsübergreifenden sozialen Wohnangebot mit Begegnungsmöglichkeiten für unterschiedliche Personengruppen. Der Prozess wird mit einer der Institutionen im kommenden Jahr fortgesetzt.

## 4. WOHNRAUMVERSORGUNG

### 4.1 VERMITTLUNG VON ÖFFENTLICH GEFÖRDERTEN WOHNUNGEN

Die Zahl der Wohnungssuchenden ist im Geschäftsjahr 2022 im Vergleich zu 2021 (1.679) wieder leicht angestiegen. Am 31.12.2022 waren 1.743 Haushalte wohnungssuchend vorge-merkt. Diese Zahl dürfte dennoch nicht aussagefähig sein, da die Wohnungssuchenden durch die Corona-Pandemie auch weiterhin Umzugswünsche zurückgestellt haben. Zudem ist zu vermuten, dass die aktuelle Preisentwicklung sich ebenfalls auf das Umzugsverhalten ausge-wirkt hat.

Insgesamt haben im Berichtszeitraum 1.440 Haushalte mit der Unterstützung des Teams Wohnraumversorgung geförderte Wohnungen beziehen können. Neben den Besetzungsrech-ten aus der öffentlichen Förderung von Wohnungen haben sich zusätzliche Vermittlungsmög-lichkeiten aus der Satzung zur Begründung kommunaler Benennungsrechte im geförderten Mietwohnungsbau ergeben. Im Berichtsjahr waren das 160 Anwendungsfälle. Weiterhin sind insbesondere Haushalte mit fünf und mehr Personen verstärkt auf die Hilfe des Amtes für Wohnen bei der Wohnraumversorgung angewiesen.

### 4.2 FREISTELLUNGEN

Geförderte Wohnungen dürfen grundsätzlich nur gegen Vorlage von Bezugsgenehmigungen (Wohnberechtigungsschein) vermietet werden. Soweit im Einzelfall eine Bezugsgenehmi-gung auf Grund fehlender Einkommensvoraussetzungen nicht erteilt werden kann oder bei Migranten das Aufenthaltsrecht noch nicht abschließend geklärt ist, besteht die Möglichkeit, die Wohnung zugunsten eines Wohnungssuchenden von den Belegungsbindungen freizu-stellen.

Im Jahr 2022 wurden auf Antrag der Eigentümer\*innen in 48 Fällen Freistellungsgenehmi-gungen zur Sicherstellung von ausgewogenen Bewohnerstrukturen erteilt sowie Flüchtlingen der Bezug von geförderten Wohnungen zur Integration in die Stadtgesellschaft ermöglicht.

## 5. ÖFFENTLICH GEFÖRDERTER WOHNUNGSBESTAND

### 5.1 ENTWICKLUNG DES ÖFFENTLICH GEFÖRDERTEN WOHNUNGSBESTANDES

Der Bestand an geförderten Wohnungen belief sich zum 31.12.2022 auf insgesamt 22.245 Wohnungen. Das waren 21.103 Mietwohnungen und 1.142 Wohnungen in Eigenheimen bzw. Eigentumswohnungen. Der Wohnungsbestand hat sich 2022 gegenüber dem Vorjahr weiter reduziert. Im Jahr 2035 ist von nur noch ca. 11.000 geförderten Mietwohnungen auszugehen.

### 5.2 BESTANDSKONTROLLE

Die Wohnraumkontrolle stellt die Zweckbestimmung der geförderten Wohnungen sicher. Dabei werden jährlich mindestens 10 % des Wohnungsbestandes durch örtliche Kontrollen überprüft. Darüber hinaus wird ein Datenabgleich mit den Veränderungsanzeigen des Einwohnermeldebestandes der Bürgerdienste vorgenommen.

Im Jahr 2022 wurden 2.127 örtliche Kontrollen bzw. pandemiebedingt durch Überprüfung von Mieter\*innenlisten und 3.910 Überprüfungen durch Datenabgleich durchgeführt.

In 56 Fällen wurde gegen das Gesetz zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein-Westfalen (WFNG NRW) verstoßen. Hierbei handelt es sich beispielsweise um Sachverhalte, in denen Vermietungen ohne das Vorlegen von Wohnberechtigungsscheinen erfolgt sind.

## 6. SICHERUNG UND PFLEGE DES WOHNUNGSBESTANDES

### 6.1 WOHNUNGAUFSICHT

Wenn Vermieter\*innen ihren Instandhaltungspflichten nicht nachkommen ist es Aufgabe der Wohnungsaufsicht, auf die Beseitigung von Wohnraummängeln hinzuwirken und die da-zu erforderlichen Maßnahmen zu treffen. Rechtsgrundlage war hier bis zum 30.06.2021 das Wohnungsaufsichtsgesetz (WAG NRW), das durch das am 01.07.2021 in Kraft getretene Gesetz zur Stärkung des Wohnungswesens in Nordrhein-Westfalen (WohnStG NRW) ersetzt wurde. Neben den Eingriffsmöglichkeiten zur Beseitigung von Wohnungsmängeln ist das WohnStG NRW die Rechtsgrundlage, um gegen die zunehmenden Zweckentfremdungen durch Kurzzeitvermietungen im Wohnungsbestand wirkungsvoll vorgehen zu können.

Im Berichtsjahr kam es zu 87 Anzeigen auf Grund von Wohnungsmängeln. Vornehmlich konnten die Eigentümer\*innen ohne formelle Beanstandungsverfahren zur Beseitigung der festgestellten Mängel aufgefordert werden. Bei den von den Mieter\*innen angezeigten Mängeln handelt es sich überwiegend um Feuchtigkeitsschäden mit Schimmelbildung im Wohnraum.

### 6.2 SATZUNG ZUM SCHUTZ UND ERHALT VON WOHNRAUM

Zum Schutz von Miet- und Genossenschaftswohnungen sowie einzelner vermieteter Wohnräume vor ungenehmigter Zweckentfremdung ist am 07.04.2021 (erstmalig am 30.06.2012) die Satzung zum Schutz und Erhalt von Wohnraum im Gebiet der Stadt Dortmund in Kraft getreten. Danach darf Wohnraum ohne eine wohnungsrechtliche Genehmigung nicht zu anderen als zu Wohnzwecken genutzt, nicht länger als sechs Monate leer stehen oder abgerissen werden. Im Berichtsjahr gab es 369 Anwendungsfälle, dabei handelte es sich um 49 Abissanträge und 320 Anträge zur Umnutzung von Wohnraum zu anderen als Wohnzwecken.

Eine besondere Form der Umnutzung von Wohnraum zu anderen als Wohnzwecken ist die in den letzten Jahren immer stärker auftretende Kurzzeitvermietung. Ab einer Überlassung von mehr als 90 Tagen im Kalenderjahr handelt es sich grundsätzlich um eine Zweckentfremdung. Seit dem 01. Juli 2022 benötigen alle Anbieter\*innen vor der Überlassung von Wohnraum zum Zwecke der Kurzzeitvermietung eine gesonderte Registrierung. Im Falle einer Vermietung von weniger als 90 Tagen im Kalenderjahr wird eine sogenannte Wohnraum-Identitätsnummer in einem Online-Verfahren automatisiert ausgestellt. In allen anderen Fällen ist auf Antrag zu prüfen, ob eine Wohnraum-Identitätsnummer zu vergeben ist. Seit dem 01. Juli 2022 wurden 268 Anwendungsfälle bezüglich einer Kurzzeitvermietung geprüft. Dabei handelt es sich um Fälle, in denen vom Antragsstellenden angegeben wurde, dass Ausnahmetatbestände vorliegen (z. B. eigengenutzte/s Eigentumswohnung/Eigenheim, Studierendenfälle, Wohnung schon vor Inkrafttreten der Satzung am 30.06.2012 nicht als Wohnraum genutzt, Gewerberäume u. ä.). Bei 81 Fällen konnte nach Prüfung keine Wohnraum-Identitätsnummer ausgestellt werden.

## 7. WOHNUNGELD

### 7.1 ALLGEMEINES

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

Das Wohnungsgeld wird in zwei Varianten gezahlt:

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

Entscheidend für einen Wohnungsgeldanspruch sind folgende Faktoren:

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

Bereits durch die erstmalige „automatische“ Anpassung der Wohnungsgeldleistungen (Dynamisierung) zum 01.01.2022 erhöhten sich zu Beginn des Jahres 2022 sowohl die Anzahl der Wohnungsgeld beziehenden Haushalte als auch die Höhe der Wohnungsgeldausgaben deutlich.

Zusätzlich wurden auch durch die im Laufe des Jahres angekündigten beiden Heizkostenzuschüsse an alle Empfänger\*innenhaushalte die Antragszahlen erhöht.

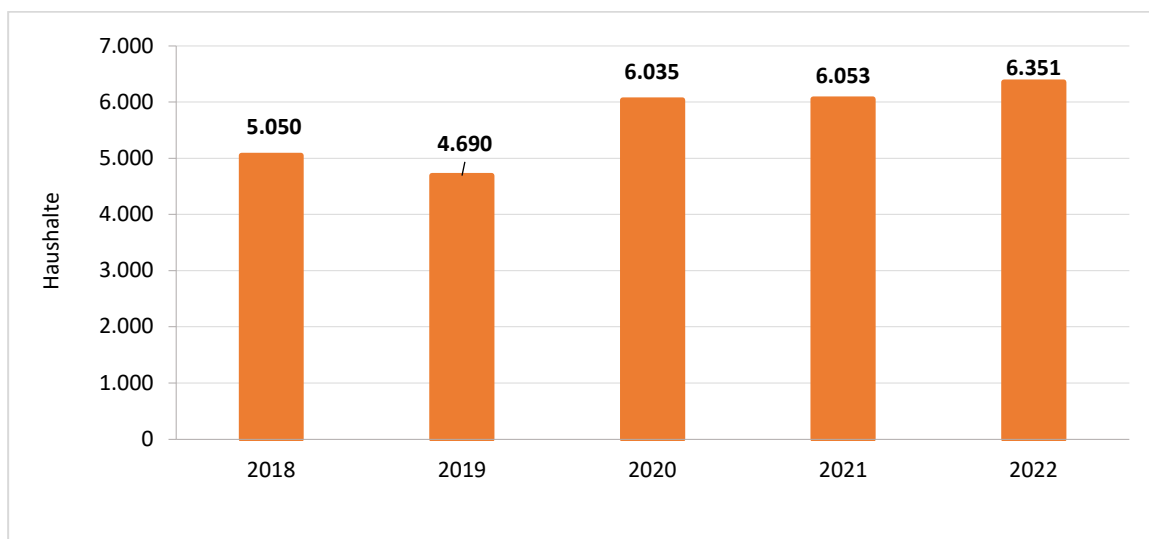
Dadurch ist es zu folgenden Auswirkungen bzw. Veränderungen im Jahr 2022 im Vergleich zum Jahr 2021 gekommen:

- Die Wohnungsgeldausgaben haben sich deutlich um mehr als 4,3 Millionen Euro bzw. fast 26 % erhöht.
- Die Zahl der Wohnungsgeld beziehenden Haushalte stieg um knapp 5 % von 6.053 auf 6.351 Haushalte an.

### 7.2 HAUSHALTE IM WOHNUNGELDBEZUG

Zum Jahresende 2022 standen in Dortmund 6.351 Haushalte (mit insgesamt rund 14.400 Personen) im laufenden Bezug von Wohnungsgeld.

Damit waren es am Ende des Berichtsjahres deutlich mehr Haushalte als zum Ende des Jahres 2021. Da waren es 6.053 Haushalte.

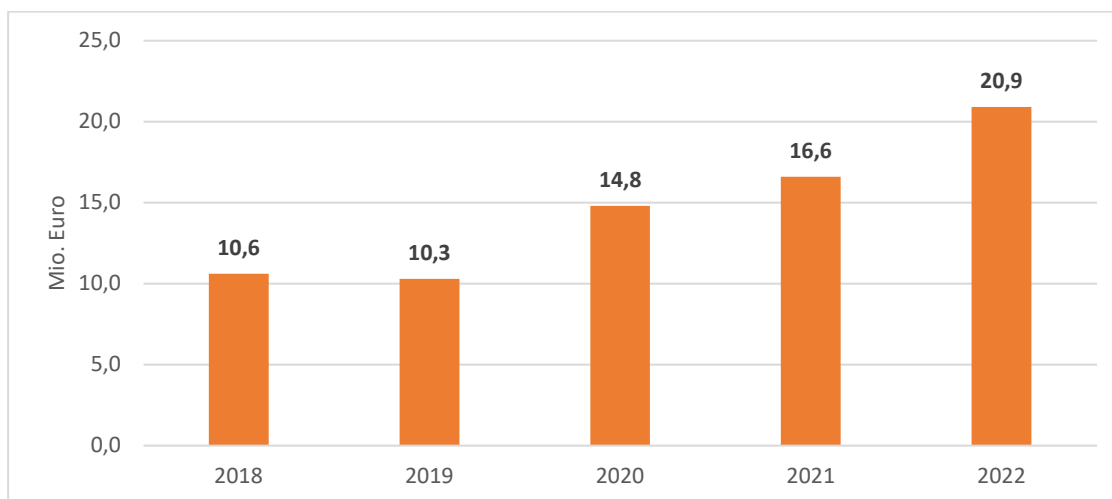
**Abb. 4: Anzahl der Haushalte im Wohngeldbezug 2018 bis 2022**

Quelle: Amt für Wohnen

### 7.3 ZAHLUNGSVOLUMEN

Im Kalenderjahr 2022 wurden insgesamt mehr als 20,9 Millionen Euro an Wohngeld bewilligt und ausgezahlt. Damit waren die Zahlungen um mehr als 4,3 Millionen Euro bzw. fast 26% höher als 2021.

Das durchschnittliche monatliche Wohngeld pro Haushalt stieg von rund 228 Euro im Jahr 2021 auf nun rund 274 Euro.

**Abb. 5: Höhe der jährlich ausgezahlten Wohngelder 2018 bis 2022**

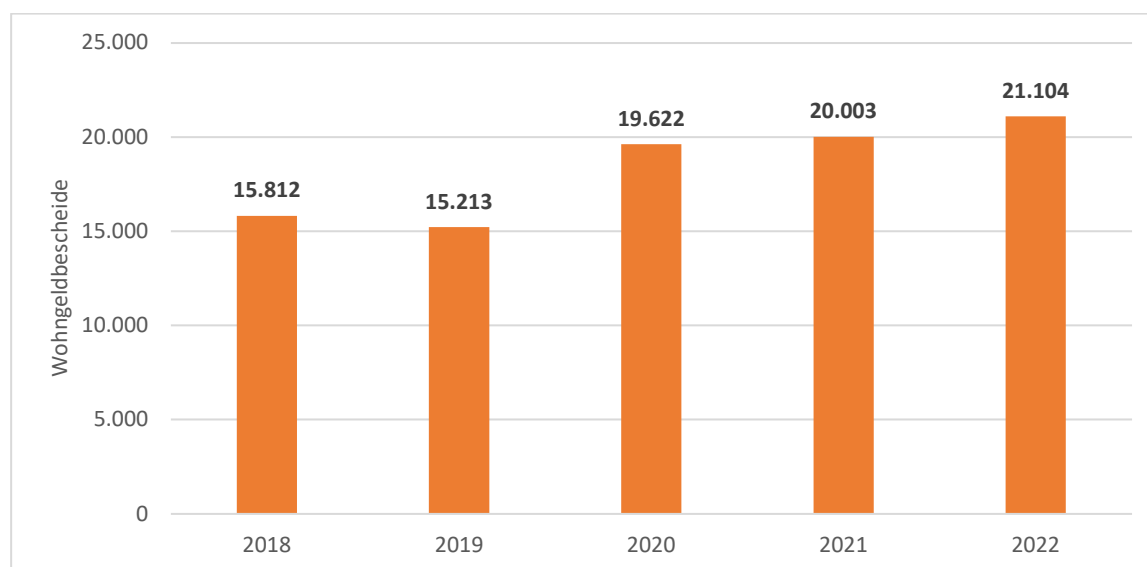
Quelle: Amt für Wohnen

## 7.4 ANZAHL DER WOHNGELDENTSCHEIDUNGEN

Im Jahr 2022 wurden insgesamt 21.104 Wohngeldbescheide erteilt. Im Vorjahr waren es 20.003 Entscheidungen.

Die Zahl der erteilten Wohngeldbescheide hat sich somit im Vergleich zum Vorjahr um 1.101 Bescheide bzw. rund 5,5 % erhöht.

**Abb. 6: Anzahl der Wohngeldbescheide 2018 bis 2022**



Quelle: Amt für Wohnen

**Tab. 3: Wohngeldergebnisse 2022**

<b>Wohngeldergebnisse 2022 auf einen Blick (Stand: 31.12.2022)</b>	
Zahl der Wohngeld beziehenden Haushalte	6.351 Haushalte (rund 14.400 Personen)
Zahlungsvolumen	20,9 Mio. Euro
Durchschnittlicher Wohngeldbetrag pro Haushalt und Monat	274 Euro
Anzahl der Wohngeldentscheidungen	21.104 Bescheide

Quelle: Amt für Wohnen

## 7.5 AUSBLICK

Mit der Wohngeldreform zum 01.01.2023 sind weitere deutliche Leistungsverbesserungen wie die dauerhafte Heizkosten- und Klimakomponente eingeführt worden. Dies wird laut Prognose der Bundesregierung dazu führen, dass sich der Kreis der wohngeldberechtigten Haushalte verdoppeln oder verdreifachen wird. Die seit dem Jahresende 2022 rapide angestiegenen Antragszahlen bestätigen die Prognosen.

Die seit Beginn des Ukrainekrieges im Februar 2022 stark angestiegenen und auch absehbar weiterhin nicht sinkenden Miet- und Energiekosten führen insbesondere bei Haushalten mit niedrigem Einkommen zu erheblichen finanziellen Belastungen.



Die dauerhafte Berücksichtigung einer Heizkostenkomponente im Wohngeld wird zu einer Entlastung der Wohnkosten bei den Haushalten mit niedrigem Einkommen beitragen. Es bleibt jedoch abzuwarten, ob eine nur pauschale Berücksichtigung der Heizkosten und weiterhin keine Berücksichtigung von Stromkosten auf Dauer ausreichen wird.

Zur möglichst zügigen Bearbeitung der eingehenden Anträge ist die Wohngeldstelle personell aufgestockt worden. Es wird aber dennoch, durch die erforderliche kontinuierliche Einarbeitung neuer Mitarbeitenden und Fluktuationen, zu Verzögerungen bei der Bearbeitung kommen.

## 8. WOHNUNGSMARKTBEOBACHTUNG

Im Herbst 2022 erschien in bekannter Form der Wohnungsmarktbericht 2022 mit den Ergebnissen des Wohnungsmarktbeobachtungssystems des Jahres 2021. Insbesondere in von Anspannung geprägten Zeiten auf dem Dortmunder Wohnungsmarkt ist die kontinuierliche Wohnungsmarktbeobachtung in ihrer Funktion als Frühwarnsystem unerlässlich. Dieser Bericht zur Einschätzung der aktuellen Situation und zu den Entwicklungstendenzen auf dem Dortmunder Wohnungsmarkt ist ein wichtiges Analyseinstrument für die Stadt Dortmund und die Wohnungsmarktakteure, um wohnungspolitische und wohnungswirtschaftliche (Investitions-) Entscheidungen zu treffen.

Zentrale Erkenntnisse aus des Wohnungsmarktberichtes 2022 sind u. a.:

- Die Situation auf dem Dortmunder Wohnungsmarkt ist weiterhin angespannt.
- Der Angebotspreisanstieg setzt sich sowohl bei den Mieten als auch bei den Immobilienpreisen fort.
- Zum Stichtag 31.12.2021 betrug die strukturelle Wohnungsleerstandsquote 2,0 % und lag damit erneut auf einem sehr niedrigen Niveau.
- Die Bautätigkeit zeigte sich 2021 mit 1.664 Fertigstellungen und 2.262 Genehmigungen noch relativ positiv. Für 2022/2023 ist eher von einer rückläufigen Baukonjunktur auszugehen.
- Der öffentlich geförderte Mietwohnungsbestand wird sich trotz guter Förderergebnisse der letzten Jahre bis zum Jahr 2031 nach aktueller Datenlage um mehr als 8.000 Wohnungen reduzieren.
- Nach wie vor herrscht ein besonders hoher Nachfragedruck bei Wohnraum (Miete und Eigentum) im unteren und mittleren Preissegment für Single- sowie größere Familienhaushalte.
- Bei der Nahwanderung zeigte sich im Jahr 2021 eine zunehmend negative Bilanz. Es zogen insbesondere wieder deutlich mehr familienbildende Haushalte aus Dortmund ins benachbarte Umland, als ein Jahr zuvor.

Der aktuelle Wohnungsmarktbericht kann im Internet unter [www.dortmund.de/wohnungsmarktbeobachtung](http://www.dortmund.de/wohnungsmarktbeobachtung) heruntergeladen werden.

## 9. KOMMUNALES WOHNKONZEPT DORTMUND

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

Damit liegt der Stadt Dortmund und den Wohnungsmarktakteur\*innen ein abgestimmter Orientierungsrahmen mit den Zielen und Aufgaben des zukünftigen wohnungspolitischen Handelns vor. Die Verwaltung hat auf dieser Grundlage eine 15 Punkte umfassende wohnungspolitische Agenda erarbeitet. Sie umfasst die vier Themenfelder:

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

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

Einige Aufträge und Maßnahmen aus der wohnungspolitischen Agenda wurden bereits im Jahr 2022 aufgegriffen bzw. sind in Vorbereitung. So wurde z. B. die Quote für den geförderten Mietwohnungsneubau von 25 auf 30 % angehoben, die Erstellung einer Bezahlbarkeitsanalyse beauftragt und die Übertragung einiger städtischen Grundstücke in die Dortmunder Stadtentwicklungsgesellschaft vollzogen.

Der erste Sachstandsbericht zur Umsetzung der wohnungspolitischen Agenda wird dem Rat und den politischen Gremien im zweiten Quartal 2023 vorgelegt.

Das Kommunale Wohnkonzept Dortmund 2021 steht im Internet als Download zur Verfügung:

[www.dortmund.de/amtfuerwohnen](http://www.dortmund.de/amtfuerwohnen) ➔ Kommunales Wohnkonzept

## 10. DORTMUNDER MIETSPIEGEL

Der Dortmunder Mietspiegel wurde neu aufgestellt und gilt als sogenannter qualifizierter Mietspiegel im Sinne des § 558 d Bürgerliches Gesetzbuch. Er wurde in den Dortmunder Bekanntmachungen vom 24.02.2023 veröffentlicht und hat eine Laufzeit vom 01.01.2023 bis zum 31.12.2024.

Die Neuaufstellung des Dortmunder Mietspiegels 2023/2024 wurde durch den vom Amt für Wohnen geleiteten Arbeitskreis Mietspiegel begleitet. Der Arbeitskreis setzt sich zusammen aus Vertreter\*innen der Arbeitsgemeinschaft Dortmunder Wohnungsunternehmen (ADW), des Haus & Grund Dortmund e.V., des Mietervereines Dortmund und Umgebung e.V., des DMB Mieterbund Dortmund e.V. – Mieterschutzverein –, des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Dortmund und des Amtes für Wohnen der Stadt Dortmund. Grundlage des Mietspiegels ist eine repräsentativ angelegte Befragung, die von der InWIS Forschung & Beratung GmbH aus Bochum im Auftrag der Stadt Dortmund (Amt für Wohnen) durchgeführt und ausgewertet worden ist.

Die Datenbasis des neuen Dortmunder Mietspiegels ergibt sich aus den Antworten von zahlreichen privaten und institutionellen Wohnungs- bzw. Gebäudeeigentümer\*innen, die im Juni 2022 befragt wurden. Insgesamt standen rund 12.500 Dortmunder Wohnungen zur Auswertung zur Verfügung.

Die Systematik zur Anwendung des neuen Mietspiegels ist gleich geblieben. Im Vergleich zum letzten Mietspiegel haben sich im Detail ein paar Änderungen ergeben. Beispielsweise hat sich in der Mietspiegeltabelle die Abgrenzung der Baujahresklassen geändert. Außerdem wird als Mittelwert nun das arithmetische Mittel anstelle des Medians verwendet. Bei den Ausstattungsmerkmalen wird erstmalig ein deutlicher Zuschlag für energetisch höherwertige Wärmeschutzverglasungen ausgewiesen.

Insgesamt zeigt die Auswertung der Daten eine deutliche Erhöhung der Mieten auf dem Dortmunder Wohnungsmarkt. Die Mietspreissteigerungen fallen in Abhängigkeit vom Baualter, Ausstattung, Modernisierungszustand und Lage jedoch sehr unterschiedlich aus: Für eine Standardwohnung der Baualtersklasse 1960 bis 1969 (60,01 - 80,00 m<sup>2</sup>, mit Balkon, überwiegend Laminat, energetisch modernisiert, im Gebiet „Dortmund-West“) beläuft sich der Mittelwert auf 6,07 €/m<sup>2</sup>. Innerhalb von zwei Jahren konnte für diesen Wohnungstyp im Vergleich zum vorherigen Mietspiegel (2021/2022) eine Mietsteigerung von rund fünf Prozent festgestellt werden. Besonders die lagebedingten Mietpreisunterschiede sind in den letzten zwei Jahren gewachsen. So zeigen sich in der Innenstadt-Mitte sowie in Hörde für eine vergleichbar ausgestattete Wohnung überdurchschnittlich steigende Mieten (Innenstadt-Mitte: von 6,50 €/m<sup>2</sup> auf 6,94 €/m<sup>2</sup>; Hörde: 6,19 €/m<sup>2</sup> auf 6,68 €/m<sup>2</sup>). Erstmals wird im Mietspiegel auch ein Zuschlag für das Gebiet „Innenstadt-Nord“ (+0,09 €/m<sup>2</sup>) ausgewiesen.

Die seit Jahren erkennbaren Mietpreissteigerungen, die einerseits der angespannten Wohnungsmarktsituation in Dortmund und andererseits den hohen Baukostensteigerungen für Neubau- und Bestandsinvestitionen geschuldet sind, spiegeln sich nun zeitverzögert in der ortsüblichen Vergleichsmiete wider.

Der Dortmunder Mietspiegel 2023/2024 wurde nach wissenschaftlich anerkannten Grundsätzen erstellt und von den beteiligten Interessenverbänden, außer dem DMB Mieterbund Dortmund e.V., schriftlich anerkannt und stellt somit einen qualifizierten Mietspiegel nach § 558d BGB dar.

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.

Der Dortmunder Mietspiegel 2023/2024 ist im Internet unter [www.dortmund.de/mietspiegel](http://www.dortmund.de/mietspiegel) abrufbar und in gedruckter Form beim Amt für Wohnen erhältlich.

### Impressum

Herausgeberin	Stadt Dortmund, Amt für Wohnen 03/2023
Redaktion	Anja Laubrock (verantwortlich) Julia Meininghaus, André Niehaus, Olaf Schlömp, Jürgen Schmidt
Kontakt	0231/50 2 26 40
E-Mail	<a href="mailto:amtfuerwohnen@stadtdo.de">amtfuerwohnen@stadtdo.de</a>
Internet	<a href="http://www.dortmund.de/amtfuerwohnen">www.dortmund.de/amtfuerwohnen</a>
Titelblatt	Kronprinzenviertel, Bildquelle: VIVAWEST