



# Wohnungsmarktbericht 2023

Ergebnisse des Wohnungsmarktbeobachtungssystems 2022

Stadt Dortmund  
Amt für Wohnen



# MENSCHEN. WOHNEN. ZUKUNFT.



## MENSCHEN.

In der Genossenschaft haben sich Menschen versammelt, die gemeinsame Überzeugungen teilen und sich engagiert einbringen. Viele Menschen in sehr unterschiedlichen Rollen tragen so – bereits seit 130 Jahren – zu unserem Erfolg bei.

## WOHNEN.

Unsere Quartiere sind viel mehr als nur Gebäude und urbane Strukturen. Für unsere Mieter sind sie persönliche Lebensräume, sichere Zufluchtsorte und angenehme Wohlfühloasen – entwickelt und geschaffen von Menschen für Menschen.



## ZUKUNFT.

Bei SPARBAU arbeiten viele Menschen in unterschiedlichen Funktionen gemeinsam daran, konsequent Perspektiven für die Zukunft zu schaffen. Nachhaltigkeit, Digitalisierung und Soziales sind dabei die Grundpfeiler unseres Handelns.

*„Wir arbeiten seit 130 Jahren mit Menschen für Menschen, um in Quartieren attraktive Lebensräume zu schaffen.“*

Franz-Bernd Große-Wilde | Vorstandsvorsitzender



**Kommt Ihnen jemand bekannt vor?  
Sie möchten wissen, wer die Menschen hinter SPARBAU sind?**

Unseren Film zum 130. Jubiläum der Spar- und Bauverein eG finden Sie im Internet unter [www.sparbau-dortmund.de/130-jahre](http://www.sparbau-dortmund.de/130-jahre) oder scannen Sie einfach den QR-Code.

**SPARBAU** *seit 1893*  
Spar- und Bauverein eG Dortmund

Kampstraße 51 | 44137 Dortmund

<b>Inhalt</b>	<b>Seite</b>
<b>Vorwort</b>	<b>5</b>
<b>„Für eilige Leser*innen ...“</b>	<b>6</b>
<b>Wohnungsmarkt Dortmund auf einen Blick</b>	<b>10</b>
<b>1.      Wirtschaftliche Rahmenbedingungen und           Entwicklungen in Deutschland</b>	<b>11</b>
<b>2.      Grundstücks- und Immobilienmarkt</b>	<b>13</b>
2.1    Kauffälle und Baulandpreise	13
2.1.1   Kauffälle und Baulandpreise in Dortmund	13
2.1.2   Kauffälle 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	24
2.3    Städtisches Baulandmanagement	26
2.3.1   Wohnbauflächenpotenziale	26
2.3.2   Wohnbauflächenentwicklung	28
<b>3.      Wohnungsangebot</b>	<b>32</b>
3.1    Wohnungsneubau in Deutschland und Nordrhein-Westfalen	32
3.2    Wohnungsneubau in Dortmund	33
3.3    Wohnungsbestand	37
3.3.1   Ein- und Zweifamilienhäuser	37
3.3.2   Geschosswohnungsbestand	38
3.3.2.1   Mietwohnungen im Geschosswohnungsbestand	38
3.3.2.2   Eigentumswohnungen	39
3.4    Wohnungslieferstand	40
3.5    Öffentlich geförderter Wohnungsbau	43
3.5.1   Wohnraumförderung	43
3.5.2   Öffentlich geförderter Wohnungsbestand	44

<b>Inhalt</b>	<b>Seite</b>
<b>4. Wohnungsnachfrage</b>	<b>46</b>
4.1 Demografische Entwicklung	46
4.1.1 Bevölkerungsentwicklung	46
4.1.2 Haushaltsentwicklung	48
4.2 Wanderungsbewegungen	50
4.2.1 Außenwanderung	50
4.2.2 Stadtumlandwanderung	51
4.2.3 Innerstädtische Wanderungsbewegungen	53
4.3 Nachfrage nach preiswertem Wohnraum	55
4.3.1 Sozialleistungsempfänger*innen	55
4.3.2 Asylbewerber*innen und Geflüchtete	57
4.3.3 Studentisches Wohnen	57
4.3.4 Wohnungssuchende im öffentlich geförderten Wohnungsbau	59
<b>5. Mietenentwicklung</b>	<b>60</b>
5.1 Mietenentwicklung in Deutschland	60
5.2 Mietenentwicklung in Dortmund	62
5.2.1 Mietniveau in Dortmund – kleinräumige Betrachtung	63
5.2.2 Kosten der Unterkunft nach dem Sozialgesetzbuch, Zweites Buch, Zwölftes Buch und Asylbewerberleistungsgesetz	65
5.3 Dortmunder Mietspiegel	66
5.4 Entwicklung der Wohnnebenkosten	67
<b>Exkurs: Bezahlbarkeitsanalyse</b>	<b>69</b>
<b>6. Kleinräumige und regionale Wohnungsmarktbeobachtung</b>	<b>72</b>
6.1 Kleinräumiges Wohnungsmarktmonitoring	72
6.2 Regionale Wohnungsmarktbeobachtung	72
<b>7. Kommunales Stimmungsbarometer</b>	<b>73</b>
<b>Anlagen</b>	<b>83</b>
Liste der Statistischen Unterbezirke	83
Dortmunder Mietspiegel 2023/2024	84
<b>Verzeichnis der Abbildungen, Tabellen und Karten</b>	<b>92</b>
Abbildungen	92
Tabellen	93
Karten	93
<b>Impressum</b>	<b>95</b>

## Vorwort



Stefan Szuggat  
Dezernent für Umwelt,  
Planen und Wohnen

Liebe Leser\*innen,

der Satz „Gewiss ist nur das Ungewisse“ trifft in diesen turbulenten Zeiten auch auf die Entwicklungen am Wohnungsmarkt zu. Es wird zunehmend schwieriger, valide Prognosen abzugeben, da sich Rahmenbedingungen immer schneller und unvorhersehbarer ändern. Darüber hinaus kann es auch bei der Analyse der Daten zu Fehleinschätzungen kommen, wenn nur die reinen Zahlen und Durchschnittswerte betrachtet werden. Umso wichtiger ist ein breit aufgestelltes Wohnungsmarktbeobachtungssystem, das neben dem quantitativen Datenmaterial auch eine Reihe von qualitativen Informationen einbezieht – insbesondere aus Expert\*innengesprächen und -befragungen.

Dies wird beispielsweise bei der Interpretation der Immobilienpreise des Jahres 2022 deutlich. Der Median für Bestandsimmobilien war stark von den bis etwa zur Jahresmitte aufgerufenen Angebotspreisen geprägt, die marktbedingt im Zusammenspiel mit den niedrigen Kapitalmarktzinsen zu diesem Zeitpunkt noch erzielt werden konnten. Der sukzessive Preisabfall und die stockende Nachfrage im Verlauf der zweiten Jahreshälfte sind aus den Durchschnittswerten allein nicht ablesbar.



Anja Laubrock  
Leiterin des  
Amtes für Wohnen

Gewiss hingegen ist, dass sich die Situation auf dem Dortmunder Wohnungsmarkt im Laufe des Jahres 2022 noch weiter angespannt hat. Durch die Zuwanderung vieler Geflüchteter – überwiegend aus der Ukraine – hat sich die Nachfrage erhöht und das verfügbare Wohnungsangebot verringert. Die individuelle Bezahlbarkeit von Wohnraum wurde durch steigende Mieten und Nebenkosten eingeschränkt. Zusätzlich sorgte die galoppierende Inflation insgesamt dafür, dass immer mehr Menschen ihre Lebenshaltungs- und Wohnkosten nicht aus eigenen Mitteln tragen konnten und auf staatliche Unterstützung angewiesen waren.

Zukünftig soll das Thema der Bezahlbarkeit bzw. Erschwinglichkeit von Wohnraum in Dortmund im Rahmen der Wohnungsmarktbeobachtung näher untersucht werden. Mit einer vom Amt für Wohnen in Auftrag gegebenen Analyse wurde dazu der Grundstein gelegt. In der noch laufenden Untersuchung zeigt sich beispielsweise, dass die Wohnkosten in Dortmund im Verhältnis zur Einkommensentwicklung im Verlauf der letzten zehn Jahren stärker gestiegen sind und sich somit die durchschnittliche Wohnkaufkraft verringert hat. Aber auch hier ist eine differenzierte Betrachtung notwendig. Die vollständigen Ergebnisse werden voraussichtlich im Spätherbst vorliegen. Eine Zusammenfassung der Herangehensweise sowie weitere erste Erkenntnisse finden Sie in diesem Bericht in einem gesonderten Exkurs.

Wir wünschen Ihnen eine interessante Lektüre des Wohnungsmarktberichtes Dortmund 2023.

Stefan Szuggat  
Dezernent für Umwelt,  
Planen und Wohnen

Anja Laubrock  
Leiterin des Amtes für Wohnen

## Für eilige Leser\*innen

### Zinswende stoppt ab der zweiten Jahreshälfte den jahrelangen Immobilienpreisanstieg

Das Jahr 2022 stellte sich hinsichtlich der Kaufpreisgestaltung für Wohnimmobilien zweigeteilt dar. In der ersten Jahreshälfte stiegen die Angebotspreise ähnlich der Entwicklung des Vorjahres weiter an. Ab Mitte des Jahres kam es jedoch weitestgehend zu einem Stopp bzw. zu ersten Preisrückgängen. Die hohen Kaufpreise in der ersten Jahreshälfte kompensierten jedoch die Stagnation bzw. Rückgang, sodass in der Summe der Anstieg für das Jahr 2022 positiv ausfiel.

Ein wesentlicher Grund für diese Preisentwicklung auf dem Immobilienmarkt ist die Zinswende und die daraus resultierenden deutlich erschwerten Finanzierungsbedingungen für den Eigentumserwerb. Deutlich weniger Haushalte werden sich unter den momentanen Bedingungen eine Immobilienfinanzierung leisten können und immer mehr Haushalte werden die Folgefinanzierung nicht stemmen können und somit zum Verkauf gezwungen sein. Das somit steigende Immobilienangebot wird in Kombination mit den hohen Zinssätzen zu einem Rückgang der Angebotspreise führen. In welchem Maße und in welcher Geschwindigkeit hängt u. a. von der Anpassung der Preisvorstellung der Eigentümer ab. Im Neubau ist sicherlich die Entwicklung der Bau- und Materialkosten einer der wesentlichen Preistreiber.

### Weiterhin dynamischer Anstieg der Angebotsmieten – insbesondere im Neubau und bei großen Wohnungen sind stärkere Preisanstiege zu beobachten

Die Mietpreiserhöhungen bei den Angebotsmieten setzten sich im Jahr 2022 mit unverminderter Dynamik fort. Der Mietpreismedian für Bestandswohnungen (Wiedervermietungen) hat sich im Vergleich zum Vorjahr um 4,4 % auf 8,26 €/m<sup>2</sup> netto kalt erhöht. Die mittleren Angebotsmieten für Neubauwohnungen stiegen gegenüber 2021 zunehmend dynamisch um 5,1 % auf 12,09 €/m<sup>2</sup> netto kalt an. Auffällig sind auch die seit einigen Jahren stark gestiegenen Angebotspreise bei großen Wohnungen.

### Überraschend positive Bautätigkeitsstatistik 2022 – getrübt Aussichten für die kommenden Jahre

Dortmund ist nach wie vor als Wohnstandort und als Ort für wohnungswirtschaftliche Investitionen sehr attraktiv. Dies dokumentieren die zuletzt sehr hohen Genehmigungs- und Fertigstellungszahlen. Im Jahr 2022 stieg die Zahl der Baugenehmigungen in Dortmund entgegen dem negativen Landestrend mit 27,5 % erneut stark. Und auch die Zahl der Fertigstellungen lag mit 2.121 erfreulicherweise über der Zielgröße von 2.000 Wohneinheiten. Bei der statistischen Erfassung kann es zu Verzögerungen kommen, sodass Fertigstellungen zum Teil erst dem Folgejahr zugeordnet werden.

Aufgrund der stark gestiegenen Bau- und Finanzierungskosten sowie Lieferkettenproblemen und dem Fachkräftemangel ist allerdings 2023 und in den Folgejahren mit deutlicher Zurückhaltung bei den Investierenden für die Planung neuer Wohnungsbauprojekte zu rechnen und daher ein starker Rückgang der Bautätigkeit zu erwarten. Im ersten Quartal 2023 deutet sich bereits ein deutlicher Rückgang bei den Baugenehmigungen an. Wie sich die Zahlen der Bauanträge, der Baugenehmigungen sowie der Baufertigstellungen im Jahresverlauf weiterentwickeln, bleibt abzuwarten.

### Mittel- bis langfristig keine Flächenengpässe zu erwarten

Dortmund verfügt über ausreichende und vielfältige Wohnbaulandpotenziale im gesamten Stadtgebiet, um den Wohnungsneubaubedarf der nächsten Jahre zu decken. Ende 2022 standen rund 179 Hektar Wohnbauflächen in rechtsverbindlichen und in Aufstellung befindlichen Bebauungsplänen zur Verfügung. Dort können zukünftig rund 8.900 Wohnungen entstehen: 7.000 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern und 1.900 Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern.

### **Gute Förderergebnisse können deutlichen Rückgang des öffentlich geförderten Mietwohnungsbestandes nicht aufhalten**

Im Jahr 2022 wurden in Dortmund zur Schaffung und Sicherung von bezahlbarem Wohnraum Fördermittel in Höhe von insgesamt 64,8 Mio. € für Neubau- und Modernisierungsprojekte mit 337 Wohnungen bewilligt. Damit konnten erneut mehr Wohnraumfördermittel des Landes NRW für Dortmunder Wohnungsbauprojekte akquiriert werden, als das ursprünglich vereinbarte Globalbudget i. H. v. 35 Mio. € vorsah.

Der öffentlich geförderte Mietwohnungsbestand wird sich trotz der guten Förderergebnisse der letzten Jahre aufgrund von Bindungsausläufen bis zum Jahr 2032 von aktuell rund 21.100 auf ca. 13.000 Wohnungen drastisch reduzieren. Um dieser Entwicklung entgegenzuwirken, müssten in den nächsten zehn Jahren durchschnittlich mindestens 900 Mietwohnungen pro Jahr gefördert werden (Neubau und Bestandsmaßnahmen). Allerdings würde mit diesem Minimalziel lediglich das jetzige Bestandsniveau gehalten. Da die Nachfrage nach öffentlich geförderten Wohnungen mit dem vorhandenen Angebot schon jetzt nicht gedeckt werden kann, müssten also noch deutlich mehr Wohnungen mit Mietpreis- und Belegungsbindungen entstehen, um den angespannten Markt in diesem Segment spürbar zu entlasten.

### **Wohnungsleerstandsquote sinkt und ist weiterhin auf zu niedrigem Niveau – langfristige Leerstände reduzieren sich deutlich**

Die mittels der Stromzählermethode erhobene strukturelle Leerstandsquote betrug zum Stichtag 31.12.2022 rund 1,7 %<sup>1</sup>. Dies entspricht rund 5.640 Wohnungen, die länger als sechs Monate leer standen. Im Vergleich zum Vorjahr gab es einen Rückgang um rund 850 Wohnungen, sodass sich die ohnehin schon geringe Leerstandsquote weiter verringerte.

Dieser Rückgang ist ausschließlich auf die Reduzierung der langfristigen Leerstände über 24 Monaten zurückzuführen. Sie verringerten sich im Vergleich zum Vorjahr deutlich um ca. 1.200 auf nun rund 2.300 Wohnungen. Die Ursachensuche ist vielschichtig, da unterschiedliche Faktoren für den rückläufigen Leerstand verantwortlich sein könnten. Möglicherweise hat die Unterbringung von Zugezogenen aus der Ukraine in ehemals ungenutzten Einliegerwohnungen Einfluss auf die Verringerung der Leerstandsquote. Aber auch die Inwertsetzung von ehemaligen Problemimmobilien und die damit verbundene Vermietung der Objekte könnten die Leerstandsquote weiter verringert haben. Ebenso die Vermietung von qualitativ minderwertigen Beständen, die aufgrund des zunehmenden Nachfrage- drucks nun doch wieder in die Vermietung kommen.

### **Deutlicher Bevölkerungszuwachs durch Zuwanderung**

Nach einer zuletzt eher moderaten Bevölkerungsentwicklung war im Laufe des Jahres 2022 wieder ein deutlicher Anstieg der Einwohner\*innenzahl zu verzeichnen. Zum Stichtag 31.12.2022 lebten 609.546 Menschen in Dortmund. Dies bedeutet eine Erhöhung um rund 6.800 Personen gegenüber dem Vorjahr, die im Wesentlichen auf den Zuzug ukrainischer Geflüchteter zurückzuführen ist.

Sowohl die Zuwanderung als auch die Alterung der Gesellschaft verändern sukzessiv die Altersstruktur der Dortmunder Bevölkerung. Innerhalb der vergangenen zehn Jahre haben sich zum einen die Gruppen der jüngeren Erwachsenen, die sich in der Ausbildungs- oder in der Familiengründungsphase befinden, und die der Kinder erhöht. Zum anderen nahm die Zahl der Hochbetagten (80 Jahre und älter) stark zu.

<sup>1</sup> Bezogen auf den Wohnungsbestand 2021.

### **Anstieg der Privathaushalte setzt sich fort**

Im Zuge des Bevölkerungswachstums ist auch die Zahl der Haushalte gestiegen. Ende des Jahres 2022 gab es in Dortmund 319.541 Privathaushalte und damit 1.360 mehr als zwei Jahre zuvor. Nach wie vor dominieren die Ein- und Zweipersonenhaushalte in der Haushal-  
teverteilung. Die prozentual deutlichsten Anstiege waren bei den größeren Familienhaus-  
halten mit mindestens fünf Personen festzustellen.

### **Positive Außenwanderung durch Ukraine-Geflüchtete – weiterhin hohe negative Nahwanderungsbilanz – Umzugsmobilität verbleibt auf Langzeittief**

Die Außenwanderung im Jahr 2022 war geprägt vom Ukraine-Krieg und dem Zuzug vieler  
Geflüchteter. Der positive Wanderungssaldo lag mit 8.756 ungefähr auf dem Niveau des  
Jahres 2015. Der Zuwachs von 6.427 Personen aus der Ukraine machte den Großteil des  
Wanderungssaldos aus.

Mit Blick auf die Stadtumlandwanderung zeigte sich im Jahr 2022 weiterhin eine hohe ne-  
gative Wanderungsbilanz. Der Wanderungssaldo betrug -1.045 Personen. Zwar reduzierte  
sich das Minus im Vergleich zum Vorjahr, blieb dennoch weiterhin auf hohem Niveau.

Die relative innerstädtische Umzugshäufigkeit stagniert seit drei Jahren. Sie liegt mit  
64 Umgezogenen je 1.000 Einwohner\*innen auf dem niedrigsten Niveau seit Anfang der  
1990er-Jahre. Die geringe Umzugshäufigkeit lässt sich auf den angespannten Wohnungs-  
markt mit stark steigenden Angebotsmieten sowie das geringe adäquate Wohnraumange-  
bot zurückführen („Lock-in-Effekt“).

### **Wieder mehr sozialleistungsbeziehende Haushalte trotz stabiler Arbeitsmarktsituation – Familien benötigen besonders häufig Unterstützung**

Mit rund 260.000 sozialversicherungspflichtig Beschäftigten hat der Dortmunder Arbeits-  
markt im Jahr 2022 einen historischen Höchststand erreicht. Trotz der stabilen Arbeits-  
marktsituation ist die Zahl der transferleistungsbeziehenden Haushalte im Jahre 2022 im  
Vergleich zum Vorjahr wieder deutlich angestiegen. Ursächlich dafür waren vor allem die  
vielen geflüchteten Menschen aus der Ukraine, die in Dortmund eine Bleibe gefunden  
haben und zu einem großen Teil Sozialleistungen erhalten.

Größere Familienhaushalte sind im Verhältnis zur allgemeinen Haushalteverteilung über-  
proportional häufig auf staatliche Unterstützungsleistungen und damit auf preiswerten  
Wohnraum angewiesen.

### **Immer mehr wohnungssuchende Haushalte in der Warteschleife für eine öffentlich geförderte Wohnung**

Die Anzahl der wohnungssuchenden Haushalte, die am Jahresende nicht mit einer öffent-  
lich geförderten Mietwohnung versorgt werden konnten, hat sich im Vergleich zum Vor-  
jahr leicht auf 1.743 erhöht. Insbesondere für Single-Haushalte sowie große Familien mit  
fünf und mehr Personen wird es immer schwieriger, eine bezahlbare Wohnung zu finden.



**WIR SIND AUCH IN  
IMMOBILIEN EINE BANK**



**IHRE IMMOBILIE  
UNSERE MISSION**



0231 5402-2020 • [dovoba.de/immobilien](https://dovoba.de/immobilien)

BERATEN • VERMITTELN • FINANZIEREN  
**Volksbank Immobilien**

**Dortmunder  
Volksbank** 

# Wohnungsmarkt Dortmund auf einen Blick

	2020	2021	2022
<b>Immobilienpreise<sup>2</sup> und Mieten<sup>3</sup></b>			
Frei stehende Ein- und Zweifamilienhäuser – Neubau	520.945 €	861.950 € <sup>4</sup>	712.945 € <sup>4</sup>
Frei stehende Ein- und Zweifamilienhäuser – Bestand	499.000 €	599.000 €	598.500 €
Eigentumswohnungen – Neubau	3.325 €/m <sup>2</sup>	3.979 €/m <sup>2</sup>	4.512 €/m <sup>2</sup>
Eigentumswohnungen – Bestand	1.952 €/m <sup>2</sup>	2.330 €/m <sup>2</sup>	2.524 €/m <sup>2</sup>
Mietwohnungen – Neubau	11,10 €/m <sup>2</sup>	11,50 €/m <sup>2</sup>	12,09 €/m <sup>2</sup>
Mietwohnungen – Bestand	7,52 €/m <sup>2</sup>	7,91 €/m <sup>2</sup>	8,26 €/m <sup>2</sup>
Bodenrichtwert – mittlere Lage <sup>5</sup>	350 €/m <sup>2</sup>	370 €/m <sup>2</sup>	400 €/m <sup>2</sup>
<b>Wohnungsangebot</b>			
Baufertigstellungen (Wohnungen <sup>6</sup> )	1.725	1.664	2.121
Baugenehmigungen (Wohnungen <sup>6</sup> )	1.922	2.262	2.616
Wohnungsbestand <sup>7</sup>	326.060	327.556	–
Eigentumsquote <sup>8</sup>	23,8 %	23,9 %	23,9 % <sup>9</sup>
Strukturelle Wohnungsleerstandsquote <sup>10</sup>	2,1 %	2,0 %	1,7 % <sup>9</sup>
Öfftl. geförderter Mietwohnungsbestand	21.714	21.371	21.103
Öfftl. geförderte Mietwohnungen, Mietefamilienhäuser, Wohnheimplätze – Neubau	80	228	324
Öfftl. geförderte Eigentumsmaßnahmen – Neubau und Erwerb	709	25	0
Öfftl. geförderte Bestandsmaßnahmen (Mietwohnungen und Wohnheimplätze)	10	1	13
<b>Wohnungsnachfrage</b>			
Hauptwohnbevölkerung	603.157	602.713	609.546
Zahl der Haushalte <sup>11</sup>	318.181	–	319.541
Außenwanderungssaldo	+1.069	+914	+8.756 <sup>12</sup>
Nahwanderungssaldo	-975	-1.284	-1.045
Relative innerstädtische Umzugshäufigkeit	64	64	64
Arbeitslosenquote <sup>13</sup>	11,9 %	11,0 %	11,1 %
SGB II (Bedarfsgemeinschaften)	42.530	42.027	43.416
SGB XII (Personen)	13.508	13.640	14.795
Wohnungssuchende im öffentlich geförderten Wohnungsbau <sup>14</sup>	1.718	1.679	1.743
Wohngeld (Haushalte)	6.035	6.053	6.351
Asylbewerberleistungsgesetz (Personen)	2.632	2.366	2.132

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

<sup>2</sup> Angebotspreise, Median.

<sup>3</sup> Angebotsmieten, Median, netto kalt.

<sup>4</sup> Geringe Angebotszahl, daher nur eingeschränkt belastbar.

<sup>5</sup> Baureife Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau, abgabenfrei.

<sup>6</sup> Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden, inkl. Saldo der Umbauten.

<sup>7</sup> Wohnungen in Gebäuden mit Wohnraum.

<sup>8</sup> Anteil der von (Mit-)Eigentümer\*innen selbst genutzten Wohnungen.

<sup>9</sup> Bezogen auf den Wohnungsbestand 31.12.2021.

<sup>10</sup> Leerstand länger als sechs Monate.

<sup>11</sup> Grundlage: wohnberechtigte Bevölkerung ohne Personen in Gemeinschaftsunterkünften (z. B. stationäre Pflegeeinrichtungen, Flüchtlingsunterkünfte).

<sup>12</sup> Insbesondere bedingt durch Geflüchtete aus der Ukraine.

<sup>13</sup> Bezogen auf alle zivilen Erwerbspersonen; Stand: 30.09.

<sup>14</sup> Stand: 31.12.

# 1. Wirtschaftliche Rahmenbedingungen und Entwicklungen in Deutschland<sup>15</sup>

## Wohnungsbauinvestitionen

Im Jahr 2022 lag der Umsatz im Wohnungsbau laut einer Hochrechnung des Zentralverbandes des Deutschen Baugewerbes (ZDB) bei rund 60,7 Mrd. €. Nominell bedeutet dies eine Steigerung gegenüber dem Jahr 2021 von rund 9,6 %, real aufgrund der hohen Baukostensteigerungen allerdings einen Rückgang von 4,5 %. Der ZDB prognostiziert wegen der weiterhin sehr hohen Materialkosten sowie der deutlich gestiegenen Finanzierungskosten von Bauprojekten für 2023 sowohl einen nominellen (-5,1 %) als auch einen realen Rückgang (-10,0 %) der baugewerblichen Umsätze im Wohnungsbau.

## Baupreise und Baukosten

Die Preise für den Neubau von Wohngebäuden (einschl. Umsatzsteuer) erhöhten sich im Jahresdurchschnitt 2022 gegenüber 2021 um 16,4 %. Zuvor waren die Preise bereits zwischen 2020 und 2021 mit 9,1 % stark gestiegen. Seit 2017 sind die Baupreise laut Statistischem Bundesamt insgesamt um rund 40,4 % gestiegen (7,0 % p. a.). Gründe für diese Entwicklung sind u. a. höhere Energiekosten in der Herstellung, Lieferengpässe und infolgedessen ein Mangel an Baumaterialien.

Auch die Instandhaltung von Wohngebäuden (ohne Schönheitsreparaturen) verteuerte sich 2022 um 15,9 % gegenüber dem Vorjahr und übertraf damit die bereits hohe Preisdynamik zwischen 2020 und 2021 (8,8 %) deutlich.

Der Baukostenindex für Wohngebäude 2022 lag um 13,4 % über dem Vorjahreswert. Darunter verzeichneten die Materialkosten mit +17,3 % einen immensen Anstieg. Auch die Arbeitskosten stiegen mit 7,3 % überdurchschnittlich stark an. Die Steigerungsrate der Baukosten insgesamt betrug seit dem Jahr 2017 +30,1 % (5,4 % p. a.).

Aufgrund der weltweit hohen Nachfrage nach Baurohstoffen und -materialien und der Folgewirkungen einer Lieferkettenproblematik verschärfte sich die schon seit Ende 2020 abzeichnende Knappheit einzelner Baustoffe im Laufe der Jahre 2021 und 2022 zunehmend und führte zusammen mit den sehr hohen Energiekosten zu deutlich steigenden Preisen. Die Folgen des Krieges in der Ukraine verschärfen die Problematik zusätzlich. Abhängig davon wie stark die Liefer-schwierigkeiten einzelner Baumaterialien bestehen bleiben, wird dies – neben den anderen Faktoren wie z. B. Kapitalmarktbedingungen oder Fachkräftemangel – weiterhin unmittelbare Auswirkungen auf die Neubautätigkeiten haben.

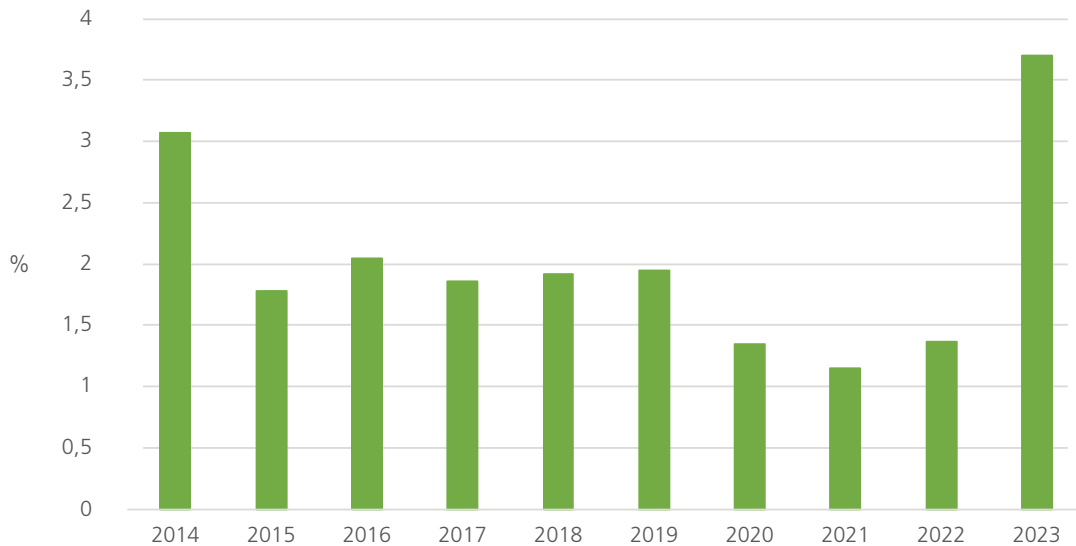
## Kapitalmarktbedingungen

Am Stichtag 01.01.2023 lag der Effektivzinssatz für Wohnungsbaukredite mit anfänglicher Zinsbindung von über zehn Jahren bei 3,70 %. Dies bedeutet eine Steigerung um 2,33 Prozentpunkte im Vergleich zum Vorjahr und damit fast eine Verdreifachung. Nachdem im ersten Quartal 2022 die Nachfrage nach Krediten noch gestiegen war, um sich eine günstige Finanzierung zu sichern, zeigte sich im Anschluss ein Einbruch. Zwischen Januar 2022 und Januar 2023 ging das Kreditvolumen bei Wohnungsbaukrediten mit anfänglicher Zinsbindung von über zehn Jahren um rund 60 % zurück.

Der Leitzins der Europäischen Zentralbank (EZB) wurde aufgrund der stark gestiegenen Inflation im Juli 2022 zum ersten Mal seit über zehn Jahren wieder angehoben. Auf die erste Erhöhung von 0,5 Prozentpunkten folgten weitere Erhöhungen. Zum Redaktionsschluss im Juni 2023 liegt der Leitzins bei 3,75 %. Weitere Zinsschritte werden abhängig von der weiteren Inflationsentwicklung und der wirtschaftlichen Gesamtsituation möglicherweise im Laufe des Jahres 2023 folgen.

<sup>15</sup> Quellen: Statistisches Bundesamt, Hauptverband der Deutschen Bauindustrie, Zentralverband des Deutschen Baugewerbes, Deutsche Bundesbank (jeweils 2022)

**Abb. 1: Entwicklung des effektiven Hypothekenzinssatzes mit einer Laufzeit von über zehn Jahren, jeweils zum 01.01. des Jahres**



Quelle: Monatsbericht der Deutschen Bundesbank

### Verbraucherpreise und Mietpreisindex

Im Jahresdurchschnitt 2022 erhöhten sich die Verbraucherpreise um 7,9 % gegenüber 2021. Der Wert liegt damit deutlich über der Steigerungsrate von 2020 auf 2021 (+3,1 %). Ursächlich für diese Entwicklung sind zum einen die stark gestiegenen Energiekosten sowie die Lebensmittelpreise. Zum anderen liegt inzwischen die Kerninflation, d. h. die Verbraucherpreisentwicklung ohne Energie- und Lebensmittelpreise, auf einem vergleichsweise sehr hohen Niveau.

Das Statistische Bundesamt berechnet im Rahmen des Verbraucherpreisindex auch den Mietenindex, bei dem mehrheitlich Bestandsmietverhältnisse eingehen. Hierbei zeigt sich eine relativ konstante Steigerungsrate zum Vorjahr von 1,7 %.

### Verfügbares Einkommen

Das verfügbare Jahreseinkommen der privaten Haushalte erhöhte sich 2022 um 7,0 % gegenüber 2021, während die wohnungsbezogenen Kosten (inkl. warmer Nebenkosten) um 6,5 % stiegen. Der Anteil der wohnungsbezogenen Ausgaben am verfügbaren Jahreseinkommen betrug 21,4 % und war damit leicht niedriger als im Vorjahr.

Die konkrete Wohnkostenbelastung für Dortmunder Haushalte und ihre Entwicklung wurde im Rahmen einer Analyse zur Erschwinglichkeit von Wohnraum in Dortmund untersucht. Hintergründe zur Analyse und erste Ergebnisse werden im Exkurs „Bezahlbarkeitsanalyse“ auf Seite 69 vorgestellt.

## 2. Grundstücks- und Immobilienmarkt

### 2.1 Kauffälle und Baulandpreise

#### 2.1.1 Kauffälle und Baulandpreise in Dortmund

In Dortmund verringerte sich die Zahl der Kauffälle für bebaute und unbebaute Grundstücke im Vergleich zum Vorjahr um rund 9 % auf 4.331. Die Entwicklung in den einzelnen Teilmärkten zeigt die folgende Tabelle:

Tab. 1: Kaufverträge nach Teilmärkten

	2018	2019	2020	2021	2022
<b>Gesamtzahl der Kaufverträge<sup>16</sup></b>	4.528	4.495	5.007	4.742	4.331
<b>Auswertung der Kaufverträge nach Teilmärkten darunter:</b>					
<b>Eigentumswohnungen</b>	1.917	1.977	2.173	2.061	1.861
<b>Ein- und Zweifamilienhäuser, Reihenhäuser</b>	1.131	1.137	1.149	1.022	1.057
<b>Mehrfamilienhäuser</b>	429	502	530	588	493
<b>Unbebaute Grundstücke für Wohnzwecke</b>	277	192	167	154	103

Quelle: Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Dortmund – Grundstücksmarktberichte 2019–2023

Ähnlich rückläufig zeigte sich auch die Zahl der Kauffälle im Segment der Eigentumswohnungen (1.861 Kaufverträge; rund 10 %). Im Segment der Mehrfamilienhäuser war der Rückgang noch deutlicher. Im Vergleich zum Vorjahr waren rund 16 % weniger Kauffälle zu verzeichnen (493 Kauffälle). Im Segment der unbebauten Grundstücke für Wohnzwecke setzt sich der rückläufige Trend der Vorjahre weiter fort. Die Zahl der Kaufverträge reduzierte sich um ein Drittel auf 103 Verträge.

Einzig im Segment der Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Reihenhäuser gab es im Vergleich zum Vorjahr einen leichten Anstieg der Kaufverträge von rund 3 % auf 1.057.

Die Bodenrichtwerte für baureife Grundstücke sind in allen Segmenten im Vergleich zum Vorjahr um je 10 €/m<sup>2</sup> in einfachen, um je 30 €/m<sup>2</sup> in mittleren und um je 50 €/m<sup>2</sup> in guten Lagen gestiegen. Einen Überblick über die Bodenrichtwerte gibt die folgende Tabelle:

<sup>16</sup> 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 <sup>2</sup> )	Entwick- lung zum Vorjahr	mittlere Lage (€/m <sup>2</sup> )	Entwick- lung zum Vorjahr	gute Lage (€/m <sup>2</sup> )	Entwick- lung zum Vorjahr
<b>Baureife Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau<sup>17</sup></b>						
<b>Frei stehende Ein- und Zweifamilienhäuser</b> Grundstücksfläche: 450–700 m <sup>2</sup>	250	↗	400	↗	550	↗
<b>Doppelhaushälften und Reihenendhäuser</b> Grundstücksfläche: 300–360 m <sup>2</sup>	250	↗	400	↗	550	↗
<b>Reihenmittelhäuser</b> Grundstücksfläche: 180–220 m <sup>2</sup>	250	↗	400	↗	550	↗
<b>Baureife Grundstücke für Geschosswohnungsbau<sup>17</sup></b>						
<b>Wohnungen oder Mischnutzungen</b> mit einem gewerblichen Anteil bis 20 % des Rohertrages Geschossflächenzahl ca. 1,2 Geschosse: III	250	↗	400	↗	550	↗
Quelle: Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Dortmund – Grundstücksmarktbericht 2023						

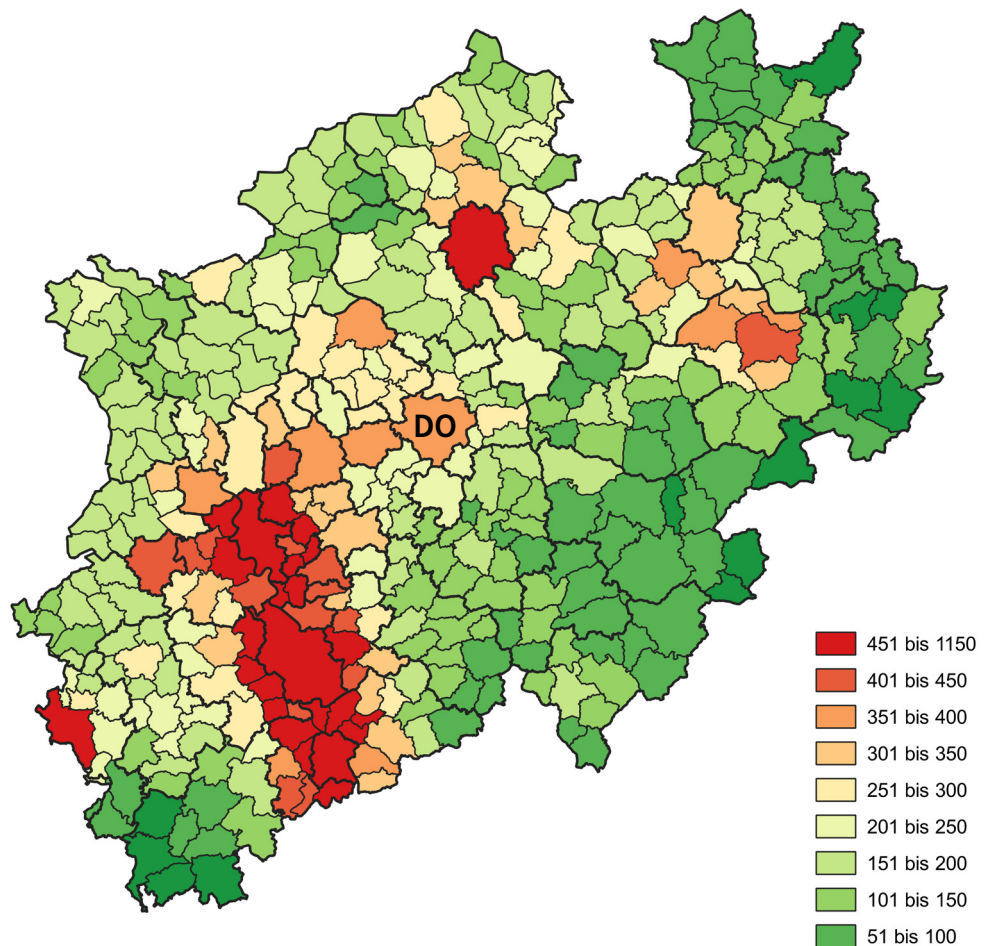
<sup>17</sup> Abgabefrei (Erschließungsbeiträge nach § 127 BauGB und Ausgleichsbeträge nach §§ 135 a bis 135 c – Naturschutzbeiträge).

## 2.1.2 Kauffälle 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 2022 bezieht sich auf Daten aus dem Jahr 2021.

Einen landesweiten Überblick über das regionale Niveau der Bodenpreise für Baugrundstücke für den individuellen Wohnungsbau in mittleren Lagen gibt die folgende Karte.

Karte 1: Preisniveau 2021 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 2022

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 1.150 €/m<sup>2</sup> weiterhin in Düsseldorf erzielt (+15 %). Es folgen mit nochmals deutlich dynamischeren Preisentwicklungen Köln (970 €/m<sup>2</sup>, +20 %), Bonn (760 €/m<sup>2</sup>, +27 %) und Münster (720 €/m<sup>2</sup>, +31 %). In Dortmund stiegen die Preise im Vergleich zum Vorjahr um 6 % auf 370 €/m<sup>2</sup>. In einzelnen ländlich strukturierten Gebieten, wie z. B. in der Eifel oder Ostwestfalen, werden hingegen weiterhin Baulandpreise unter 100 €/m<sup>2</sup>, teilweise auch unter 50 €/m<sup>2</sup> aufgerufen.

Die Grundstückspreise für individuellen Wohnungsbau stiegen in den untersuchten kreisfreien und kreisangehörigen Städten auch im Jahr 2021 ohne Ausnahmen an. In fast allen Städten und jeweiligen Lagen stiegen die Grundstückspreise im zweistelligen Prozentbereich.

Düsseldorf verzeichnete trotz höchster Grundstückspreise in NRW weiterhin starke Preissteigerungen. Je nach Lage stiegen die Preise zwischen 14 und 19 %. Höhere prozentuale Steigerungen konnten nur in Schwerte (einfache Lage, 24 %), Holzwickede (einfache Lage, 26 %) sowie in Bergkamen (Steigerungen zwischen 22 und 33 %) beobachtet werden. Die Ausgangsbasis mit Grundstückspreisen unter 200 bzw. unter 300 Euro/m<sup>2</sup> ist dabei allerdings auch deutlich niedriger.



# Zuhause zählst nur Du!

Wohnungen fürs Leben:  
[leg-wohnen.de](https://leg-wohnen.de)

**LEG**



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)					
	2021						2021					
	einfache Lage €/m <sup>2</sup>	Vergleich zum Vorjahr	mittlere Lage €/m <sup>2</sup>	Vergleich zum Vorjahr	gute Lage €/m <sup>2</sup>	Vergleich zum Vorjahr	einfache Lage €/m <sup>2</sup>	Vergleich zum Vorjahr	mittlere Lage €/m <sup>2</sup>	Vergleich zum Vorjahr	gute Lage €/m <sup>2</sup>	Vergleich zum Vorjahr
<b>Kreisfreie Städte</b>												
Bochum	300	↗	380	↗	485	↗	280	↗	375	↗	480	↗
<b>Dortmund</b>	<b>240</b>	↗	<b>370</b>	↗	<b>500</b>	↗	<b>240</b>	↗	<b>370</b>	↗	<b>500</b>	↗
Düsseldorf	950	↗	1.150	↗	2.000	↗	1.050	↗	1.350	↗	2.200	↗
Essen	225	↗	400	↗	630	↗	250	↗	420	↗	550	↗
Hagen	145	↗	230	↗	330	↗	145	↗	210	↗	235	↗
<b>Kreisangehörige Städte</b>												
Bergkamen	140	↗	185	↗	220	↗	–		–		–	
Castrop-Rauxel	240	↗	300	↗	360	↗	230	↗	300	↗	360	↗
Herdecke	195	↗	245	↗	310	↗	190	↗	230	↗	265	↗
Holzwickede	170	↗	235	↗	270	↗	–		–		–	
Kamen	150	↗	200	↗	215	↗	–		–		–	
Lünen	205	↗	260	↗	330	↗	200	↗	220	↗	250	↗
Schwerte	180	↗	230	↗	280	↗	–		–		–	
Unna	230	↗	270	↗	305	↗	190	↗	210	↗	250	↗
Waltrop	240	↗	290	↗	330	↗	280	↗	300	↗	360	↗
Witten	195	↗	235	↗	285	↗	175	↗	220	↗	240	↗

Quelle: Der Obere Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Land Nordrhein-Westfalen – Grundstücksmarktbericht NRW 2022

Baugrundstücke für den Geschosswohnungsbau verteuerten sich im Jahr 2021 ähnlich stark wie für den individuellen Wohnungsbau. Die Steigerungen lagen dabei zwischen 4 % und 17 %. In Düsseldorf lagen die Preise in mittleren Lagen gegenüber dem Vorjahr sogar um 26 % höher und entkoppelten sich noch stärker von den weiteren untersuchten Städten. Mit Preisen zwischen 1.050 €/m<sup>2</sup> in einfachen Lagen und 2.200 €/m<sup>2</sup> in guten Lagen kosteten die Baugrundstücke ein Vielfaches dessen, was beispielsweise in Bochum, Essen und Dortmund aufgerufen wurde. In Dortmund stiegen die Preise um 6 % auf 370 €/m<sup>2</sup>.

Während in Waltrop die Grundstückspreise für Geschosswohnungsbau relativ stark stiegen (in mittlerer Lage um 15 %), zeigte sich in Witten in allen drei Lagen eine verhältnismäßig moderate Steigerung zwischen 4 und 6 %.

## 2.2 Immobilienpreisentwicklung

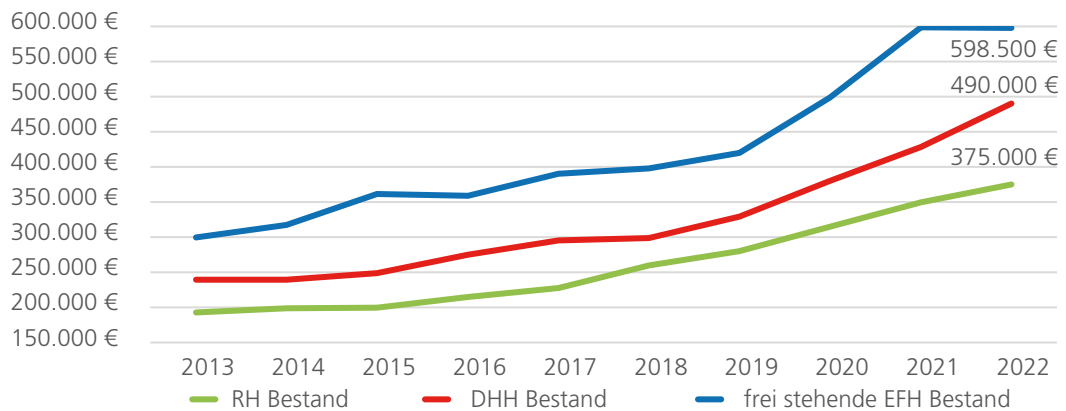
Für die folgende Analyse der Immobilienpreisentwicklung in Dortmund bildet die empirica-Preisdatenbank die Grundlage. Sie wertete im Berichtsjahr 2022 insgesamt knapp über 2.700 Inserate von Immobilien und Eigentumswohnungen von diversen Internetplattformen aus. Erstmals seit dem Jahr 2010 gab es einen leichten Anstieg bei der Zahl der zum Verkauf angebotenen Objekte. Gründe hierfür sind spekulativ. Eine Ursache könnte eine geringere Zahl an „Direktverkäufen“ sein, die in den letzten Jahren vermehrt beobachtet wurden. In diesen Fällen wurde die Immobiliensuche durch Mund-zu-Mund-Propaganda oder durch Gesuche per Flyer betrieben, sodass die Objekte gar nicht erst öffentlich angeboten worden sind.

Generell spüren Bauträger bzw. generell die Verkäufer in Kombination mit der 2022 eingeläuteten Zinswende zurzeit einen deutlichen Nachfragerückgang. Die deutlich höheren Finanzierungskosten belasten die Haushaltsbudgets dermaßen, dass einige Interessierte vom Eigentumserwerb Abstand nehmen. Bei Haushalten mit dem entsprechenden Eigenkapital oder eigenem Grundstück ist der Wunsch zum Erwerb einer eigenen Immobilie zwar ungebrochen hoch, jedoch schrecken neben den steigenden Zinsen, die hohe Inflation und die Unsicherheiten durch den Ukrainekrieg viele Haushalte vom Kauf ab.

### 2.2.1 Preisentwicklung Ein- und Zweifamilienhäuser in Dortmund

Im Jahr 2022 stiegen die Angebotspreise für Immobilien in Dortmund weiter an. Allerdings gab es bereits ab Mitte des Jahres 2022 einen Stopp weiterer Preissteigerungen bzw. erste Preisrückgänge. Die hohen Preise in der ersten Jahreshälfte kompensierten jedoch die Stagnation bzw. den Rückgang, sodass in der Summe der Anstieg für das Jahr 2022 positiv ausfiel. Ob sich eine längerfristige Stagnation oder gar Preisrückgänge bewahrheiten, lässt sich zum jetzigen Zeitpunkt nicht beantworten. Jedoch scheinen sich erste Preiskorrekturen nach den letzten Jahren der teils drastischen Preisanstiege zu vollziehen. Insbesondere die Zinswende und die damit verbundenen Schwierigkeiten in den Finanzierungen haben zur Folge, dass das Transaktionsgeschehen im Wohnimmobiliensektor seit Mitte des Jahres 2022 deutlich zurück geht. Perspektivisch ist damit zu rechnen, dass im Jahr 2023 vermehrt Immobilien auf den Markt kommen werden, die mit der Folgefinanzierung von den Eigentümer\*innen nicht mehr getragen werden können. Dieses steigende Angebot müsste, gepaart mit hemmenden Finanzierungsbedingungen, zu einem Rückgang der Angebotspreise führen – vorausgesetzt die Eigentümer\*innen passen ihre Preisvorstellungen entsprechend an.

Der Angebotspreisanstieg im Jahr 2022 betrifft sowohl den Neubau als auch den Bestand in allen Bauformen. In der Abbildung 2 ist nur die Angebotspreisentwicklung für Bestandsimmobilien dargestellt, da im Neubau in allen Bautypen (RH, DHH, frei stehendes EFH) die Angebotszahl sehr gering und daher in der Interpretation nur bedingt belastbar ist. Aber auch im Neubausegment gingen die Angebotspreise insbesondere aufgrund der steigenden Baukosten weiter in die Höhe.

**Abb. 2: Entwicklung der Angebotspreise für Einfamilienhäuser im Bestand<sup>18</sup>**

Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten)

Im Segment der frei stehenden Einfamilienhäuser im Bestand scheinen sich die Angebotspreise im Median bei rund 600.000 € zu stabilisieren. Im Zehn-Jahres-Vergleich bedeutet dies jedoch einen Anstieg um rund 300.000 €. Die Angebotspreise für Doppelhaushälften im Bestand stiegen auch im Jahr 2022 weiter an um rund 14 % auf nun 490.000 €. Im Zehn-Jahres-Vergleich entspricht dies einer Erhöhung im Median um rund 250.000 €. Im Segment der Bestands-Reihenhäuser erhöhten sich die Angebotspreise ebenfalls, jedoch mit rund 7 % etwas geringer. Im Jahr 2022 wurden Bestands-Reihenhäuser im Median mit 375.000 € angeboten, zehn Jahre zuvor waren es noch rund 193.000 €.

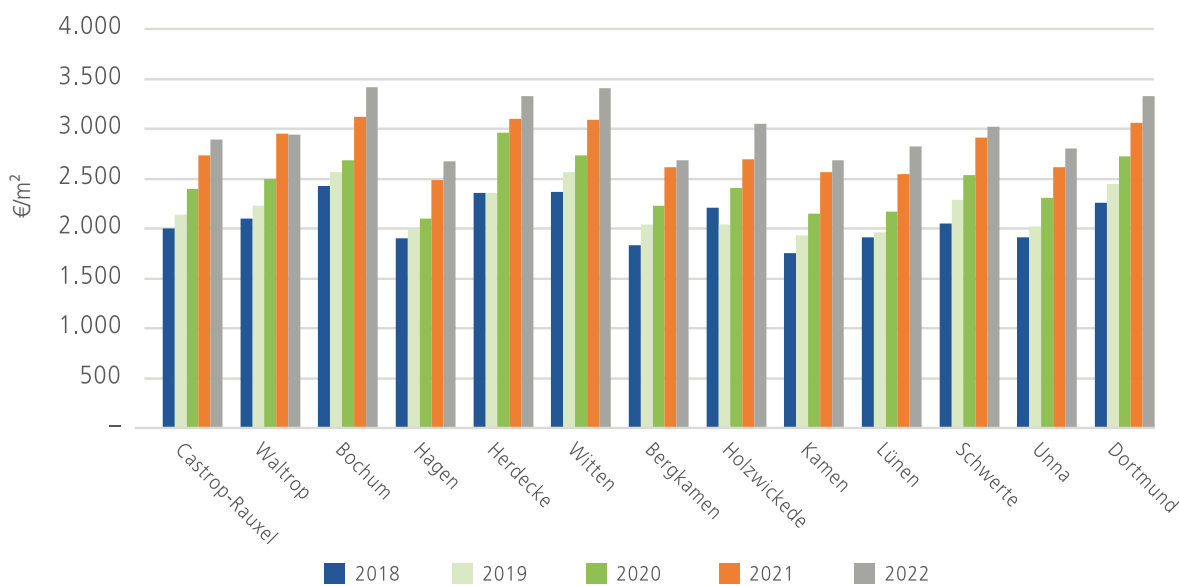
Der dargestellte jahrelange Preisanstieg für Wohnimmobilien scheint vorerst einen Dämpfer bekommen zu haben. Die deutschen Gesetzespläne zum Heizungstausch und das EU-Vorhaben zur Sanierungspflicht von Gebäuden mit schlechter Energiebilanz sorgen für Verunsicherung. Die Sorgen vor teuren Investitionen, z. B. in Heizungsanlagen oder Modernisierungen, beschäftigt derzeit sowohl die Eigentümer\*innen als auch potenzielle Käufer\*innen und trüben die Investitionsbereitschaft auf dem Immobilienmarkt. Zu alledem erschweren die steigenden Zinsen die Finanzierung. Im Bestand ist aufgrund der höheren Preisflexibilität davon auszugehen, dass das Preisniveau kurz- bis mittelfristig mindestens stagnieren, eher noch sinken wird. Die Preisentwicklung der vergangenen Jahre war im Bereich der Bestandsentwicklung stark marktgetrieben und wurde durch das niedrige Zinsniveau gestützt. Steigende Zinsen und Lebenshaltungskosten sowie die bereits skizzierten zu erwartenden höheren Investitionskosten aufgrund notwendiger energetischer Modernisierungsmaßnahmen werden voraussichtlich dazu führen, dass Kaufinteressent\*innen nicht mehr bereit bzw. dazu in der Lage sein werden, die zuletzt aufgerufenen hohen Angebotspreise für Bestandsimmobilien zu zahlen. Neben diesen Entwicklungen im Immobilienbestand zeigt sich im Neubau, dass die Angebotspreise aufgrund der hohen Baukosten in allen drei Bautypologien im Jahr 2022 weiterhin angestiegen sind. Es ist zu vermuten, dass sich die Preise im Bereich des Neubaus bei weiterem Anstieg der Bau- und Finanzierungskosten zunächst noch im Gleichschritt erhöhen werden. Wann der Peak erreicht sein wird, hängt von Faktoren wie Einkommensentwicklung, Fördermitteln oder auch Reduzierung von Gewinnerwartungen bei eventuell sinkender Nachfrage aufgrund mangelnder Erschwinglichkeit ab.

<sup>18</sup> Im Neubau ist in allen Bautypen (RH, DHH, frei stehendes EFH) die Angebotszahl sehr gering (unter 30 Inseraten) und somit in der Interpretation nur bedingt belastbar. Daher wird hier lediglich die Preisentwicklung im Bestand dargestellt.

## 2.2.2 Preisentwicklung Ein- und Zweifamilienhäuser in der Region

In fast allen Kommunen des Dortmunder Umlandes stiegen die Angebotspreise für Einfamilienhäuser auch im Jahr 2022 weiter an. Die Steigerungsraten bewegten sich zwischen rund 3 % und 13 % im Vergleich zum Vorjahr.

**Abb. 3: Entwicklung der Angebotspreise für Einfamilienhäuser in Dortmund und den Umlandgemeinden 2018 bis 2022**



Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten)

Am deutlichsten fiel der Angebotspreisanstieg in Holzwickede mit über 13 % aus, gefolgt von Lünen und Witten mit jeweils knapp über 10 %. Der Preisanstieg in Dortmund war mit plus 9 % vergleichbar hoch. Lediglich in Waltrop stagnierten die Preise im Vergleich zum Vorjahr.

Nach wie vor werden die höchsten Angebotspreise je Quadratmeter für Einfamilienhäuser in Bochum, Witten, Dortmund und Herdecke mit Werten zwischen 3.000 €/m<sup>2</sup> und 3.400 €/m<sup>2</sup> aufgerufen. Die zunehmende räumliche Flexibilisierung der Arbeit durch die Möglichkeiten des Homeoffice und die nach wie vor steigenden Mobilitätskosten werden aller Voraussicht nach das Stadt-Umland-Verhältnis beeinflussen. Die Suburbanisierungstendenzen drücken sich seit vielen Jahren bereits durch den negativen Wanderungssaldo mit den Dortmunder Umlandgemeinden aus (s. Kapitel 4.2.2 Stadtumlandwanderung). Inwieweit es sich in nachfragebedingten steigenden Immobilienpreisen in den Umlandkommunen niederschlagen wird, ist zum jetzigen Zeitpunkt nicht zu beantworten. Insbesondere die in Kapitel 1 dargelegten Einflüsse (u. a. die Zinsentwicklung), die stagnierenden oder rückläufigen Immobilienpreise im Bestand erwarten lassen, werden die Preislandschaft des Immobilienmarktes verändern und im Vergleich zu den Entwicklungen der letzten Jahre auch ein Stück weit korrigieren.

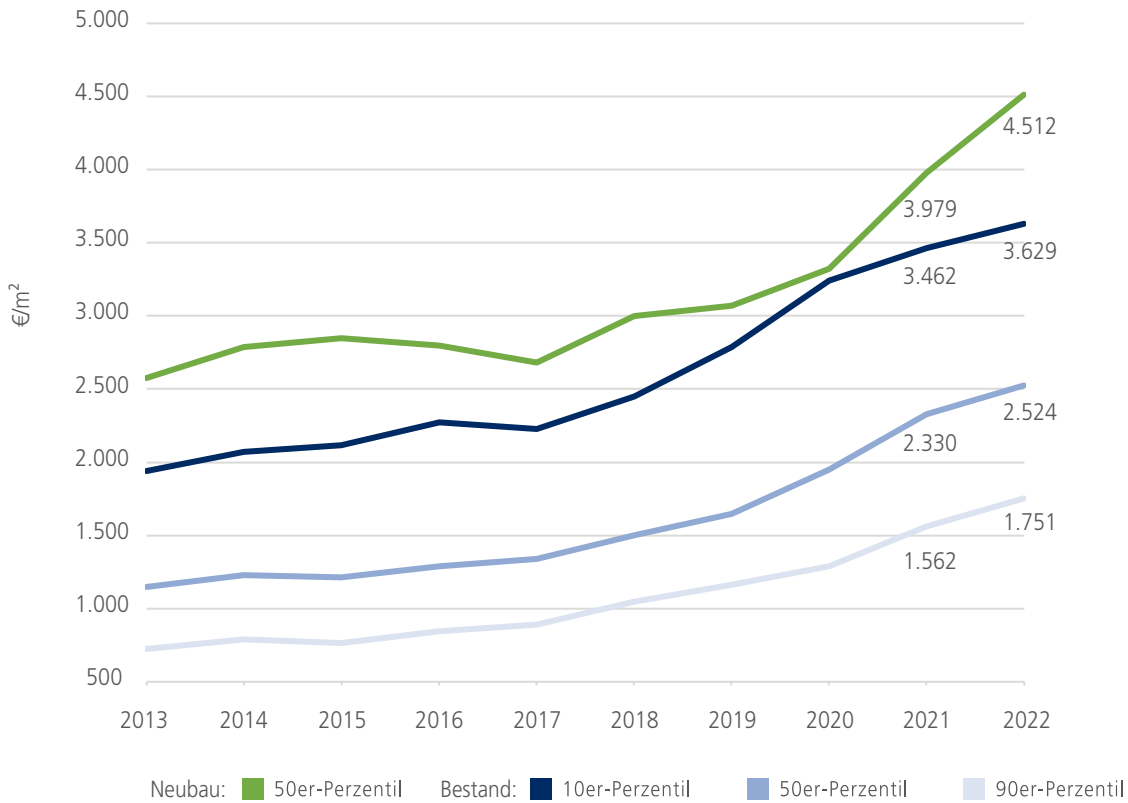
### 2.2.3 Preisentwicklung Eigentumswohnungen in Dortmund

Die Angebotspreise für Eigentumswohnungen in Dortmund stiegen auch im Jahr 2022 weiter an. Jedoch scheinen sich die Preisanstiege für Bestandseigentumswohnungen im Vergleich zum Vorjahr etwas abzuschwächen. Dies ist insbesondere auf die am Anfang des Kapitels dargestellte Situation der hohen Preise im ersten Halbjahr 2022 und der stagnierenden bis rückläufigen Preise im 2. Halbjahr zurückzuführen. Im Neubau kann aufgrund der geringen Angebotszahl nur der Median dargestellt und keine weiteren Auswertungen der unterschiedlichen Preissegmente getätigt werden.

Im Segment der Eigentumswohnungen im Bestand zeigten in allen Preislagen die Entwicklungslinien im Jahr 2022 nach oben, jedoch fallen die Anstiege etwas geringer aus als im Vorjahr. Im Median erhöhte sich der Angebotspreis um 8 % auf 2.520 €/m<sup>2</sup> (zum Vergleich: im Vorjahr betrug der Anstieg 19 %). Die vorliegenden Medianwerte aus dem Jahr 2022 weisen noch nicht auf den in der Zwischenzeit eingesetzten Stopp der Preisspirale hin. Die aktuellen Entwicklungen zeigen kurz- bis mittelfristig eine Stagnation, wenn nicht sogar einen Rückgang des Preisniveaus. Da die Preisentwicklung der vergangenen Jahre im hohen Maße durch das niedrige Zinsniveau gestützt wurde, wirken sich die nun steigenden Zinsen erschwerend auf die Finanzierung für den Erwerb einer Eigentumswohnung aus.

Die Preissteigerungen im Neubau von Eigentumswohnungen setzten sich im Jahr 2022 mit einer ähnlich starken Dynamik wie in den beiden Vorjahren fort. Im Median verteuerten sich neugebaute Eigentumswohnungen innerhalb eines Jahres um über 13 % auf 4.510 €/m<sup>2</sup>. Diese Verteuerung deckt sich mit der Steigerung der Baukosten (vgl. Kapitel 1 Wirtschaftliche Rahmenbedingungen und Entwicklungen in Deutschland) und den veränderten Finanzierungsbedingungen. Bis wann sich diese stetige Steigerung fortsetzen wird bzw. bei welchem Preis die Grenze für neugebaute Eigentumswohnungen in Dortmund erreicht ist, hängt sowohl von nachfrageseitigen als auch angebotsseitigen Faktoren ab. So z. B. von der Einkommensentwicklung der potenziellen Käufer\*innen, von Fördermitteln aber auch von einer möglichen Reduzierung der Gewinnerwartungen seitens der Investoren aufgrund einer eventuell sinkenden Nachfrage ab.

**Abb. 4: Entwicklung der Angebotspreise für Einfamilienhäuser 2013 bis 2022**

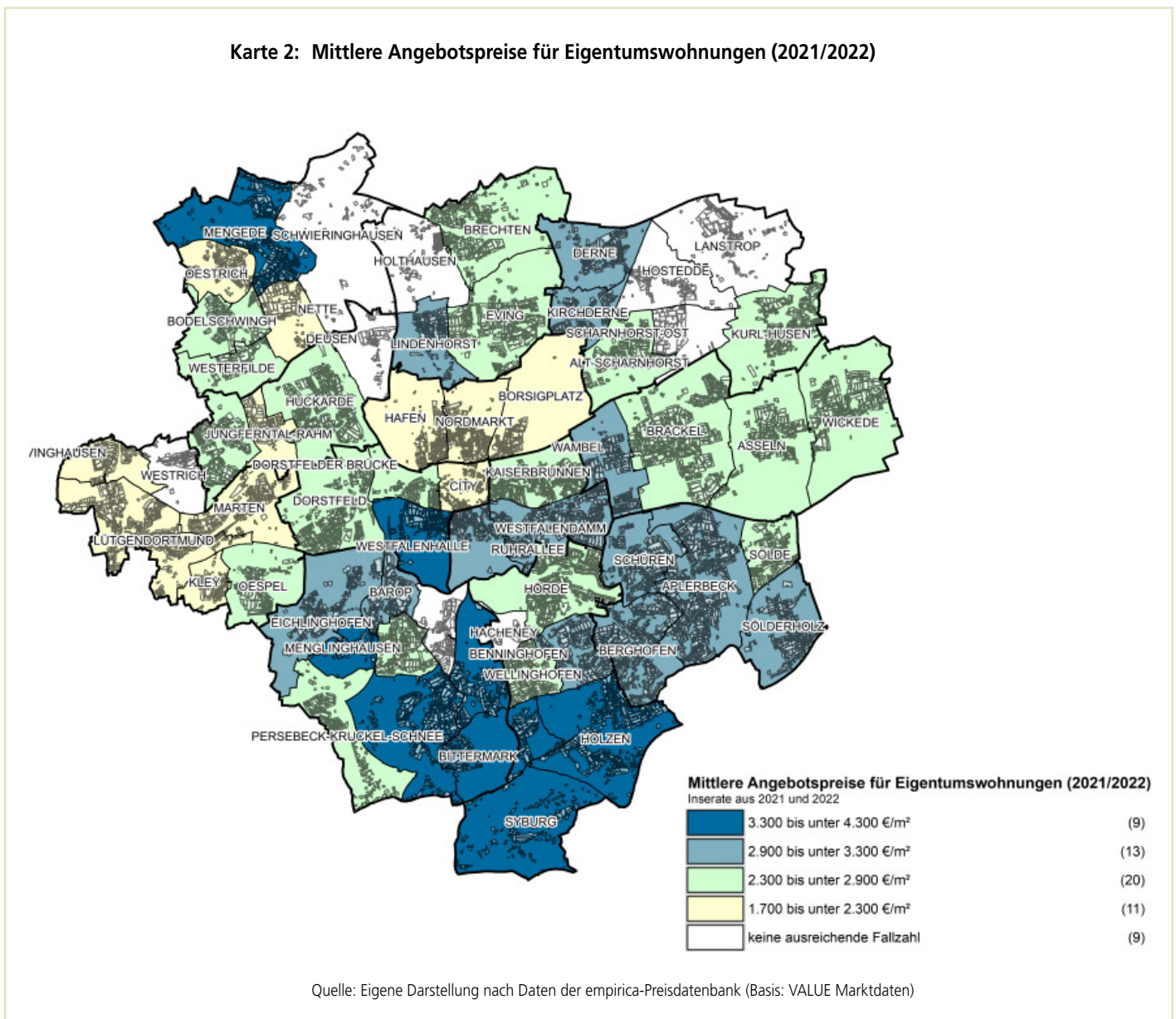


Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten)

### Kleinräumige Betrachtung

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 Immobilieninserate aus den Jahren 2021 und 2022 zusammengefasst. Für sieben statistische Bezirke lagen dennoch weniger als 20 Inserate zur Auswertung vor, sodass hier keine belastbaren Aussagen getroffen werden können. Diese Bezirke sind in der Karte weiß dargestellt.

Karte 2: Mittlere Angebotspreise für Eigentumswohnungen (2021/2022)



In den Jahren 2021/2022 lag der gesamtstädtische Median für Neubau- und Bestandseigentumswohnungen bei 2.746 €/m<sup>2</sup> und somit 252 € über dem Betrachtungszeitraum 2020/2021.

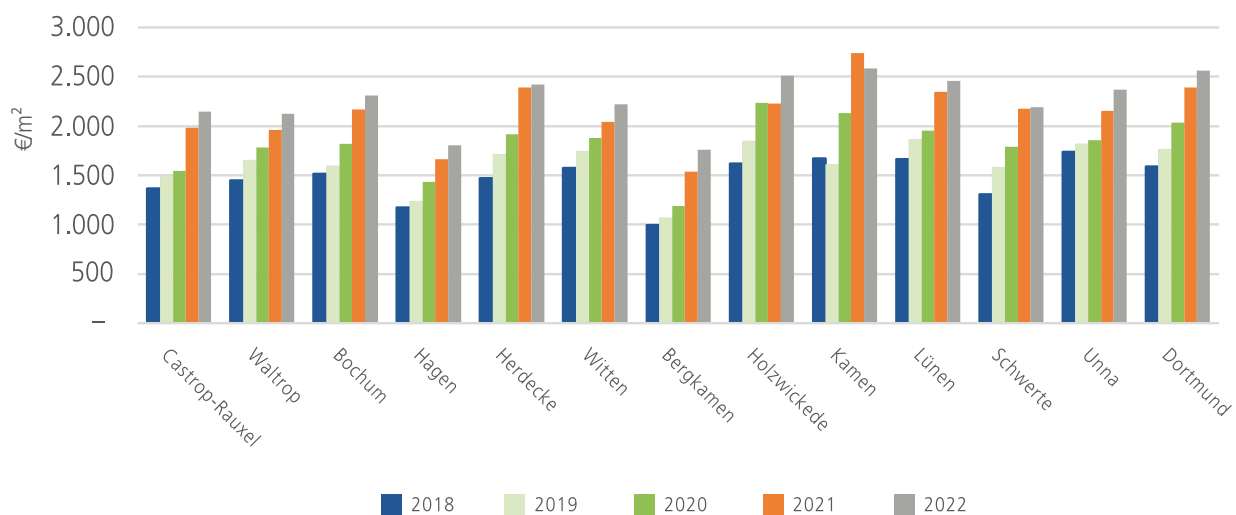
Nach wie vor besteht innerhalb des Dortmunder Stadtgebietes eine deutliche Preisspreizung von rund 2.500 €/m<sup>2</sup> zwischen den hochpreisigen Lagen im Dortmunder Süden und den teilweise deutlich erschwinglicheren Lagen im nördlichen Stadtgebiet.

In Teilen der Innenstadt-Nord sowie in einigen statistischen Bezirken im nordwestlichen Stadtgebiet werden mit 1.700 €/m<sup>2</sup> bis unter 2.300 €/m<sup>2</sup> die niedrigsten Angebotspreise aufgerufen. Die höchsten Angebotspreise hingegen sind in den südlichen statistischen Bezirken Rombergpark-Lücklemborg und Bittermark mit rund 4.200 €/m<sup>2</sup> zu beobachten.

## 2.2.4 Preisentwicklung Eigentumswohnungen in der Region

In den Dortmunder Umlandkommunen stiegen die Angebotspreise im Segment der Eigentumswohnungen auch im Jahr 2022 weiter an, jedoch deutlich abgeschwächerter als im Jahr zuvor. Gab es damals in einzelnen Kommunen Preisanstiege nahe 30 %, so fielen sie im Jahr 2022 mit im Durchschnitt rund 7 % deutlich geringer aus. Die folgende Abbildung stellt eine Zeitreihe der Jahre 2018 bis 2022 der Angebotspreise für Eigentumswohnungen im Neubau und im Bestand dar.

**Abb. 5: Entwicklung der Angebotspreise für Eigentumswohnungen in Dortmund und den Umlandgemeinden 2018 bis 2022**



Quelle: emprica-Preisdatenbank (VALUE Marktdaten)

Am deutlichsten fiel der Angebotspreisanstieg in Bergkamen und Holzwickede mit rund 15 % bzw. 13 % aus. In Dortmund betrug der Anstieg 7 %. In Herdecke und Schwerte stagnierten die Angebotspreise für Eigentumswohnungen, was möglicherweise im deutlichen Anstieg im Vorjahr begründet sein könnte. Ebenso wie in Kamen, wo nach dem Preisanstieg im Vorjahr nun ein leichter Rückgang zu verzeichnen ist. In Dortmund, Kamen und Holzwickede werden mit über 2.500 €/m<sup>2</sup> die höchsten Angebotspreise in der Region aufgerufen. In diesen Städten sowie in Herdecke stiegen die Preise im Fünf-Jahres-Vergleich um über 900 €/m<sup>2</sup>.



**Ergebnis:**

Das Jahr 2022 stellte sich hinsichtlich der Preisgestaltung für Wohnimmobilien zweigeteilt dar. In der ersten Jahreshälfte stiegen die Angebotspreise ähnlich der Entwicklung des Vorjahres weiter an. Ab Mitte des Jahres kam es jedoch weitestgehend zu einem Stopp bzw. zu ersten Preisrückgängen. Die hohen Preise in der ersten Jahreshälfte kompensierten jedoch die Stagnation bzw. Rückgang, sodass in der Summe der Anstieg für das Jahr 2022 positiv ausfiel.

Ein Grund – wenn nicht sogar der entscheidende – für diese Entwicklung auf dem Immobilienmarkt ist die Zinswende und die daraus resultierenden deutlich erschwerten Finanzierungsbedingungen für den Eigentumserwerb. Deutlich weniger Haushalte werden sich unter den momentanen Bedingungen eine Immobilienfinanzierung leisten können und immer mehr Haushalte werden die Folgefinanzierung nicht stemmen können und somit zum Verkauf gezwungen sein. Das somit steigende Immobilienangebot wird in Kombination mit den hohen Zinssätzen zu einem Rückgang der Angebotspreise führen. In welchem Maße und in welcher Geschwindigkeit hängt u. a. von der Anpassung der Preisvorstellung der Eigentümer ab. Im Neubau ist sicherlich die Entwicklung der Bau- und Materialkosten einer der wesentlichen Preistreiber.

Darüber hinaus sorgen die Gesetzespläne zum Heizungstausch und das EU-Vorhaben zur Sanierungspflicht von Gebäuden mit schlechter Energiebilanz für Verunsicherung. Die Sorgen vor teuren Investitionen, z. B. in Heizungsanlagen oder Modernisierung, beschäftigt derzeit sowohl die Eigentümer\*innen als auch potenzielle Käufer\*innen und trübt die Investitionsbereitschaft auf dem Immobilienmarkt.



**Wohnglück ist  
einfach**

**Wir unterstützen Sie gerne  
bei allen Fragen rund um  
das Thema Immobilien!**

Nehmen Sie mit uns Kontakt auf:  
E-Mail: [immobilien-vermittlung  
@sparkasse-dortmund.de](mailto:immobilien-vermittlung@sparkasse-dortmund.de)  
Telefon: 0231 183-34490

[www.leben-in-dortmund.de](http://www.leben-in-dortmund.de)

Ihr Team der Immobilienvermittlung  
der Sparkasse Dortmund

**Weil's um mehr als Geld geht.**



Sparkasse  
Dortmund

## 2.3 Städtisches Baulandmanagement

### 2.3.1 Wohnbauflächenpotenziale

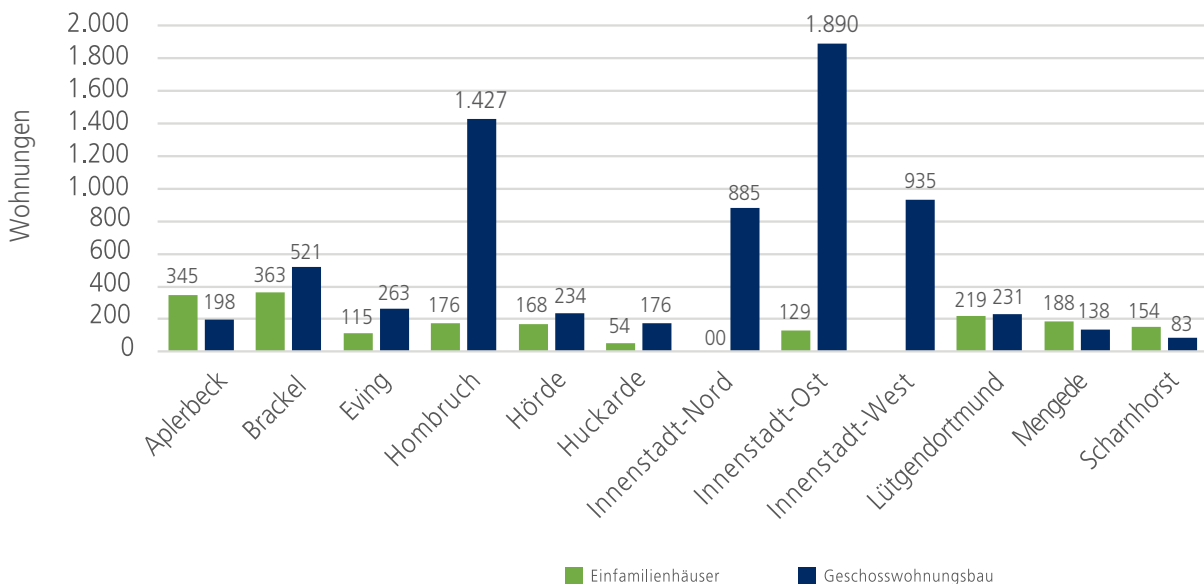
Das Stadtplanungs- und Bauordnungsamt führt eine regelmäßige Erhebung und detaillierte Analyse des Dortmunder Baulandangebotes zur Steuerung der Planungsaktivitäten durch. Die Ende des Jahres 2022 im Dortmunder Stadtgebiet bilanzierten Wohnbauflächenpotenziale teilen sich wie folgt auf:

- Rund 82 Hektar Wohnbauflächen für ca. 4.300 Wohnungen in rechtsverbindlichen Bebauungsplänen
- Rund 97 Hektar Bruttowohnbauflächen (einschließlich Grün- und Erschließungsflächen) für ca. 4.600 Wohnungen im Aufstellungsverfahren
- Rund 46 Hektar für ca. 2.700 Wohnungen als Baulandreserve in sogenannten Baulücken (§ 34 Baugesetzbuch)

Zusätzlich weist der Flächennutzungsplan (FNP) eine Planungsreserve von rund 202 Hektar aus, die einer Wohnbebauung mit ca. 6.350 Wohnungen zugeführt werden können.

Die rechtsverbindlichen und in Aufstellung befindlichen Bebauungspläne bieten auf rund 179 Hektar Wohnbauflächen für den Neubau von ca. 7.000 Geschosswohnungen sowie ca. 1.900 Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern. Die aktuellen Baulandpotenziale verteilen sich wie nachfolgend aufgeführt auf die zwölf Dortmunder Stadtbezirke.

**Abb. 6: Wohnungsbaufächenpotenziale in den zwölf Stadtbezirken 2022 (rechtsverbindliche und in Aufstellung befindliche B-Pläne)**



Quelle: Stadtplanungs- und Bauordnungsamt, Stand: Dezember 2022

Fast die Hälfte der in der Grafik aufgeführten Potenziale sind in den Innenstadtbezirken zu verorten, was auf einige große Nachnutzungspotenziale wie z. B. „westlich Stahlwerkstraße“ (Innenstadt-Nord) und Kronprinzenviertel (Innenstadt-Ost) zurückzuführen ist. Die hohe Zahl in Hombruch basiert vor allem auf Potenzialen aus den großen Baugebieten „An der Witwe“, „Luisenglück“ und dem sich im Aufstellungsverfahren befindlichen „Wohnquartier am Kirchhörder Bach“.

Generell können bei allen noch nicht abgeschlossenen Bebauungsplanverfahren unterschiedliche Belange zu einer Veränderung der angenommenen Potenziale und zunächst dargestellten Zahlen der möglichen Wohneinheiten führen.

Durch den Abschluss mehrerer Planverfahren (s. u.) konnte im Jahr 2022 Planrecht für ca. 1.085 Wohneinheiten geschaffen werden. Die Zielsetzung aus dem Kommunalen Wohnkonzept zur Baulandausweisung für rund 800 bis 1.200 Wohnungen pro Jahr konnte damit erfüllt werden.

Im Vergleich zu vielen anderen Ruhrgebietsstädten verfügt Dortmund weiterhin über ein umfangreiches Flächenangebot für den Wohnungsneubau (siehe Siedlungsflächenmonitoring Ruhr 2020<sup>19</sup>). Die Potenziale haben sich rückblickend über die letzten Jahre insgesamt nur geringfügig verkleinert von rund 450 Hektar im Jahr 2018 auf aktuell 426 Hektar in 2022.

Zur Absicherung der zukünftigen Baulandentwicklung führt das Stadtplanungs- und Bauordnungsamt derzeit eine Flächenrevision der planerisch noch unbearbeiteten Potenziale durch. Die Ergebnisse der umfangreichen geodatenbasierten Analyse sollen Ende 2023 vorliegen und werden danach zur Beratung in die politischen Gremien gegeben.

Ebenso erfolgt derzeit eine systematische Erfassung und Bewertung von Baulücken für den Wohnungsbau im gesamten Stadtgebiet. Die Implementierung des zukünftigen Baulückenkatasters in bestehende Monitoringsysteme ist ab 2025 vorgesehen. Parallel dazu hat der zuständige Ausschuss für Klimaschutz, Umwelt, Stadtgestaltung und Wohnen die Verwaltung mit Beschluss vom 26.04.2023 beauftragt, eine gesamtstädtische Innenentwicklungsstrategie zu erarbeiten, die die Weichen für eine nachhaltige Nutzung der Ressource Boden sowohl für Wohnen als auch für Freiflächen für die Zukunft stellen soll<sup>20</sup>.

Die Dynamik der letzten Jahre bei der Inanspruchnahme und Neuausweisung von Wohnbauland hält an. Weiterhin gelingt es, das Angebot an Baugrundstücken planerisch auf einem hohen Niveau zu halten. Als aktuelle Entwicklungsflächen mit Baurecht können insbesondere folgende Projekte benannt werden:

- „Westlich Stahlwerkstraße“ – Stadtbezirk Innenstadt-Nord  
(Umnutzung nicht mehr benötigter Betriebsflächen im südlichsten Teilbereich des Westfalenhüttengeländes, Satzungsbeschluss 2022)
- „Am Lennhofe“ – Stadtbezirk Hombruch  
(Aktivierung eines Innenentwicklungspotenzials mit der Schaffung von Wohnraum für verschiedene Zielgruppen, u. a. gemeinschaftliches Wohnprojekt, Satzungsbeschluss 2022)
- „Nördlich Sommerbergweg – Stadtbezirk Hörde  
(Aktivierung eines Innenentwicklungspotenzials für die Schaffung von Wohnraumangeboten in unterschiedlichen Preissegmenten, vorrangig im Einfamilienhausbau, Satzungsbeschluss 2022)
- „In den Börtten“ – Stadtbezirk Brackel  
(Umnutzung einer ehemaligen Stadtbahn-Wendeanlage, Satzungsbeschluss 2021)
- „Pleckenbrink“ – Stadtbezirk Brackel  
(Nachnutzung einer Sportplatzfläche sowie Randbereiche im Stadtteil Wickede)

<sup>19</sup> [https://www.rvr.ruhr/fileadmin/user\\_upload/01\\_RVR\\_Home/02\\_Themen/Regionalplanung\\_Entwicklung/RUFIS/2020\\_Siedlungsflaechen\\_Monitoring\\_Ruhr\\_2020.pdf](https://www.rvr.ruhr/fileadmin/user_upload/01_RVR_Home/02_Themen/Regionalplanung_Entwicklung/RUFIS/2020_Siedlungsflaechen_Monitoring_Ruhr_2020.pdf)  
Siedlungsflächenmonitoring Ruhr 2020 - Erhebung der Siedlungsflächenreserven und Inanspruchnahmen (rvr.ruhr); Das SFM Ruhr (Siedlungsflächenmonitoring Ruhr) wird zur Zeit vom Regionalverband Ruhr mit Stand 31.12.2022 aktualisiert, so dass in den nächsten Monaten aktualisierte Zahlen zur Verfügung stehen werden.

<sup>20</sup> [https://sessionnet.krz.de/dortmund/bi/si0057.asp?\\_\\_ksinr=2000145](https://sessionnet.krz.de/dortmund/bi/si0057.asp?__ksinr=2000145) SessionNet | Ausschuss für Klimaschutz, Umwelt, Stadtgestaltung und Wohnen - 26.04.2023 - 15:00 Uhr (krz.de), Drucksachen-Nr. 30727-23 und -23/1

- „Westlich Wellinghofer Straße“ – Stadtbezirk Hörde  
(u. a. Umnutzung einer ehemaligen Feuerwehrwache, Satzungsbeschluss 2021)
- „An der Witwe“ – Stadtbezirk Hombruch  
(Areal einer ehemaligen Gleisfabrik im Stadtteil Barop)
- „Kronprinzenviertel“ – Stadtbezirk Innenstadt-Ost  
(Rechtskraft erfolgte bereits Ende 2019, die ersten Gebäude stehen kurz vor der Bezugsfertigkeit)
- „Luisenglück“ – Stadtbezirk Hombruch  
(Areal eines ehemaligen Fertigbetonwerks am Rande des Stadtbezirkszentrums, einige Gebäude wurden bereits fertig gestellt)

### 2.3.2 Wohnbauflächenentwicklung

Auch für die kommenden Jahre wird sichergestellt, dass in ausreichendem Maße Bauland für den Wohnungsbau planungsrechtlich neu ausgewiesen werden kann, um der Nachfrage zu entsprechen. Dabei verfolgt die Stadtplanung in Dortmund weiterhin das Ziel, 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. Die zahlreichen Potenziale in den Innenstadtbezirken – speziell in der Innenstadt-Ost – bieten die Chance, hochattraktive gemischte Wohnquartiere zu realisieren, ohne in den Freiraum einzugreifen:

- Areal an der Sckellstraße – Stadtbezirk Innenstadt-Ost  
(ehemaliges Berufskolleg)
- Areal an der Deggingsstraße – Stadtbezirk Innenstadt-Ost  
(ehemaliges Stadtwerkegelände; Wohnquartier „Deggingshöfe“)
- Bereich nördlich Ernst-Mehlich-Straße – Stadtbezirk Innenstadt-Ost
- Areal an der Max-Eyth-Straße – Innenstadt-Ost  
(ehemalige Fläche der Siemens-Nixdorf AG)
- Dortmunder Hauptbahnhof, Umfeld Nord – Stadtbezirk Innenstadt-Nord  
(städtebauliche Neukonzeption mit erheblichem Anteil Wohnen)
- Areal der ehemaligen HSP-Fläche – Stadtbezirk Innenstadt-West  
(Zukunftsstandort der Fachhochschule Dortmund und Stadtteilentwicklung mit hohem Anteil Wohnen)

Weiterhin besteht der Anspruch einer nachfragegerechten Wohnbauflächenausweisung und in allen Stadtbezirken unterschiedliche Wohnangebote zu entwickeln, vom öffentlich geförderten Mietwohnungsbau bis zum exklusiven freistehenden Einfamilienhaus. Dies spiegelt sich in der breiten Angebotspalette der Bebauungspläne in den Vorortstadtbezirken wider, die sich im aktuellen Arbeitsprogramm des Stadtplanungs- und Bauordnungsamts befinden. Beispielhaft zu nennen sind die Projekte:

- „Auf dem Toren“ – Stadtbezirk Lütgendortmund  
(Wohnquartier in Lütgendortmund, Aufstellung 2021)
- „Auf dem Wüstenhof“ – Stadtbezirk Hörde  
(Wohnquartier in Benninghofen, Aufstellung 2021)
- „Wicked-West“ – Stadtbezirk Brackel  
(gemischtes Wohnquartier, Aufstellungsbeschluss 2016, Planfeststellung läuft )

- „Östlich und westlich Am Katzenbuckel“ – Stadtbezirk Eving  
(Wohnquartier, Aufstellung 2021)
- „Südlich Husener Straße“ – Stadtbezirk Scharnhorst  
(Wohnquartier in Husen)
- „Glückstraße“ – Stadtbezirk Scharnhorst  
(gemischtes Wohnquartier in Derne auf der Fläche des ehemaligen Kraftwerks Gneisenau)
- „Kirchhörder Bach“ – Stadtbezirk Hombruch  
(gemischtes Wohnquartier auf der Fläche des ehemaligen Telekomlagers in Kirchhörde)

Der Abschluss der Planrechtschaffung erfolgt sukzessive in den nächsten Jahren.

### Strategische Einbindung der Dortmunder Stadtentwicklungsgesellschaft

Die Dortmunder Stadtentwicklungsgesellschaft (DSG KG) hat auf Grundlage der vom Rat beschlossenen Neuausrichtung ihrer Aufgaben und Handlungsfelder die operative Tätigkeit im Mai 2022 aufgenommen. Die DSG KG soll als kommunale Wohnungsbaugesellschaft in besonderem Maße einen Beitrag zur Schaffung von bezahlbaren Wohnungen für alle Zielgruppen leisten, in dem sie Wohnraum mit langfristig preiswerten und angemessenen Mieten entwickelt bzw. bereitstellt.

Es wurden und werden sukzessive die folgenden städtischen Flächen für den Wohnungsneubau an die DSG KG übertragen – mit dem Ziel mind. 30 % des geschaffenen Wohnraums im öffentlich geförderten Wohnungsbau zu errichten.

Der Grundsatzbeschluss des Rates der Stadt Dortmund zur Neuausrichtung der DSG aus dem Jahr 2021 sieht folgende acht Entwicklungsbereiche vor:

- „Erdbeerfeld“ – Stadtbezirk Mengede
- „Ortskernentwicklung Grevel“ – Stadtbezirk Scharnhorst
- „Pleckenbrink“ – Stadtbezirk Brackel
- „Alter Feuerwache Hörde/westl. Wellinghofer Straße“ – Stadtbezirk Hörde
- „Wickede West“ – Stadtbezirk Brackel
- „Sckellstraße“ – Stadtbezirk Innenstadt-Ost
- „Auf dem Toren“ – Stadtbezirk Lütgendortmund
- „Am Katzenbuckel“ – Stadtbezirk Eving

Darüber hinaus hat der Rat der Stadt Dortmund weitere unbebaute Grundstücke in Hörde, Innenstadt-Ost und Brechten für die Schaffung von Wohnraum durch die DSG vorgesehen.

In der Gesamtbetrachtung können nach jetzigem Planungsstand mittelfristig ca. 60.000 qm Wohnfläche für insgesamt bis zu 825 Wohneinheiten entstehen. Die Fertigstellung der ersten Geschosswohnungsbauten mit rd. 90 Wohneinheiten ist für das III. Quartal 2025 vorgesehen.

Neben dem Wohnungsneubau wurden die Handlungsfelder der DSG KG um die Sanierung bzw. die Modernisierung und Bewirtschaftung von Bestandsimmobilien erweitert. Inzwischen wurden die folgend aufgeführten bebauten Grundstücke in die DSG KG eingelegt:

- Adelheidweg 3–6a – Stadtbezirk Lütgendortmund
- Fuchteystraße 2, 3, 7 – Stadtbezirk Huckarde
- Zum Erdbeerfeld 2–2a – Stadtbezirk Mengede
- Mallinckrodtstraße 54–56 – Stadtbezirk Innenstadt-Nord
- Lindenhorster Straße 98–100 – Stadtbezirk Eving
- Grendicks Feld 1, 3–11, 13 – Stadtbezirk Lütgendortmund

### Quote für den öffentlich geförderten Mietwohnungsneubau

Der Beschluss des Rates vom 10.04.2014 zur 25 %-Quote für den öffentlich geförderten Mietwohnungsneubau ist ein wichtiges kommunales Steuerungsinstrument zur Schaffung von bezahlbarem Wohnraum. Seit 2014 konnten auf Grundlage des Ratsbeschlusses im Rahmen der Entwicklung neuer Wohnbauflächen und der Veräußerung städtischer Grundstücke insgesamt 891 Neubaumietwohnungen gefördert werden. Im Jahr 2022 wurden insgesamt 73 Wohneinheiten gefördert, bei denen die 25 %-Regelung zur Anwendung gekommen ist.

Seit Ende des Jahres 2021 ist bei der Neuaufstellung von Bebauungsplänen die **von 25 % auf 30 % erhöhte Quote für den geförderten Mietwohnungsneubau** zu erfüllen. Die Anhebung der Quote erfolgte im Zusammenhang mit der Erarbeitung des Kommunalen Wohnkonzeptes Dortmund 2021 und wurde am 16.12.2021 vom Rat der Stadt Dortmund beschlossen. Seitdem findet die neue Quotenregelung Anwendung. Die Quote gilt weiterhin sowohl bei der Neuschaffung von Planrecht als auch beim Verkauf städtischer Grundstücke. Der Beschluss regelt außerdem, dass zukünftig nicht mehr die Anzahl der geplanten Wohneinheiten, sondern die geplante **Bruttogrundfläche als Bezugsgröße** für die Anwendung der Quotenregelung zugrunde zu legen ist. Durch die Änderung der Bezugsgröße soll erreicht werden, dass bei der Erfüllung der Quote von den Investierenden nicht – wie in der Vergangenheit oftmals üblich – größtenteils kleine Wohnungen bzw. Apartments mit Wohnraumfördermitteln geschaffen werden, sondern ein bedarfsorientierter Wohnungsmix mit dringend benötigten großen Wohnungen für Familien gefördert wird.

### Ergebnis:

Dortmund verfügt über ausreichende und vielfältige Wohnbaulandpotenziale im gesamten Stadtgebiet. Ende 2022 standen rund 179 Hektar Wohnbauflächen in rechtsverbindlichen und in Aufstellung befindlichen Bebauungsplänen zur Verfügung. Dort können zukünftig rund 8.900 Wohnungen entstehen: 7.000 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern und 1.900 Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern.

Mit der neu ausgerichteten Dortmunder Stadtentwicklungsgesellschaft (DSG KG) kann die Stadt Dortmund den kommunalen Wohnungsbau ausweiten und damit einen zusätzlichen Beitrag zur Schaffung von bezahlbarem Wohnraum leisten.

Auch die inzwischen von 25 auf 30 % erhöhte Quote für den geförderten Mietwohnungsneubau ist ein wichtiger Baustein zur Umsetzung einer gemeinwohlorientierten Wohnungspolitik in Dortmund. Auf Grundlage der Quotenregelung konnten im Zeitraum von 2014 bis einschließlich 2022 insgesamt 891 Neubaumietwohnungen gefördert werden.



# 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.**

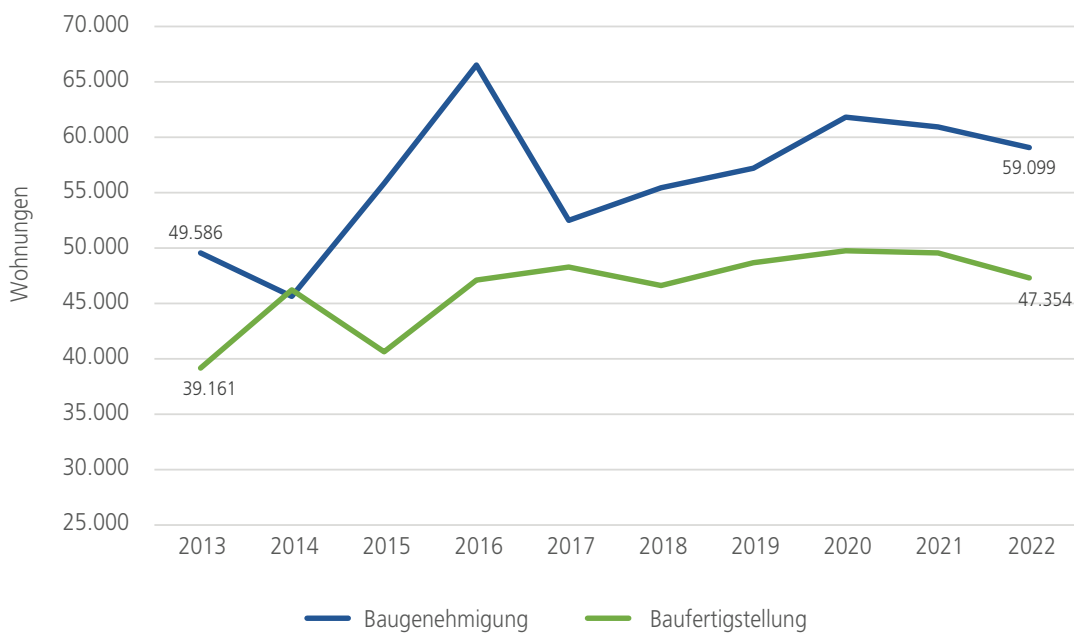
## 3. Wohnungsangebot

### 3.1 Wohnungsneubau in Deutschland und Nordrhein-Westfalen

Die Zahl der Baugenehmigungen in Deutschland ging im Jahr 2022 um 7,0 % auf 354.162 zurück. Dies ist insbesondere auf die Entwicklung bei den Ein- und Zweifamilienhäusern mit einem Minus von 16,8 % respektive 13,7 % zurückzuführen. Die Zahl der Baugenehmigungen für Mehrfamilienhäuser sank lediglich um 1,6 %. Bezeichnend ist, dass insbesondere in der zweiten Jahreshälfte die Zahl der Genehmigungen zurückgeht. Im ersten Halbjahr 2022 war der Rückgang mit 2,1 % zum Vorjahreszeitraum noch moderat. Im zweiten Halbjahr 2022 waren es rund 12,6 % weniger Genehmigungen.

Deutschlandweit wurden im Jahr 2022 insgesamt 295.275 Wohnungen fertiggestellt. Das waren zwar rund 2.000 Wohnungen mehr als im Vorjahr (+ 0,6 %). Das von der Ampel-Koalition gesetzte Ziel, bundesweit jährlich 400.000 Wohnungen neu bauen zu lassen, um der Wohnungsknappheit entgegenzuwirken, wurde allerdings erneut deutlich verfehlt. Im Segment der Einfamilienhäuser reduzierten sich die Baufertigstellungen um 1,5 %, in Mehrfamilienhäusern stiegen sie hingegen um 1,5 %. Wohnungen in Zweifamilienhäusern konnten sogar einen Zuwachs um 14,1 % verzeichnen.

Abb. 7: Fertig gestellte und genehmigte Wohnungen<sup>21</sup> in NRW 2013 bis 2022



Quelle: Information und Technik Nordrhein-Westfalen

Die Zahl der Baugenehmigungen in Nordrhein-Westfalen ging im Vergleich zum Vorjahr um 3,0 % auf 59.099 zurück. Dieser Rückgang resultiert aus der verringerten Zahl der genehmigten Wohnungen in neu errichteten Ein- und Zweifamilienhäusern. Der Rückgang der Genehmigungen lag hier bei -13,8 % respektive -16,4 %. Die Zahl der genehmigten Wohnungen in Mehrfamilienhäusern stieg hingegen leicht um 0,2 %.

Die Zahl der Baufertigstellungen verringerte sich im Jahr 2022 um 4,4 % auf 47.354 Wohnungen und damit das zweite Jahr in Folge. Hierfür ursächlich war insbesondere der Rückgang der fertig gestellten Einfamilienhäuser um 4,2 % sowie der Zweifamilienhäuser um 0,3 %. Die Zahl der Fertigstellungen in Mehrfamilienhäusern hingegen erhöhte sich um 2,4 %. Allerdings entstanden weniger Wohnungen durch Um- und Ausbauten (4.810 Wohnungen, 18,5 %).

<sup>21</sup> 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 Stadt Dortmund formuliert in ihrem aktualisierten Kommunalen Wohnkonzept die anvisierte Zielgröße von jährlich 2.000 Wohnungen, um sowohl die steigende Nachfrage zu befriedigen als auch dem Nachholeffekt Rechnung zu tragen. Diesem ambitionierten Ziel stehen stärker denn je die gestiegenen Materialkosten im Baugewerbe, deren Kapazitätsengpässe sowie insbesondere die Zinswende entgegen. Aber auch die Verfügbarkeit von Bauland und schlankere Genehmigungsprozesse sind die Grundvoraussetzung für die Zielerreichung.

Für Dortmund haben sich die Baugenehmigungszahlen im Jahr 2022 mit insgesamt 2.616 Genehmigungen für Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden gegen den landesweiten Trend sehr positiv entwickelt. Nachdem die Genehmigungen bereits zwischen 2020 und 2021 um 17,7 % angestiegen waren, konnten sie erneut um 15,6 % zulegen. Im Fünf-Jahres-Vergleich stellt sich die Entwicklung der Baugenehmigungszahlen in Dortmund mit einem Plus von über 60 % sehr positiv dar.

# Wohne, wie du bist!



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

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

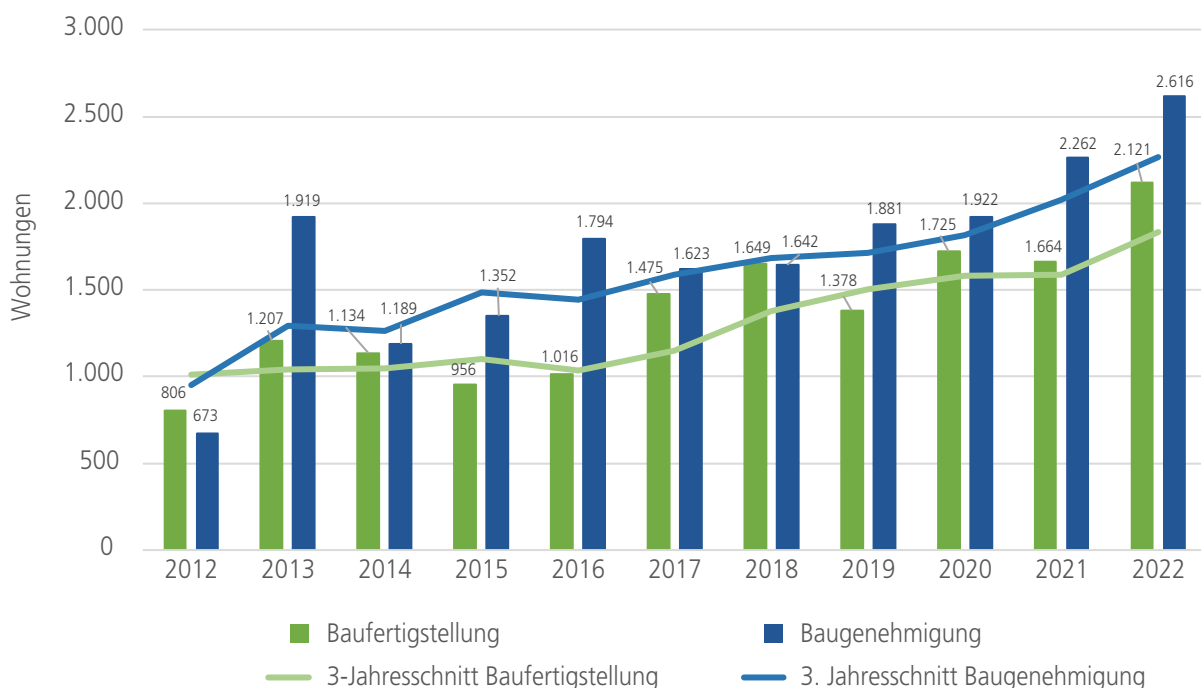
**gws**  
WOHNEN

Die Zahl der Baufertigstellungen in Dortmund belief sich im Jahr 2022 auf insgesamt 2.121 Wohnungen, was einen sehr starken Anstieg um 27,5 % im Vergleich zum Vorjahr bedeutet. Auch hier sticht Dortmund landesweit positiv heraus. Bei der jahresscharfen Betrachtung der Bautätigkeitszahlen ist allerdings zu beachten, dass es immer wieder zu jährlichen Schwankungen kommen kann. Eine Baufertigstellung wird erst statistisch „sichtbar“, wenn sie vom Bauherren/von der Bauherin angezeigt wird bzw. wenn eine Abnahme durch die Bauordnung erfolgt ist. So werden Baufertigstellungen oftmals erst im Folgejahr an das Landesdatenamt (IT.NRW) gemeldet.

Weniger anfällig für Schwankungen ist daher der Blick auf den 3-Jahresschnitt der Fertigstellungen. Während 2010 bis 2012 durchschnittlich nur 1.009 Wohnungen fertiggestellt wurden, waren es 2020 bis 2022 bereits 1.837, sodass die anvisierte Zielgröße von 2.000 Wohnungen annähernd erreicht wurde.

Der angesichts der drastisch gestiegenen Baukosten und des Fachkräftemangels befürchtete Einbruch der Fertigstellungszahlen zeigte sich, auch aus den genannten Gründen, im Jahr 2022 zwar noch nicht – im Gegenteil. Es ist allerdings damit zu rechnen, dass sich die problematische Gesamtlage (Zinswende, Baukosten, Fachkräftemangel etc.) hemmend auf die Bautätigkeit schon im laufenden Jahr, besonders stark aber auch in den folgenden Jahren auswirken wird. Im ersten Quartal 2023 deutet sich bereits ein deutlicher Rückgang bei den Baugenehmigungen an. Wie sich die Zahlen der Bauanträge, der Baugenehmigungen sowie der Baufertigstellungen im Jahresverlauf weiterentwickeln, bleibt abzuwarten. Im Rahmen des Stimmungsbarometers 2022 zeigt sich anhand der Einschätzungen der Expert\*innen allerdings, dass das Investitionsklima inzwischen deutlich getrübt ist (s. Kapitel 7 Kommunales Stimmungsbarometer).

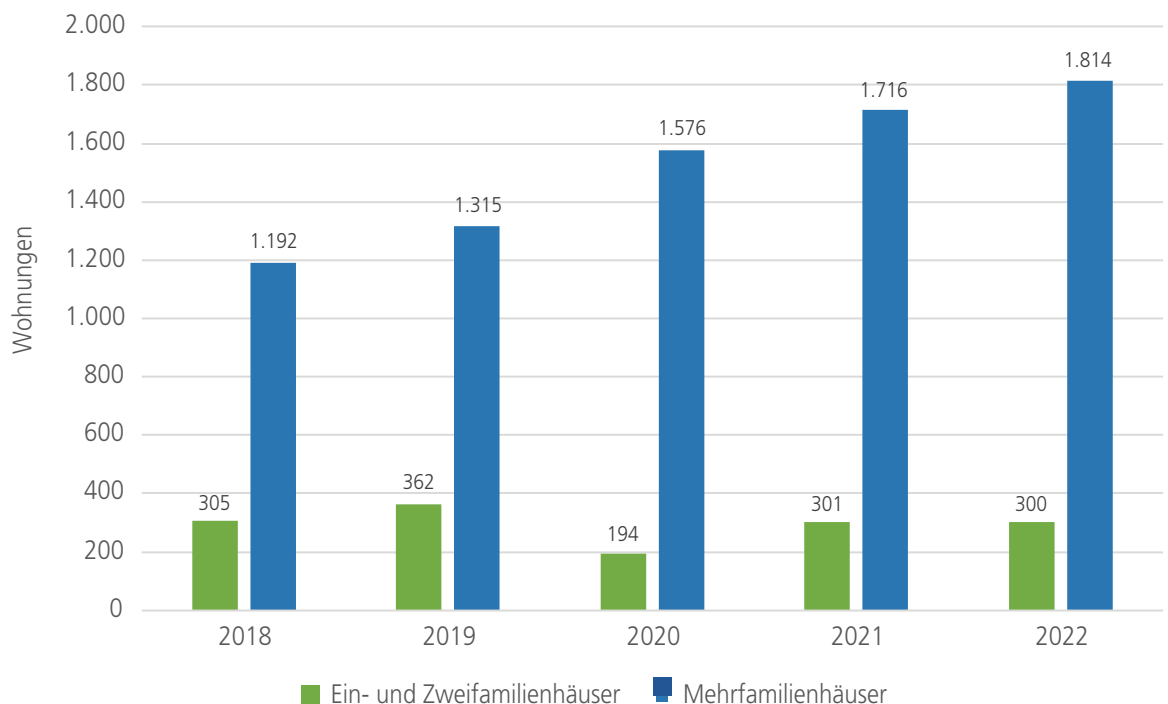
**Abb. 8: Fertig gestellte und genehmigte Wohnungen in Dortmund 2012 bis 2022**



Quelle: Information und Technik Nordrhein-Westfalen

Die positive Entwicklung der Baugenehmigungen basiert insbesondere auf genehmigten Mehrfamilienhäusern. In diesem Segment konnte mit 1.814 genehmigten Wohnungen im Vergleich zum Vorjahr ein weiteres Plus von rund 6 % verzeichnet werden, während die Genehmigungszahlen bei Ein- und Zweifamilienhäusern mit insgesamt 300 Wohnungen stagnierten. Einen großen Anteil an den steigenden Genehmigungszahlen hatten auch die durch Um- oder Ausbauarbeiten entstehenden Wohnungen. Hier konnte eine Verdoppelung von 230 auf 467 genehmigte Wohnungen verzeichnet werden.

**Abb. 9: Genehmigte Wohnungen<sup>22</sup> in Ein- und Zweifamilienhäusern und Mehrfamilienhäusern 2018 bis 2022**

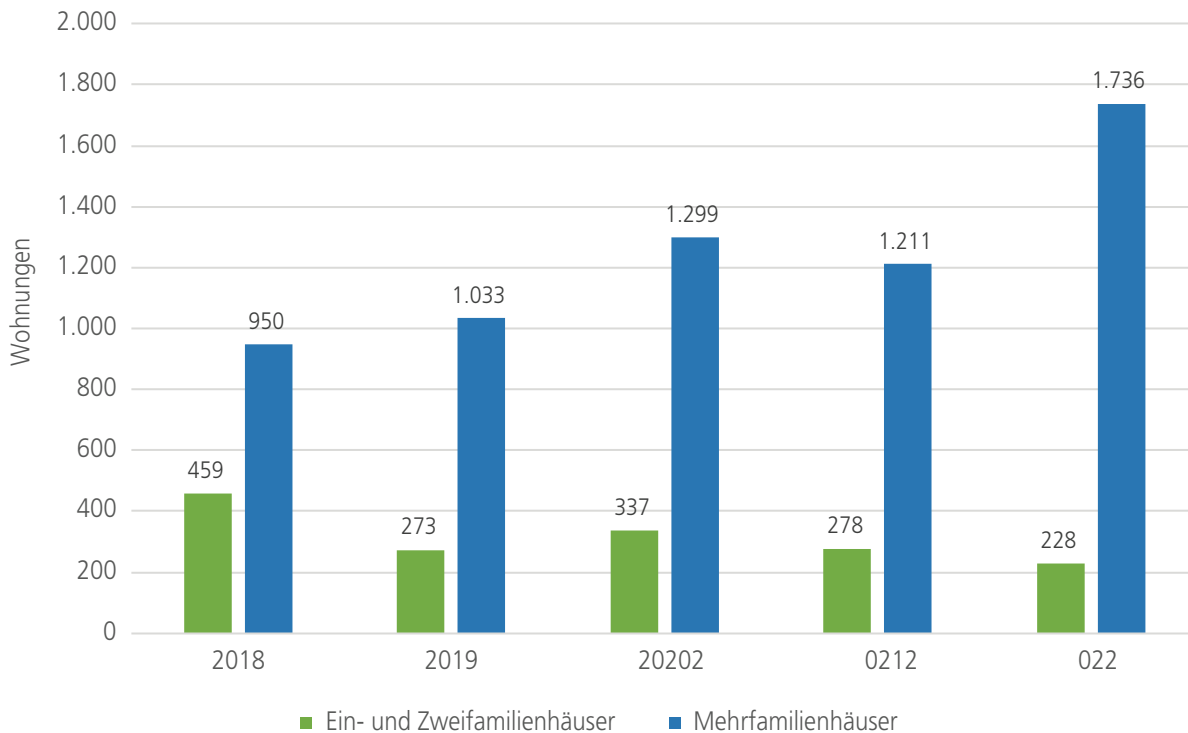


Quelle: Eigene Berechnung nach Daten der Information und Technik Nordrhein-Westfalen

Während der Geschosswohnungsbau 2022 auf einen Anteil an allen Fertigstellungen von über 80 % stieg, sank der Anteil von Einfamilienhäusern an allen fertiggestellten Wohnungen auf unter 10 %. Auch bei den Fertigstellungen zeigt sich der Geschosswohnungsbau als treibende Kraft. Aufgeschlüsselt nach der Bautypologie ist im individuellen Wohnungsbau ein Rückgang der Fertigstellungen um weitere 19,6 % im Segment der Einfamilienhäuser (im Vorjahr: -19,0 %) und um 11,1 % bei Zweifamilienhäusern (im Vorjahr: +/- 0 %) zu beobachten. Im Segment der Mehrfamilienhäuser hingegen stieg die Zahl der Fertigstellungen um 43,4 % auf 1.736 Wohnungen. Hinzu kommen noch 150 neue Wohnungen, die durch Um- oder Ausbauarbeiten entstandenen sind. Zwar war hier ein leichter Rückgang zu verzeichnen (Vorjahr: 160). Das hohe Niveau konnte damit allerdings gehalten werden und zeigt die Bedeutung von Bestandsmaßnahmen.

<sup>22</sup> Ausschließlich in Wohngebäuden genehmigte Wohnungen. Wohnungen in Nichtwohngebäuden und durch Um- und Ausbauarbeiten entstehende Wohnungen sind nicht enthalten.

**Abb. 10: Fertiggestellte Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern und Mehrfamilienhäusern 2018 bis 2022**



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

Der Anstieg genehmigter sowie fertiggestellter Wohnungen in Mehrfamilienhäusern ist u. a. auf die verstärkte Ausweisung von Wohngebieten mit dem Schwerpunkt Geschosswohnungsbau zurückzuführen. Durch den Strategiewechsel sollte der angespannten Wohnungsmarktsituation Rechnung getragen und ein größeres Wohnraumangebot geschaffen werden. Darüber hinaus ist der Fokus auf den Geschosswohnungsbau unter dem Aspekt des flächensparenden Bauens und vor dem Hintergrund einer klimagerechten Stadtentwicklung essenziell.

### Ergebnis:

Dortmund ist nach wie vor als Wohnstandort und als Ort für wohnungswirtschaftliche Investitionen sehr attraktiv. Dies spiegelt sich im erneuten Anstieg der Baugenehmigungen um 15,6 % auf 2.616 im Jahr 2022 wider. Damit koppelt sich Dortmund deutlich vom landesweiten Trend ab.

Auch bei den Baufertigstellungen zeigte sich zuletzt überraschenderweise eine sehr positive Entwicklung. Die Zahl der Fertigstellungen stieg im Jahr 2022 auf 2.121 und legte damit um 27,5 % zu. Der Anstieg geht auf die verstärkten Aktivitäten im Geschosswohnungsbau zurück. Allein 1.736 Wohnungen sind diesem Segment zuzuordnen. Damit machten sie zuletzt über 80 % aller neuen Wohnungen in Dortmund aus.

Allerdings wird die Zahl der Baufertigstellungen im laufenden Jahr und den nächsten Jahren aufgrund der schwierigen Gemengelage mit Zinswende und daraus resultierenden steigenden Finanzierungskosten, hohen Baupreisen, Inflation, Lieferengpässen und Fachkräftemangel stark unter Druck geraten. Spätestens nachdem viele bereits begonnene Bauprojekte abgeschlossen sind und Wohnungen fertiggestellt wurden, werden sich einige aufgeschobene und nicht realisierte Projekte voraussichtlich auch in niedrigeren Fertigstellungszahlen widerspiegeln.

### 3.3 Wohnungsbestand

Der Wohnungsbestand in Dortmund belief sich zum Stichtag 31.12.2021<sup>23</sup> auf 327.556 Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden.

Die Auswertung der Grundsteuerdatei des Steueramtes der Stadt Dortmund zum Stichtag 31.12.2022 hat ergeben, dass 23,9 %<sup>24</sup> aller Wohnungen in Gebäuden mit Wohnraum von (Mit-)Eigentümer\*innen selbst genutzt werden. Die Eigentumsquote ist im Vergleich zum Vorjahr konstant geblieben.

Rund 80 % des Dortmunder Wohnungsbestandes ist älter als 40 Jahre. Allein in den 1950er- und 60er-Jahren wurden fast 45 % der Wohnungen errichtet. Der Geschosswohnungsbau und die Einfamilienhaussiedlungen dieser Zeit des Wiederaufbaus sind heute noch stadtbildprägend.

Der Wohnungsbestand rückt durch die jüngsten Entwicklungen immer mehr in den Fokus der öffentlichen Diskussionen. Der Klimawandel und spätestens die Energiekrise im Herbst/Winter 2022 zeigen die dringende Notwendigkeit der energieeffizienten Sanierung von Wohngebäuden sowie von Investitionen in eine regenerative Energieversorgung zur Reduzierung der CO<sub>2</sub>-Emissionen und zur Energieeinsparung.

Die bundespolitischen Debatten über die „Wärmewende“ und die Ausgestaltung des Gebäudeenergiegesetzes 2023 haben offenbart, wie komplex die Sachlage aufgrund der sehr unterschiedlichen Gebäudetypologien, bautechnischen Gegebenheiten sowie Eigentümer\*innenstrukturen ist. Expert\*innen haben in diesem Zusammenhang immer wieder die Wichtigkeit der Erstellung einer kommunalen Wärmenutzungsplanung betont. Parallel zum Gebäudeenergiegesetz soll daher auf Bundesebene ein entsprechendes Wärmeplanungsgesetz erlassen werden.

Der Rat der Stadt Dortmund hat bereits im Dezember 2021 über das Handlungsprogramm Klima-Luft 2030 die Erstellung eines Energienutzungsplans (ENP) beschlossen. Das Kernstück des ENP wird die kommunale Wärmeplanung darstellen. Der kommunale Wärmeplan soll den Status quo abbilden und aufzeigen, welche Wohngebiete in einer Stadt künftig mit Fernwärme bzw. Nahwärme versorgt werden können, wo industrielle Abwärme oder Geothermie genutzt werden kann, und wo die energetische Sanierung der Gebäude besonders vorangetrieben werden sollte. Ziel der Stadt Dortmund ist es, eine erste Fassung des Energienutzungsplans bis Ende des Jahres 2023 zu erstellen.

#### 3.3.1 Ein- und Zweifamilienhäuser

In Dortmund gibt es rund 59.700 Ein- und Zweifamilienhäuser mit ca. 75.300 Wohnungen. Dies entspricht rund einem Viertel des Dortmunder Wohnungsbestandes. Die Eigentumsquote ist bei den Ein- und Zweifamilienhäusern mit 76,2 % traditionell hoch.

Die starke Nachfrage nach Bestandseigenheimen ist seit der deutlichen Erhöhung der Kapitalmarktzinsen im Sommer 2022 regelrecht eingebrochen. Aufgrund der angespannten Marktsituation in Kombination mit dem Zinstief haben sich die Angebotspreise in diesem Segment in den letzten Jahren auf einem sehr hohen Niveau bewegt (s. a. Kapitel 2.2.1 Preisentwicklung Ein- und Zweifamilienhäuser in Dortmund). Diese Preise sind für viele Kaufinteressent\*innen aktuell nicht mehr finanzierbar. Außerdem haben die oben beschriebenen Diskussionen zum Gebäudeenergiegesetz zu einer Verunsicherung über Art und Kostenumfang eventuell vorgeschriebener Modernisierungsinvestitionen geführt.

<sup>23</sup> Für das Jahr 2022 lag zum Redaktionsschluss noch kein aktueller Wohnungs- und Gebäudebestand vor.

<sup>24</sup> Bezogen auf den Wohnungsbestand 2021.

Grundsätzlich sind Bestandseigenheime bei wohnungssuchenden (jungen) Familien sehr beliebt. In älteren Ein- und Zweifamilienhaussiedlungen läuft der Generationenwechsel allerdings oftmals sehr schleppend. Viele „Empty Nester“ möchten ihr Eigenheim nicht verkaufen – oftmals aus emotionalen Gründen, aus Angst vor Veränderungen oder weil sie ihr angestammtes Umfeld nicht verlassen möchten und keine adäquaten Wohnungsangebote im Quartier verfügbar sind. Auch gibt es in Dortmund viele leer stehende oder untergenutzte Einliegerwohnungen, die die Eigentümer\*innen aus ganz unterschiedlichen Gründen nicht vermieten (s. a. Kapitel 3.4 Wohnungsleerstand).

Mit der Mobilisierung dieses „unsichtbaren Wohnraums“ könnten gleich mehrere Effekte erzielt werden. Das knappe Wohnraumangebot kann erhöht und der angespannte Wohnungsmarkt entlastet werden. Gleichzeitig könnte der Neubaubedarf und damit der Flächenverbrauch gemindert werden, sodass auch ein Beitrag zum Klimaschutz geleistet werden könnte.

### 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).

#### 3.3.2.1 Mietwohnungen im Geschosswohnungsbestand

Der größte Teil der Wohnungen in Mehrfamilienhäusern ist vermietet. Nach einer überschlägigen Berechnung<sup>25</sup> umfasst das Mietwohnungsangebot im Geschosswohnungsbau derzeit rund 221.850 Wohnungen. Hiervon gelten ca. 201.000 Wohnungen als frei finanziert und rund 20.850 Mietwohnungen<sup>26</sup> als öffentlich gefördert.

Im Stimmungsbarometer 2022 beurteilen die teilnehmenden Expert\*innen die Lage auf dem Dortmunder Mietwohnungsmarkt überwiegend als angespannt bis sehr angespannt. Das mangelnde Angebot an großen Wohnungen im mittleren und unteren Preissegment wird vom Großteil der Befragten als vorrangiges Problem des Dortmunder Mietwohnungsmarktes benannt (s. Kapitel 7 Kommunales Stimmungsbarometer).

Aufgrund der extrem hohen Baukosten und der angespannten Wohnungsmarktsituation ist es derzeit kaum möglich, allein durch frei finanzierten Mietwohnungsneubau diese Mangellage zu beseitigen. Hinzu kommt, dass ein Teil der großen familiengerechten Mietwohnungen – ähnlich wie bei den Einfamilienhäusern – lediglich von ein oder zwei Personen bewohnt werden. Aber selbst wenn sich ein Ein- bzw. Zweipersonenhaushalt wohnflächenmäßig verkleinern möchte, scheitert dieser Wunsch nicht selten an den in den letzten Jahren stark gestiegenen Angebotsmieten. Je nach Wohndauer und Miethöhe im bestehenden Mietverhältnis können die Wohnkosten für eine große Mietwohnung trotz höherer Wohnfläche unter der Gesamtmiete für eine neu- oder wiedervermietete kleinere Wohnung liegen. Dieser Lock-in-Effekt zeigt sich natürlich umso deutlicher, wenn Paare oder Familien, die Nachwuchs erwarten, von der dann zu kleinen Wohnung in eine Größere ziehen möchten. Zusätzlich erschwert den Familien die Konkurrenzsituation mit anderen ggf. zahlungskräftigeren Haushalten, eine ausreichend große und bezahlbare Wohnung anzumieten.

<sup>25</sup> Mietwohnungen im Geschosswohnungsbestand – vermietete Ein- und Zweifamilienhäuser sowie vorn/von der (Mit-)Eigentümer\*in selbst genutzte (Eigentums-)Wohnung/en werden nicht berücksichtigt.

<sup>26</sup> Ohne Mietein Familienhäuser.

Ein Teil der Lösung ist die dringend notwendige Ankurbelung der öffentlich geförderten Wohnraumförderung für den Mietwohnungsneubau sowie für Bestandsmaßnahmen zur Modernisierung, zum Bindungstausch und zum Ankauf- von Belegungsbindungen (s. Kapitel 3.5 Öffentlich geförderter Wohnraum). Damit kann bedarfsgerechter preiswerter Wohnraum geschaffen bzw. erhalten werden und die Belegung der freien Wohnungen erfolgt entsprechend der Haushaltsgröße.

Parallel dazu ist die Mobilisierung von längerfristigen Wohnungsleerständen bzw. die Mobilisierung von untergenutztem Wohnraum anzustoßen (vgl. 3.3.1 Ein- und Zweifamilienhäuser und 3.4 Wohnungsleerstand). Außerdem wird es immer wichtiger, die zur Verfügung stehenden Instrumente der Wohnungsaufsicht anzuwenden und weiter zu schärfen, um zu verhindern, dass Wohnraum mit erheblichen Missständen durch Untätigkeit der Vermietenden nicht mehr vermietbar ist und diese – oftmals preiswerten – Wohnungen dem Markt nicht mehr zur Verfügung stehen.

### 3.3.2.2 Eigentumswohnungen

Die Auswertung der Grundsteuerdatei des Steueramtes der Stadt Dortmund hat ergeben, dass zum Stichtag 31.12.2022 in Dortmund rund 59.500 Liegenschaften mit der Kennzeichnung „Eigentumswohnung“ registriert waren. 42,7 % der Eigentumswohnungen werden von (Mit-)Eigentümer\*innen selbst genutzt. Der überwiegende Teil der Eigentumswohnungen dient somit als Kapitalanlage und wird vermietet.

Die deutliche Mehrheit der Teilnehmenden des Stimmungsbarometers beurteilen die Wohnungsmarktlage bei den Eigentumswohnungen im mittleren und insbesondere im unteren Preissegment für das Jahr 2022 als angespannt bis sehr angespannt (s. Kapitel 7 Kommunales Stimmungsbarometer). Diese Einschätzungen werden durch den erneuten Anstieg der mittleren Angebotspreise<sup>27</sup> für Bestandseigentumswohnungen gestützt (s. Kapitel 2.2.3 Preisentwicklung Eigentumswohnungen). Allerdings berichten Expert\*innen auch für dieses Segment von einer spürbar zurückhaltenden Nachfrage seit dem zweiten Halbjahr 2022, die vorrangig im Zusammenhang mit der Zinswende steht. Diese wird voraussichtlich für eine Stagnation oder gar zu einem Rückgang der Angebotspreise für gebrauchte Eigentumswohnungen führen.

#### Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen

Die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen spielte im Jahr 2022 kaum eine Rolle auf dem Dortmunder Wohnungsmarkt. Die tatsächlich durchgeführten Umwandlungen sind im Vergleich zum Vorjahr von 132 auf 110 Wohnungen zurückgegangen<sup>28</sup>.

Als Indikator für mögliche Umwandlungen in den Folgejahren dienen die Abgeschlossenheitserklärungen für Bestandsmietwohnungen, da diese vor einer Umwandlung beantragt werden müssen. Im Jahr 2022 betraf dies lediglich 45 Wohnungen in zehn Bestandsmehrfamilienhäusern<sup>29</sup>. Im Laufe des Jahres 2021 wurden noch für 211 Bestandsmietwohnungen Abgeschlossenheitserklärungen beantragt. Auch die Anzahl der Erstverkäufe nach Umwandlung sank weiter von 45 (2021) auf 39 (2022)<sup>30</sup> Fälle.

<sup>27</sup> Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten).

<sup>28</sup> Quelle: Dortmunder Statistik.

<sup>29</sup> Quelle: Stadtplanungs- und Bauordnungsamt; Amt für Wohnen.

<sup>30</sup> Quelle: Grundstücksmarktbericht 2023 für die Stadt Dortmund.

### 3.4 Wohnungsleerstand

Die mittels der Stromzählermethode erhobene strukturelle Leerstandsquote betrug zum Stichtag 31.12.2022 rund 1,7 %<sup>31</sup>. Dies entspricht rund 5.640 Wohnungen, die länger als sechs Monate leer standen. Im Vergleich zum Vorjahr gab es einen Rückgang um rund 860 Wohnungen, sodass sich die ohnehin schon geringe Leerstandsquote weiter verringerte. Dies spiegelt die angespannte Wohnungsmarktsituation in Dortmund wider.

Die sich im geringen Leerstand ausdrückende Wohnungsknappheit erfordert weiterhin hohe Aktivitäten im Wohnungsneubau. Parallel dazu ist die Nutzung des Potenzials leerstehender Wohnungen in Anbetracht der notwendigen Reduzierung des Siedlungsflächenverbrauches ein wichtiges Handlungsfeld. Es bedarf daher Strategien und Maßnahmen zur Aktivierung von Leerständen im Wohnungsbestand. Diese Aufgabe ist sehr umfangreich, da es nicht „den einen“ Leerstand gibt, sondern die Ursachen und somit die Handlungsansätze zur Aktivierung sehr vielschichtig sind.

Laut Auswertung der Stromzählermethode standen im Jahr 2022 rund 25 % aller leerstehenden Wohnungen (strukturell und fluktuationsbedingte Leerstände) in Dortmund länger als 24 Monate leer. Die Zahl der langfristig leerstehenden Wohnungen verringerte sich im Vergleich zum Vorjahr deutlich um rund 1.200 Wohnungen auf nun rund 2.300 Wohnungen. Die rückläufige strukturelle Leerstandsquote von 1,7 % ist ausschließlich auf den Rückgang der langfristigen Leerstände zurückzuführen. Die Ursachensuche ist vielschichtig: So könnte sich die erhöhte Nachfrage durch die Zugezogenen aus der Ukraine in diesen rückläufigen Leerstandszahlen widerspiegeln, da einige Haushalte möglicherweise in ehemals leerstehenden Einliegerwohnungen ein neues Zuhause gefunden haben. Dies könnte in Teilen den Rückgang der langfristigen Leerstände in durch Ein- und Zweifamilienhäuser geprägten Unterbezirken erklären. Losgelöst von dieser möglicherweise temporären Vermietung von Einliegerwohnungen bergen die untergenutzten Einfamilienhäuser ein großes – wenn auch nur schwer quantifizierbares – Potenzial an zusätzlichem Wohnraum. Hierfür würde es zuerst einer genaueren Potenzialanalyse bedürfen, um in einem nächsten Schritt durch beratende und begleitende Maßnahmen eine neue Form der Wohnquartiersentwicklung zu betreiben. Diese Form der Bestandskoordination wäre eine neue und langfristige Aufgabe, die im bisherigen Aufgabenspektrum der Stadtverwaltung nicht vorgesehen ist, eine ressourcen- und flächensparende Siedlungsentwicklung jedoch unterstützen könnte.

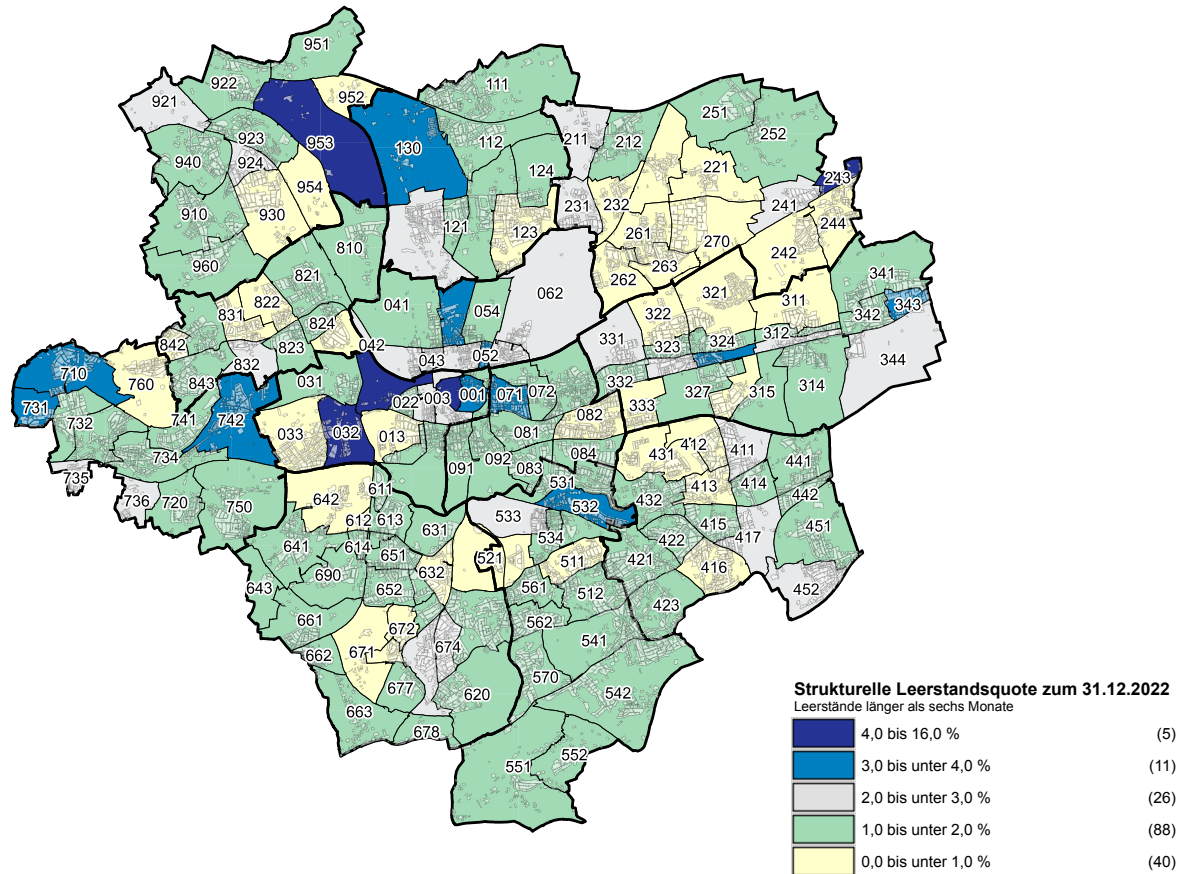
Neben den rückläufigen langfristigen Leerständen in den durch Ein- und Zweifamilienhäuser geprägten Unterbezirken verringern sie sich auch in Teilen der Dortmunder Nordstadt wie z. B. in den Unterbezirken Nordmarkt-Südost und Westfalenhütte. Im positiven Sinne könnte dies ein Resultat der Bemühungen im Rahmen der Inwertsetzung von Problemimmobilien sein, die nach erfolgreicher Aufwertung nun dem Wohnungsmarkt wieder zur Verfügung stehen. Aber auch die Vermietung von Wohnungen, die aufgrund mangelhafter Wohnqualitäten lange Zeit leer standen und nun durch den hohen Nachfragedruck vermietet werden, trägt zu dem Rückgang des längerfristigen Leerstandes bei und ist sicherlich eine negative Folge des rückläufigen Leerstandes.

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

<sup>31</sup> Bezogen auf den Wohnungsbestand 2021.



Karte 3: Strukturelle Leerstandsquote zum 31.12.2022



Quelle: Amt für Wohnen nach Daten der Dortmunder Statistik

Lediglich in 16 Unterbezirken gibt es noch einen nennenswerten strukturellen Leerstand von 3 % und mehr. Hierbei handelt es sich u. a. um die beiden Citybezirke City-Ost (001) und City-West (002) sowie um den citynahen Unterbezirk Union (023). Die genauere Betrachtung der Leerstände in der City und die Diskussion erster Handlungsansätze wird Bestandteil der Arbeit des verwaltungsinternen Arbeitskreises Cityentwicklung sein. Der Unterbezirk Dorstfeld (032) sticht, wie bereits in den Vorjahren, mit einer Leerstandsquote von 15,8 % hervor, die aus der im September 2017 aufgrund von gravierenden Brandschutzmängeln erforderlichen Räumung des Gebäudekomplexes am Vogelpothsweg 12-26 (Hannibal II) resultiert. Zurzeit zeichnen sich positive Entwicklungen in der Sanierung des Komplexes ab, sodass die Wohnungen möglicherweise ab 2025 dem Wohnungsmarkt wieder zur Verfügung stehen könnten.

Rund  $\frac{1}{4}$  aller 170 Statistischen Unterbezirke weisen eine Leerstandsquote von 1 % und weniger auf. So herrscht z. B. in den durch Mehrfamilienhäuser bzw. Großwohnsiedlungen gekennzeichneten Unterbezirken Löttringhausen-Nord (676), Kirchhörde-Nord (672), Funkturmsiedlung (328), Scharnhorst-Ost (270), Siedlung Siepmanstraße (842), Schüren-Neu (431), Jungerferntal (831), Nette (930), Asselburg (311) und Erpinghofsiedlung (822) nahezu Vollvermietung. Auch in den durch Ein- und Zweifamilienhäuser geprägten Unterbezirken, wie z. B. Pferderennbahn (333), Grevel (221), Husen-Süd (244) und Tremonia (013), gibt es mit Quoten unter 1 % keine nennenswerten strukturellen Leerstände.

### Ergebnis:

Die mittels der Stromzählermethode erhobene strukturelle Leerstandsquote betrug zum Stichtag 31.12.2022 rund 1,7 %<sup>32</sup>. Dies entspricht rund 5.640 Wohnungen, die länger als sechs Monate leer standen. Im Vergleich zum Vorjahr gab es einen Rückgang um rund 850 Wohnungen, sodass sich die ohnehin schon geringe Leerstandsquote weiter verringerte.

Dieser Rückgang ist ausschließlich auf die Reduzierung der langfristigen Leerstände über 24 Monate zurückzuführen. Sie verringerten sich im Vergleich zum Vorjahr um rund 1.200 Wohnungen auf nun rund 2.300 Wohnungen deutlich. Die Ursachensuche ist komplex, da unterschiedliche Faktoren für den rückläufigen Leerstand verantwortlich sein könnten. Möglicherweise hat die Unterbringung von Zugezogenen aus der Ukraine in ehemals ungenutzten Einliegerwohnungen Einfluss auf die Verringerung der Leerstandsquote. Aber auch die Inwertsetzung von ehemaligen Problemimmobilien und die damit verbundene Vermietung der Objekte könnten die Leerstandsquote weiter verringert haben. Ebenso die Vermietung von qualitativ minderwertigen Beständen, die aufgrund des zunehmenden Nachfragerdrucks nun doch wieder in die Vermietung kommen.

Generell leistet die Mobilisierung von Potenzialen in un- bzw. untergenutzten Immobilien einen wichtigen Beitrag zur ressourcen- und flächensparenden Siedlungsentwicklung und sollte neben der Flächenentwicklung für den Wohnungsneubau ein Bestandteil der städtischen Wohnungspolitik sein. Eine Bestandskoordination wäre eine neue und langfristige Aufgabe, die sowohl eine Potenzialanalyse als auch die anschließenden beratenden und begleitenden Aufgaben umfassen würde. Der Output einer solchen Bestandskoordination ist jedoch schwer quantifizierbar und hängt im hohen Maße von der Bereitschaft der Eigentümer\*innen ab.

<sup>32</sup> Bezogen auf den Wohnungsbestand 2021.

### 3.5 Öffentlich geförderter Wohnraum

Für die Wohnraumversorgung und die Sicherung von Wohnqualitäten zu bezahlbaren Mieten für unterschiedliche Nachfragegruppen mit geringem Einkommen ist der öffentlich geförderte Wohnungsbau ein zentrales Steuerungselement.

#### 3.5.1 Wohnraumförderung

Das Land NRW stellte mit dem mehrjährigen Wohnraumförderungsprogramm 2018 bis 2022 und einem jährlich garantierten Finanzrahmen in Höhe von 1,1 Mrd. € für die Wohnraumförderung zinsgünstige Baudarlehen sowie attraktive Tilgungsnachlässe zur Verfügung. Der Stadt Dortmund standen hiervon 35 Mio. € im Rahmen des Globalbudgets zur Verfügung. Unter Berücksichtigung von zusätzlich akquirierten Fördermitteln hat die Stadt Dortmund im Jahr 2022 Förderdarlehen in Höhe von 64,8 Mio. mit anteiligen Tilgungsnachlässen in Höhe von 21,5 Mio. € für die Förderung von insgesamt 337 Wohneinheiten gewährt.

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 Ergänzungsdarlehen in Höhe von ca. 2,5 Mio. € konnte die Errichtung bzw. Fertigstellung von 107 Mietwohnungen sichergestellt werden. Da die Ergänzungsdarlehen 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 Mio. € für insgesamt 143 geförderte Wohnungen bewilligt worden. Im Gegensatz zu den Ergänzungsdarlehen wurden die ursprünglichen Förderzusagen durch die Fördernehmenden zurückgegeben und eine neue Förderzusage erlassen, sodass diese Wohnungen in der Gesamtzahl der geförderten Wohnungen berücksichtigt wurden.

Tab. 4: Bewilligte Wohnraumfördermittel 2021 und 2022

	2021		2022	
	Wohnraumfördermittel	Wohnungen	Wohnraumfördermittel	Wohnungen
Neubau von Mietwohnungen	37 Mio. €	216	35 Mio. €	181
Neubewilligung (nach Rücknahme) – Mietwohnraum	–	–	25,3 Mio. €	143
Ergänzungsdarlehen – Nachbewilligung	–	–	2,5 Mio. €	0
Neubau von Wohnheimplätzen	0,9 Mio. €	12	–	–
Modernisierung im Wohnungsbestand	3,0 Mio. €	25	–	–
Neubau und Erwerb von Eigentumsmaßnahmen	0,2 Mio. €	1	1,8 Mio. €	9
Modernisierung von selbst genutztem Wohneigentum	–	–	0,2 Mio. €	4
<b>Insgesamt</b>	<b>41,1 Mio. €</b>	<b>254</b>	<b>64,8 Mio. €</b>	<b>337</b>

Quelle: Amt für Wohnen

Der Großteil der bewilligten Fördermittel entfiel auf die Neuschaffung von 324 Mietwohnungen – darunter 32 Mieteinfamilienhäuser. Damit konnte das zwischen dem Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung NRW (MHKBG NRW) und der Stadt Dortmund in der Zielvereinbarung zum Globalbudget vereinbarte Ziel zur jährlichen Förderung von 200 Neubauwohnungen erneut erreicht bzw. übertroffen werden.

Insgesamt 73 der 324 Neubaumietwohnungen wurden auf Grundlage des Ratsbeschlusses zur 25 %-Quote gefördert (s. a. Kapitel 2.3. Wohnbauflächenentwicklung – Quote für den öffentlich geförderten Mietwohnungsneubau).

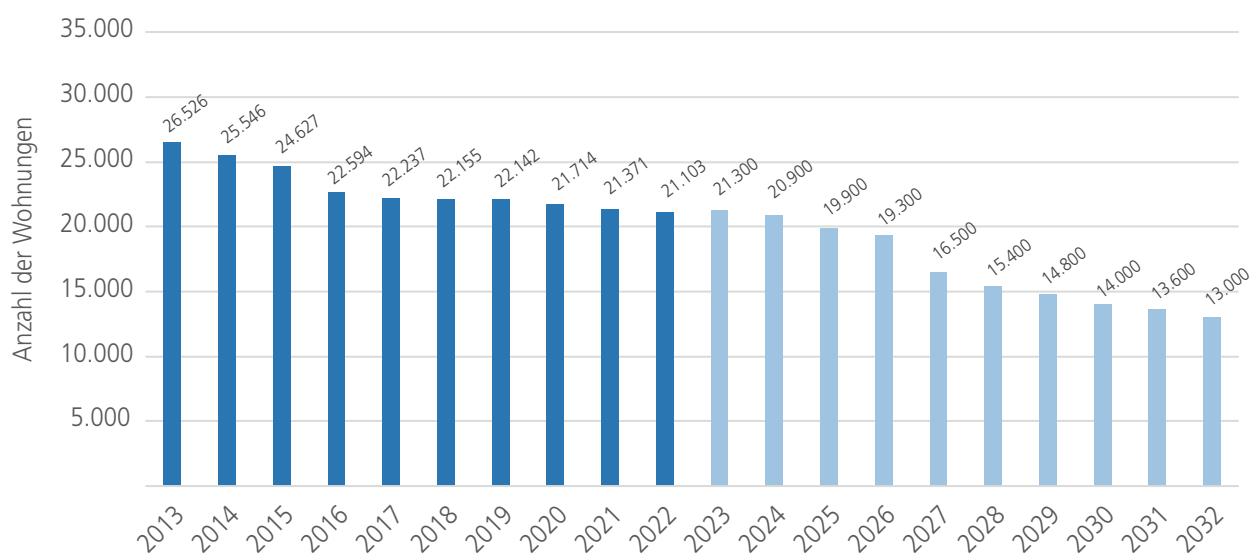
Die Förderung von selbst genutztem Wohneigentum wurde im Jahr 2022 stärker nachgefragt als in den vorangegangenen Jahren. Die Nachfrage bewegte sich aber weiterhin auf einem niedrigen Niveau. Es bleibt abzuwarten, wie sich die allgemeine Nachfrage nach der Eigentumsförderung im laufenden Förderjahr angesichts der deutlich gestiegenen Zinsen auf dem freien Kapitalmarkt entwickeln wird.

Weitere interessante Details zu den Ergebnissen der Wohnraumförderung in Dortmund des Jahres 2022 können dem aktuellen Tätigkeitsbericht des Amtes für Wohnen<sup>33</sup> entnommen werden.

### 3.5.2 Öffentlich geförderter Wohnungsbestand

Ende des Jahres 2022 umfasste der öffentlich geförderte Wohnungsbestand in Dortmund 22.245 Wohnungen. Damit liegt der Anteil am Gesamtwohnungsbestand bei 6,8 %<sup>34</sup>. Vor 20 Jahren gab es in Dortmund noch ca. 45.400 öffentlich geförderte Wohnungen mit einem Marktanteil von rund 15 %. Der öffentlich geförderte Wohnungsbestand teilt sich in 21.103 Mietwohnungen und 1.142 Eigentumsmaßnahmen auf. Ein besonderes Augenmerk wird auf die Entwicklung des öffentlich geförderten Mietwohnungsbestandes gelegt.

**Abb. 11: Entwicklung des öffentlich geförderten Mietwohnungsbestandes zum 31.12. (ab 2023 geschätzt)**



Quelle: Amt für Wohnen

<sup>33</sup> www.dortmund.de/amtfuerwohnen

<sup>34</sup> Bezogen auf den Wohnungsbestand 2021.

Gegenüber dem Vorjahr hat sich der öffentlich geförderte Mietwohnungsbestand am 31.12.2022 um 268 Wohnungen verringert. Mittelfristig wird sich der Bestand jedoch weitaus stärker reduzieren. Insgesamt werden aufgrund von planmäßigen Bindungsausläufen oder dem Ablauf der zehnjährigen Nachwirkungsfrist bei vorzeitiger Rückzahlung der öffentlichen Förderdarlehen im Laufe der nächsten zehn Jahre rund 9.100 Wohnungen aus der Mietpreis- und Belegungsbindung fallen. Rund 1.000 Wohnungen aus Förderprojekten (Neubau und Modernisierung) der vergangenen Jahre werden noch sukzessive fertig gestellt und dann in den geförderten Mietwohnungsbestand einfließen. Im Jahr 2032 ist nach jetziger Datenlage von lediglich rund 13.000 öffentlich geförderten Mietwohnungen auszugehen.

Um dem vorgezeichneten Rückgang entgegenzuwirken und das jetzige Bestandsniveau mittel- bis langfristig zumindest zu halten, müssten zukünftig jährlich im Durchschnitt rund 900 Mietwohnungen gefördert werden. Dies ist allerdings nur das Minimalziel. Denn schon jetzt gibt es bei der Nachfrage nach öffentlich geförderten Mietwohnungen ein deutliches Angebotsdefizit (s. Kapitel 4.3.4 Wohnungssuchende im öffentlich geförderten Mietwohnungsbau und Kapitel 7 Kommunales Stimmungsbarometer).

Als Maßnahmen hat der Rat der Stadt Dortmund im Rahmen des Kommunalen Wohnkonzeptes Dortmund 2021 beschlossen, die bisherige Quote für den geförderten Mietwohnungsneubau von 25 % auf 30 % anzuheben und den kommunalen Wohnungsbau durch die Neuausrichtung der Dortmunder Stadtentwicklungsgesellschaft auszuweiten. Da es allein durch geförderte Neubauprojekte jedoch kaum gelingen wird, die zukünftigen Bindungsausläufe zu kompensieren, ist parallel auch die Sicherung von Mietpreis- und Belegungsbindungen im vorhandenen Wohnungsbestand zu forcieren. Dazu bietet das Land NRW unterschiedliche Fördermöglichkeiten zur Verlängerung bestehender Bindungen, zur Generierung von Bindungen im Zusammenhang mit der Modernisierung von frei finanzierten Wohnungsbeständen sowie zum Ankauf von Mietpreis- und Belegungsbindungen durch die Kommune an.

### Ergebnis:

Im Jahr 2022 wurden in Dortmund zur Schaffung und Sicherung von bezahlbarem Wohnraum Fördermittel in Höhe von insgesamt 64,8 Mio. € für Neubau- und Modernisierungsprojekte mit 337 Wohnungen bewilligt. Damit konnten erneut mehr Wohnraumfördermittel des Landes NRW für Dortmunder Wohnungsbauprojekte akquiriert werden, als das ursprünglich vereinbarte Globalbudget i. H. v. 35 Mio. € vorsah.

Der öffentlich geförderte Mietwohnungsbestand wird sich trotz der guten Förderergebnisse der letzten Jahre aufgrund von Bindungsausläufen bis zum Jahr 2032 von aktuell rund 21.100 auf ca. 13.000 Wohnungen drastisch reduzieren. Um dieser Entwicklung entgegenzuwirken, müssten in den nächsten zehn Jahren durchschnittlich mindestens 900 Mietwohnungen pro Jahr gefördert werden (Neubau und Bestandsmaßnahmen). Allerdings würde mit diesem Minimalziel lediglich das jetzige Bestandsniveau gehalten. Da die Nachfrage nach öffentlich geförderten Wohnungen mit dem vorhandenen Angebot schon jetzt nicht gedeckt werden kann, müssten sogar noch deutlich mehr Wohnungen mit Mietpreis- und Belegungsbindungen entstehen, um den angespannten Markt in diesem Segment spürbar zu entlasten.

## 4. Wohnungsnachfrage

### 4.1 Demografische Entwicklung

Dortmund befindet sich seit rund zehn Jahren auf einem Wachstumspfad. Seit 2012 ist die Zahl der Einwohner\*innen in Dortmund um mehr als 30.000 Personen gestiegen. Nach einer zuletzt eher moderaten Bevölkerungsentwicklung war im Laufe des Jahres 2022 wieder ein deutlicher Anstieg der Einwohner\*innenzahl zu verzeichnen. Dieser war vor allem von dem Zuzug ukrainischer Geflüchteter geprägt.

Für die Wohnungsmarktbeobachtung sind jedoch nicht allein die Einwohner\*innenzahlen von Interesse. Insbesondere die Betrachtung der Altersstruktur der Bevölkerung, die Verteilung der Haushaltstypen bzw. -größen sowie deren Entwicklungen lassen Schlüsse auf die Wohnraumnachfrage zu. Dabei geben sie erste Hinweise auf qualitativen Anforderungen an das Wohnungsangebot, wie z. B. die Nachfrage nach unterschiedlichen Wohnungsgrößen oder nach barrierefreiem Wohnraum.

#### 4.1.1 Bevölkerungsentwicklung

Zum Stichtag 31.12.2022 lebten 609.546 Personen in Dortmund und damit 6.833 mehr als im Vorjahr. Der Zuwachs resultiert nicht aus der sogenannten natürlichen Bevölkerungsbewegung, bei der die Geburten und Sterbefälle gegenübergestellt werden. Die Zahl der Geburten ging 2022 im Vergleich zum Vorjahr um rund 340 auf 5.765 zurück, während die Zahl der Sterbefälle um rund 350 auf 7.783 anstieg. Daraus ergibt sich ein Saldo i. H. v. -2.018 Personen. Durch die deutlich positive Außenwanderung (s. Kapitel 4.2 Wanderungsbewegungen) wurde diese negative Bilanz mehr als kompensiert und führte zu dem sprunghaften Bevölkerungswachstum im Jahre 2022.

Abb. 12: Entwicklung der Hauptwohnbevölkerung in Dortmund jeweils zum 31.12. des Jahres

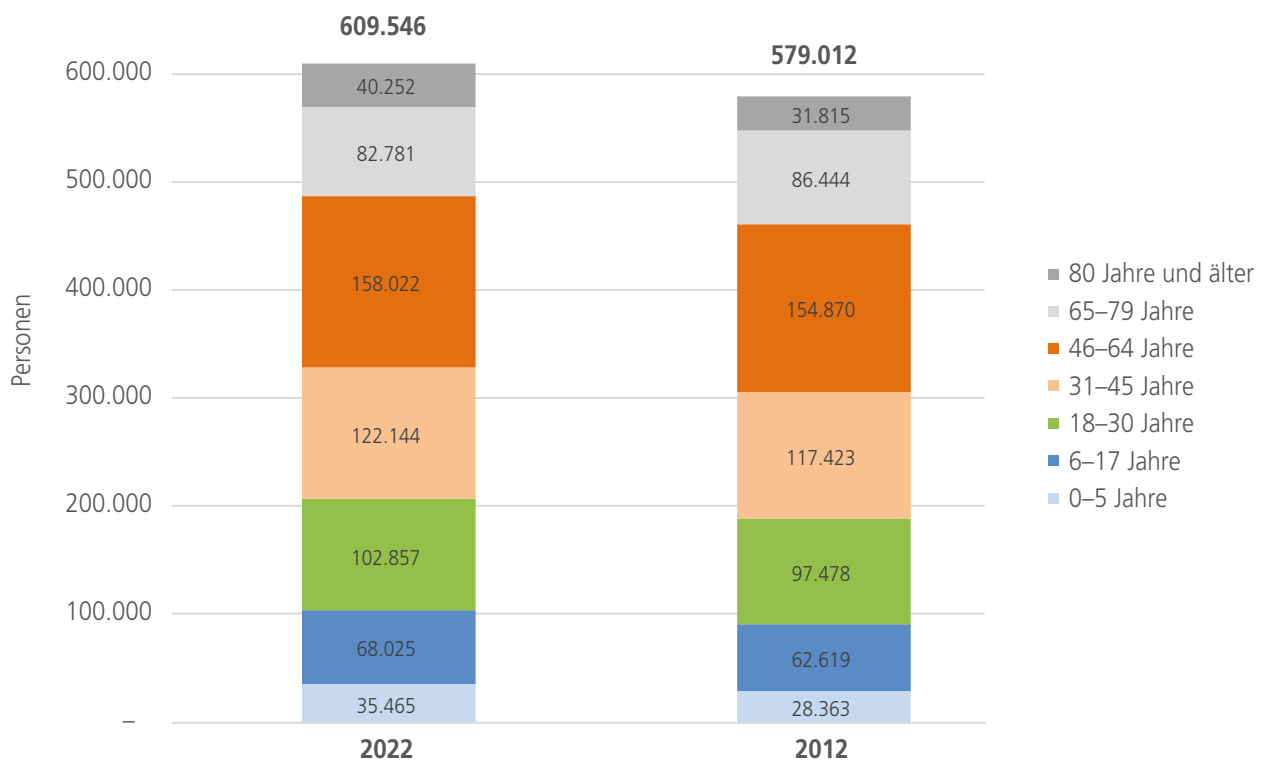


Quelle: Dortmunder Statistik

Die beiden Faktoren Zuwanderung und Alterung der Gesellschaft haben die Entwicklung der Altersstruktur in den vergangenen zehn Jahren am stärksten beeinflusst. Durch den Zuzug von Geflüchteten, Studierenden sowie Auszubildenden hat sich die Gruppe der jungen Erwachsenen (18-30 Jahre) gegenüber 2012 vergrößert. Zusätzlich hat insbesondere die Fluchtmigration in der jüngsten Vergangenheit zu einem Anstieg bei den 31–45-Jährigen in der Familiengründungs- und bzw. Familienkonsolidierungsphase geführt. Analog stieg auch die Zahl der Kinder deutlich an.

Die Gruppe der 65-79-Jährigen hat sich im Vergleich zu 2012 zwar verringert, dafür gibt es nun mehr Hochbetagte. Durch die sukzessive Alterung der großen Gruppe der Babyboomer-Jahrgänge<sup>35</sup> wird sich die Zahl der 65-Jährigen und Älteren in den kommenden Jahren immer weiter erhöhen.

**Abb. 13: Altersaufbau der Dortmunder Hauptwohnbewölkerung zum 31.12.2022 und 31.12.2012**



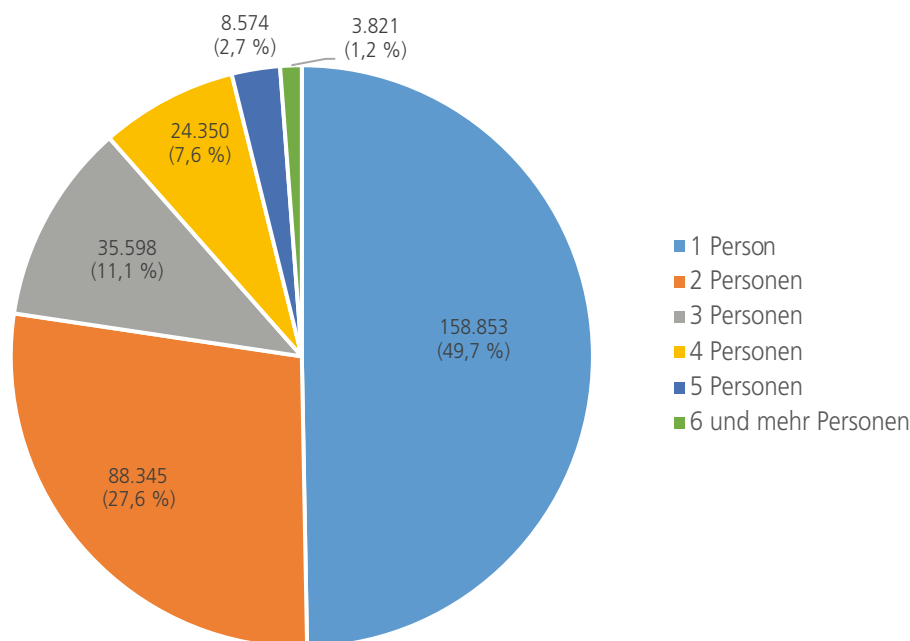
Quelle: Dortmunder Statistik

<sup>35</sup> Als „Kern“ des Babybooms in Deutschland gelten häufig die Geburtsjahrgänge 1955-1964, teils auch bis 1970.

#### 4.1.2 Haushaltentwicklung

Im Zuge des Bevölkerungswachstums ist auch die Zahl der Haushalte gestiegen. Zum Stichtag 31.12.2022 gab es in Dortmund 319.541 Privathaushalte<sup>36</sup> und damit 1.360 mehr als im Jahr 2020<sup>37</sup>. Die durchschnittliche Haushaltsgröße betrug 1,9 Personen.

**Abb. 14: Haushalte nach Anzahl der Personen zum 31.12.2022 (wohnberechtigte Bevölkerung ohne Personen in Gemeinschaftsunterkünften<sup>38</sup>)**



Quelle: Dortmunder Statistik

Der Großteil der Dortmunder Bevölkerung lebt in Ein- und Zweipersonenhaushalten. Diese Haushaltformen machen zusammen rund drei Viertel aller Privathaushalte aus (s. Abb. 14). Im Jahr 2022 gab es in Dortmund insgesamt 158.853 Einpersonenhaushalte<sup>39</sup>. Gegenüber 2020 war hier eine leichte Erhöhung um 588 Haushalte (+ 0,4 %) zu verzeichnen. Die Zahl der Mehrpersonen- bzw. Familienhaushalte ist im Vergleich zu den kleineren Haushalten deutlich geringer. Allerdings bedeutete die Zunahme bei den Vierpersonenhaushalten um 307 einen relativen Anstieg um 1,3 %, bei den Fünfpersonenhaushalten ein Plus von 323 (+ 3,9 %) und bei den Haushalten mit mindestens sechs Personen gab es einen Zuwachs von 214 bzw. + 5,9 %.

<sup>36</sup> Grundlage ist die wohnberechtigte Bevölkerung (alle mit Haupt- oder Nebenwohnsitz in Dortmund gemeldeten Personen) ohne Personen in Gemeinschaftsunterkünften.

<sup>37</sup> Wegen einer systemtechnischen Umstellung stehen für das Jahr 2021 keine Daten aus dem Haushaltsgenerierungsverfahren zur Verfügung.

<sup>38</sup> 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.

<sup>39</sup> Bei der Interpretation der Daten ist zu beachten, dass die Zahl der Ein-Personen-Haushalte tendenziell zu hoch angesetzt ist. Dies liegt an methodischen Ungenauigkeiten des verwendeten Haushaltsgenerierungsverfahrens.



**Ergebnis:**

Nach einigen Jahren mit einer vergleichsweise moderaten Bevölkerungsentwicklung stieg die Zahl der Einwohner\*innen im Jahr 2022 wieder deutlicher an. Zum Stichtag 31.12.2022 lebten 609.546 Menschen in Dortmund. Dies bedeutet eine Erhöhung um rund 6.800 Personen gegenüber dem Vorjahr, die im Wesentlichen auf den Zuzug ukrainischer Geflüchteter zurückzuführen ist.

Sowohl die Zuwanderung als auch die Alterung der Gesellschaft verändern sukzessiv die Altersstruktur der Dortmunder Bevölkerung. Innerhalb der vergangenen zehn Jahre haben sich zum einen die Gruppen der jüngeren Erwachsenen, die sich in der Ausbildungs- oder in der Familiengründungsphase befinden, und die der Kinder erhöht. Zum anderen nahm die Zahl der Hochbetagten (80 Jahre und älter) stark zu.

Die für die quantitative Wohnraumnachfrage maßgebliche Zahl der Haushalte hat sich ebenfalls erhöht. Ende des Jahres 2022 gab es in Dortmund 319.541 Privathaushalte und damit 1.360 mehr als zwei Jahre zuvor. Nach wie vor dominieren die Ein- und Zweipersonenhaushalte die Haushaltsstruktur. Die prozentual deutlichsten Anstiege waren bei den größeren Familienhaushalten mit mindestens fünf Personen festzustellen.

# Wohne, wie du bist!



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

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



## 4.2 Wanderungsbewegungen

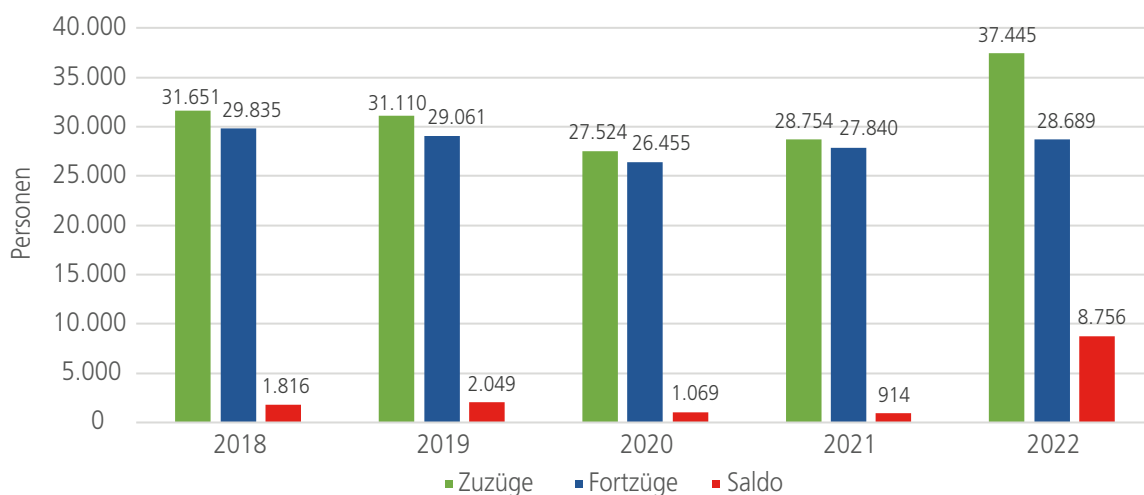
Die Bevölkerungsentwicklung resultiert zum einen aus der in Kapitel 4.1 dargestellten natürlichen Bevölkerungsbewegung und zum anderen aus den räumlichen Wanderungsbewegungen. In Zeiten negativer natürlicher Bevölkerungsentwicklung entscheiden die Zu- und Abwanderungen über das Wachsen oder Schrumpfen einer Stadt. Daher wird im Folgenden ein besonderes Augenmerk auf die Außen- und Nahwanderungsverflechtungen der Stadt Dortmund gelegt.

### 4.2.1 Außenwanderung

Insbesondere bedingt durch den Zuzug Geflüchteter aus der Ukraine verzeichnete Dortmund im Jahr 2022 einen starken Wanderungsgewinn. Der positive Wanderungssaldo lag bei 8.756 und damit ungefähr auf dem Niveau von 2015. Der Zuwachs von 6.427 Personen aus der Ukraine machte damit den Großteil des Wanderungssaldos aus.

Auch das Wanderungsvolumen, d. h. die Summe aus Zu- und Fortzügen, lag im Jahr 2022 infolgedessen deutlich über dem Durchschnitt der letzten fünf Jahre. Gegenüber dem Vorjahr stieg dabei bedingt durch die Geflüchteten die Zahl der Zuzüge (37.445) stark an. Aber auch die Zahl der Fortzüge lag mit 28.689 um rund 850 höher als im Vorjahr.

Abb. 15: Außenwanderung 2018 bis 2022



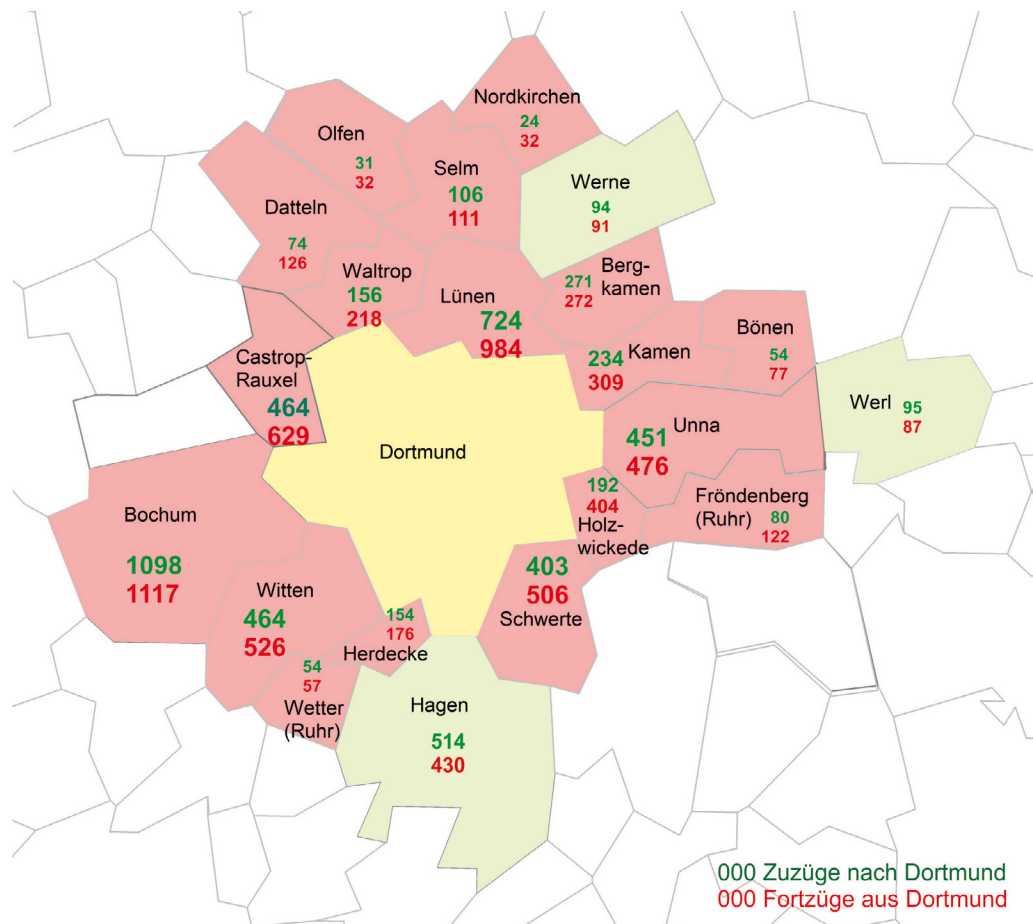
Quelle: Dortmunder Statistik

#### 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 an Dortmund 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 2020 veröffentlichten Wanderungsmotivuntersuchung unter dem Titel „Wohnen in Dortmund und der Region<sup>40</sup>“ bestätigt.

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 2022

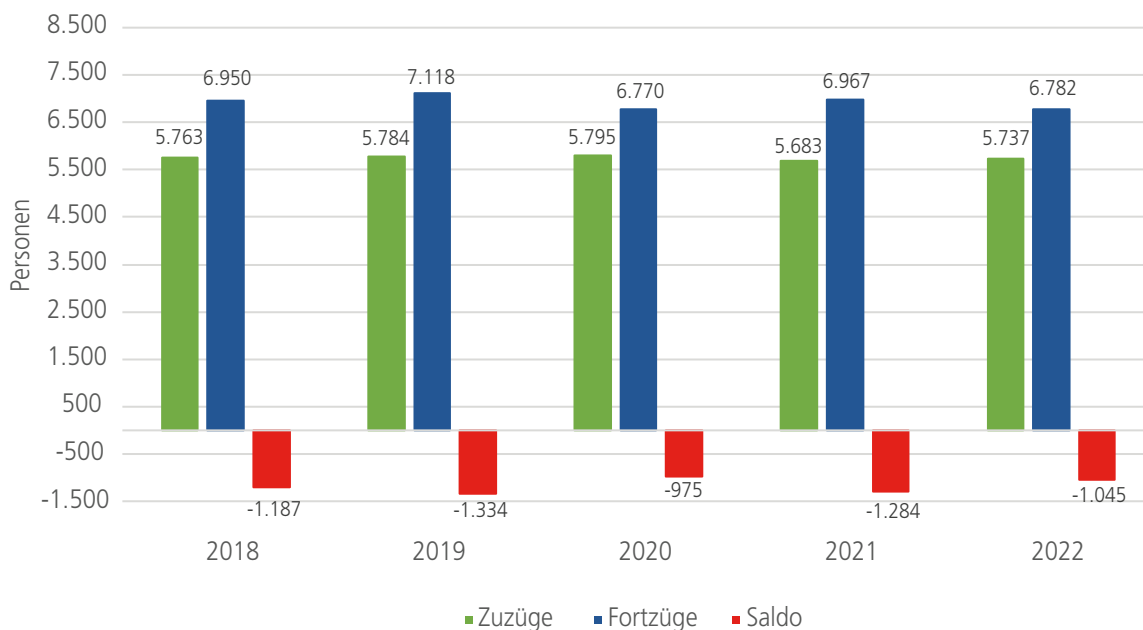


Quelle: Stadtplanungs- und Bauordnungsamt nach Daten der Dortmunder Statistik

<sup>40</sup> Der Bericht ist online abrufbar unter <https://www.dortmund.de/wohnungsmarktbeobachtung> > „Weitere Analysen und Berichte“

Im Jahr 2022 lag der negative Wanderungssaldo bei -1.045 Personen und hat sich damit gegenüber dem Vorjahr leicht verbessert. Ausschlaggebend für die letztjährige Entwicklung ist ein Rückgang der Fortzüge bei gleichzeitig leichtem Anstieg der Zuzüge. Insgesamt entspricht die Wanderungsbilanz in etwa dem Durchschnitt der vergangenen fünf Jahre. Allerdings verfestigt sich damit weiter der hohe Verlust von Einwohner\*innen an die Umlandgemeinden.

**Abb. 16: Stadtumlandwanderung 2018 bis 2022**



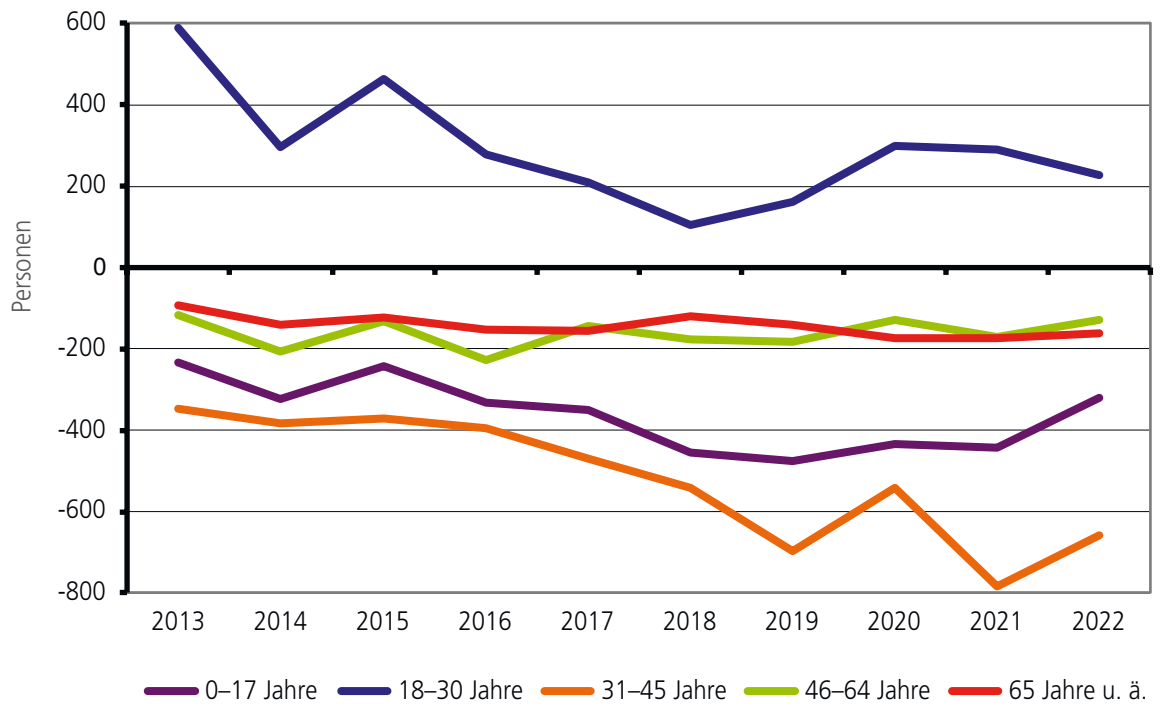
Quelle: Dortmunder Statistik

Hinsichtlich der Altersstruktur zeigt sich bei der Stadtumlandwanderung das bekannte Muster. Die einzige Gruppe, die einen positiven Nahwanderungssaldo aufweist, ist die der 18- bis 30-Jährigen (Bildungswanderung). In allen anderen Altersklassen zeigen sich z. T. deutlich negative Wanderungssalden, insbesondere in der Gruppe der 31- bis 45-Jährigen.

Im Vergleich zum Vorjahr ist dennoch auffällig, dass sich der Saldo der 31- bis 45-Jährigen und parallel dazu der der 0 bis 17-Jährigen verbesserte. Zwar blieb das historisch hohe Fortzugsniveau relativ konstant. Allerdings konnte in diesen Altersgruppen ein starker Anstieg der Zuzüge verzeichnet werden, sodass sich die Bilanz insgesamt verbesserte.

Trotz der vermehrten Zuzüge insbesondere der familiengeprägten Altersgruppen wird mit Blick auf das weiterhin sehr hohe Niveau an Fortzügen aus dieser Gruppe deutlich, dass nach wie vor die Dringlichkeit besteht, mehr und bezahlbare Wohnangebote besonders für Familien zu schaffen. Mit Blick auf die Preisentwicklung der letzten Jahre – sowohl im Eigentumssegment als auch bei großen, familiengerechten Mietwohnungen – zeigen sich weiterhin steigende Anspannungstendenzen.

Abb. 17: Nahwanderungsbilanz 2013 bis 2022 nach Altersklassen



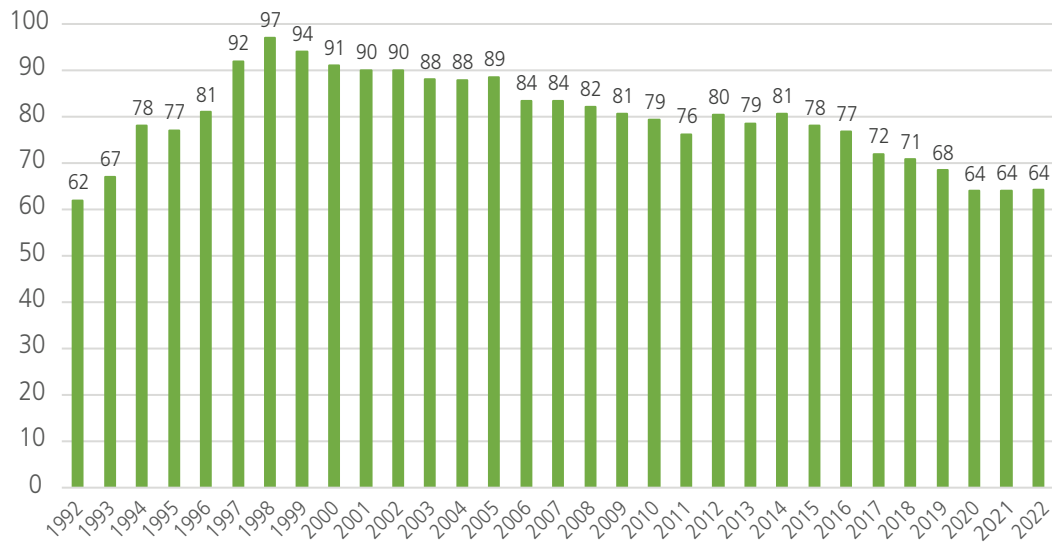
Quelle: Dortmunder Statistik

### 4.2.3 Innerstädtische Wanderungsbewegungen

Die innerstädtische Umzugshäufigkeit lag im Jahr 2022 im dritten Jahr in Folge bei 64 Umgezogenen pro 1.000 Einwohner\*innen und stagnierte damit auf historisch niedrigem Niveau. Eine noch geringere Umzugshäufigkeit wurde zuletzt Anfang der 90er Jahre beobachtet.

Zwar bleibt damit ein weiterer Rückgang aus. Die steigende Anspannung am Dortmunder Wohnungsmarkt – sichtbar u. a. durch die weiterhin kontinuierlich steigenden Mieten sowie durch die sehr niedrige (strukturelle) Leerstandsquote – sorgen allerdings dafür, dass kein ausreichendes und adäquates Wohnungsangebot vorliegt und Umzüge zurückgestellt werden.

**Abb. 18: Relative innerstädtische Umzugshäufigkeit (Umgezogene je 1.000 Einwohner) 1992 bis 2022**



Quelle: Dortmunder Statistik

### Ergebnis:

Der positive Wanderungssaldo stieg 2022 aufgrund der kriegsbedingten Zuwanderung aus der Ukraine sehr stark an und lag ungefähr auf dem Niveau von 2015, in dem viele Geflüchtete nach Deutschland kamen. Die Wanderungsgewinne konnten aufgrund dieser Entwicklung die natürliche Bevölkerungsentwicklung kompensieren, sodass Dortmunds Bevölkerung stark anstieg.

Im Hinblick auf die Dortmunder Umlandwanderung ging der Wanderungsverlust im Jahr 2022 wieder etwas zurück, lag mit 1.045 aber weiterhin auf hohem Niveau. Der leichte Rückgang des Wanderungsverlusts gegenüber dem Umland hing insbesondere mit dem gegenüber dem Vorjahr relativ starken Anstieg der Zuzüge familienbildender Haushalte zusammen. Dem gestiegenen Zuzug dieser Altersgruppen steht allerdings weiterhin ein hoher Fortzug gegenüber. Im Ergebnis verliert Dortmund demnach weiterhin mehr Familien ans Umland als gewonnen werden.

Die relative innerstädtische Umzugshäufigkeit stagniert inzwischen seit drei Jahren. Sie liegt mit 64 Umgezogenen je 1.000 Einwohner\*innen weiterhin auf dem niedrigsten Niveau seit Anfang der 1990er-Jahre. Die geringe Umzugshäufigkeit lässt sich auf den angespannten Wohnungsmarkt mit stark steigenden Angebotsmieten sowie das geringe adäquate Wohnraumangebot zurückführen („Lock-in-Effekt“).

### 4.3 Nachfrage nach preiswertem Wohnraum

Die Wohnraumversorgung, insbesondere die Sicherung von preiswertem Wohnraum, stellt eine wichtige Aufgabe der örtlichen Wohnungspolitik dar. Neben der Angebotsseite ist die Nachfrageentwicklung für Wohnungen im unteren Preissegment kontinuierlich zu beobachten. Nach preiswertem Wohnraum besteht eine vielfältige Konkurrenznachfrage von Haushalten mit geringen und mittleren Einkommen.

#### 4.3.1 Sozialleistungsempfänger\*innen

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

Tab. 5: Ausgewählte Dortmunder Sozialstrukturdaten 2018 bis 2022

Jeweils zum 31.12.	Arbeitslosenquote in % <sup>41</sup>	SGB II (Bedarfsgemeinschaften)	SGB XII (Personen außerhalb von Einrichtungen)	Wohngeld (Haushalte)	Asylbewerberleistungsgesetz (Personen)
2018	10,1	42.591	13.889	5.050	3.241
2019	10,3	42.066	13.794	4.690	2.839
2020	10,9	42.530	13.508	6.035	2.632
2021	11,0	42.027	12.403	6.053	2.366
2022	11,1	43.416	14.795	6.351	2.132

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

#### Arbeitslosenquote

Trotz der schwierigen konjunkturellen Einflussfaktoren zeigte sich der Dortmunder Arbeitsmarkt im Jahre 2022 stabil. Am 30.09.2022 waren in Dortmund rund 35.600 Personen arbeitslos gemeldet. Die Arbeitslosenquote lag damit bei 11,1 % und ist im Vergleich zum Vorjahresstichtag nur leicht um 0,1 Prozentpunkte angestiegen. Erfreulicherweise wurde erstmals seit Beginn der Corona-Pandemie ein deutlicher Rückgang der Zahl der Langzeitarbeitslosen verzeichnet. Im Jahresdurchschnitt 2022 waren rund 16.370 Personen von Langzeitarbeitslosigkeit betroffen – ca. 1.600 weniger als ein Jahr zuvor. Außerdem konnte mit rund 260.000 sozialversicherungspflichtig Beschäftigten für das Jahr 2022 ein historischer Höchststand vermeldet werden.

#### Sozialgesetzbuch Zweites Buch (SGB II)

Die stabile Situation auf dem Dortmunder Arbeitsmarkt spiegelte sich nicht in den Zahlen des Rechtskreises des SGB II wider. Zum Jahresende 2022 betrug die Zahl der Bedarfsgemeinschaften 43.416 und erhöhte sich damit im Vergleich zum Vorjahr um 3,3 %. Trotz der guten Entwicklung im Bereich der Langzeitarbeitslosigkeit trug vor allem die Überleitung der ukrainischen Geflüchteten ins SGB II zu diesem Anstieg bei.

<sup>41</sup> Bezogen auf alle zivilen Erwerbspersonen, Stand 30.09.

Nach wie vor sind größere Bedarfsgemeinschaften bzw. Familienhaushalte mit fünf und mehr Personen weitaus stärker als in der allgemeinen Haushalteverteilung in Dortmund vertreten. Während der gesamtstädtische Anteil der Haushalte mit fünf und mehr Personen bei 3,9 % lag, betrug er bezogen auf die Bedarfsgemeinschaften 8,2 %. Ähnlich verhielt es sich mit dem Anteil der Alleinerziehenden-Bedarfsgemeinschaften, der mit 18 % sehr deutlich über dem Wert für die Gesamtstadt i. H. v. 4,9 % liegt.

### Sozialgesetzbuch Zwölftes Buch (SGB XII)

Im Dezember 2022 bezogen 14.495 Personen Grundsicherungsleistungen oder Hilfe zum Lebensunterhalt außerhalb von Einrichtungen nach dem SGB XII. Darunter waren 8.627 Leistungsempfänger\*innen 65 Jahre und älter. Im Vergleich zum Vorjahresmonat bezogen insgesamt deutlich mehr Personen SGB XII-Leistungen (+1.155 Personen). Die Zahl der älteren Leistungsbeziehenden stieg allein um 711 Personen an. Mit ausschlaggebend für diese Erhöhung waren auch hier die im SGB XII anspruchsberechtigten ukrainischen Geflüchteten.

### Wohngeld

Zum Jahresende 2022 erhielten in Dortmund 6.351 Haushalte mit insgesamt rund 14.400 Personen Wohngeldleistungen. Die Zahl der wohngeldbeziehenden Haushalte ist damit im Vergleich zu 2021 um rund 5 % gestiegen. Der durchschnittliche Wohngeldbetrag pro Haushalt belief sich auf 274 Euro pro Monat (2021: 228 Euro). Sowohl diese Erhöhung als auch der Anstieg der wohngeldbeziehenden Haushalte sind auf die gesetzlich beschlossene regelmäßige Anpassung des Wohngeldes an die aktuelle Miet- und Einkommensentwicklung und den zum 01.06.2022 eingeführten einmaligen Heizkostenzuschuss zurückzuführen.

Die wohngeldbeziehenden Haushalte teilen sich wie folgt auf:

- 3.112 Single-Haushalte (49 %)
- 889 Zwei-Personen-Haushalte (14 %)
- 571 Drei-Personen-Haushalte (9 %)
- 826 Vier-Personen-Haushalte (13 %)
- 953 Haushalte mit fünf und mehr Personen (15 %)

Der Anteil der Haushalte mit fünf und mehr Personen ist somit nochmals deutlich höher als bei den Haushalten im SGB II-Bezug.

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 voraussichtlich dazu führen, dass sich der Kreis der wohngeldberechtigten Haushalte verdoppeln oder verdreifachen wird. Das extrem hohe Antragsaufkommen seit Ende des Jahres 2022 lässt zunächst darauf schließen, dass es in Dortmund durchaus zu einer Verdopplung der wohngeldbeziehenden Haushalte kommen kann. Bis Ende Mai 2023 haben bereits über 10.000 Haushalte einen Wohngeldantrag gestellt. Es bleibt aber abzuwarten, wie sich die Zahlen im weiteren Jahresverlauf entwickeln und wie viele der antragstellenden Haushalte tatsächlich einen Anspruch auf Wohngeld haben.



### 4.3.2 Asylbewerber\*innen und Geflüchtete

Im Dezember 2022 bezogen 2.132 Menschen Leistungen nach dem Asylbewerberleistungsgesetz (AsylbLG). Die Zahl der Leistungsbeziehenden ist in den vergangenen Jahren kontinuierlich zurückgegangen. Im Laufe des Jahres 2022 wurden 294 Asylsuchende nach Dortmund zugewiesen. 2021 waren es 170 Menschen und 177 Menschen im Jahr 2020.

Nach wie vor strebt die Stadt Dortmund eine dezentrale Unterbringung der Geflüchteten an. Bei der Suche und beim Umzug in eine eigene Wohnung werden die Menschen vom Sozialamt unterstützt. Im Laufe des Jahres 2022 wurde die Zahl der Unterbringungseinrichtungen von zwei auf fünf erhöht. Zum Jahresende standen im Stadtgebiet 832 Plätze in diesen Einrichtungen zur Verfügung, darunter 350 Plätze in der Zentralen kommunalen Unterkunft Grendicks Feld sowie weitere rund 480 Plätze in den Übergangseinrichtungen Mergelteichstraße, Landhaus Syburg, Braunschweiger Straße und Nierstefeldstraße. Die Belegungsquote lag zum Ende des Jahres 2022 bei 47 %. Zum Stichtag 31.12.2022 waren dort 183 Asylbewerber\*innen (Leistungsbeziehende nach dem AsylbLG), 223 anerkannte Flüchtlinge (SGB II-Beziehende), drei wohnungslose Menschen sowie 15 Selbstzahler\*innen untergebracht.

Des Weiteren erfolgen Unterbringungen in von der Stadt Dortmund angemieteten Wohnungen des sogenannten Wohnraumvorhalteprogramms (WVP). Das WVP umfasste zum 31.12.2022 insgesamt 520 Wohnungen mit ca. 1.624 Plätzen. Zu diesem Zeitpunkt lebten in diesen Wohnungen 1.317 Personen – davon 247 Asylbewerber\*innen, 610 anerkannte Flüchtlinge, 369 wohnungslose Menschen sowie 91 Selbstzahler\*innen.

Ein im Februar wesentlicher Faktor, der die Unterbringungsbedarfe im Jahr 2022 beeinflusst hat, ist der von Russland begonnene Angriffskrieg auf die Ukraine. Der Krieg löste einen neuen Flüchtlingszustrom auf die westlichen Länder aus. Zum Stand 31.05.2022 waren bereits 6.472 Ukrainer\*innen nach Dortmund geflüchtet. Die Zahl stieg bis zum Jahresende auf 7.251 Personen. Der weitaus größte Teil der Menschen ist bei Gastfamilien, Freunden, Bekannten oder Verwandten untergebracht. Ende 2022 waren 61 Ukrainer\*innen in Übergangseinrichtungen und 54 Personen in städtisch angemieteten Wohnungen des WVP untergebracht.

Die Planungen von zukünftigen Bedarfen werden erschwert durch ein nicht absehbares Ende des Krieges und durch steigende bundesweite Flüchtlingszugänge. Aufgrund dessen ist eine Vorbereitung auf ansteigende Flüchtlingszugänge notwendig. Fünf weitere Übergangseinrichtungen stehen mit bis zu 724 Plätzen für Geflüchtete im Stand-by-Betrieb für den Bedarfsfall bereit. Diese Einrichtungen können, wenn nötig, innerhalb von zwei bis vier Wochen in Betrieb genommen werden.

Viele der geflüchteten Menschen, die in den vergangenen Jahren nach Dortmund gekommen sind, werden hierbleiben und Teil unserer Stadtgesellschaft werden. In diesem Zusammenhang zeigt sich eine zusätzliche Wohnraumnachfrage nach preiswerten Wohnungen, insbesondere für Einzelpersonen und für größere Familienhaushalte.

### 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 53.400 junge Menschen studieren derzeit an den sieben Dortmunder Hochschulen. Allein an der Technischen Universität (TU) und an der Fachhochschule (FH) Dortmund waren zum Wintersemester 2022/2023 rund 46.700 Studierende eingeschrieben. Die Zahl ist im Vergleich zum Vorjahr um weitere 0,8 % zurückgegangen.

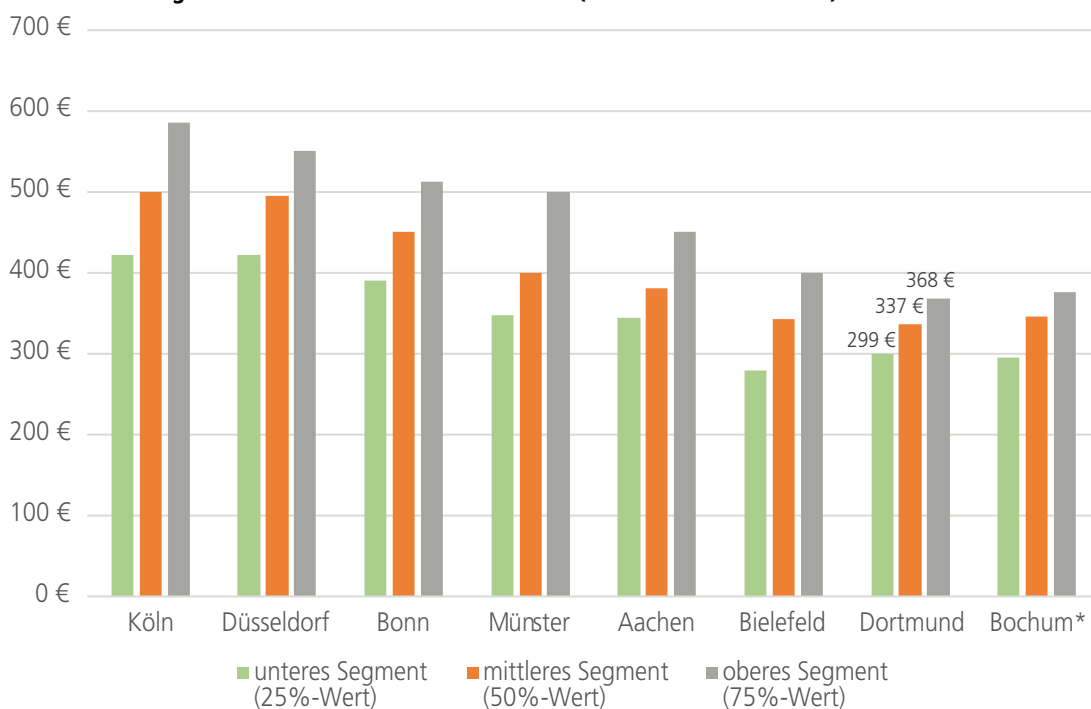
Das Studierendenwerk Dortmund, das über seine Wohnheime den für Studierende wichtigen bezahlbaren Wohnraum in Campusnähe anbietet, verzeichnete im Jahr 2021 eine starke Nachfrage, nachdem der Nachfragedruck im ersten Pandemiejahr 2020 aufgrund der Lockdowns, Einreisebeschränkungen und Betretungsverbote der Hochschulen zunächst etwas nachgelassen hatte. Doch obwohl auch im Jahr 2021 das Studium hauptsächlich online durchgeführt wurde, lag die Auslastung der Wohnanlagen wieder bei annähernd 100 Prozent. Auch im Jahr 2022 zeigte sich der unvermindert hohe Bedarf nach bezahlbarem Wohnraum für Studierende.

In insgesamt 15 Wohnheim-Anlagen des Studierendenwerks Dortmund stehen grundsätzlich rund 2.800 Wohnheim-Plätze zur Verfügung. Aufgrund von Sanierungen waren es im Jahr 2022 rund 2.500, davon ca. 2.400 in Dortmund. Zum Beginn des Wintersemesters 2022/2023 waren insgesamt ca. 1.900 Studierende auf der Warteliste. Die Wartezeiten liegen in der Regel bei ein bis zwei Semestern, bevor ein Angebot an die Studierenden unterbreitet werden kann. Somit bleibt der Nachfragedruck nach den Wohnheim-Plätzen, die gegenüber dem freien Wohnungsmarkt deutlich preisgünstiger sind, gleichbleibend hoch.

Trotz weiterhin steigender Mieten ist das Mietpreisniveau in Dortmund immer noch günstiger als in vielen anderen Universitätsstädten in Nordrhein-Westfalen bzw. Deutschland. So liegen laut Analyse des Bundesinstitutes für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) die durchschnittlichen Erst- und Wiedervermietungsrenten in Köln, Düsseldorf, Münster (alle >11,50 €/m<sup>2</sup>) und Bonn (10,50-11,50 €/m<sup>2</sup>) deutlich über den in Dortmund aufgerufenen Mieten (8,50-9,50 €/m<sup>2</sup>) (s. Kapitel 5.1 Mietenentwicklung in Deutschland).

Auch anhand der Mieten für unmöblierte WG-Zimmer zeigt sich Dortmund als günstigste Universitätsstadt im NRW-Vergleich.

**Abb. 19: Mieten für unmöblierte Zimmer in Wohnungsgemeinschaften<sup>42</sup> in ausgewählten Universitätsstädten NRW (Datenstand 15.08.2022)**



Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: empirica-systeme.de)  
\* eingeschränkte Aussagekraft: Fallzahl < 30

<sup>42</sup> Insetierte Angebotspreise in Euro, monatliche Warmmiete eines unmöblierten WG-Zimmers zwischen 10 m<sup>2</sup> und 30 m<sup>2</sup>

Neben dem 2021 fertiggestellten „BaseCamp“, direkt in der Innenstadt am Platz von Leeds und der Kampstraße gelegen, ist inzwischen auch der neue Wohnkomplex zwischen Dortmunder U und dem FZW fertiggestellt und teilweise bezogen worden. Insgesamt 437 Kleinstwohnungen sind seit dem 1. April 2023 anmietbar. Sie sind vollmöbliert und verfügen über ein Bett, einen Kleiderschrank, einen Schreibtisch mit Stuhl und eine kleine Küchenzeile. Rund ein Viertel der Wohnungen ist bereits vermietet. Die Mieten beginnen bei 360 Euro pro Monat kalt.

Neben diesen innerstädtischen Projekten privater Anbieter modernisiert das Studierendenwerk Dortmund AÖR aktuell die campusnahen Studierendenwohnheimanlagen an der Baroper Str. 331, 335 sowie am Vogelpothsweg 82 104 mit insgesamt 561 Wohnheimplätzen. Die Maßnahmen wurden mit Wohnraumfördermitteln des Landes gefördert, sodass diese Wohnheimplätze auch künftig mit einer Mietpreisbindung zu günstigen Konditionen an Studierende vermietet werden können. In der Baroper Straße konnte im September 2022 der erste Bauabschnitt abgeschlossen und die dortigen Apartments bezogen werden.

#### 4.3.4 Wohnungssuchende im öffentlich geförderten Wohnungsbau

Am 31.12.2022 waren beim Amt für Wohnen 1.743 Haushalte wohnungssuchend für eine geförderte Mietwohnung vorgemerkt. Die Zahl hat sich im Vergleich zum Vorjahresstichtag leicht erhöht. Dagegen war die Zahl der Haushalte, die mit Unterstützung des Amtes für Wohnen eine geförderte Wohnung beziehen konnten, rückläufig. Im Jahr 2022 wurden 1.440 Bezugsgenehmigungen erteilt; 2021 waren es noch 1.668. Dieser Rückgang lässt sich mit der allgemein stark zurückgegangenen Fluktuation auf dem Dortmunder Wohnungsmarkt (s. Kapitel 4.2.3 Innerstädtische Wanderungsbewegungen) und mit dem geringer werdenden Bestand an öffentlich geförderten Mietwohnungen erklären.

Als Gründe für den Wohnungswechsel wurden am häufigsten die zu geringe Wohnungsgröße, die mangelnde Barrierefreiheit sowie die hohen Wohnkosten der aktuellen Wohnung angegeben. Insbesondere Single-Haushalte sowie große Familien mit fünf und mehr Personen sind verstärkt auf die Hilfe bei der Wohnraumversorgung angewiesen.

#### Ergebnis:

Mit der rund 260.000 sozialversicherungspflichtig Beschäftigten hat der Dortmunder Arbeitsmarkt im Jahr 2022 einen historischen Höchststand erreicht. Die Zahl der transferleistungsbeziehenden Haushalte ist im Jahre 2022 im Vergleich zum Vorjahr trotz der stabilen Arbeitsmarktsituation wieder deutlich angestiegen. Ursächlich dafür waren vor allem die vielen geflüchteten Menschen aus der Ukraine, die in Dortmund eine Bleibe gefunden haben und zu einen großen Teil Sozialleistungen erhalten.

Größere Familienhaushalte sind im Verhältnis zur allgemeinen Haushalteverteilung überproportional häufig auf staatliche Unterstützungsleistungen und damit auf preiswerten Wohnraum angewiesen. Für Haushalte mit fünf und mehr Personen wird es immer schwieriger, eine bezahlbare familiengeeignete Wohnung zu finden.

Die Anzahl der wohnungssuchenden Haushalte, die am Jahresende nicht mit einer öffentlich geförderten Mietwohnung versorgt werden konnten, hat sich im Vergleich zum Vorjahr leicht auf 1.743 erhöht.

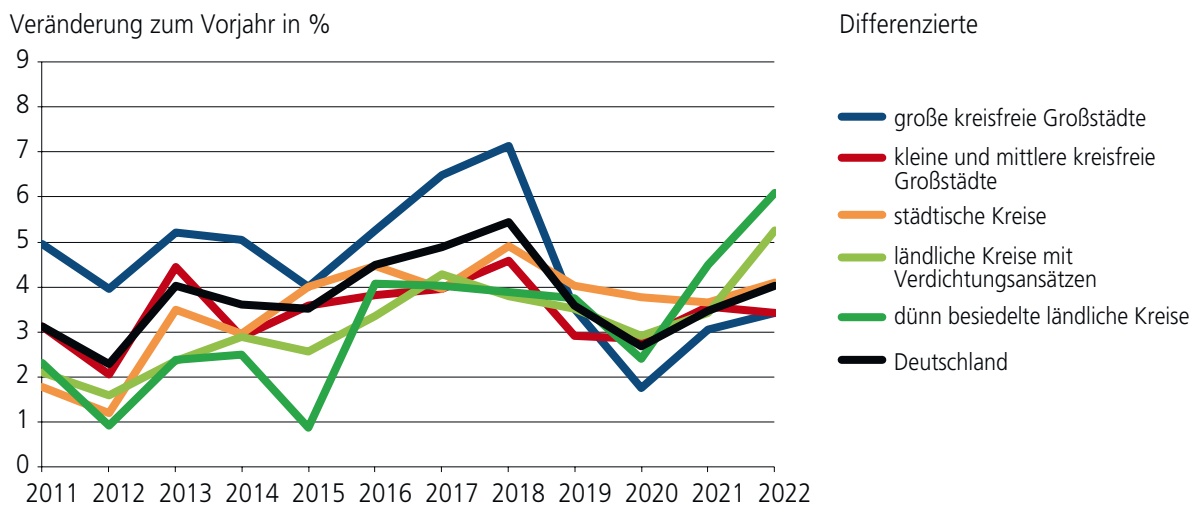
## 5. Mietenentwicklung

### 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 2022 gegenüber dem Vorjahr um 3,9 %, von 9,45 €/m<sup>2</sup> auf durchschnittlich 9,82 €/m<sup>2</sup>, gestiegen.

Betrachtet man lediglich die Bestandsmieten (Wiedervermietungs-mieten), d. h. ohne Neubau bzw. Erstvermietungen, stiegen die Mieten im Vergleich zum Vorjahr um 4,0 % von 9,29 €/m<sup>2</sup> auf 9,66 €/m<sup>2</sup>. Die Dynamik der steigenden Mieten war je nach siedlungsstrukturellem Kreistyp sehr unterschiedlich. Wie in den Vorjahren auch, zeigten sich in großen kreisfreien Großstädten (> 500.000 Einwohner\*innen) geringere relative Preissteigerungen als beispielsweise in ländlichen oder dünn besiedelten Kreisen. In Dortmund ist ein Rückgang der Preisdynamik allerdings nicht zu erkennen. Die Anspannungstendenzen auf dem Dortmunder Wohnungsmarkt setzten erst später als in vielen der anderen kreisfreien Großstädte ein. Hinzu kommt, dass das aktuelle Mietniveau nicht mit Berlin, Hamburg oder München vergleichbar ist.

Abb. 20: Veränderung der Wiedermietungsmieten inserierter Wohnungen nach Kreistypen 2011 bis 2022 (Deutschland)

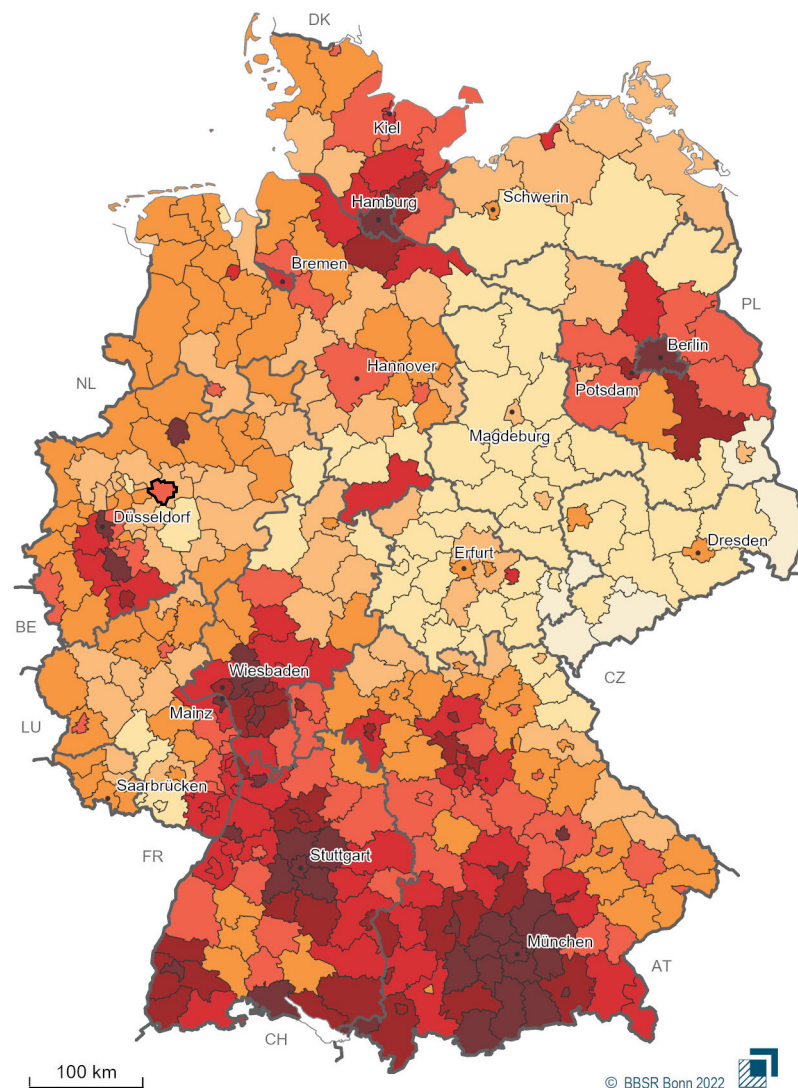


Anmerkungen: Angebotsmieten ohne Nebenkosten für unmöblierte Wohnungen bei Wiedervermietung im Gebäudebestand (ohne Neubau) mit 40 bis 100 m<sup>2</sup> Wohnfläche, mittlere Wohnungsausstattung, mittlere bis gute Wohnanlage, basierend auf im Internet veröffentlichte Wohnungsinseraten von Immobilienplattformen und Zeitungen, Große kreisfreie Großstädte: min. 500 Tsd. Einwohner  
 Datenbasis: BBSR-Wohnungsmarktbeobachtung, IDN ImmoDaten GmbH









Quelle: Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung;  
 Datenbasis: BBSR-Wohnungsmarktbeobachtung, IDN ImmoDaten GmbH; microm Wohnlagen

Miethöhen werden von regionalen bzw. lokalen Rahmenbedingungen beeinflusst. Das stark ausdifferenzierte Mietpreinsniveau in Deutschland auf Basis der Angebotsmieten für Erst- und Wiedervermietungen im 1. Halbjahr 2022 wird in der Karte 5 des BBSR veranschaulicht.

**Karte 5: Erst- und Wiedervermietungs-mieten inserierter Wohnungen 2022 (Deutschland)**



**Angebotsmieten von Wohnungen bei Erst- und Wiedervermietungen in mittlerer/guter Wohnlage 2022 in € je m<sup>2</sup> nettokalt**

	bis unter 5,50		8,50 bis unter 9,50
	5,50 bis unter 6,50		9,50 bis unter 10,50
	6,50 bis unter 7,50		10,50 bis unter 11,50
	7,50 bis unter 8,50		11,50 und mehr

Anmerkungen: Angebotsmieten ohne Nebenkosten für unmöblierte Wohnungen mit 40 bis 100 m<sup>2</sup> Wohnfläche, mittlere Wohnungs-ausstattung, mittlere bis gute Wohnlage, basierend auf im Internet veröffentlichten Wohnungsinseraten von Immobilienplattformen und Zeitungen.

Datenbasis: BBSR-Wohnungsmarktbeobachtung, IDN ImmoDaten GmbH, microm Wohnlagen  
Geometrische Grundlage: Kreise (generalisiert), 31.12.2019 © GeoBasis-DE/BKG  
Bearbeitung: N. Brack, A. Schürt

Im bundesweiten Vergleich ist das Dortmunder Niveau der Angebotsmieten für Erst- und Wiedervermietungen nach wie vor als leicht unterdurchschnittlich zu bezeichnen (s. Karte 5, Wertebereich: 8,50 bis unter 9,50 €/m<sup>2</sup> netto kalt). Auf das Ruhrgebiet bezogen zeigen sich in Dortmund allerdings im Vergleich zu Bochum, Essen und Mülheim an der Ruhr die höchsten Mieten.

## 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. Merkmale wie Ausstattung, genaues Baualter oder Modernisierungszustand werden nicht berücksichtigt. Nicht alle zur Vermietung stehenden Wohnungen werden über das Internet oder Tageszeitungen angeboten, sodass nur ein Teil der tatsächlichen Angebote in die Auswertung einfließt. Aufgrund der Vielzahl der Angebote lassen sich trotzdem Aussagen über das Mietniveau, dessen Entwicklung und damit über die allgemeine Marktstimmung ableiten. Im Jahr 2022 wurden 12.608 Angebote ausgewertet und damit rund 13 % weniger als im Vorjahr. Die Entwicklung der Angebotsmieten (Median) in den letzten fünf Jahren kann der folgenden Tabelle entnommen werden:

Tab. 6: Mietangebote in Dortmund 2018 bis 2022 (Nettokaltmieten)

Jahr	Bestand		Neubau	
	Anzahl der Angebote	Mietpreis Median in €/m <sup>2</sup>	Anzahl der Angebote	Mietpreis Median in €/m <sup>2</sup>
2018	12.682	7,00	327	10,50
2019	13.393	7,25	342	10,89
2020	12.962	7,52	291	11,10
2021	14.095	7,91	395	11,50
2022	12.214	8,26	394	12,09

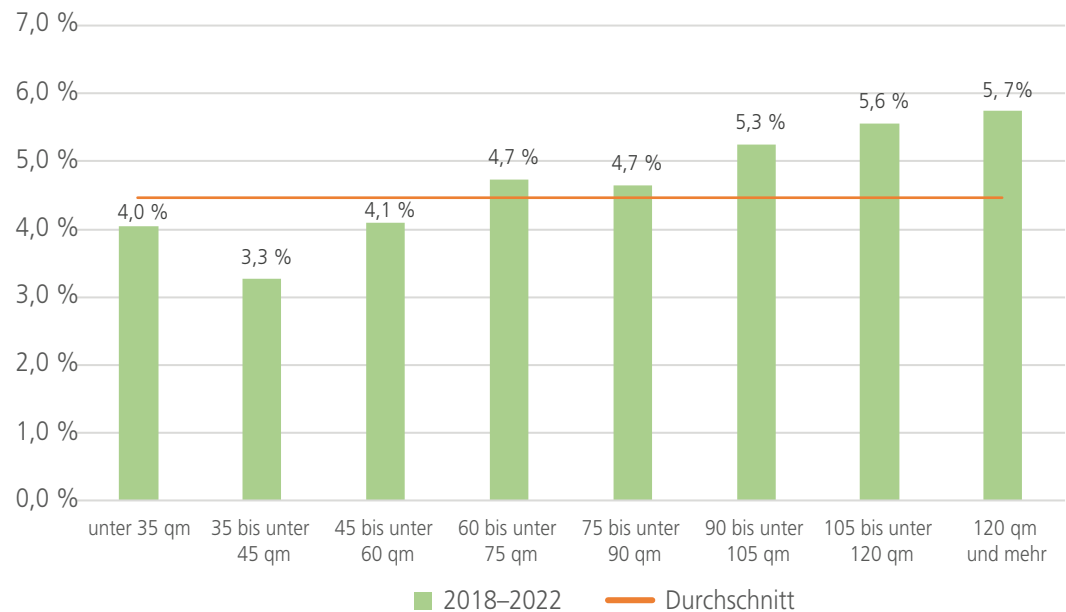
Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten)

Die Mietpreissteigerungen bei den Angebotsmieten für Bestandswohnungen (Wiedervermietungen) setzen sich weiterhin auf hohem Niveau fort. Der Mietpreismedian der im Jahr erfassten Angebote erhöhte sich im Vergleich zum Vorjahr um 4,4 % auf 8,26 €/m<sup>2</sup> netto kalt. Seit 2017 ist bei den Wiedervermietungs-mieten ein Anstieg um rund 25 % (4,5 % p. a.) zu verzeichnen.

Der Median der Angebotsmieten für Neubauwohnungen stieg 2022 gegenüber 2021 um 5,1 % auf 12,09 €/m<sup>2</sup> netto kalt. Die Preisdynamik im Neubau erhöhte sich damit im vierten Jahr in Folge. Dies steht in direktem Zusammenhang mit den seit einigen Jahren stark gestiegenen Baukosten.

Differenziert nach Wohnungsgrößenklassen zeigt sich seit einigen Jahren der Trend, dass größere Wohnungen überdurchschnittlich teurer werden (siehe Abb. 21). Diese Entwicklung verschärfte sich zuletzt nochmals. Die überdurchschnittlich starke Preisentwicklung bei großen Wohnungen (ab 105 m<sup>2</sup>) setzt sich 2022 im Vergleich zum Vorjahr mit zunehmender Dynamik fort. Die Mieten von Wohnungen zwischen 105 und 120 m<sup>2</sup> stiegen um 11,4 %, die Mieten von Wohnungen mit 120 m<sup>2</sup> und mehr lagen 9,7 % höher als ein Jahr zuvor. Dies deutet auf eine weitere Zuspitzung in dem für (größere) Familien relevanten Segment hin.

**Abb. 21: Jährliche prozentuale Preisentwicklung der mittleren Angebotsmieten nach Wohnungsgrößenklassen 2018 bis 2022**



Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten)

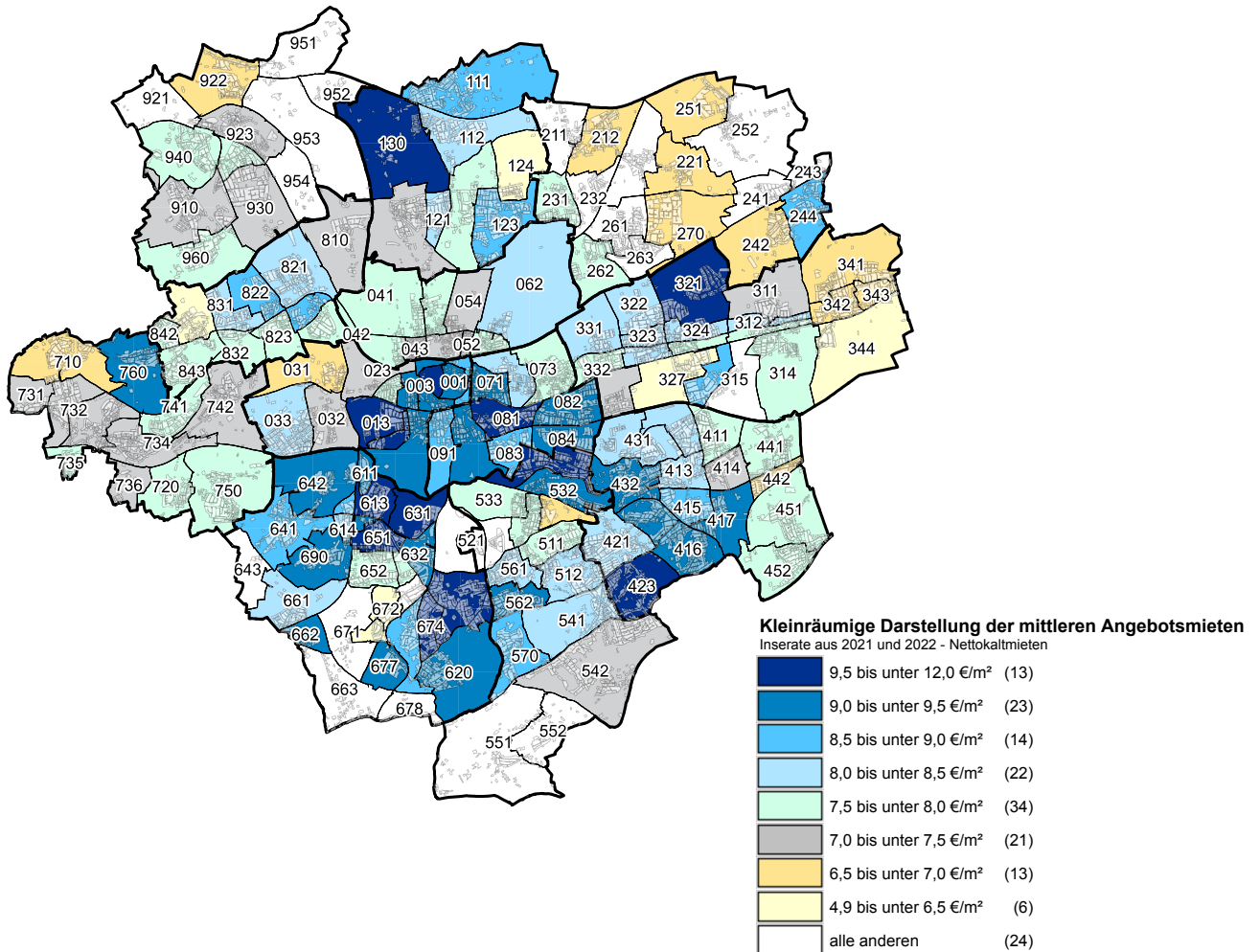
Die Verteilung der Mieten nach Preissegmenten zeigt, dass die Mieten im unteren Preissegment bzw. von einfach ausgestatteten Wohnungen im Vergleich zum Vorjahr überdurchschnittlich stiegen. Dies spielt insbesondere bei der Frage der Bezahlbarkeit von Wohnraum für Menschen mit geringem Einkommen eine wichtige Rolle und zeigt die für diese Nachfragegruppen schwierige Situation ausreichend bezahlbarem Wohnraum zu finden.

Die Bezahlbarkeit der Mieten ist im Rahmen einer Bezahlbarkeitsanalyse näher betrachtet worden. Eine Übersicht über die Analyse ist im Exkurs auf Seite 69 zu finden.

### 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 (2021/2022) 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 (2021/2022)<sup>43</sup>



Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten)

In Dortmund zeigen sich deutliche räumliche Unterschiede bei den Angebotsmieten. Tendenziell ist im innerstädtischen Bereich sowie in Teilbereichen des südlichen und östlichen Stadtgebietes ein höheres Mietniveau zu finden. Die mittleren Angebotsmieten reichen von 4,95 €/m<sup>2</sup> im Statistischen Unterbezirk Hauptfriedhof (327) bis 11,50 €/m<sup>2</sup> im Unterbezirk Brackeler Feld (321). Innerhalb der Statistischen Unterbezirke werden Wohnungen in unterschiedlichen Preissegmenten angeboten. Beispielsweise liegen die Angebotsmieten im Unterbezirk Hauptfriedhof (327) in einer Preisspanne zwischen 4,47 und 10,50 €/m<sup>2</sup> und im Brackeler Feld (321) zwischen 5,24 und 17,42 €/m<sup>2</sup>.

In den letzten fünf Jahren zeigten sich stärkere (prozentuale) Preissteigerungen, insbesondere in den Unterbezirken Brackeler Feld, Kurl-Süd und Hörde sowie Westerfilde, Sölde-Süd und Oespel. Im Falle von Westerfilde, Sölde-Süd sowie Oespel stiegen die bis dato noch moderaten Angebotsmieten in den letzten Jahren überdurchschnittlich stark.

<sup>43</sup> Die namentlichen Bezeichnungen der in der Karte angegebenen Nummern der Statistischen Unterbezirke können der als Anlage beigefügten Liste entnommen werden.



Mittlere Angebotspreise unter 6,50 €/m<sup>2</sup>, die insbesondere für Nachfrager\*innen nach preisgünstigem Wohnraum von Bedeutung sind, sind inzwischen nur noch in den Unterbezirken Hauptfriedhof, Kirchhörde-Nord, Löttringhausen-Nord, Flughafen, Kirchlinde-Alt sowie Kemminghausen zu beobachten. Im Falle von Kirchhörde-Nord bspw. hängt dies allerdings mit einem hohen Anteil an öffentlich geförderten Wohnungen zusammen.

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

Die Höhe der angemessenen Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII werden auf Grundlage eines Gutachtens bestimmt und durch die Stadt Dortmund als Richtwerte für die Bestimmung der angemessenen Kosten der Unterkunft in einem „Schlüssigen Konzept“ festgeschrieben. Die Angemessenheitskriterien werden ebenfalls für die Anerkennung von Unterkunftskosten nach dem 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 im Frühjahr des Jahres 2023 auf Datenbasis der Angebotsmieten des Jahres 2022 erfolgt und hat die Notwendigkeit einer erneuten Anpassung der Angemessenheitsgrenzen ergeben.

Die seit dem 01.05.2023 geltenden angemessenen Nettokaltmieten sowie die Veränderung zu den bisherigen Mietobergrenzen können der folgenden Tabelle entnommen werden.

**Tab.7: Bisherige und neue angemessene Nettokaltmieten nach dem SGB II, dem SGB XII und dem AsylbLG in Dortmund**

	1-Personen-Haushalt	2-Personen-Haushalt	3-Personen-Haushalt	4-Personen-Haushalt	5-Personen-Haushalt	6-Personen-Haushalt
<b>Obergrenze bis 31.05.2022</b>	360,00 €	450,00 €	540,00 €	690,00 €	820,00 €	980,00 €
<b>Obergrenze ab 01.06.2022</b>	380,00 €	470,00 €	570,00 €	720,00 €	920,00 €	1.000,00 €
<b>Prozentuale Veränderung</b>	5,6 %	+ 4,4 %	+ 5,6 %	+ 4,3 %	+ 12,2 %	+ 2,0 %

Quelle: Stadt Dortmund – Sozialamt

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

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

### 5.3 Dortmundener Mietspiegel (Mietspiegel für nicht preisgebundene Wohnungen in Dortmund)

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

Ein qualifizierter Mietspiegel löst zwei wesentliche Rechtsfolgen aus:

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

Damit müssen Vermietende den Dortmundener 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 Dortmundener Mietspiegel wurde im Jahr 2022 neu erstellt und am 24.02.2023 veröffentlicht. Er hat eine Laufzeit bis zum 31.12.2024. Die Neuerstellung des Dortmundener Mietspiegels wurde durch den Arbeitskreis Dortmundener Mietspiegel begleitet. Der Arbeitskreis ist ein Zusammenschluss von Vertreter\*innen der Arbeitsgemeinschaft Dortmundener Wohnungsunternehmen, des Haus & Grund Dortmund e. V., des Mietervereines Dortmund und Umgebung e. V., des DMB Mieterbund Dortmund e. V. sowie des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Dortmund und wird vom Amt für Wohnen der Stadt Dortmund geleitet.

Der Dortmundener Mietspiegel wurde nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt und von den beteiligten Interessenverbänden, außer dem DMB Mieterbund Dortmund e. V., schriftlich anerkannt. Somit handelt es sich um einen qualifizierten Mietspiegel nach § 558d Bürgerliches Gesetzbuch. Er basiert auf einer repräsentativen Befragung von Wohnungseigentümer\*innen, die von der InWIS Forschung & Beratung GmbH aus Bochum durchgeführt und ausgewertet wurde.

Die Datenbasis des aktuellen Dortmundener Mietspiegels ergibt sich aus den Antworten von zahlreichen privaten und institutionellen Wohnungs- bzw. Gebäudeeigentümer\*innen, die ab Juni 2022 einen Aufruf zur Teilnahme an einer Online-Befragung erhielten, um Angaben zur Miete, Größe, Ausstattung und Beschaffenheit der Wohnungen zu erheben.

Die Beteiligung an der Befragung war wie in den letzten Jahren erfreulich hoch. Die Rücklaufquote betrug rund 45 %. Dadurch standen dem Institut InWIS für die Auswertung ausreichende und aussagekräftige Daten zu rund 12.500 Dortmundener Wohnungen zur Verfügung.

Die Systematik zur Anwendung des neuen Mietspiegels ist grundsätzlich gleich geblieben. Im Vergleich zum letzten Mietspiegel haben sich im Detail jedoch einige Änderungen ergeben. Beispielsweise hat sich in der Mietspiegeltabelle die Abgrenzung der Baujahresklassen geändert. Bei den Ausstattungsmerkmalen wird erstmalig ein deutlicher Zuschlag für energetisch höherwertige Wärmeschutzverglasungen ausgewiesen.

Das dem Dortmunder Mietspiegel seit 2002 zugrunde liegende Berechnungsmodell wurde nicht verändert, jedoch wird nun erstmals als Mittelwert das arithmetische Mittel anstelle des Medians verwendet. Die Umstellung wurde vor dem Hintergrund der veränderten rechtlichen Rahmenbedingungen durch das Mietspiegelreformgesetz und der Mietspiegelverordnung sowie der Anwendung wissenschaftlich anerkannter Grundsätze im Arbeitskreis kontrovers diskutiert. Aus gutachterlicher Sicht ist die Verwendung des arithmetischen Mittels die korrekte Methodik, um die Mieten zu spiegeln und damit die Verhältnisse auf dem Dortmunder Wohnungsmarkt wiederzugeben.

Im Ergebnis ergibt 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 ist für diesen Wohnungstyp im Vergleich zum vorherigen Mietspiegel (2021/2022) eine Mietsteigerung von rund 5 % festgestellt worden.

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: von 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.

Am 24.02.2023 wurde der aktuelle Mietspiegel in den Dortmunder Bekanntmachungen veröffentlicht. Er ist im Internet unter <https://www.dortmund.de/mietspiegel> 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, für die Bezahlbarkeit von Wohnraum von besonderer Bedeutung.

Laut Statistischem Bundesamt sind die Wohnnebenkosten (ohne Energiekosten) in Deutschland zwischen 2021 und 2022 um 2,4 % und damit ähnlich stark wie zuvor (2019–2020: +2,3 %) gestiegen. Bedingt durch den Ukraine-Krieg stiegen die Kosten für Haushaltsenergie (Gas, Strom und Heizöl) im Vergleich zum Vorjahr um 39,1 %. Nach dem sprunghaften Anstieg im Frühjahr 2022 zu Beginn des Ukraine-Krieges, stiegen die Preise im Laufe des Jahres zunächst stetig weiter. Im Dezember hingegen war ein (erster) Rückgang festzustellen.

Um die Preise bzw. ihre Entwicklung in Dortmund besser einschätzen zu können, werden die mittleren Nebenkosten anhand der empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten) herangezogen. Hierbei zeigt sich 2022 gegenüber dem Vorjahr eine Steigerung der kalten Nebenkosten von 4,8 % auf 2,00 €/m<sup>2</sup>, während die warmen Nebenkosten mit 1,30 €/m<sup>2</sup> rund 23 % 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. Mit Blick auf die bundesweite Entwicklung der Kosten für Haushaltsenergie, werden sich die tatsächlichen Kostensteigerungen etwas zeitverzögert in der kommenden Nebenkostenabrechnung widerspiegeln, zumal erst im Laufe des Jahres 2022 die Energiekosten für Verbraucher\*innen durch den Ukraine-Krieg spürbar anstiegen. Darüber hinaus sind die tatsächlichen Heizkosten – gerade im vergangenen Jahr aufgrund der Sparbemühungen – stark verbrauchsabhängig. Dennoch geben die inserierten Vorauszahlungen einen guten Eindruck der gestiegenen Kosten wieder.

Vergleicht man den Neubau (ab 2016) mit Bestandswohnungen, so zeigt sich bei den kalten Nebenkosten weiterhin ein baualtersbedingter Unterschied mit höheren Kosten im Neubau. Dies könnte u. a. mit einem höheren Anteil an Gebäuden mit Aufzug oder Treppenhausreinigungen zusammenhängen und die höheren kalten Nebenkosten bedingen. Während bei Bestandswohnungen (vor 2016) die warmen Nebenkosten bzw. deren Vorauszahlungen stark anstiegen (über 23 %), war der Anstieg im Neubau mit höheren Energiestandards deutlich moderater (6 %).

### Ergebnis:

Anhand der im Jahr 2022 inserierten Angebotsmieten zeigen sich nach wie vor hohe Mietpreissteigerungen. Während der Mietpreismedian für Bestandswohnungen (Wiedervermietungen) um 4,4 % auf 8,26 €/m<sup>2</sup> netto kalt stieg, erhöhte sich die mittlere Angebotsmiete für Neubauwohnungen um 5,1 % auf 12,09 €/m<sup>2</sup> netto kalt.

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

Mit Blick auf die kalten Nebenkosten zeigte sich in Dortmund ebenfalls eine hohe und steigende Dynamik mit einer Kostensteigerung von durchschnittlich 4,8 %. Die Heizkosten stiegen bedingt durch die erhöhten Energiepreise sehr stark an (+ 23 %).



# Zuhause zählst nur Du!

Wohnungen fürs Leben:  
[leg-wohnen.de](https://leg-wohnen.de)

## LEG

## Exkurs „Bezahlbarkeitsanalyse“

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

Um die Informationsgrundlage für die Wohnungsmarktbeobachtung zu verbessern, soll zukünftig eine Bezahlbarkeitsanalyse zur Einschätzung der Erschwinglichkeit und Verfügbarkeit von bezahlbaren Angeboten die Wohnungsmarktbeobachtung ergänzen. Dies ist auch Bestandteil des im Februar 2022 beschlossenen Kommunalen Wohnkonzepts Dortmund 2021 und wurde nun erstmalig umgesetzt.

Die aus mehreren Bausteinen bestehende Bezahlbarkeitsanalyse wurde von der Firma empirica im engen Austausch mit dem Amt für Wohnen und unter Beteiligung des Sozialdezernats in der ersten Jahreshälfte 2023 erstellt.

### Aufbau der Analyse & Methodik

Zentral für die Durchführung der Analyse ist die Definition von „Bezahlbarkeit“. Die Bezahlbarkeit einer Wohnung hängt eng mit dem Einkommen bzw. der Wohnkaufkraft eines Haushalts zusammen. Es gibt verschiedene Herangehensweisen zur Bestimmung der Wohnkaufkraft, die unterschiedliche Schwächen und „blinde Flecken“ aufweisen. Nach Abwägung der jeweiligen Vor- und Nachteile und unter Berücksichtigung der Datenverfügbarkeit wurde für die weitere Analyse festgelegt, dass – abgeleitet aus der Düsseldorfer Tabelle – ein fixer Teil des Einkommens für den Lebensunterhalt vorzuhalten ist („Selbstbehalt“).

Das sogenannte Residualeinkommen ergibt sich aus der Differenz aus dem verfügbaren Einkommen und den Lebenshaltungskosten. Dieser Betrag steht grundsätzlich für die Wohnungsmiete zur Verfügung. Insgesamt sollen allerdings nicht mehr als 30 % des Einkommens für die Nettokaltmiete verwendet werden.

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

Im nächsten Schritt wird die Verfügbarkeit von „bezahlbaren“ Wohnungen – gemäß der erarbeiteten Definition von „Bezahlbarkeit“ – am Markt untersucht. Diese erfolgt differenziert nach unterschiedlichen Haushaltstypen und -größen, um mögliche Engpässe segmentspezifisch zu erfassen. Ferner wird der Fokus auf die Gruppe der Niedrigeinkommensbezieher\*innen ohne Transferleistungen gelegt, die über ein unterdurchschnittliches Einkommen und dementsprechend über eine geringere Wohnkaufkraft verfügen. Um ein genaues Bild dieser Nachfragegruppe zeichnen zu können, werden drei untere Einkommensgrenzen näher betrachtet: 50 % des Medianeinkommens, 60 % des Medianeinkommens und 70 % des Medianeinkommens.

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

Neben der Prüfung einer ausreichenden Verfügbarkeit günstiger bzw. bezahlbarer Mietwohnungsangebote soll darüber hinaus die Bezahlbarkeit bzw. Finanzierbarkeit von Eigentum analysiert werden. Dies erfolgt insbesondere vor dem

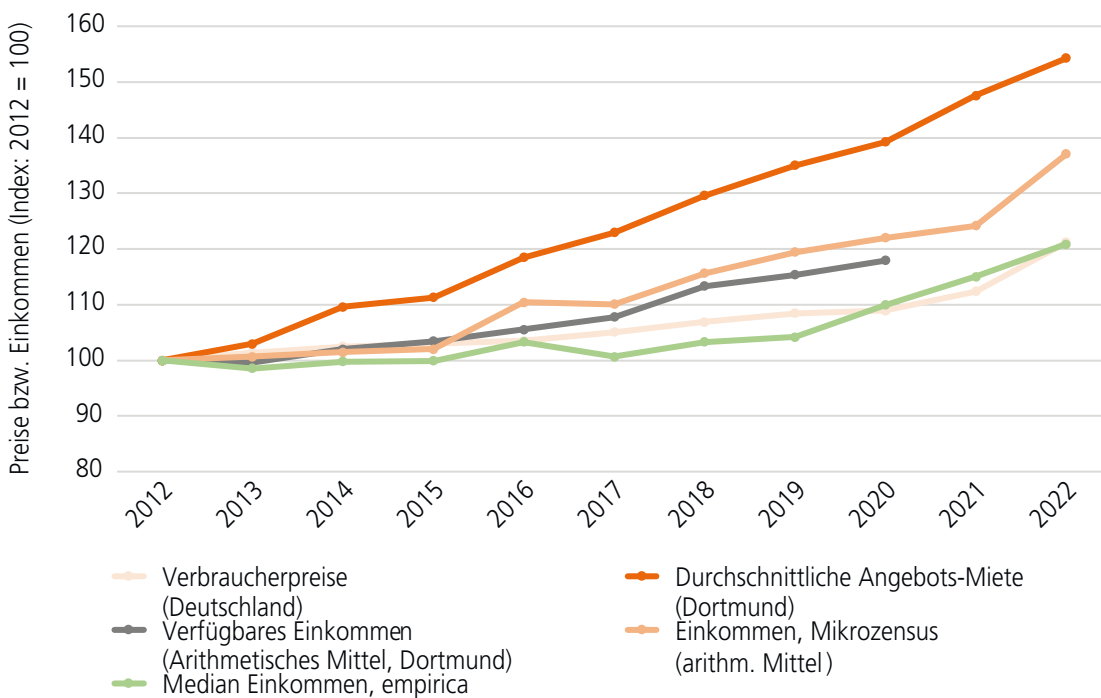
Hintergrund der bis dato stark gestiegenen Häuser- und Wohnungspreise und der inzwischen deutlich gestiegenen Zinsen.

In Ergänzung zur angebotsbezogenen Analyse wird, aus den Ergebnissen des Mikrozensus abgeleitet, ermittelt, wie sich der durchschnittliche Anteil der Wohnkosten am Einkommen in Dortmund entwickelt hat. Auch hier dokumentiert eine Zeitreihe der Wohnkostenbelastungsquote die Erschwinglichkeit von Wohnraum und schafft einen Überblick über die Entwicklung der Belastungen für die unterschiedlichen Dortmunder Haushalte.

**Erste Ergebnisse**

Da die finalen Ergebnisse zum Redaktionsschluss noch nicht vollständig vorlagen, werden hier erste Erkenntnisse und Ergebnistendenzen dargestellt. Grundsätzlich zeigt sich anhand der Gegenüberstellung der Mieten- und Einkommensentwicklung, dass die durchschnittliche Angebotsmiete in Dortmund stark gestiegen ist, während sich das verfügbare Einkommen deutlich moderater entwickelt hat<sup>44</sup>. Die Diskrepanz zwischen Mieten und Einkommen stieg somit in den letzten zehn Jahre deutlich an (siehe auch Abb. 22). Allerdings dürfte die Entwicklung der Bestandsmieten, wie auch dem Dortmunder Mietspiegel zu entnehmen ist, weniger dynamisch gestiegen sein. Dennoch spielen die Angebotsmieten bei der Betrachtung der Bezahlbarkeit insofern eine große Rolle, weil sie für Wohnungssuchende unmittelbar relevant sind und auch im Zusammenhang mit dem Lock-in Effekt, d. h. dem Verbleib in der Wohnung trotz bestehendes Umzugswunsches, stehen.

**Abb. 22: Gegenüberstellung der indexierten Preis- und Einkommensentwicklung 2012–2022**



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

<sup>44</sup> Aktuelle Auswertungen zum Mikrozensus zeigen, dass im Jahr 2022 die Einkommen u. a. auch aufgrund von steuerfreiem Inflationsausgleich stärker gestiegen sind. Außerdem wurde der insbesondere für die betrachtete Gruppe der Niedrigeinkommensbezieher relevante Mindestlohn im Jahr 2022 auf 12 €/Std. deutlich erhöht. Diese Entwicklungen konnten in der von empirica entwickelten Einkommensmodellierung noch nicht berücksichtigt werden, da die Einkommen für die Jahre 2021 und 2022 lediglich auf Basis der Einkommen von 2020 fortgeschrieben werden konnten. Trotzdem bleibt eine starke Diskrepanz zwischen der Angebotsmieten- und Einkommensentwicklung.

Im Zuge der Prüfung einer ausreichenden Verfügbarkeit „bezahlbarer“ Wohnungen – entsprechend der individuell ermittelten Wohnkaufkraft – deutet sich ein Mangel an preisgünstigen Wohnungen insbesondere für Einpersonenhaushalte an. Darüber hinaus wird deutlich, dass die Frage der Bezahlbarkeit auch eine Frage der Wohnlage ist. Während in einigen günstigeren Stadtbezirken ein ausreichend hoher Anteil der inserierten Wohnungen mit der vorhandenen Wohnkaufkraft anmietbar ist, werden in Stadtbezirken mit einem höheren Preisniveau anteilig deutlich weniger bezahlbare Wohnungen angeboten.

Die Analyse soll mit ihrem Differenzierungsgrad helfen, ein feineres Bild über das Angebot an bezahlbarem Wohnraum zu zeichnen. Sie kann dabei jedoch nur eine Annäherung darstellen, grundsätzliche Engpässe von bezahlbaren Wohnungen in bestimmten Segmenten bzw. für bestimmte Haushaltsgruppen aufzudecken. Dank ihres Aufbaus kann anhand einer Zeitreihe auch die Entwicklung der Erreichbarkeit von Wohnraum in Dortmund dargestellt werden.

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

# Wohne, wie du bist!



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

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



## 6. Kleinräumige und regionale Wohnungsmarktbeobachtung

### 6.1 Kleinräumiges Wohnungsmarktmonitoring

Als Ergänzung zur gesamtstädtischen Wohnungsmarktbeobachtung 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, Senior\*innen sowie in Quartieren mit erhöhtem sozialem und wohnungswirtschaftlichem Handlungsbedarf) abgeleitet.

Das kleinräumige Wohnungsmarktmonitoring kann als Grundlage für wohnungs-, sozial- und stadtentwicklungspolitische Entscheidungen auf kleinräumiger Ebene herangezogen werden. Es bietet eine erste objektive Basis und Transparenz für die Auswahl von Quartieren für eine bestandsorientierte Quartiersentwicklung und kann damit auch zur räumlichen Ressourcensteuerung dienen. Auch im Rahmen der Aufstellung von Bebauungsplänen werden die Daten als Grundlage für eine bedarfsgerechte und zielgruppenorientierte Baulandentwicklung herangezogen. Darüber hinaus fließen die Ergebnisse 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 vierte Bericht zum kleinräumigen Wohnungsmarktmonitoring zeigt die Ergebnisse der Datenanalysen des Jahres 2021. Der Bericht steht auf der folgenden Internetseite als Download zur Verfügung:

[www.dortmund.de/Wohnungsmarktbeobachtung](http://www.dortmund.de/Wohnungsmarktbeobachtung) →  
Kleinräumiges Wohnungsmarktmonitoring

### 6.2 Regionale Wohnungsmarktbeobachtung

Der Regionalverband Ruhr RVR arbeitet an einer Analyse zum Einsatz wohnungspolitischer Instrumente im Verbandsgebiet. Hierzu wurde bereits im Jahr 2022 die Analyse an Quaestio Forschung & Beratung aus Bonn vergeben. Die Städte und Kreise der AG Wohnungsmarkt Ruhr werden den Prozess begleiten und in Form von Expert\*inneninterviews ihr Fachwissen einbringen.

Im Fokus der Studie stehen folgende Forschungsfragen:

- Welche wohnungspolitischen Instrumente werden in den Kommunen im RVR-Gebiet eingesetzt?
- Wie wirksam ist der derzeitige Instrumenteneinsatz und welche Umsetzungsvoraussetzungen und Herausforderungen bestehen?
- Welche Instrumentendefizite bestehen?

Die Berichtslegung soll voraussichtlich in 2024 erfolgen.

Die AG Wohnungsmarkt Ruhr widmete sich dem Thema der Instrumentenanalyse bereits im Fünften Regionale Wohnungsmarktbericht der AG Wohnungsmarkt Ruhr. Im Mittelpunkt stand die Frage, welche Rolle der Einsatz wohnungs- bzw. bodenpolitischer Instrumente auf dem Wohnungsmarkt Ruhr spielt und ob dieser an Bedeutung gewonnen hat. Hierzu wurden die Städte und Kreise mittels eines selbst entwickelten Fragebogens befragt. Die Ergebnisse können im Fünften Regionalen Wohnungsmarktbericht nachgelesen werden, der im Internet unter

[www.staedteregion-ruhr-2030.de](http://www.staedteregion-ruhr-2030.de) → Wohnungsmarkt Ruhr → Wohnungsmarktbeobachtung

zum Download bereit steht.



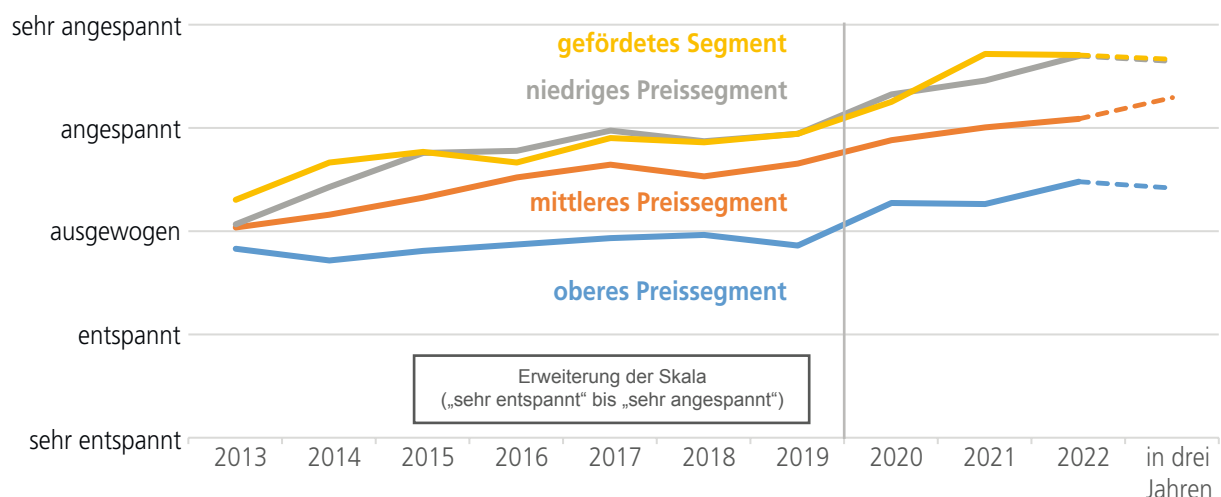
## 7. Kommunales Stimmungsbarometer – Einschätzung der Wohnungsmarktsituation in Dortmund durch Wohnungsmarktextpert\*innen

Im Frühjahr des Jahres 2023 wurden für die Erstellung des Kommunalen Stimmungsbarometers 70 Wohnungsmarktextpert\*innen gebeten, sich anhand eines Fragebogens zu Entwicklungen des Dortmunder Wohnungsmarktes im Jahr 2022 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 26 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.

Die Einschätzungen der Akteur\*innen zur Lage auf dem Dortmunder Mietwohnungsmarkt haben sich für das Jahr 2022 im Vergleich zum Vorjahr nochmals etwas weiter in den Bereich der Anspannung entwickelt. Nach wie vor wird die Situation im niedrigen und geförderten Preissegment mit Abstand am häufigsten als sehr angespannt beurteilt. Das mittlere Preissegment stellt sich aus Sicht der Mehrheit der Expert\*innen als angespannt dar. Eine deutliche Verschiebung gegenüber den Vorjahren gab es bei den Einschätzungen zum oberen Preissegment, die für das Jahr 2022 mehrheitlich als angespannt beschrieben wurde. Zuvor wurde die Lage in diesem Segment noch als ausgewogen mit leichter Tendenz zur Anspannung beurteilt. Die Befragten gehen davon aus, dass sich der Mietwohnungsmarkt in drei Jahren insgesamt weiterhin als angespannt darstellen wird.

**Abb. 23: Einschätzung der Situation auf dem Dortmunder Mietwohnungsmarkt in den unterschiedlichen Segmenten<sup>45</sup>**



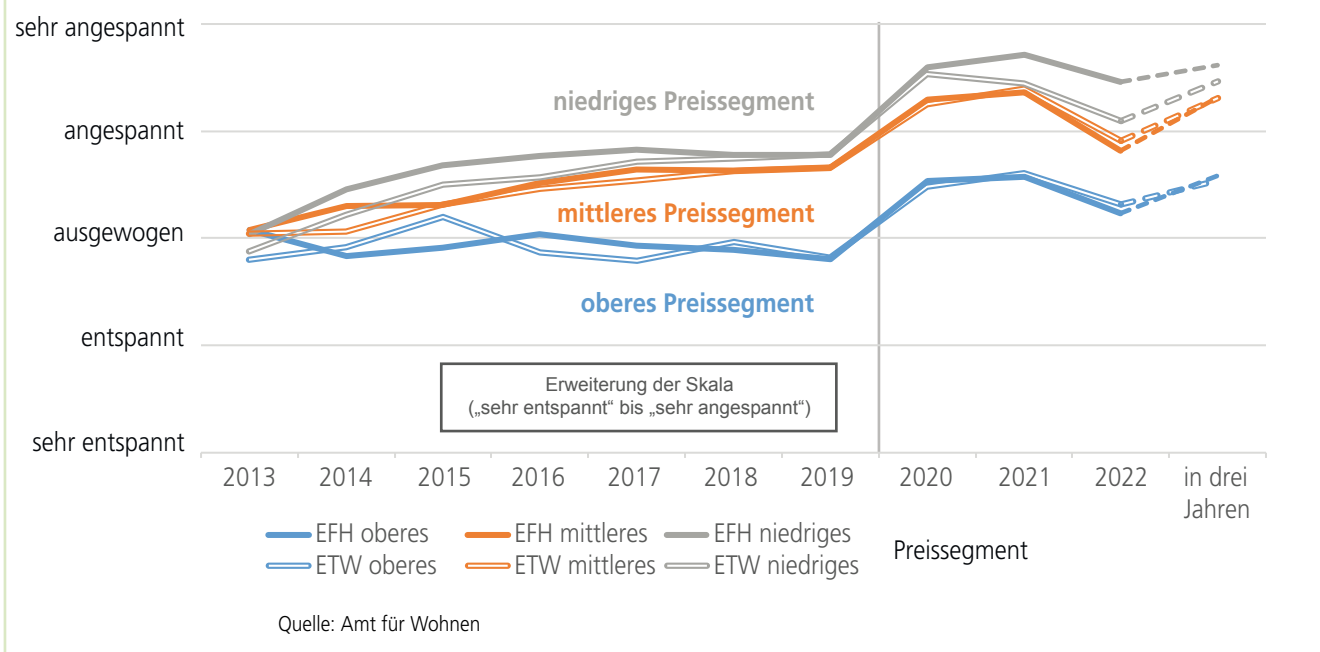
Quelle: Amt für Wohnen

<sup>45</sup> Um differenziertere Aussagen zur Marktlage zu ermöglichen und Tendenzen besser einordnen zu können, wurde die Beurteilungsskala seit dem Stimmungsbarometer 2020 um die Punkte „sehr entspannt“ und „sehr angespannt“ erweitert.

Ein unzureichendes Angebot an großen, familiengerechten Mietwohnungen, eine zu geringe Neubautätigkeit und die hohen Bau- bzw. Modernisierungskosten wurden am häufigsten als Probleme auf dem Dortmunder Mietwohnungsmarkt benannt. Weitere wichtige Aspekte waren aus Sicht vieler Befragten die Verringerung des geförderten Mietwohnungsbestandes, der Mangel an barrierefreien/ barrierearmen Wohnungen und die steigende Wohnkostenbelastung.

Die Situation auf dem Dortmunder Eigentumsmarkt beurteilen die Expert\*innen etwas differenzierter als im Mietwohnungssegment. Außerdem stellt sich die Lage gegenüber dem Vorjahr sowohl bei den Eigenheimen als auch bei den Eigentumswohnungen insgesamt als etwas weniger angespannt dar. Das untere Preissegment wird noch immer am häufigsten als sehr angespannt bewertet. Bei den mittelpreisigen Einfamilienhäusern sind die Einschätzungen in etwa gleich auf die Beschreibungen „sehr angespannt, angespannt und ausgewogen“ verteilt. Für die hochpreisigen Eigenheime spreizen sich die Beurteilungen auch relativ gleichmäßig zwischen angespannt und entspannt. Die Akteur\*innen erwarten, dass sich die Lage auf dem Eigentumsmarkt innerhalb der kommenden drei Jahre tendenziell weiter anspannen wird.

**Abb. 24: Einschätzung der Situation auf dem Dortmunder Eigentumsmarkt in den unterschiedlichen Segmenten**



Mit deutlichem Abstand wurden am häufigsten die steigenden Zinsen für Wohnungsbaukredite sowie die steigenden Baukosten von den Befragten als Probleme für den Dortmunder Eigentumsmarkt genannt. Aber auch die höheren Kosten aufgrund steigender Anforderungen an klimagerechtes Bauen und die mangelnde Verfügbarkeit von Bauland stufen viele Expert\*innen als problematisch ein.

Alle Ergebnisse des Stimmungsbarometers 2022 können im Detail der folgenden Auswertung entnommen werden.



# Unser Herz schlägt fürs Quartier

Wir von Vonovia sind stolz darauf, Teil der Dortmunder Stadtgesellschaft zu sein. Als größter Wohnungsanbieter in Deutschland ist es uns wichtig, zu einer hohen Lebensqualität und einer starken Gemeinschaft in unseren Quartieren beizutragen. Dortmund ist lebendig, hier fühlen sich Menschen wohl und willkommen!

## Unser Engagement gilt den Menschen vor Ort:

- > Wir fördern Gemeinschaft im Quartier durch Zusammenarbeit mit lokalen Vereinen und Treffpunkten im öffentlichen Raum, Nachbarschaftsfesten und kulturellen Aktionen für Anwohnerinnen und Anwohner.
- > Unsere Wohnungsbestände sind familienfreundlich und bieten Raum zum Spielen. Wir fördern Kinder und Jugendliche mit Bildungsangeboten, Erlebnis-Workshops, kulturellen Aktivitäten und unterstützen Sport im Quartier.
- > Als Vermieter tragen wir Verantwortung. Wir setzen uns aktiv für den Erhalt und die umweltfreundliche Modernisierung von Immobilien ein und bieten unseren Mieterinnen und Mietern energieeffizienten, bezahlbaren Wohnraum.



Mit Vonovia finden Sie Ihr neues Zuhause in Dortmund

[vonovia.de/dortmund](https://vonovia.de/dortmund)



VONOVIA

# Stimmungsbarometer 2022

## 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\*innen: „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

Zutreffendes bitte ankreuzen!

Die Wohnungsmarktlage ist derzeit ...	im oberen Preissegment	im mittleren Preissegment	im niedrigen Preissegment	im öffentlich geförderten Segment
	über 9,60 €/m <sup>2</sup> (Nettokaltmiete)	7,30 €/m <sup>2</sup> bis 9,60 €/m <sup>2</sup>	unter 7,30 €/m <sup>2</sup>	
sehr angespannt	2	7	16	18
angespannt	12	12	7	5
ausgewogen	7	5	0	1
entspannt	4	0	0	0
sehr entspannt	0	0	0	0

#### 1 b: Selbst genutztes Eigentum

Zutreffendes bitte ankreuzen!

Die Wohnungsmarktlage ist derzeit ...	Einfamilienhäuser (Reihenhäuser, Doppelhaushälften, freistehende Einfamilienhäuser)			Eigentumswohnungen (Geschosswohnungsbau)		
	im oberen Preissegment	im mittleren Preissegment	im niedrigen Preissegment	im oberen Preissegment	im mittleren Preissegment	im niedrigen Preissegment
	über 600.000 €	360.000 € bis 600.000 €	unter 360.000 €	über 3.100 €/m <sup>2</sup>	2.100 €/m <sup>2</sup> bis 3.100 €/m <sup>2</sup>	unter 2.100 €/m <sup>2</sup>
sehr angespannt	3	7	14	2	8	10
angespannt	6	6	5	8	7	5
ausgewogen	7	7	2	9	4	4
entspannt	5	2	1	1	0	2
sehr entspannt	1	0	0	2	2	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.)

	Zu wenig große Wohnungen im	3 oberen	8 mittleren	14 unteren Preissegment
	Zu wenig kleine Wohnungen im	0 oberen	2 mittleren	8 unteren Preissegment
9	Rückgang des öffentlich geförderten Mietwohnungsbestandes			
9	Zu wenige barrierearme/barrierefreie Wohnungen			
6	Mangelndes Angebot für kinderreiche Familien (Wohnungen mit fünf und mehr Zimmern, Mieteinfamilienhäuser)			
1	Zu wenig bezahlbarer Wohnraum für Studierende und Auszubildende			
6	Zu wenig Wohnungen entsprechen den aktuellen energetischen Standards			
3	Ausstattung entspricht nicht den aktuellen Nachfragewünschen (z. B. fehlende Balkone, Abstellflächen)			
1	Vernachlässigung von Wohnungsbeständen/Schrottimmobilien			
12	Zu geringe Neubautätigkeit			
3	Mangelnde Verfügbarkeit von Bauland für den Geschosswohnungsbau			
3	Hohe Baulandpreise für den Geschosswohnungsbau			
10	Hohe Bau- und Modernisierungskosten			
4	Keine ausreichende Förderung für klimagerechtes Bauen			
6	Verfügbarkeit von Baumaterialien			
3	Hohe Auslastung der Bauwirtschaft			
1	Spannungsfeld der Nachverdichtung (Widerstände in der Nachbarschaft, mikroklimatische Folgen)			
9	Steigende Wohnkostenbelastung (im Verhältnis zum Einkommen)			
6	Hohe Nebenkosten („Zweite Miete“)			
5	Steigende Energiekosten			
1	Hohe Diskrepanz zwischen Bestands- und Neuvertragsmieten (Lock-in-Effekte)			
0	Einkommenssituation (Bonität) der Mieter*innen			
0	Soziale Segregation			
0	Schwierigkeiten von Migrant*innen bei der Wohnungssuche			
0	Schwierigkeiten von Geflüchteten eine Wohnung auf dem regulären Wohnungsmarkt zu finden			
0	Ich sehe zurzeit keine Probleme			
	Andere Probleme:			
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Genehmigungspraxis/Verwaltungsbürokratie im Genehmigungsverfahren (3x)</li> <li>• Stellplatzsatzung 2022</li> </ul>			

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.)

6	Mangelnde Verfügbarkeit von Bauland
2	Hohe Baulandpreise im Vergleich zum Umland
18	Steigende Baukosten
21	Steigende Zinsen für Wohnungsbaukredite
2	Verfügbarkeit von Baumaterialien
3	Hohe Auslastung der Bauwirtschaft
9	Höhere Kosten durch steigende Anforderungen an klimagerechtes Bauen
1	Zu geringere Neubautätigkeit im Bereich der Einfamilienhäuser
2	Zu geringere Neubautätigkeit im Bereich der Eigentumswohnungen
3	Hohe Angebotspreise für Bestandsimmobilien
1	Zu geringeres Angebot an Bestandseinfamilienhäusern
1	Zu geringeres Angebot an Bestandseigentumswohnungen
1	Keine ausreichende Eigentumsförderung für Familien
2	Keine ausreichende Förderung für klimagerechtes Bauen
1	Ich sehe zurzeit keine Probleme
	Andere Probleme:
	• Keine Förderung von Tiefgaragen

### Einschätzung der zukünftigen Wohnungsmarktentwicklung

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

4 a: **Mietwohnungen** Zutreffendes bitte ankreuzen!

Die Wohnungsmarktlage wird in drei Jahren ... sein.	im oberen Preissegment	im mittleren Preissegment	im niedrigen Preissegment	im öffentlich geförderten Segment
sehr angespannt	6	12	19	19
angespannt	7	12	7	5
ausgewogen	11	2	0	0
entspannt	2	0	0	0
sehr entspannt	0	0	0	0

**4 b: Selbst genutztes Eigentum**

Zutreffendes bitte ankreuzen!

Die Wohnungsmarktlage wird in drei Jahren ... sein.	Einfamilienhäuser			Eigentumswohnungen (Geschosswohnungsbau)		
	im oberen Preis-segment	im mittleren Preis-segment	im niedrigen Preis-segment	im oberen Preis-segment	im mittleren Preis-segment	im niedrigen Preis-segment
sehr angespannt	5	8	13	5	10	15
angespannt	4	10	6	5	8	4
ausgewogen	8	4	3	7	4	3
entspannt	4	1	0	4	1	0
sehr entspannt	1	0	0	1	0	0

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

Zutreffendes bitte ankreuzen!

Das Investitionsklima ist derzeit ...	Neubau				Bestand				
	Ein-fami-lien-häuser	Eigen-tums-woh-nungen	Miet-wohnungen		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	14	13	16	16	12	13	13	11	15
weder gut noch schlecht	4	5	5	3	7	8	6	8	6
(eher) gut	4	4	3	3	2	2	3	2	1

## 6. Welche Faktoren beeinflussen derzeit das Investitionsklima? Zutreffendes bitte ankreuzen!

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)
Kapitalmarktbedingungen	0	0	22
Konjunkturlage	0	5	16
Inflation	0	2	20
Eigentumsförderung	3	12	7
Förderung für klimagerechtes Bauen	2	12	9
Baukosten	0	0	22
Verfügbarkeit von Baumaterialien	0	8	14
Anforderungen aus dem Gebäudeenergiegesetz	0	6	16
Baulandangebot	0	10	11
Kommunale Genehmigungspraxis	0	5	17
Ggf. Sonstiges:	0	0	1
• B-Planverfahren zu aufwändig und zu lange	0	0	1
• Verteuerung des Bauens und damit Verhinderung von Schaffung preisgünstigen Wohnraums durch immer weiter steigende energetische Anforderungen sowie zunehmende Nachhaltigkeitsauflagen (z. B. Gründächer) an Gebäude	0	0	1
• Unsicherheiten bedingt durch Ukraine-Krieg	0	0	1

Zutreffendes bitte ankreuzen!

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	1	12	9
Mietrecht	1	19	4
Steuer-/Abschreibungsrecht	4	12	6
Baukosten	0	0	23
Verfügbarkeit von Baumaterialien	0	8	15
Anforderungen aus dem Gebäudeenergiegesetz	0	6	17
Renditeerwartung/realisierbare Miethöhe	3	4	17
Öffentliche Förderung	7	9	7
Förderung für klimagerechtes Bauen	4	13	7
Baulandangebot	1	10	11
Kommunale Genehmigungspraxis	1	6	15
Kapitalmarktbedingungen	0	1	21
Konjunkturlage	0	8	15
Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung	6	13	2
Alterung in der Gesellschaft	5	11	4
Ggf. Sonstiges:	0	0	1
• Verzerrung des Marktgefüges durch 30%-ige Förderquote bei neuen B-Plänen; Ausgleich durch frei finanzierte Mieten	0	0	1



Zutreffendes bitte ankreuzen!

6 c: Bei Investitionen in den Bestand wirkt sich dieser Faktor auf das Investitionsklima derzeit ...	positiv aus (als Anreiz)	kaum oder gar nicht aus	negativ aus (als Hemmnis)
Einkommenssituation der Mieter*innen	0	16	6
Mietrecht	1	14	8
Steuer-/Abschreibungsrecht	3	13	5
Bau- und Modernisierungskosten	0	1	21
Verfügbarkeit von Baumaterialien	0	7	15
Anforderungen aus dem Gebäudeenergiegesetz	1	5	16
Realisierbarkeit von Mieterhöhungen	4	9	10
Umsetzung von Maßnahmen (im bewohnten Gebäude)	0	6	16
Öffentliche Förderung	7	8	8
Förderung für klimagerechtes Modernisieren	1	12	10
Kapitalmarktbedingungen	0	1	21
Konjunkturlage	0	5	17
Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung	6	13	4
Alterung in der Gesellschaft	4	14	4
Ggf. Sonstiges:			

### Zukünftiges Investitionsklima

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

Zutreffendes bitte ankreuzen!

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	11	13	18	13	13	16	12	12	15
weder gut noch schlecht	9	7	4	5	4	2	5	9	6
(eher) gut	1	1	1	4	3	3	3	1	1

## 8. In welchem Bereich sind Sie tätig?

Zutreffendes bitte ankreuzen! Mehrfachnennungen möglich

Architekt*in	2
Projektentwickler	5
Bauwirtschaft	2
Finanzierungsinstitut	2
Interessenverband	2
Makler*in	4
Wissenschaft	1
Wohnungswirtschaft	11
Gutachter*in	1
Sonstiges	2

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



# Wohne, wie du bist!

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

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



# Liste der 170 Statistischen Unterbezirke

<b>Innenstadt-West</b>					
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	Funktumsiedlung	671	Großholthausen
<b>Innenstadt-Nord</b>		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	<b>Aplerbeck</b>		681	Rombergpark
061	Borsigplatz	411	Aplerbecker Straße	682	Lücklemburg
062	Westfalahütte	412	Marsbruchstraße	690	Menglinghausen
<b>Innenstadt-Ost</b>		413	Aplerbecker Markt	<b>Lütgendortmund</b>	
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
<b>Eving</b>		441	Sölde-Nord	742	Marten
111	Brechten-Nord	442	Sölde-Süd	750	Oespel
112	Brechten-Süd	451	Söldeholz	760	Westrich
121	Niedereving	452	Lichtendorf	<b>Huckarde</b>	
122	Eving	<b>Hörde</b>		810	Deusen
123	Obereving	511	Benninghofen	821	Mailoh
124	Kemminghausen	512	Loh	822	Erpinghofsiedlung
130	Holthausen	521	Schulzentrum Hachenev	823	Wischlingen
140	Lindenhorst	522	Pferdebachtal	824	Huckarde
<b>Scharnhorst</b>		531	Remberg	825	Insterburgsiedlung
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	Holzlen	<b>Mengede</b>	
241	Kurl-Nord	551	Syburg	910	Bodelsdingh
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	<b>Hombruch</b>		930	Nette
261	MSA-Siedlung	611	Schönau	940	Oestrich
262	Alt-Scharnhorst	612	Ostenbergstraße	951	Groppenbruch
263	Westholz	613	Krückenberg	952	Schwieringhausen
270	Scharnhorst-Ost	614	Baroper Markt	953	Ellinghausen
		615	Zechenplatz	954	Niedernette
				960	Westerfilde



# DORTMUNDER Bekanntmachungen

Nr. 8 – 79. Jahrgang

Amtsblatt der Stadt Dortmund

Freitag, 24. Februar 2023

## Sonderdruck

### Mietspiegel Dortmund 2023/2024 für nicht preisgebundene Wohnungen

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

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

Grundlage ist eine repräsentativ angelegte Befragung, die von der InWIS Forschung & Beratung GmbH im Auftrag der Stadt Dortmund (Amt für Wohnen) durchgeführt und ausgewertet wurde.

Dieser Mietspiegel wurde nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen gemäß § 558d Abs. 2 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) erstellt und wurde von den vorgenannten Interessenverbänden, außer dem DMB Mieterbund Dortmund e.V. – Mieterschutzverein –, 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 entsprechen dem Stand Mai 2022. 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 m<sup>2</sup> Wohnfläche monatlich für die Nettokaltmiete (Miete ohne Heiz- und Betriebskosten; s. Punkt 2 „ortsübliche Vergleichsmiete“), getrennt nach Baujahresklassen bis einschließlich Baujahr 2019. Die Mietspiegeltabelle enthält keine Vergleichsmieten für Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern sowie für Wohnungen mit weniger als 20 m<sup>2</sup> oder mehr als 145 m<sup>2</sup>.

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

#### 2. Zum Begriff „ortsübliche Vergleichsmiete“ in Dortmund

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

Herausgeberin: Stadt Dortmund, Der Oberbürgermeister, Dortmund-Agentur, Friedensplatz 3, 44135 Dortmund  
Telefon: (0231) 50-2 62 87, (0231) 50-2 56 61, (0231) 50-2 48 73 • E-Mail: dortmunder\_bekanntmachungen@stadtdo.de • Internet: dortmund.de  
Erscheinungsweise: freitags – kostenlos • Bezugsquelle: Stadt Dortmund, Dortmund-Agentur, Zimmer 1, Friedensplatz 3, 44135 Dortmund  
Öffnungszeiten: montags bis mittwochs 8.00–16.00 Uhr, donnerstags 8.00–17.00 Uhr, freitags 8.00–12.00 Uhr.

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

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

Betriebskostenart: Kosten ...	Betrag in € je m <sup>2</sup> pro Monat
... der Entwässerung	0,38
... für Straßenreinigung	0,04
... für Müllabfuhr	0,27
... für Sach- und Haftpflichtversicherungen	0,38

Baujahr	Kosten für Grundsteuer (Betrag in € je m <sup>2</sup> 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

### 3. Erläuterungen zur Mietspiegeltabelle

#### 3.1 Baujahresklassen

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

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

#### 3.2 Mietspannen

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

In diesen Spannen können folgende Unterschiede zum Ausdruck kommen:

- Art, Umfang und Qualität der Ausstattung, soweit nicht durch Zu- und Abschläge ausgewiesen,
- Einfluss von Merkmalen, die nicht in ausreichender Fallzahl vorhanden waren bzw. nicht abgefragt wurden bzw. für die kein eindeutiger Einfluss ermittelt werden konnte, sowie
- Unterschiede, die sich aus den konkreten Standortmerkmalen ergeben, die vom Mietspiegel nicht erfasst wurden (siehe Punkt 5.7: „Gebietseinteilung/Wohnumfeld“).

### 4. Mietspiegeltabelle

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

Baujahr	Spanne Untergrenze in €/m <sup>2</sup>	Mittelwert (arithm. Mittel) in €/m <sup>2</sup>	Spanne Obergrenze in €/m <sup>2</sup>
bis 1909	4,49	<b>5,60</b>	6,79
1910–1934	4,42	<b>5,50</b>	6,55
1935–1959	4,92	<b>5,92</b>	6,97
1960–1969	5,11	<b>5,93</b>	6,76
1970–1981	4,76	<b>5,74</b>	6,66
1982–1994	5,29	<b>6,31</b>	7,46
1995–2009	5,55	<b>6,62</b>	7,70
2010–2014	5,67	<b>7,21</b>	8,79
2015–2019	7,84	<b>9,86</b>	12,26

### 5. Zu- und Abschläge

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

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

### 5.1 Wohnungsgröße und Wohnungstyp

Der Mietspiegel ist anwendbar für Wohnungen von 20 m<sup>2</sup> bis zu einer Größe von 145 m<sup>2</sup>. Die in der Mietspiegeltabelle ausgewiesenen Mieten und Spannen beziehen sich auf Wohnungen mit einer Wohnfläche von 60,01 bis 80,00 m<sup>2</sup>. Die Mieten für kleinere Wohnungen und Appartements liegen in der Regel über den in der Mietspiegeltabelle angegebenen Werten; die Mieten für größere Wohnungen liegen darunter. Die Zu- und Abschläge sind wie folgt zu bemessen:

Wohnungsgröße	Zu- bzw. Abschlag pro m <sup>2</sup> Wohnfläche
20,00 bis 25 m <sup>2</sup>	+ 1,66 €
25,01 bis 30 m <sup>2</sup>	+ 1,23 €
30,01 bis 35 m <sup>2</sup>	+ 1,22 €
35,01 bis 40 m <sup>2</sup>	+ 0,88 €
40,01 bis 45 m <sup>2</sup>	+ 0,54 €
45,01 bis 50 m <sup>2</sup>	+ 0,42 €
50,01 bis 60 m <sup>2</sup>	+ 0,19 €
60,01 bis 80 m <sup>2</sup>	0,00 €
80,01 bis 110 m <sup>2</sup>	- 0,05 €
110,01 bis 145 m <sup>2</sup>	- 0,12 €

### Wohnungstyp

Bei bestimmten Wohnungstypen können die folgenden Zu- und Abschläge angewendet werden. Der Zuschlag für Appartements ist mit den Zuschlägen für Kleinwohnungen bis 50,00 m<sup>2</sup> kombinierbar. Der Zuschlag für Maisonette- oder Galerie-Wohnungen kann mit den Zuschlägen für Dachgeschoss- und Souterrain-Wohnungen kombiniert werden.

Merkmal	Zu- und Abschlag pro m <sup>2</sup> Wohnfläche
Appartement (abgeschlossene Einzimmerwohnung mit Badewanne oder Dusche sowie WC und einer ausgestatteten Kochnische mit bis zu 50,00 m <sup>2</sup> )	+ 0,51 €
Maisonette- oder Galerie-Wohnung (Treppe innerhalb der Wohnung mit nutzbaren Wohnräumen auf mindestens zwei Etagen)	+ 0,07 €
Dachgeschoss-Wohnung (Zimmer haben teilweise Dachschrägen)	+ 0,05 €
Souterrain-Wohnung (teilweise unterhalb der Oberfläche liegend)	- 0,09 €

### 5.2 Bad-Ausstattung

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

Merkmal	Zu- oder Abschlag pro m <sup>2</sup> Wohnfläche
Zusätzliches, zweites WC (Gäste-WC)	+ 0,21 €
Badezimmer mit Dusche (auch mit zusätzlicher Badewanne)	+ 0,15 €
Zweites Badezimmer mit WC (Raum mit Badewanne und/oder Dusche sowie Waschbecken und WC)	+ 0,28 €
Kein Badezimmer in der Wohnung	- 0,67 €

### 5.3 Bodenbeläge

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

Merkmal	Zu- oder Abschlag pro m <sup>2</sup> Wohnfläche
Parkettboden oder aufgearbeitete Hobeldielen	+ 0,51 €
Keramik-/Natursteinboden	+ 0,16 €
Hochwertiger PVC-Bodenbelag (fest verklebter Designboden/Vinylboden)	+ 0,20 €
Ohne Oberböden vermietet	- 0,10 €

### 5.4 Beheizungsart

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

Merkmal	Zu- oder Abschlag pro m <sup>2</sup> Wohnfläche
Etagenheizung	+ 0,03 €
Fernwärmeheizung	- 0,07 €
Einzelöfen (Gas, Kohle, Öl) oder Heizung nicht vom Vermieter gestellt	- 0,49 €

### 5.5 Weitere Zu- und Abschläge

#### Verglasung

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

Merkmal	Zu- oder Abschlag pro m <sup>2</sup> Wohnfläche
Doppelkassenfenster	- 0,17 €
Wärmeschutzverglasung (U-Wert von 1,1 bis 1,9; vorgeschrieben seit Einbau 1995)	+ 0,03 €
Höherwertige Wärmeschutzverglasung (U-Werte von 1,0 und darunter)	+ 0,40 €

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

#### Außenflächen

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

Merkmal	Zu- oder Abschlag pro m <sup>2</sup> Wohnfläche
Kein Balkon, keine Loggia und keine Terrasse (ohne Garten) zur alleinigen Nutzung durch die Mietpartei vorhanden oder nur Austritt	- 0,04 €
Garten zur alleinigen Nutzung durch die Mietpartei	+ 0,42 €

### Aufzug und Barrierefreiheit

Merkmal	Zu- oder Abschlag pro m <sup>2</sup> Wohnfläche
Wohnung über einen Aufzug erreichbar für Wohngebäude mit bis zu einschließlich fünf bewohnten Geschossen	+ 0,22 €
Barrierearme Erstellung oder Modernisierung (Vorhandensein von mindestens zwei der folgenden Merkmale: Bodengleiche Dusche (max. 2 cm Höhe), Grundrissgestaltung zur Schaffung von Bewegungsflächen, rollstuhlgerechte Türbreiten von mindestens 90 cm)	+ 0,41 €

#### Weitere sonstige Merkmale

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

Merkmal	Zu- oder Abschlag pro m <sup>2</sup> Wohnfläche
Fußbodenheizung	+ 0,11 €
Elektrisch betriebene Rollläden/Fensterläden an überwiegend allen Fenstern	+ 0,32 €
Offene Küche (Wohnung verfügt über eine zum Ess- und Wohnraum hin offene Küche; eine im Wohnraum integrierte Kochnische oder Kochgelegenheit fällt nicht darunter)	+ 0,08 €
Einen oder mehrere „gefangene“ Räume bzw. Durchgangszimmer	- 0,09 €
Keine Gegensprechanlage mit Türöffnerfunktion vorhanden	- 0,12 €
Warmwasserbereitung erfolgt nicht ausschließlich über die Heizung (Zentral-/Etagenheizung), sondern zusätzlich über Boiler/Untertischgerät (Strom) und/oder Durchlauferhitzer (Strom)	- 0,08 €

### 5.6 Modernisierungsmaßnahmen

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

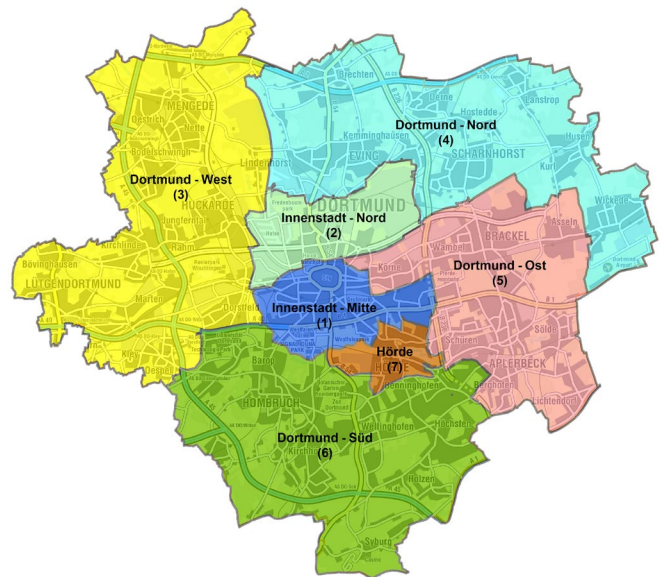
**Modernisierungen sind nur zu berücksichtigen, wenn sie von Vermietenden durchgeführt wurden.**

**Merkmal** **Zu- oder Abschlag pro m<sup>2</sup> Wohnfläche**

Erneuerung/Austausch der gesamten Heizungsanlage (des Heizkessels, der Rohr- bzw. Zuleitungen von der Heizzentrale zu den Wohnungen sowie der Heizkörper) 2009 und danach	+ 0,32 €
Baderneuerung/-modernisierung (zeitgleiche Neuverfließung und Erneuerung von Sanitärprojekten) von 2009 bis 2014	+ 0,08 €
Baderneuerung/-modernisierung (zeitgleiche Neuverfließung und Erneuerung von Sanitärprojekten) 2015 und danach	+ 0,17 €
Erneuerung/Modernisierung der Fenster (in sämtlichen Aufenthaltsräumen, wie Wohn- und Schlafräume, und in der Küche) 2015 und danach	+ 0,12 €
Vollständige Erneuerung der Elektroinstallation (Austausch der vorhandenen Leitungen und/oder Verstärkung der Leitungsquerschnitte) 2009 und danach	+ 0,07 €
Erneuerung/Austausch des Fußbodenbelages bzw. grundlegende Aufbereitung bei Parkett und Hobeldielen (Boden vollständig abgeschliffen) 2009 und danach	+ 0,04 €
Nachträgliche Dämmung der Außenwände, des Daches bzw. der obersten Geschossdecke und der Kellerdecke 1995 bis 2014	+ 0,14 €
Nachträgliche Dämmung der Außenwände, des Daches bzw. der obersten Geschossdecke und der Kellerdecke 2015 und danach	+ 0,29 €

**5.7 Gebietseinteilung/Wohnumfeld**

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



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

Es ließen sich folgende durchschnittliche Zuschläge ermitteln:

**Merkmal** **Zu- oder Abschlag pro m<sup>2</sup> Wohnfläche**

Innenstadt-Mitte (1)	+ 0,87 €
Innenstadt-Nord (2)	+ 0,09 €
Dortmund-West (3)	0,00 €
Dortmund-Nord (4)	+ 0,04 €
Dortmund-Ost (5)	+ 0,27 €
Dortmund-Süd (6)	+ 0,62 €
Hörde (7)	+ 0,61 €

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 rechtferigen besondere – positive oder negative – Merkmale der jeweiligen Wohnumgebung, die nicht vom Mietspiegel erfasst worden sind, ein Abweichen vom entsprechenden Mittelwert der Mietspiegeltabelle innerhalb der Spanngrenzen.



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

## 6. Anwendung der Mietspannen

Bei der Anwendung der in der Mietspiegeltablette ausgewiesenen Mietspannen (siehe Abschnitt 3.2) sind die folgenden Ergebnisse der Auswertungen zu beachten.

### 6.1 Merkmale, die zu einem Zu- oder Abschlag führen können

Folgende Wohnungen bzw. Wohnwertmerkmale waren in der Erhebung nicht in ausreichender Fallzahl vorhanden, wurden nicht abgefragt oder es konnte kein eindeutiger Einfluss ermittelt werden:

Penthouse-Wohnungen (exklusive Wohnungen auf dem Flachdach eines Etagenhauses); Terrasse zur alleinigen Nutzung (ohne Garten) durch eine Mietpartei, jedoch mit zusätzlichem Balkon; mindestens ein Wohn- oder Schlafraum ist nicht beheizt; nicht aufgearbeitete Hobelböden; Wärmepumpe; einzelne Merkmale der Barrierefreiheit (z. B. bodengleiche Dusche, Grundrissgestaltung zur Schaffung von Bewegungsflächen, rollstuhlgerechte Türbreiten) oder weitere Merkmale, die dem Abbau von Barrieren dienen; im Abschnitt 5.3 – Bodenbeläge nicht genannte, überwiegend in den Wohn- und Schlafräumen verwendete Bodenbeläge; Wohnküche (großer Raum mit Essgelegenheit und Aufenthaltsqualität); Dachterrasse; manuelle Rolläden an überwiegend allen Fenstern; barrierefreie Erreichbarkeit der Wohnung und der Zuwegungen zum Gebäude mit einem Rollstuhl/Rollator, d. h. erreichbar ohne Stufen und Schwellen; insgesamt barrierefreie Erstellung bzw. Modernisierung der Wohnung gemäß DIN 18040 Teil 2; nach 1995 durchgeführte einzelne Dämmmaßnahmen an der Gebäudehülle (Außenwände, Dach bzw. oberste Geschossdecke und Kellerdecke) oder Kombinationen davon. Wurden alle drei der genannten Maßnahmen seit 1995 durchgeführt, so sind die in Abschnitt 5.6 dafür angegebenen Zuschläge anwendbar; Einfachverglasung; Kochnische; kein fließendes Warmwasser in der Küche<sup>1</sup>; Warmwasserbereitung in

der Küche nicht vom Vermieter gestellt; Garten zur gemeinsamen Nutzung durch mehrere Mietparteien; Keller-, Abstell- oder Mansardenraum.

Diese Merkmale können nach den Umständen des Einzelfalles zu einem Zu- oder Abschlag innerhalb der Mietspanne führen.

### 6.2 Merkmale, die keinen Einfluss auf die Miethöhe haben

Für folgende Merkmale konnte kein Einfluss auf die Höhe der Miete festgestellt werden:

Zweites Bad ohne WC, Blockheizkraftwerk (Nahwärme; außerhalb des Gebäudes bzw. für mehrere Gebäude), Nachstromspeicher/Elektroheizung, Wärmeschutzverglasung mit zusätzlichem Schallschutz (mindestens der Schallschutzklasse 4 der VDI-Richtlinie 2719 „Schalldämmung von Fenstern“), Schallschutzfenster, Messeinrichtungen für die Wasserversorgung, mit denen der individuelle Verbrauch erfasst und abgerechnet werden kann.

Solche Merkmale können auch nicht im Rahmen der Mietspannen zu einem Zu- oder Abschlag führen.

## 7. Laufzeit

Dieser Mietspiegel gilt ab dem 01.01.2023 und hat eine Laufzeit bis zum 31.12.2024.

## Anwendungsbeispiel

Die folgende Berechnung zeigt exemplarisch die Anwendung des Mietspiegels für eine Beispielwohnung aus dem Jahr 1950 mit einer Wohnfläche von 63 m<sup>2</sup> und weiteren Merkmalen, die der folgenden Tabelle zu entnehmen sind.

### Nettokaltmietangaben der Mietspiegeltablette

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

Baujahr	Mittelwert	Untere Grenze	Obere Grenze
1935 bis 1959	5,92 €/m <sup>2</sup>	4,92 €/m <sup>2</sup> (- 1,00 €)	6,97 €/m <sup>2</sup> (+ 1,05 €)

<sup>1</sup> 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 Liter) 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.

**Berücksichtigung der weiteren Merkmale der Wohnung**

Merkmale	Zuschlag/ Abschlag in €/m <sup>2</sup>	Betrag in €/m <sup>2</sup>
<b>Wohnungsgröße</b>		
20,01 bis 25 m <sup>2</sup>	1,66	
25,01 bis 30 m <sup>2</sup>	1,23	
30,01 bis 35 m <sup>2</sup>	1,22	
35,01 bis 40 m <sup>2</sup>	0,88	
40,01 bis 45 m <sup>2</sup>	0,54	
45,01 bis 50 m <sup>2</sup>	0,42	
50,01 bis 60 m <sup>2</sup>	0,19	
60,01 bis 80 m <sup>2</sup>	0,00	<b>0,00</b>
80,01 bis 110 m <sup>2</sup>	-0,05	
110,01 bis 145 m <sup>2</sup>	-0,12	
<b>Wohnungstyp</b>		
Appartement	0,51	
Maisonette- oder Galerie-Wohnung	0,07	
Dachgeschoss-Wohnung	0,05	
Souterrain-Wohnung	-0,09	
<b>Bad-Ausstattung</b>		
Zusätzliches, zweites WC (Gäste-WC)	0,21	
Badezimmer mit Dusche	0,15	<b>0,15</b>
Zweites Badezimmer mit WC	0,28	
Kein Badezimmer in der Wohnung	-0,67	
<b>Bodenbeläge</b>		
Parkettboden oder aufgearbeitete Hobeldielen	0,51	
Keramik-/Natursteinboden	0,16	
Hochwertiger PVC-Bodenbelag (fest verklebter Designboden/Vinylboden)	0,20	<b>0,20</b>
Ohne Oberböden vermietet	-0,10	

Merkmale	Zuschlag/ Abschlag in €/m <sup>2</sup>	Betrag in €/m <sup>2</sup>
<b>Beheizungsart</b>		
Etagenheizung	0,03	
Fernwärmeheizung	-0,07	
Einzelöfen (Gas, Kohle, Öl) oder Heizung nicht vom Vermieter gestellt	-0,49	
<b>Verglasung</b>		
Doppelkassenfenster	-0,17	
Wärmeschutzverglasung	0,03	<b>0,03</b>
Höherwertige Wärmeschutzverglasung	0,40	
<b>Außenflächen</b>		
Kein Balkon, keine Loggia und keine Terrasse (ohne Garten) zur alleinigen Nutzung durch die Mietpartei vorhanden oder nur Austritt	-0,04	
Garten zur alleinigen Nutzung durch die Mietpartei	0,42	
<b>Aufzug und Barrierefreiheit</b>		
Wohnung über einen Aufzug erreichbar für Wohngebäude mit bis zu einschließlich fünf bewohnten Geschossen	0,22	<b>0,22</b>
Barrierearme Erstellung oder Modernisierung	0,41	
<b>Weitere sonstige Merkmale</b>		
Fußbodenheizung	0,11	
Elektrisch betriebene Rollläden/Fensterläden an überwiegend allen Fenstern	0,32	
Offene Küche	0,08	
Einen oder mehrere "gefangene" Räume bzw. Durchgangszimmer	-0,09	<b>-0,09</b>
Keine Gegensprechanlage mit Türöffnerfunktion vorhanden	-0,12	
Warmwasserbereitung erfolgt nicht ausschließlich über die Heizung (Zentral-/Etagenheizung), sondern zusätzlich über Boiler/Untertischgerät (Strom) und/oder Durchlauferhitzer (Strom)	-0,08	

Merkmale	Zuschlag/ Abschlag in €/m <sup>2</sup>	Betrag in €/m <sup>2</sup>
<b>Modernisierungsmaßnahmen</b>		
Erneuerung/Austausch der gesamten Heizungsanlage (des Heizkessels, der Rohr- bzw. Zuleitungen von der Heizzentrale zu den Wohnungen sowie der Heizkörper) 2009 und danach	0,32	
Baderneuerung/-modernisierung (zeitgleiche Neuverfließung und Erneuerung von Sanitärobjekten) von 2009 bis 2014	0,08	
Baderneuerung/-modernisierung (zeitgleiche Neuverfließung und Erneuerung von Sanitärobjekten) 2015 und danach	0,17	<b>0,17</b>
Erneuerung/Modernisierung der Fenster (in sämtlichen Aufenthaltsräumen, wie Wohn- und Schlafräume, und in der Küche) 2015 und danach	0,12	
Vollständige Erneuerung der Elektroinstallation (Austausch der vorhandenen Leitungen und/oder Verstärkung der Leitungsquerschnitte) 2009 und danach	0,07	
Erneuerung/Austausch des Fußbodenbelages bzw. grundlegende Aufbereitung bei Parkett und Hobeldielen (Boden vollständig abgeschliffen) 2009 und danach	0,04	
Nachträgliche Dämmung der Außenwände, des Daches bzw. der obersten Geschossdecke und der Kellerdecke 1995 bis 2014	0,14	
Nachträgliche Dämmung der Außenwände, des Daches bzw. der obersten Geschossdecke und der Kellerdecke 2015 und danach	0,29	

Merkmale	Zuschlag/ Abschlag in €/m <sup>2</sup>	Betrag in €/m <sup>2</sup>
<b>Gebietseinteilung/Wohnumfeld</b>		
Innenstadt-Mitte (1)	0,87	
Innenstadt-Nord (2)	0,09	<b>0,09</b>
Dortmund-West (3)	0	
Dortmund-Nord (4)	0,04	
Dortmund-Ost (5)	0,27	
Dortmund-Süd (6)	0,62	
Hörde (7)	0,61	

**Summe der Zu- und Abschlagsmerkmale 0,77 €/m<sup>2</sup>**

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

Baujahr	Mittelwert	Untere Grenze	Obere Grenze
1935 bis 1959	5,92 €/m <sup>2</sup>	4,92 €/m <sup>2</sup> (- 1,00 €)	6,97 €/m <sup>2</sup> (+ 1,05 €)

**Summe der Zu- und Abschläge der weiteren Wohnwertmerkmale 0,77 €/m<sup>2</sup>**

	Mittelwert	Untere Grenze	Obere Grenze
Ortsübliche Vergleichsmiete	6,69 €/m <sup>2</sup>	5,69 €/m <sup>2</sup>	7,74 €/m <sup>2</sup>

Die ortsübliche Vergleichsmiete beträgt für die Beispielwohnung 6,69 €/m<sup>2</sup>. Die Spanne reicht von 5,69 €/m<sup>2</sup> bis 7,74 €/m<sup>2</sup>.

## Verzeichnis der Abbildungen, Tabellen und Karten

Abbildungen	Seite
Abb. 1: Entwicklung des effektiven Hypothekenzinssatzes mit einer Laufzeit von über zehn Jahren, jeweils zum 01.01. des Jahres	12
Abb. 2: Entwicklung der Angebotspreise für Einfamilienhäuser im Bestand	19
Abb. 3: Entwicklung der Angebotspreise für Einfamilienhäuser in Dortmund und den Umlandgemeinden 2018 bis 2022	20
Abb. 4: Entwicklung der Angebotspreise für Eigentumswohnungen 2013 bis 2022	22
Abb. 5: Entwicklung der Angebotspreise für Eigentumswohnungen in Dortmund und den Umlandgemeinden 2018 bis 2022	24
Abb. 6: Wohnbauflächenpotenziale in den zwölf Stadtbezirken 2022 (rechtsverbindliche und in Aufstellung befindliche B-Pläne)	26
Abb. 7: Fertig gestellte und genehmigte Wohnungen in NRW 2013 bis 2022	32
Abb. 8: Fertig gestellte und genehmigte Wohnungen in Dortmund 2012 bis 2022	34
Abb. 9: Genehmigte Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern und Mehrfamilienhäusern 2018 bis 2022	35
Abb. 10: Fertiggestellte Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern und Mehrfamilienhäusern 2018 bis 2022	36
Abb. 11: Entwicklung des öffentlich geförderten Mietwohnungsbestandes jeweils zum 31.12. des Jahres (ab 2023 geschätzt)	44
Abb. 12: Entwicklung der Hauptwohnbevölkerung in Dortmund jeweils zum 31.12. des Jahres	46
Abb. 13: Altersaufbau der Dortmunder Bevölkerung am 31.12.2022 und 31.12.2012	47
Abb. 14: Haushalte nach Anzahl der Personen zum 31.12.2022 (wohnberechtigte Bevölkerung ohne Personen in Gemeinschaftsunterkünften)	48
Abb. 15: Außenwanderung 2018 bis 2022	50
Abb. 16: Stadtumlandwanderung 2018 bis 2022	52
Abb. 17: Nahwanderungsbilanz 2013 bis 2022 nach Altersklassen	53
Abb. 18: Relative innerstädtische Umzugshäufigkeit (Umgezogene je 1.000 Einwohner) 1992 bis 2022	54
Abb. 19: Mieten für unmöblierte Zimmer in Wohngemeinschaften in ausgewählten Unistädten NRWs (Datenstand 15.08.2022)	58
Abb. 20: Veränderung der Erst- und Wiedervermietungsmieten inserierter Wohnungen nach Kreistypen 2011 bis 2022 (Deutschland)	60

Abb. 21: Jährliche prozentuale Preisentwicklung der mittleren Angebotsmieten nach Wohnungsgrößenklassen 2018 bis 2022	63
Abb. 22: Gegenüberstellung der indexierten Preis- und Einkommensentwicklung 2012–2022	70
Abb. 23: Einschätzung der Situation auf dem Dortmunder Mietwohnungsmarkt in den unterschiedlichen Segmenten	73
Abb. 24: Einschätzung der Situation auf dem Dortmunder Eigentumsmarkt in den unterschiedlichen Segmenten	74

## Tabellen

Tab. 1: Kaufverträge nach Teilmärkten	13
Tab. 2: Bodenrichtwerte gemäß § 13 Abs. 1 Gutachterausschussverordnung NRW	14
Tab. 3: Typische Baulandpreise für baureife Grundstücke in ausgewählten Städten	17
Tab. 4: Bewilligte Wohnraumfördermittel 2021 und 2022	43
Tab. 5: Ausgewählte Dortmunder Sozialstrukturdaten 2018 bis 2022	55
Tab. 6: Mietangebote in Dortmund 2018 bis 2022 (Nettokaltmieten)	62
Tab. 7: Bisherige und neue angemessene Nettokaltmieten nach dem SGB II, dem SGB XII und dem AsylbLG in Dortmund	65

## Karten

Karte 1: Preisniveau 2021 für Baugrundstücke für frei stehende Ein- und Zweifamilienhäuser in mittleren Wohnlagen – Gemeindegliederung NRW	16
Karte 2: Mittlere Angebotspreise für Eigentumswohnungen (2021/2022)	23
Karte 3: Strukturelle Leerstandsquote zum 31.12.2022	41
Karte 4: Wanderungsverflechtungen mit dem Umland 2022	51
Karte 5: Erst- und Wiedervermietungsflächen inserierter Wohnungen 2022 (Deutschland)	61
Karte 6: Kleinräumige Darstellung der mittleren Angebotsmieten (2021/2022)	64



## **IMPRESSUM**

### **Herausgeberin:**

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

### **Redaktion:**

Anja Laubrock (verantwortlich)  
Simon Austrup  
Sonja Grauer  
Julia Meininghaus

### **Titelbild:**

Kronprinzenviertel (Foto: Stadt Dortmund, Vermessungs- und Katasteramt)

### **Gestaltungskonzept, Titelgestaltung und Druck:**

Stadt Dortmund, Dortmund-Agentur – 07/2023

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

# In bester Gesellschaft – direkt nebenan!

**DOGEWO21**

