



Wohnungsmarktbericht 2015

Ergebnisse des Wohnungsmarktbeobachtungssystems 2014

DORTMUND
ÜBERRASCHT.
DICH.

Stadt Dortmund
Amt für Wohnen
und Stadterneuerung



GENOSSENSCHAFT LEBEN

Verantwortungsvoll miteinander – Nachhaltig füreinander



RAUM FÜR HEIMAT

Als Genossenschaft setzt die Spar- und Bauverein eG Dortmund auf eine bedarfsgerechte, nachhaltige Bewirtschaftungspolitik, von der auch zukünftige Generationen profitieren: Von jedem erwirtschafteten Euro fließen ca. 70 Cent wieder zurück in den Wohngebäudebestand. Auch in der Zukunft wird es die primäre Aufgabe der Genossenschaft sein, hohe Wohn- und Lebensqualität zu sichern und zugleich Antworten auf die ökonomischen, ökologischen und sozialen Anforderungen zu finden.

www.sparbau-dortmund.de



Spar- und Bauverein eG
Dortmund seit 1893

Inhalt

	Seite
Vorwort	7
Für die eilige Leserin, für den eiligen Leser...	9
Wohnungsmarkt Dortmund auf einen Blick	12
1. Wirtschaftliche Rahmenbedingungen und Entwicklungen in Deutschland	13
2. Grundstücks- und Immobilienmarkt	15
2.1 Bodenumsätze in Dortmund	15
2.2 Immobilienpreisentwicklung in Dortmund	17
2.3 Grundstücks- und Immobilienmarkt im regionalen Vergleich	22
2.3.1 Unbebaute Grundstücke	22
2.3.2 Bebaute Grundstücke	24
2.4 Städtisches Baulandmanagement	26
2.4.1 Wohnbauflächenpotenziale	26
2.4.2 Wohnbauflächenentwicklung in Dortmund	27
3. Wohnungsangebot	29
3.1 Wohnungsneubau in Deutschland und Nordrhein-Westfalen	29
3.2 Wohnungsneubau in Dortmund	30
3.3 Wohnungsbestand	33
3.3.1 Eigenheimbestand	34
3.3.2 Geschosswohnungsbestand	34
3.3.2.1 Mietwohnungen im Geschosswohnungsbestand	34
3.3.2.2 Eigentumswohnungen	35
3.3.3 Leerstandsentwicklung	36
3.3.4 Finanzinvestoren auf dem Wohnungsmarkt	36
3.4 Geförderter Wohnungsbau	38
3.4.1 Wohnraumförderung	38
3.4.2 Geförderter Wohnungsbestand	39
3.4.3 Globalbudget 2015–2017	40
4. Wohnungsnachfrage	41
4.1 Demografische Entwicklung	41
4.1.1 Bevölkerungsentwicklung in Dortmund	41
4.1.2 Haushaltsentwicklung in Dortmund	42
4.2 Wanderungsbewegungen	43
4.2.1 Außenwanderung	43
4.2.2 Stadtumlandwanderung	45
4.2.3 Innerstädtische Wanderungsbewegungen	48
4.3 Nachfrage nach preiswertem Wohnraum	49
4.3.1 Sozialleistungsempfänger	49
4.3.2 Studentisches Wohnen	51
4.3.3 Wohnungssuchende im geförderten Wohnungsbau	53

Und wo schlägt Ihr Herz?



Vivawest Wohnen GmbH
Kundencenter Dortmund
Kronprinzenstraße 53
44135 Dortmund
Tel 0231 39693-0
Fax 0231 39693-26035
www.vivawest.de



VIVAWEST

Wohnen, wo das Herz schlägt.

Inhalt

	Seite
5. Mietenentwicklung	55
5.1 Mieten- und Nebenkostenentwicklung in Deutschland	55
5.2 Mientwicklung in Dortmund	56
5.2.1 Mietniveau in Dortmund – kleinräumige Betrachtung	57
5.2.2 Mietniveau in Dortmund – Kosten der Unterkunft SGB II	58
5.3 Mietspiegel für nicht preisgebundene Wohnungen in Dortmund	59
6. Prognosen zur mittel- und langfristigen demografischen Entwicklung	61
7. Kleinräumige und regionale Wohnungsmarktbeobachtung	65
7.1 Quartiersanalyse	65
7.2 Kleinräumiges Wohnungsmarktmonitoring	65
7.3 Regionale Wohnungsmarktbeobachtung	66
8. Kommunales Stimmungsbarometer	67
Anlage	75
Mietspiegel	75
Verzeichnis der Abbildungen, Tabellen und Karten	79
Abbildungen	79
Tabellen	80
Karten	80

Vorwort



Ludger Wilde



Thomas Böhm

Liebe Leserinnen, liebe Leser,

der Dortmunder Wohnungsmarkt überrascht mit seinen vielfältigen Angeboten in den unterschiedlichsten Lagen und dem im Vergleich zu vielen anderen Großstädten günstigen Miet- und Immobilienpreisniveau. Die momentan insgesamt als ausgeglichen zu bezeichnende Situation zwischen Angebot und Nachfrage stützt diesen Standortvorteil.

Wohnraum in Düsseldorf, Köln oder Münster ist auf Grund der dortigen angespannten Wohnungsmarktlage deutlich teurer. Für diese und andere Städte hat das Land NRW zum 01.07.2015 die sogenannte „Mietpreisbremse“ eingeführt. Dortmund zählt nicht dazu. Das bedeutet aber nicht, dass es keine wohnungspolitischen Handlungsbedarfe zur Sicherung von preiswertem Wohnraum in Dortmund gibt. Die Ergebnisse der Dortmunder Wohnungsmarktbeobachtung zeigen, dass trotz einer gesamtstädtisch ausgeglichenen Situation das Angebot an bezahlbarem Wohnraum immer knapper wird. Gleichzeitig steigt die Zahl der Haushalte mit geringem Einkommen, so dass in dem Teilmarkt des preiswerten Mietwohnungsbaus, insbesondere für Einzelpersonen und Familien mit Kindern, inzwischen von einer tendenziell angespannten Situation gesprochen werden muss. Vor diesem Hintergrund ist ein höheres Engagement von Investoren für den Erhalt bezahlbaren Wohnraums, z. B. durch den Bau geförderter Mietwohnungen, dringend geboten.

Abschließend möchten wir Sie noch auf zwei Neuerungen in eigener Sache hinweisen:

Zum 01.01.2015 wurde das Aufgaben- und Angebotsspektrum des Amtes für Wohnungswesen um den Bereich der Stadterneuerung ergänzt. Das Amt trägt nunmehr die Bezeichnung „Amt für Wohnen und Stadterneuerung“.

Seit dem 15.02.2015 ist das Amt für Wohnen und Stadterneuerung Teil des neu gebildeten Dezernates für Umwelt, Planen und Wohnen.

Die Wohnungsmarktbeobachtung werden wir natürlich in gewohnter Qualität weiterführen und wünschen Ihnen nun eine interessante Lektüre des Wohnungsmarktberichtes 2015.

Ludger Wilde
Dezernent für Umwelt,
Planen und Wohnen

Thomas Böhm
Leiter des Amtes für
Wohnen und Stadterneuerung

Neues Zuhause gesucht?



Schöner Wohnen in Dortmund.

Ob idyllisch oder zentral, großzügiger Altbau oder moderne Neubauobjekte mit barrierearmer Ausstattung – wir bieten Ihnen provisionsfreie Wohnungen mit viel Platz für Groß und Klein zur Miete oder zum Kauf an.

Kontaktieren Sie uns per Telefon oder buchen Sie online Ihren persönlichen Besichtigungstermin.

Wir freuen uns auf Sie.

Deutsche Annington Kundenservice GmbH
Tel.: 0234 4147000-00
Postfach · 44784 Bochum
www.deutsche-annington.com

 **DEUTSCHE
ANNINGTON**

Für die eilige Leserin, für den eiligen Leser ...

Reges Marktgeschehen auf dem Dortmunder Immobilienmarkt

Die Kauffälle für bebaute und unbebaute Grundstücke stiegen um über 16 % im Vergleich zum Vorjahr an. Sowohl Eigenheime als auch Eigentumswohnungen sind weiterhin beliebte Kaufobjekte. Mit einem Plus von 22 % fällt der Anstieg bei den Kaufverträgen für Eigentumswohnungen besonders hoch aus.

Erhöhung bei den Immobilienpreisen

Die Angebotspreise für Einfamilienhäuser sind weiterhin in fast allen Segmenten gestiegen. Die mittleren Angebotspreise für neu gebaute frei stehende Einfamilienhäuser stiegen im Fünf-Jahres-Vergleich um 9 % und für bestehende frei stehende Einfamilienhäuser um rund 18 %. Neue Doppelhaushälften werden zu einem rund 12 % höheren Preis und Bestands-Doppelhaushälften zu einem knapp 9 % höheren Preis als noch vor fünf Jahren angeboten.

Besonders deutlich ist die Preissteigerung für neu gebaute Eigentumswohnungen um 35 % in den letzten fünf Jahren, so dass sie im Jahre 2014 im Median für 2.787 €/m² angeboten werden.

Bautätigkeit weiterhin auf stabilem Niveau

Die Dortmunder Neubautätigkeit scheint sich auf dem Niveau von circa 1.000 Fertigstellungen und Genehmigungen zu stabilisieren. Die 1.189 erteilten Baugenehmigungen stellen in Zusammenschau mit dem extrem niedrigen Zinsniveau eine rege Bautätigkeit in Aussicht. Der Bedeutungszuwachs der Geschosswohnungen für die Neubauaktivität in Dortmund setzt sich fort.

Großzügiges Angebot an Wohnbauflächen

Ende 2014 standen stadtweit rund 230 Hektar Wohnbauflächen in rechtsverbindlichen und in Aufstellung befindlichen Bebauungsplänen zur Verfügung. Dort können insgesamt rund 7.700 Wohnungen entstehen – je zur Hälfte im Segment der Ein- und Zweifamilienhäuser sowie des Geschosswohnungsbaus.

Leicht gestiegene Eigentumsquote

In Dortmund werden 23,8 % aller Wohnungen vom Eigentümer bzw. Mit-eigentümer selbst genutzt. Die Eigentumsquote ist im Vergleich zum Jahre 2005 um 2,5 Prozentpunkte gestiegen. 56 % der rund 55.000 Eigentumswohnungen in Dortmund werden als Kapitalanlage vermietet. Eigenheime werden zu 77,5 % vom (Mit-)Eigentümer bewohnt.

Bestandsmieten stärker erhöht als in der Vergangenheit

Nachdem sich die Angebotsmieten im Wohnungsbestand in der Vergangenheit nur mäßig erhöht haben, stieg der Median der Nettokaltmieten von 5,50 €/m² (2013) auf 5,83 €/m² (2014) an. Die Angebotsmieten im Neubaubereich haben sich auf einem vergleichsweise hohen Niveau eingependelt. Im Jahre 2014 beläuft sich der Median auf 9,37 €/m².

Steigende Bevölkerungs- und Haushaltszahlen

Zum Stichtag 30.11.2014 lebten laut kommunaler Einwohnerstatistik 589.283 Personen in Dortmund. Dies bedeutet einen deutlichen Bevölkerungszuwachs innerhalb eines Jahres um rund 5.600 Personen und innerhalb der letzten beiden Jahre sogar um 10.000 Personen.

Auf Grund des Bevölkerungszuwachses und dem weiterhin sichtbaren Trend zu kleineren Haushalten erhöhen sich die Haushaltszahlen um rund 4.000 auf nun 315.700.

Erneut positive Außenwanderungsbilanz – mehr Abwanderungen ins Umland

35.430 Personen zogen im Jahre 2014 nach Dortmund und lediglich 29.254 Personen verließen die Stadt, so dass eine positive Außenwanderungsbilanz von 6.176 erreicht wird. Auffällig ist die deutlich gestiegene Zahl der zugezogenen Paare mit Kind/ern, die sich innerhalb der letzten vier Jahre mehr als verdoppelt hat.

Die Nahwanderungsbilanz fiel erstmalig seit einigen Jahren mit einem Minus von 566 Personen negativ aus.

Nachfrage nach preiswertem Wohnraum steigt weiter deutlich an

Wie in den Jahren zuvor hat sich auch im Jahre 2014 die Zahl der Personen, die auf Grund ihrer Einkommenssituation auf preiswerten Wohnraum angewiesen sind, erhöht. Die wachsende Gruppe der Seniorinnen und Senioren, die SGB XII-Leistungen bezieht, zeigt die Bedeutung des Themas der Altersarmut für den Wohnungsmarkt. Darüber hinaus gibt es eine enorm gestiegene Anzahl an Flüchtlingen bzw. Asylbewerbern in Dortmund, die bezahlbare Wohnungen benötigen.

Auf Grund der seit Jahren ausgebliebenen Anpassungen der Wohngeldgesetzgebung an die tatsächliche Einkommens- und Mietentwicklung haben immer weniger einkommensschwache Haushalte einen Anspruch auf Wohngeld. Oftmals entsteht dadurch eine Hilfebedürftigkeit nach SGB II und SGB XII. Die zum 01.01.2016 angekündigte Novelle zum Wohngeldgesetz sieht deutliche Leistungsverbesserungen vor.

Trotz hoher Studierendenzahlen und voll belegter Wohnheime können die meisten wohnungssuchenden Studierenden innerhalb von drei Monaten eine passende Wohnung in Dortmund finden.

Im Bereich des geförderten Wohnungsbaus führen steigende Wohnungssuchendenzahlen und der parallel sinkende Sozialwohnungsbestand zu einer weiteren Anspannung in diesem Segment.

Unterbringung kommunal zugewiesener Flüchtlinge und Asylbewerber

Die enorm hohe Zuweisung von Flüchtlingen und Asylbewerbern stellt die Stadt Dortmund vor sehr große Herausforderungen. Das betrifft nicht nur die sofort erforderliche vorübergehende Unterbringung, sondern insbesondere auch die dauerhafte Wohnraumversorgung am Wohnungsmarkt als elementare Grundlage für die Integration der Menschen.

Die Anzahl der Wohnraumangebote für diesen Personenkreis reicht nicht aus, was den notwendigen Auszug aus Übergangseinrichtungen konterkariert und die Schaffung weiterer Übergangskapazitäten erfordert.

Mit Blick auf die konkurrierende Wohnraumnachfrage (Seniorinnen und Senioren, Studierende, Single-Haushalte, Haushalte mit Transferleistungsbezug, etc.) im preiswerten Segment hat sich die Dynamik in Richtung Anspannung des Dortmunder Wohnungsmarktes rasant erhöht. Die neuen und optimierten Förderangebote der öffentlichen Hand für alle Nachfragergruppen wurden intensiv kommuniziert. Das Tempo des notwendigen Neubaus von bezahlbaren Mietwohnungen sollte zügig an Schwung zunehmen.

Bestandsaufwertung durch Finanzinvestoren

Das Thema der Wohnungs- und Unternehmensverkäufe an Finanzinvestoren und die damit verbundene Vernachlässigung von Wohnbeständen besteht in Dortmund nach wie vor – hat sich allerdings im Vergleich zur Situation vor zwei Jahren etwas entspannt. Inzwischen haben sich in einigen Siedlungsbereichen, die sich im Eigentum von Private Equity Fonds, börsennotierten Unternehmen und anderen Finanzinvestoren befinden, sichtbare Verbesserungen durch Bestandsinvestitionen eingestellt.

Wohnungsmarkt Dortmund auf einen Blick

	2012	2013	2014	Trend
Immobilienpreise¹ und Mieten²				
Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser – Neubau	299.650 €	307.100 €	325.000 €	↗
Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser – Bestand	299.000 €	300.000 €	317.450 €	↗
Eigentumswohnungen – Neubau	2.433 €/m ²	2.574 €/m ²	2.787 €/m ²	↗
Eigentumswohnungen – Bestand	1.147 €/m ²	1.146 €/m ²	1.227 €/m ²	↔
Mietwohnungen – Neubau	10,13 €/m ²	9,78 €/m ²	9,37 €/m ²	↘
Mietwohnungen – Bestand	5,38 €/m ²	5,50 €/m ²	5,83 €/m ²	↗
Bodenrichtwert – mittlere Lage ³	230 €/m ²	235 €/m ²	235 €/m ²	↔
Wohnungsangebot				
Baufertigstellungen (Wohnungen ⁴)	699	1.207	1.134	↘
Baugenehmigungen (Wohnungen ⁴)	737	1.919	1.189	↘
Wohnungsbestand ⁵	316.773	317.799	318.697	↗
Eigentumsquote ⁶	-	-	23,8	-
Geförderte ⁷ Mietwohnungen und Mieteinfamilienhäuser – Neubau	42	116	117	↔
Geförderte ⁷ Eigentumsmaßnahmen – Neubau	73	30	40	↗
Geförderte ⁷ Bestandsmaßnahmen (Wohnungen)	549	95	608	↗
Geförderter Mietwohnungsbestand	27.977	26.526	25.546	↘
Wohnungsnachfrage				
Hauptwohnbevölkerung	579.012	583.658	589.283	↗
Zahl der Haushalte ⁸	306.289	311.679	315.752	↗
Außenwanderungssaldo	+2.353	+6.354	+6.176	↗
Nahwanderungssaldo	+203	-30	-566	↘
Relative innerstädtische Umzugshäufigkeit	80	78	81	↗
Arbeitslosenquote ⁹	12,9	13,1	12,6	↘
SGB II-Bedarfsgemeinschaften	42.231	43.096	43.806	↗
Wohnungssuchende im geförderten Wohnungsbau	1.297	1.389	1.500	↗
Wohngeld (Haushalte)	5.191	4.925	4.419	↘

Quellen: Amt für Wohnen und Stadterneuerung, Bundesagentur für Arbeit, dortmunderstatistik, Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Dortmund, empirica-Preisdatenbank (empirica-systeme.de), IT.NRW

¹ Angebotspreise, Median

² Angebotsmieten, Median, netto kalt

³ Baureife Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau, abgabenfrei

⁴ Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden, inkl. Saldo der Umbauten

⁵ Wohnungen in Gebäude mit Wohnraum

⁶ Anteil der vom (Mit-) Eigentümer selbst genutzten Wohnungen am Wohnungsbestand

⁷ Mit Wohnraumfördermitteln des Landes NRW

⁸ Grundlage: wohnberechtigte Bevölkerung

⁹ Stand: 30.09.2014

1. Wirtschaftliche Rahmenbedingungen und Entwicklungen in Deutschland

Wohnungsbauinvestitionen

Die Baukonjunktur wurde im Jahre 2014 im Wesentlichen durch den Wohnungsbau gestützt. Hier stieg der Umsatz im Vergleich zum Vorjahr um 7,8 %. Verantwortlich für diese positive Entwicklung war der nach wie vor niedrige Zinssatz, die gute Arbeitsmarktlage und die hohe Bereitschaft von Kapitalanlegern, in Immobilien zu investieren.

Baupreisindex

Im Jahresdurchschnitt 2014 gegenüber 2013 erhöhten sich die Preise für den Neubau von Wohngebäuden in konventioneller Bauart um 1,8 %. Den stärksten Preisanstieg mit + 3,8 % gab es bei den Dämm- und Brandschutzarbeiten, was auch den neuen Vorgaben der EnEV 2014 (Energieeinsparverordnung 2014) geschuldet ist.

Kapitalmarktbedingungen

Laut Bericht der Deutschen Bundesbank lag der Effektivzinssatz für Wohnungsbaukredite mit anfänglicher Zinsbindung von zehn Jahren am Stichtag 01.01.2015 bei gerade mal 1,78 %. Damit hat sich das bereits sehr niedrige Niveau des Vorjahres von knapp über 3 % nahezu halbiert.

Verbraucherpreise und verfügbares Einkommen

Die Verbraucherpreise erhöhten sich gegenüber dem Vorjahr um lediglich 0,9 %, somit ist die Jahresteuerrate seit 2011 rückläufig. Verantwortlich hierfür sind im Wesentlichen die Preisrückgänge für Energie um 2,1 %, wobei die Rückgänge für Mineralölprodukte deutlich stärker ausgefallen sind als für andere Energieprodukte. Lediglich die Strompreise stiegen leicht um 1,9 %. Die Preise für Nahrungsmittel hingegen erhöhten sich leicht um 1,0 %.

Das verfügbare Einkommen der privaten Haushalte erhöhte sich um 2,4 % im Vergleich zum Vorjahr. Die Sparquote sank noch deutlicher als im Vorjahr auf nun 9,4 % (2013: 10 %).

Einfach mehr Wohngefühl.

Bei uns haben Sie mehr vom Wohnen!



Hier finden Sie gelebte Nachbarschaft und viele Möglichkeiten Ihr Wohnumfeld mitzugestalten.



Wir investieren in unseren Bestand und bieten unseren Mitgliedern gut ausgestattete Wohnungen zu attraktiven Preisen.



Als Miteigentümer wohnen Sie sicher wie im Eigenheim und dabei flexibel wie zur Miete.

Profitieren Sie von persönlichen Ansprechpartnern und vielseitigem Service rund ums Wohnen, wie z. B. Internet und Telefon zum Vorteilspreis.

2. Grundstücks- und Immobilienmarkt

2.1 Bodenumsätze in Dortmund

Der Anstieg der Kauffälle für bebaute und unbebaute Grundstücke in Dortmund in den letzten Jahren setzt sich auch im Jahre 2014 fort; im Vergleich zum Vorjahr sogar um über 16 %. Diese Entwicklung lässt sich sicherlich auf das niedrige Zinsniveau, das Kaufinteressierte in ihren Erwerbsabsichten bekräftigt, zurückführen. Aber auch die Aussicht auf die Erhöhung der Grunderwerbssteuer von 5 % auf 6,5 % zum 01.01.2015 könnten zu dem Anstieg der Kauffälle beigetragen haben.

Tab. 1: Kaufverträge nach Teilmärkten

	2010	2011	2012	2013	2014
Gesamtzahl der Kaufverträge für bebaute und unbebaute Grundstücke¹⁰	3.252	3.612	3.353	3.583	4.162
Auswertung der Kaufverträge nach Teilmärkten darunter:					
Eigentumswohnungen	1.431	1.733	1.603	1.645	2.012
Ein- und Zweifamilienhäuser, Reihenhäuser	974	1.040	987	1.011	1.116
Mehrfamilienhäuser	314	356	281	367	419
Unbebaute Grundstücke für Wohnzwecke	388	341	289	294	324

Quelle: Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Dortmund – Grundstücksmarktbericht 2015

Besonders deutlich fällt der Anstieg bei den Kaufverträgen für Eigentumswohnungen mit einem Plus von 22 % aus. In Verbindung mit den in Kapitel 2.2 aufgezeigten Preisanstiegen in diesem Segment zeigt sich die hohe Nachfrage nach Eigentumswohnungen in Dortmund. Auffällig ist, dass sich die Zahl der Kauffälle für Neubau-Eigentumswohnungen von 200 auf 427 erhöht hat. Die Wiederverkäufe im Bestand sind relativ konstant mit einem leichten Anstieg.

¹⁰ Hierin enthalten sind auch die Kaufverträge für unbebaute Grundstücke zur gewerblichen Nutzung

Die Bodenrichtwerte sind sowohl für den individuellen als auch den mehrgeschossigen Wohnungsbau in allen Lagen im Vergleich zum Vorjahr konstant geblieben. Einen Überblick über die Bodenrichtwerte gibt die folgende Tabelle:

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

	gute Lage (€/m²)	Entwick- lung zum Vorjahr	mittlere Lage (€/m²)	Entwick- lung zum Vorjahr	mäßige Lage (€/m²)	Entwick- lung zum Vorjahr
Baureife Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau¹¹						
Frei stehende Ein- und Zweifamilienhäuser						
Grundstücksfläche: 450–700 m ²	440	↔	235	↔	185	↔
Doppelhaushälften und Reihenendhäuser						
Grundstücksfläche: 300–360 m ²	440	↔	235	↔	185	↔
Reihenmittelhäuser						
Grundstücksfläche: 180–220 m ²	440	↔	235	↔	185	↔
Baureife Grundstücke für Geschosswohnungsbau¹¹						
Wohnungen oder Mischnutzungen						
mit einem gewerblichen Anteil bis 20 % des Rohertrages Geschossflächenzahl ca. 1,2 Geschosse: III	390	↔	260	↔	155	↔

Quelle: Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Dortmund – Grundstücksmarktbericht 2015

¹¹ Abgabefrei (Erschließungsbeiträge nach § 127 BauGB und Ausgleichsbeträge nach §§ 135 a bis 135 c – Naturschutzbeiträge)

2.2 Immobilienpreisentwicklung in Dortmund

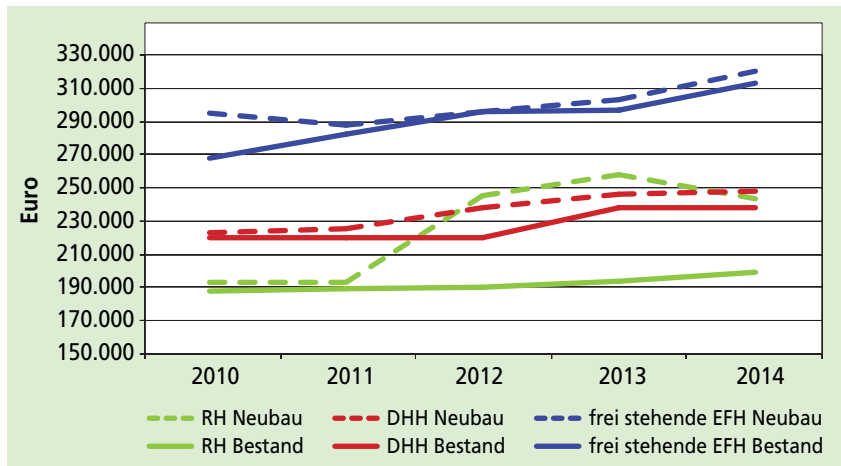
Die empirica-Preisdatenbank ist die Grundlage für die folgenden Ausführungen über die Immobilienpreisentwicklung in Dortmund. Im Jahre 2014 wurden 4.900 Immobilieninserate für Eigentumsmaßnahmen aus diversen Internetplattformen erhoben und ausgewertet. Hierbei ist jedoch eine gewisse Preisverzerrung nach oben möglich, da es sich um die im Internet veröffentlichten Angebotspreise handelt und die tatsächlich erzielten Verkaufspreise von ihnen abweichen können. Bei den angegebenen Preisen handelt es sich um den Median (Zentralwert) der Angebotspreise in der jeweiligen Kategorie.

Der mittlere Angebotspreis für neu gebaute **frei stehende Einfamilienhäuser** stieg im Fünf-Jahres-Vergleich um 9 % auf aktuell 325.000 €. Der Preisanstieg für bestehende frei stehende Einfamilienhäuser fiel mit rund 18 % noch deutlicher aus. 2014 lag ihr Angebotspreis bei 317.450 €. Diese Preisentwicklung zu Gunsten des höherpreisigen Segmentes zeigt auch der Grundstücksmarktbericht 2015 auf. Lagen im Jahre 2012 noch lediglich 8,5 % der Kauffälle für Ein- und Zweifamilienhäuser zwischen 300.000 € und 400.000 €, waren es im Jahre 2014 bereits 15,1 %. Und auch im hochpreisigen Segment über 400.000 € erhöhten sich die Kauffälle von 5,3 % auf 8,4 %.

Bestands-Doppelhaushälften verzeichnen im Fünf-Jahres-Vergleich einen Anstieg um knapp 9 %, so dass sie im Jahre 2014 für 239.000 € angeboten wurden. Auch die Angebotspreise für neue Doppelhaushälften stiegen mit rund 12 % in vergleichbaren Dimensionen auf aktuell 325.000 €.

Die Angebotspreise für Bestands-**Reihenhäuser** stiegen in den letzten fünf Jahren geringfügig um 6 %. Die Angebotspreise für Neubau-Reihenhäuser erhöhten sich gegenüber 2010 um fast 30 %. Jedoch muss hierbei berücksichtigt werden, dass in den letzten drei Jahren jeweils nur deutlich unter 50 Angebote in die Auswertung einfließen und somit eine Repräsentativität nicht gewährleistet ist. Diese geringe Menge an Verkaufsinseraten für neu gebaute Reihenhäuser könnte unter anderem darin begründet liegen, dass diese Bauform von Kaufinteressenten zurzeit weniger nachgefragt wird, da sich auf Grund der niedrigen Zinsen mehr Haushalte auch die Finanzierung einer Doppelhaushälfte leisten können. Auch die tendenziell zunehmende Zahl an Zwei-Personen-Haushalten ohne Kinder schwächt die Nachfrage nach Reihenhäusern zu Gunsten der Eigentumswohnung. Die Nachfrage nach Reihenhäusern scheint durch das relativ kostengünstige Angebot im Bestand gedeckt zu werden, so dass der Neubau hier deutlich zurückgeht und wenn überwiegend im höherpreisigen Segment stattfindet.

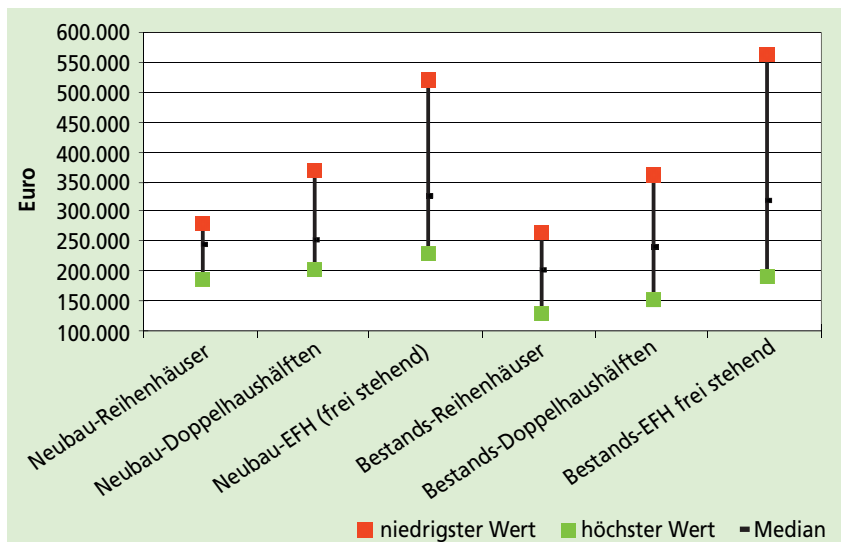
Abb. 1: Entwicklung der Angebotspreise für Einfamilienhäuser



Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: empirica-systeme.de; bis 2011: IDN ImmoDaten GmbH)

Die Preisspannen sind in den Bausegmenten unterschiedlich deutlich ausgeprägt. So stellt sie sich im Segment der Neubau-Reihenhäuser relativ eng dar mit Angebotspreisen zwischen 186.000 € und 279.000 € und bei Bestands-Reihenhäusern zwischen 126.000 € und 261.000 €. Im Segment der frei stehenden Einfamilienhäuser hingegen sind die Preisspannen deutlich weiter. Insbesondere bei den neu gebauten Einfamilienhäusern fällt im Vergleich zu den Vorjahren eine deutliche Verschiebung in Richtung des höherpreisigen Segmentes auf, was sicherlich auch Ausdruck der Immobilienangebote in den Baugebieten PHOENIX See und Hohenbuschei ist. Die höchsten Angebotspreise liegen nun bei rund 520.000 €. Nach wie vor sehr weit ist das Spektrum bei den Einfamilienhäusern im Bestand. Generell lässt sich feststellen, dass die Schere zwischen hochpreisigem und preiswertem Wohnraum in Dortmund weiter auseinandergeht.

Abb. 2: Preisspannen in Dortmund 2014

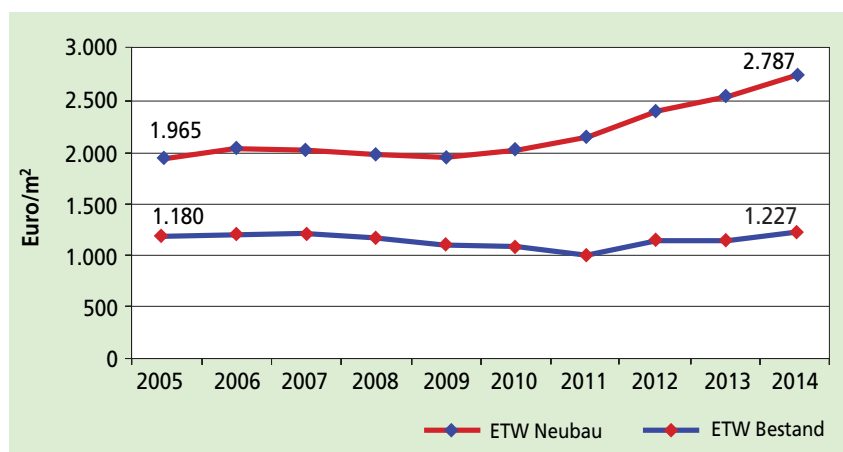


Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: empirica-systeme.de)

Die Preissteigerungen für neu gebaute Eigentumswohnungen hielten auch im Jahre 2014 an, sie wurden nun für 2.787 €/m² angeboten. Dies entspricht einem Anstieg von über 8 % im Vergleich zum Vorjahr und von sogar 35 % in den letzten fünf Jahren. Der Neubau von Eigentumswohnungen erfolgt mittlerweile nahezu ausschließlich im hochpreisigen Segment. Ursächlich hierfür sind die hohen Baukosten auf Grund von Vorgaben zur Dämmung, Heizungsanlagen, Verglasung, etc., die sich hinsichtlich der Renditeerwartung für Investoren nur im hochpreisigen Segment rechnen.

Die mittleren Angebotspreise für Bestands-Eigentumswohnungen blieben hingegen konstant mit einer leicht steigenden Tendenz und lagen im Berichtsjahr 2014 bei ca. 1.200 €/m².

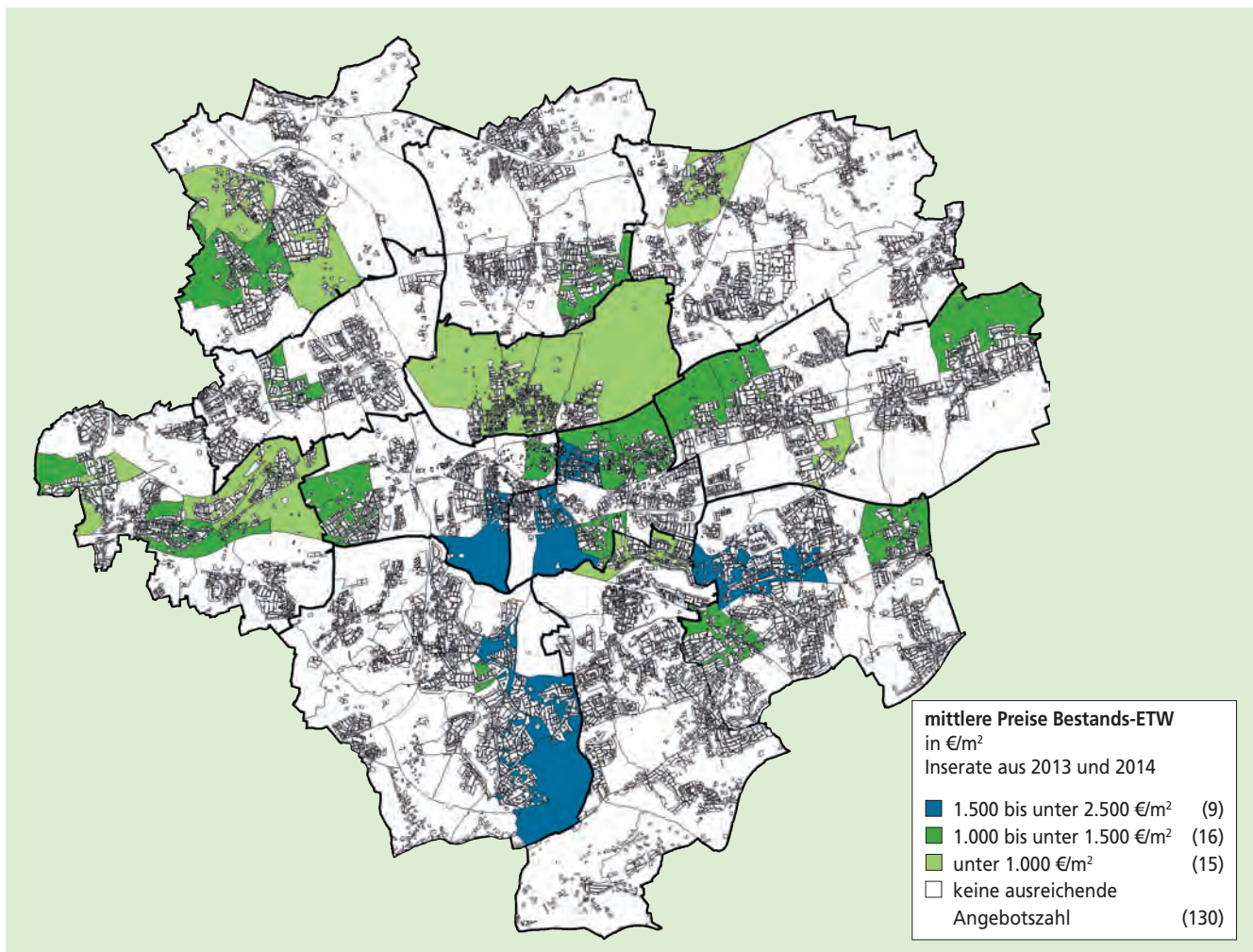
Abb. 3: Entwicklung der Angebotspreise für Eigentumswohnungen



Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: empirica-systeme.de; bis 2011: IDN ImmoDaten GmbH)

Karte 1 zeigt die mittleren Angebotspreise für Bestands-Eigentumswohnungen auf der Ebene der 170 Statistischen Unterbezirke. Aus Gründen der Datenverfügbarkeit wurden Immobilieninserate aus den Jahren 2013 und 2014 zusammengefasst. Trotzdem lagen in 130 Statistischen Unterbezirken weniger als acht auswertbare Inserate vor, so dass diese nicht in die Auswertung einfließen und in der Karte weiß dargestellt sind.

Karte 1: Mittlere Angebotspreise für Bestandseigentumswohnungen in €/m²



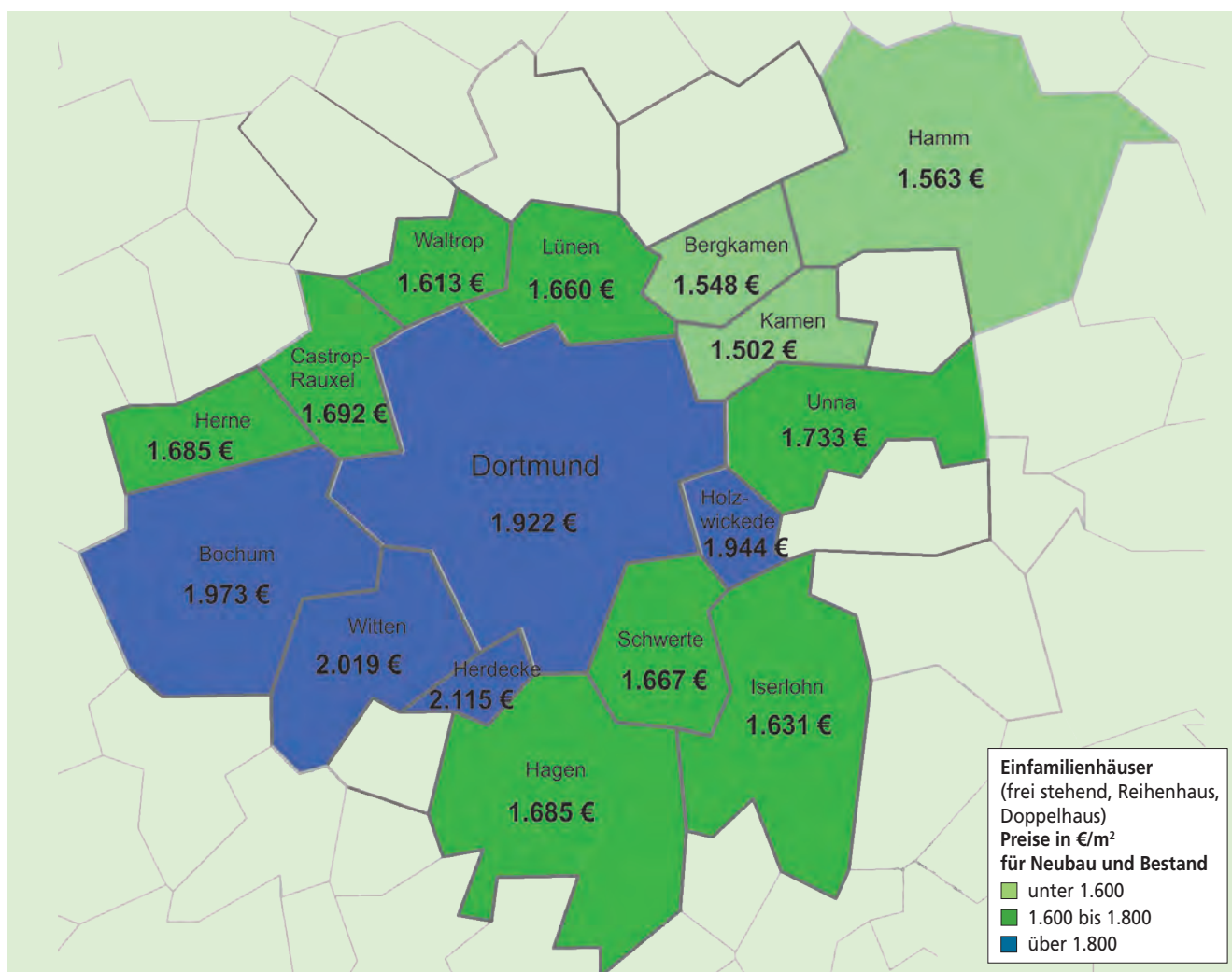
Quelle: Eigene Darstellung nach Daten der empirica-Preisdatenbank (Basis: empirica-systeme.de)

Die flickenteppichartige Karte zeigt trotz der vielen weißen Flächen den weiterhin deutlichen Preisunterschied für Bestands-Eigentumswohnungen je nach Lage im Dortmunder Stadtgebiet. Das Preisgefälle innerhalb des Dortmunder Stadtgebietes scheint tendenziell größer zu werden. So liegen insbesondere die nördliche Innenstadt und die westlichen Vororte mit teilweise unter 800 €/m² deutlich unter dem gesamtstädtischen Mittelwert. Die Angebotspreise für die im Dortmunder Süden liegenden Immobilien hinge-

gen sind in den letzten zwei Jahren teilweise deutlich angestiegen. Spitzenreiter sind die Unterbezirke Kirchhörde-Ost und Bittermark mit rund 2.400 bzw. 2.300 €/m². Auch im Unterbezirk Kaiserbrunnen in der Innenstadt-Ost scheinen die angebotenen Immobilien auf eine hohe Nachfrage zu stoßen, so dass hier Angebotspreise von fast 2.400 €/m² aufgerufen werden.

Die Karte 2 zeigt die Angebotspreise für neu gebaute und gebrauchte Einfamilienhäuser (frei stehende Einfamilienhäuser, Doppelhäuser und Reihenhäuser) in den Dortmunder Umlandgemeinden. Dortmund liegt mit einem durchschnittlichen Angebotspreis von 1.922 €/m² auf einem Niveau mit den südlich angrenzenden Gemeinden Holzwickede, Herdecke, Witten und Bochum. Deutlich günstiger werden die Immobilien in den nordöstlichen Nachbargemeinden Kamen und Bergkamen sowie in Hamm angeboten – mit Angebotspreisen unter 1.600 €/m².

Karte 2: Quadratmeterpreise für Einfamilienhäuser im Dortmunder Umland im Jahre 2014



Quelle: Stadtplanungs- und Bauordnungsamt nach empirica-Preisdatenbank (Basis: empirica-systeme.de)

2.3 Grundstücks- und Immobilienmarkt im regionalen Vergleich

Die Grundstücks- und Immobilienpreise sind ein wesentlicher Faktor in der Wohnstandortentscheidung der potenziellen Investoren und Bauherren. Vor allem in infrastrukturell sehr gut erschlossenen Regionen wie dem Ruhrgebiet, sind die Preise oftmals „das Zünglein an der Waage“ bei Investitionsentscheidungen.

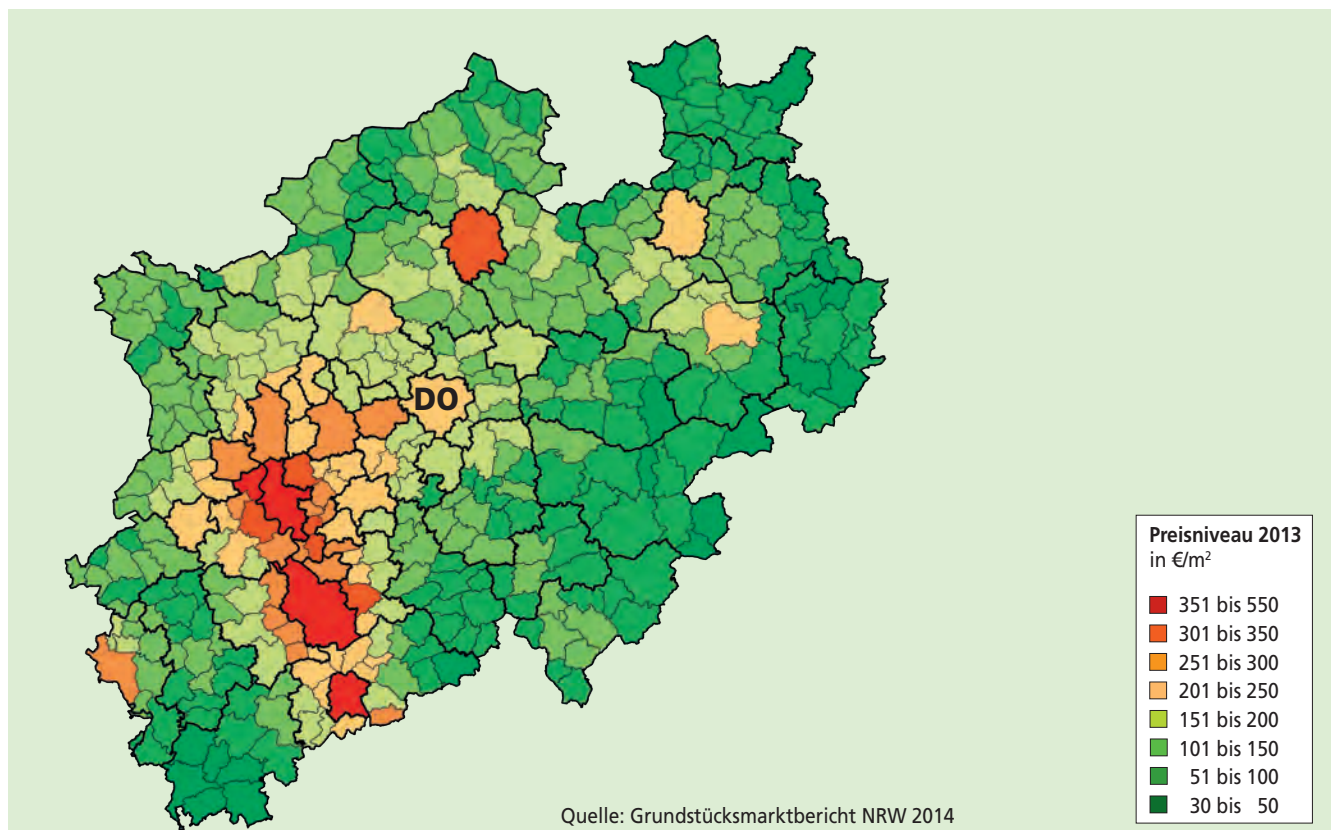
2.3.1 Unbebaute Grundstücke

Der Obere Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Land Nordrhein-Westfalen veröffentlicht jährlich die Preise für unbebaute Grundstücke. Der aktuelle Grundstücksmarktbericht 2014 bezieht sich auf den Betrachtungszeitraum 01.01.2013 bis 01.01.2014.

Das Preisspektrum für erschließungsfreie Baugrundstücke für frei stehende Ein- und Zweifamilienhäuser in mittleren Wohnlagen hat sich in den letzten zehn Jahren deutlich nach oben erweitert. Lagen im Jahre 2003 die höchsten Bodenpreise noch bei 430 €/m² in Düsseldorf, werden 2013 hier Preise von 550 €/m² erzielt.

Karte 3 gibt einen landesweiten Überblick über das Bodenpreisniveau.

Karte 3: Preisniveau 2013 für Baugrundstücke für frei stehende Ein- und Zweifamilienhäuser in mittleren Wohnlagen – Gemeindegliederung NRW



Die Betrachtung des zurückliegenden 10-Jahres-Zeitraums zeigt in den kreisfreien Städten ein konstantes Preisniveau mit leicht steigender Tendenz für Baugrundstücke des individuellen Wohnungsbaus. Hervorzuheben ist jedoch der Preisanstieg in den guten Lagen im Dortmunder Stadtgebiet von 360 €/m² im Jahre 2003 auf 440 €/m² im aktuellen Berichtsjahr. Die Düsseldorfer Baulandpreise für baureife Grundstücke im individuellen Wohnungsbau sind bekanntermaßen deutlich gestiegen. Gab es im Jahre 2003 noch Grundstücke in einfachen Lagen für 280 €/m², so müssen Bauwillige zehn Jahre später 430 €/m² investieren. In guten Lagen stiegen die Preise um über 40 % von 600 €/m² auf 860 €/m² an.

In den kreisangehörigen Kommunen zeigt sich im Rückblick der letzten zehn Jahre ein heterogeneres Bild. Während in einigen Städten wie Lünen, Unna und Witten die Baulandpreise gestiegen sind, verzeichnet zum Beispiel Schwerte Preisrückgänge. Das Preisniveau war im letzten Jahr jedoch überwiegend konstant.

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)					
	2013						2013					
	einfache Lage €/m ²	Vergleich zum Vorjahr	mittlere Lage €/m ²	Vergleich zum Vorjahr	gute Lage €/m ²	Vergleich zum Vorjahr	einfache Lage €/m ²	Vergleich zum Vorjahr	mittlere Lage €/m ²	Vergleich zum Vorjahr	gute Lage €/m ²	Vergleich zum Vorjahr
Kreisfreie Städte												
Bochum	225	↗	260	↗	300	↘	205	↗↗	245	↗	270	↘
Dortmund	185	↗	235	↗	440	↗↗	155	↔↔	260	↔↔	390	↔↔
Düsseldorf	430	↗↗	550	↗↗	860	↗↗	425	↗	495	↗	880	↗↗
Essen	160	↔↔	300	↔↔	400	↔↔	200	↔↔	310	↔↔	390	↔↔
Hagen	135	↗↗	155	↘	225	↘↘	110	↔↔	155	↔↔	170	↔↔
Kreisangehörige Städte												
Castrop-Rauxel	130	↔↔	185	↔↔	230	↔↔	140	↔↔	190	↔↔	210	↔↔
Herdecke			195	↗	240	↗	155	↗	185	↗	210	↗
Holzwickede	120	↔↔	175	↔↔	205	↔↔						
Lünen	140	↔↔	175	↔↔	240	↔↔	135	↔↔	150	↔↔	170	↔↔
Schwerte	140	↔↔	185	↔↔	225	↘						
Unna	150	↔↔	190	↔↔	250	↗↗	140	↗↗	150	↔↔	210	↗↗
Waltrop	170	↔↔	200	↔↔	220	↔↔	180	↔↔	200	↔↔	240	↔↔
Witten	180	↔↔	190	↔↔	220	↔↔	140	↔↔	170	↔↔	200	↔↔

Quelle: Grundstücksmarktbericht NRW 2014

Das Preisniveau für baureife Grundstücke des Geschosswohnungsbaus ist in den kreisfreien Städten im 10-Jahres-Rückblick ebenfalls konstant mit leicht steigender Tendenz. Einen deutlichen Preisanstieg gab es auch in Düsseldorf in guten Lagen um über 40 % von 620 €/m² auf 880 €/m². Aktuell ist das Preisniveau in den kreisfreien und kreisangehörigen Städten konstant mit teilweise leichten Anstiegen.

2.3.2 Bebaute Grundstücke

Der Immobilienverband IVD Region West e. V. stellt jährlich in seinem Preisspiegel die Entwicklung auf den Immobilienmärkten in 122 nordrhein-westfälischen Städten dar. Die folgende Tabelle zeigt die Kaufpreise für bezugsfreie Bestandseigenheime und Bestandseigentumswohnungen in mittleren Lagen in neun ausgewählten Städten und deren Entwicklung zum Vorjahr:

Tab. 4: Kaufpreise (Schwerpunktpreise) für bezugsfreie Bestandseigenheime und Bestandseigentumswohnungen in mittleren Lagen in ausgewählten Städten

	Frei stehende Eigenheime inkl. Garage		Reihenmittelhäuser ohne Garage		Eigentumswohnung	
	circa 125 m ²		circa 100 m ²		circa 70 m ²	
	2014	Vergleich zum Vorjahr	2014	Vergleich zum Vorjahr	2014	Vergleich zum Vorjahr
Kreisfreie Städte						
Bochum	320.000	↗	210.000	↗	1.000 €/m ²	↔
Dortmund	310.000	↗	195.000	↗	1.300 €/m ²	↗
Düsseldorf	470.000	↗↗	350.000	↗	2.100 €/m ²	↗
Essen	350.000	↗	245.000	↔	1.000 €/m ²	↔
Hagen	250.000	↗	210.000	↗	1.200 €/m ²	↗
Weitere Städte/Gemeinden						
Holzwickede	200.000	↔	145.000	↗	1.000 €/m ²	↔
Schwerte	220.000	↔	210.000	↔	900 €/m ²	↔
Unna	200.000	↔	130.000	↗	800 €/m ²	↘
Witten	240.000	↗	170.000	↘	900 €/m ²	↔

Quelle: Preisspiegel 2015 Wohnimmobilien NRW – Immobilienverband IVD Region West e. V. für Nordrhein-Westfalen

In den betrachteten kreisfreien Städten setzte sich die steigende Preistendenz für Bestandsimmobilien auch im Jahre 2014 fort. Besonders deutlich fiel diese nach wie vor auf dem Düsseldorfer Immobilienmarkt aus. In den kreisangehörigen Gemeinden zeigte sich eine Preisstabilisierung im Bestandssektor, wobei aber lokal auch Preisrückgänge verzeichnet wurden, wie zum Beispiel für Eigentumswohnungen in Unna und Reihenhäuser in Witten.

Ergebnis:

Das rege Marktgeschehen auf dem Dortmunder Immobilienmarkt spiegelt sich in dem Anstieg der Kauffälle für bebaute und unbebaute Grundstücke um über 16 % im Vergleich zum Vorjahr wider. Mit einem Plus von 22 % fiel der Anstieg bei den Kaufverträgen für Eigentumswohnungen besonders hoch aus.

Die Angebotspreise für Einfamilienhäuser sind weiterhin in fast allen Segmenten gestiegen. Die mittleren Angebotspreise für neu gebaute frei stehende Einfamilienhäuser stiegen im Fünf-Jahres-Vergleich um 9 % und für bestehende frei stehende Einfamilienhäuser um rund 18 %. Neue Doppelhaushälften wurden mit einem um rund 12 % höheren Preis und Bestands-Doppelhaushälften mit einem knapp um 9 % höheren Preis als noch vor fünf Jahren angeboten.

Besonders deutlich ist die Preissteigerung für neu gebaute Eigentumswohnungen um 35 % in den letzten fünf Jahren, so dass sie im Jahre 2014 im Median für 2.787 €/m² angeboten wurden. Der Neubau von Eigentumswohnungen erfolgt mittlerweile nahezu ausschließlich im hochpreisigen Segment.

2.4 Städtisches Baulandmanagement

2.4.1 Wohnbauflächenpotenziale

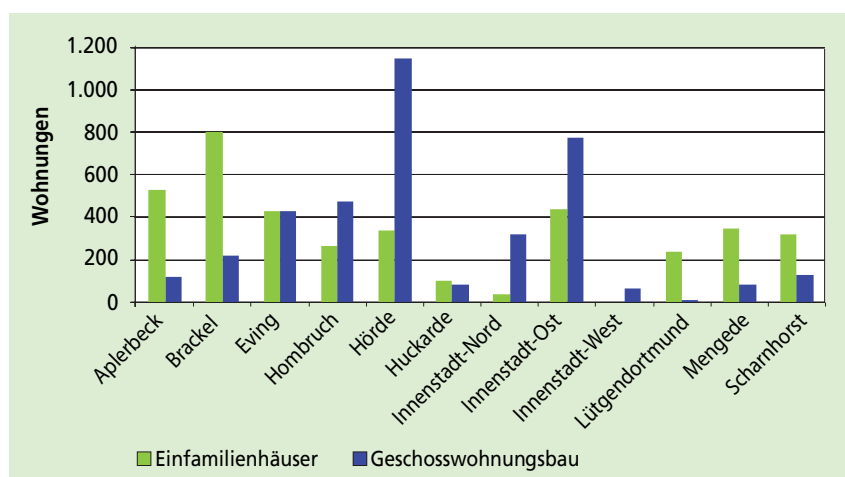
Eine Erhebung des Regionalverbandes Ruhr hat ergeben, dass Dortmund von allen Ruhrgebietsstädten über die größten Flächenreserven für den Wohnungsbau verfügt (Stand: 2011). Ende des Jahres 2014 standen im Stadtgebiet folgende Wohnbauflächenpotenziale zur Verfügung:

- Rund 130 Hektar Wohnbauflächen für circa 4.700 Wohnungen in rechtsverbindlichen Bebauungsplänen
- Für rund 100 Hektar Bruttowohnbauflächen (einschließlich Grün- und Erschließungsflächen) mit circa 3.000 Wohnungen befinden sich Bebauungspläne im Aufstellungsverfahren
- Rund 29 Hektar für circa 930 Wohnungen als Baulandreserve in sogenannten Baulücken (§ 34 Baugesetzbuch)

Zusätzlich weist der Flächennutzungsplan eine Planungsreserve von rund 200 Hektar aus, die einer Wohnbebauung zugeführt werden können.

Die rechtsverbindlichen und in Aufstellung befindlichen Bebauungspläne bieten Wohnbauflächen für den Neubau von rund 3.850 Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern sowie für rund 3.850 Geschosswohnungen. Diese Wohnbaupotenziale verteilen sich sehr unterschiedlich auf die zwölf Dortmunder Stadtbezirke.

Abb. 4: Wohnbauflächenpotenziale in den zwölf Stadtbezirken (rechtsverbindliche und in Aufstellung befindliche B-Pläne)



Quelle: Stadtplanungs- und Bauordnungsamt, Stand: Dezember 2014

Der Geschosswohnungsbau hat in den letzten Jahren immer weiter an Bedeutung gewonnen (vgl. a. Kapitel 3.2 Wohnungsneubau in Dortmund). Entfiel im Jahre 2009 nur rund ein Drittel der Potenziale auf Geschosswohnungen, hat sich das Verhältnis zum Ein- und Zweifamilienhausbau nunmehr angeglichen. Auffällig sind die hohen Zahlen an Geschosswohnungen

im Stadtbezirk Hörde, die überwiegend am PHOENIX See geplant sind. Ebenso in der Innenstadt-Ost, wo unter anderem auf dem Gelände der ehemaligen Diskothek „Soundgarden“ das neue Wohnquartier „Hanseviertel“ im Geschosswohnungsbau entsteht.

2.4.2 Wohnbauflächenentwicklung in Dortmund

Baulandmonitoring

Die Stadt Dortmund verfügt über ein Baulandmonitoringsystem, das den ständigen Abgleich zwischen der Baulandnachfrage und dem Flächenangebot gewährleisten soll. Neben quantitativen Informationen werden auch Standortqualitäten der Planungs- und Grundstücksreserven erfasst. Die Qualitätsmerkmale beschreiben beispielsweise die Erreichbarkeit von Nahversorgungseinrichtungen und Grundschulen, die Anbindung des Baugebietes an den öffentlichen Nahverkehr und die Lärmbelastung. Diese Merkmale finden bei der städtebaulichen Entwicklung der zukünftigen Neubaugebiete Berücksichtigung, um den differenzierten Ansprüchen von unterschiedlichen Nachfragegruppen gerecht zu werden.

25 %-Quote für den geförderten Mietwohnungsneubau

Zur Unterstützung des wohnungspolitischen Ziels, der Sicherung von preiswertem Wohnraum, hat der Rat der Stadt Dortmund die Verwaltung mit Beschluss vom 10.04.2014 beauftragt, bei der zukünftigen Wohnbauflächenausweisung in der Regel 25 % der geplanten Wohnungen für den geförderten Mietwohnungsneubau vorzusehen. Die jeweilige städtebauliche und sozialstrukturelle Situation sowie der Grundsatz der wirtschaftlichen Realisierbarkeit sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen zu berücksichtigen. Der Beschluss beinhaltet außerdem, dass bei städtischen Grundstücken die in Frage kommenden Teilflächen zu Preisen bereitgestellt werden, die den geförderten Wohnungsbau ermöglichen.

Noch im Jahre 2014 wurden unter Berücksichtigung des Ratsbeschlusses für drei Projekte planungsrechtliche Verfahren eingeleitet:

- **Arminiusstraße** (Huckarde)
- **Im Löken** (Brechten)
- **Adelenstraße** (Aplerbeck)

Für diese beispielhaft aufgeführten zukünftigen Projektentwicklungen stehen Verhandlungen zur Umsetzung der 25 %-Quote für geförderten Mietwohnungsneubau an:

- **Kronprinzenviertel/Güterbahnhof-Süd** (Innenstadt-Ost)
- **In den Börten/Schleife Brackel** (Brackel)

Flächen für die Unterbringung kommunal zugewiesener Flüchtlinge

Auf Grund der schnell wachsenden Zahl an Personen, die aus Krisengebieten als Flüchtlinge bzw. Asylbewerber nach Deutschland kommen und nach dem Flüchtlingsaufnahmegesetz der Stadt Dortmund zugewiesen werden (vgl. auch Kapitel 4.3.1), besteht eine große Herausforderung in der Organisation der angemessenen Unterbringung dieser Menschen.

Obwohl weiterhin die Zielsetzung gilt, Flüchtlinge möglichst schnell in Wohnraum zu vermitteln, ist festzustellen, dass trotz aller Bemühungen die Aufnahmefähigkeit des Dortmunder Wohnungsmarktes zunehmend an ihre Grenzen stößt. Dies gilt insbesondere im niedrigeren Preissegment für Familien, die größere Wohnungen suchen sowie für Alleinstehende, die kleinere Wohnungen benötigen.

Zur Vermeidung von Obdachlosigkeit werden Übergangsunterkünfte geschaffen. Dies erfolgt durch die Umnutzung bestehender Gebäude (zum Beispiel leer stehende Schulen, Bürogebäude und andere Einrichtungen) und durch die Errichtung von Mobilheimen in Containerbauweise.

Da beabsichtigt ist, die Verweildauer in diesen Unterkünften auf wenige Monate zu begrenzen, ist es im Weiteren notwendig, zusätzlichen Wohnraum neu zu errichten. Hierzu ist eine verstärkte Mobilisierung von verfügbaren Wohnbaulandpotenzialen erforderlich. Als eine erste Maßnahme entsteht im Baugebiet Erdbeerfeld (Mengede) ein Wohnhaus in Modulbauweise.

Ergebnis:

Dortmund verfügt über vergleichsweise hohe Flächenpotenziale im gesamten Stadtgebiet mit unterschiedlichen Lage- und Qualitätsmerkmalen, auf denen zukünftig Wohnungsneubau für verschiedene Nachfragegruppen realisiert werden kann.

Auf Grundlage eines Ratsbeschlusses vom 10.04.2014 ist der geförderte Mietwohnungsneubau über eine Quotenregelung bei der Wohnbauflächenentwicklung stärker zu berücksichtigen als in der Vergangenheit. Hiermit soll ein Beitrag zur Sicherung eines ausreichenden Angebotes an bezahlbaren Mietwohnungen in Dortmund geleistet werden.

Zur Unterbringung der kommunal zugewiesenen Flüchtlinge hat neben der Standortplanung für Übergangseinrichtungen in Form von mobilen Containerunterkünften auch die Mobilisierung von Wohnbauflächenpotenzialen zur Errichtung von Wohnraum für Flüchtlinge und Asylbewerber eine hohe Priorität.

3. Wohnungsangebot

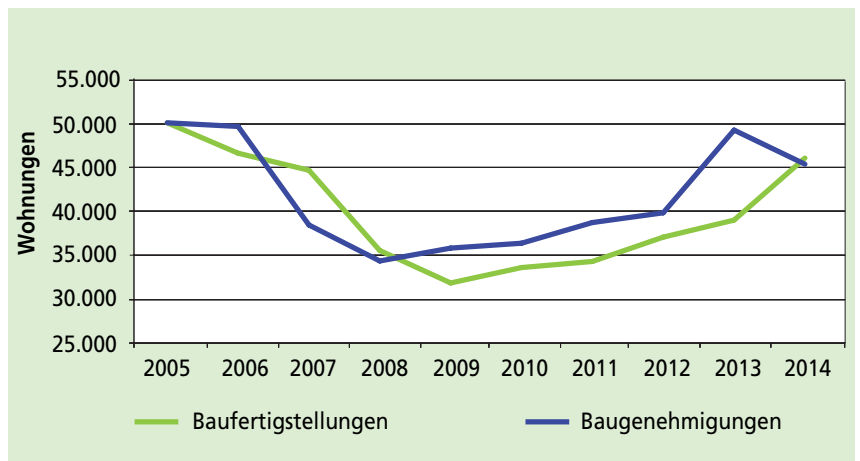
3.1 Wohnungsneubau in Deutschland und Nordrhein-Westfalen

Im Jahre 2014 wurde in Deutschland der Bau von 284.900 Wohnungen genehmigt. Dies bedeutet einen Anstieg um 5,4 % im Vergleich zum Jahr 2013, jedoch hat sich die Dynamik des Vorjahres deutlich abgeflaut. Das Plus an Wohnungen resultiert ausschließlich aus dem Anstieg der Baugenehmigungen von Wohnungen in Mehrfamilienhäusern um 8,8 %. Die Zahl der Baugenehmigungen für Ein- und Zweifamilienhäuser hingegen ging um 1,4 % bzw. 5,8 % zurück.

Die Zahl der Baufertigstellungen stieg um 14,2 % auf insgesamt 245.325 Wohnungen. Auch hier gab es im Segment der Mehrfamilienhäuser mit einem Plus von 28 % die höchsten Zuwächse.

Der positive Bundestrend zeigt sich bei den Baugenehmigungszahlen in Nordrhein-Westfalen jedoch nicht. Sie gingen um 8,0 % auf 45.630 Wohnungen zurück. Ähnlich wie auf der Bundesebene verringerte sich die Zahl der Baugenehmigungen für Ein- und Zweifamilienhäuser deutlich um 10,4 % bzw. 9,9 %. Mit einem Minus von 2,4 % fiel der Rückgang im Segment der Mehrfamilienhäuser geringer aus.

Abb. 5: Fertig gestellte und genehmigte Wohnungen¹² in NRW



Quelle: Information und Technik Nordrhein Westfalen

Deutlich positiv entwickelte sich hingegen die Zahl der fertig gestellten Wohnungen. Sie erhöhte sich gegenüber dem Vorjahr um 18,1 % auf 46.262 Wohnungen. Hier verzeichneten ebenfalls die Baufertigstellungen in Mehrfamilienhäusern mit 27,8 % den größten Anstieg.

¹² Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden sowie in Wohnheimen, inkl. durch Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden neu entstandene Wohnungen (z. B. Dachgeschossausbau)

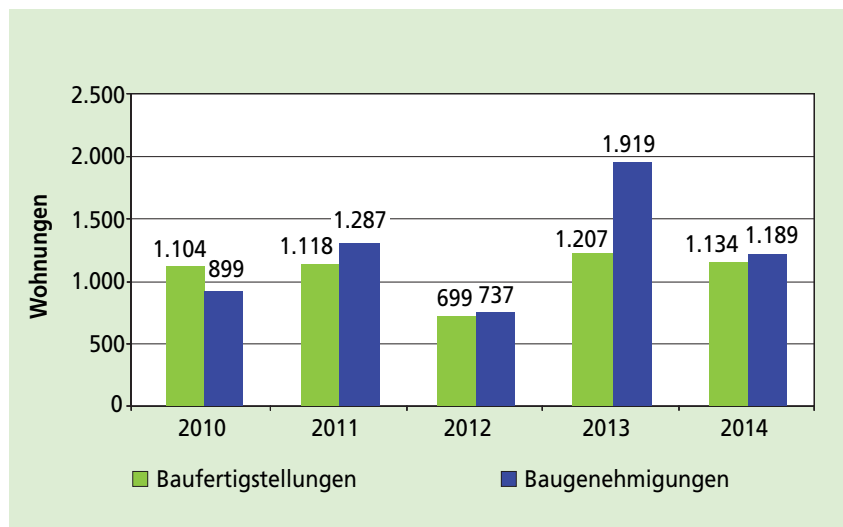
3.2 Wohnungsneubau in Dortmund

Nachdem es in den Jahren 2012 und 2013 zu systembedingten Verschiebungen in der Bautätigkeitsstatistik der Stadt Dortmund kam, hat sich die Bautätigkeit im Jahre 2014 allem Anschein nach auf dem Niveau der Anfang 2010er-Zahlen eingependelt.

Im Jahre 2014 gab es 1.134 Baufertigstellungen in Dortmund. Dies entspricht dem Niveau der Jahre 2010, 2011 und 2013 und liegt deutlich über den Werten der Jahre 2007 bis 2009.

Auch bei dem Niveau der Baugenehmigungen scheint sich eine gewisse Stabilisierung abzuzeichnen. Im Jahre 2014 wurden 1.189 Baugenehmigungen erteilt. Dies entspricht dem Durchschnittswert der Jahre 2009 bis 2011. In der Zusammenschau mit den Baugenehmigungen der letzten zwei Jahre deutet dies auf eine rege Bautätigkeit in den nächsten Jahren hin.

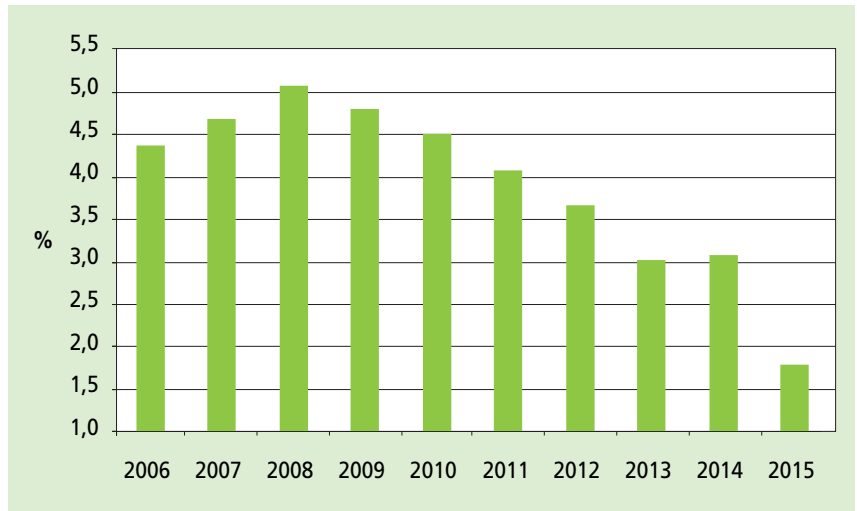
Abb. 6: Fertig gestellte und genehmigte Wohnungen in Dortmund



Quelle: Information und Technik Nordrhein-Westfalen

Der wesentliche Grund für diese positive Baukonjunktur in Dortmund liegt – wie bereits in den Vorjahren – in dem anhaltend niedrigen Zinsniveau. Dies begünstigt aus Anlegersicht die Investition in Immobilien gegenüber den Spareinlagen mit unattraktiven Verzinsungen. Der Effektivzinssatz für Wohnungsbaukredite mit anfänglicher Zinsbindung von zehn Jahren lag laut Bericht der Deutschen Bundesbank am Stichtag 01.01.2015 bei gerade mal 1,78 %. Damit hat sich das bereits sehr niedrige Niveau von knapp über 3 % nahezu halbiert. Das günstige Zinsniveau ermöglicht es nun auch Haushalten, für die bislang das Thema Hausbau bzw. Erwerb finanziell nicht tragbar war, diese Investition einzugehen. Gleichzeitig berichten Finanzinstitute jedoch, dass sie vermehrt – auf Grund der mangelnden nachhaltigen Tragbarkeit – Finanzierungsanträge ablehnen.

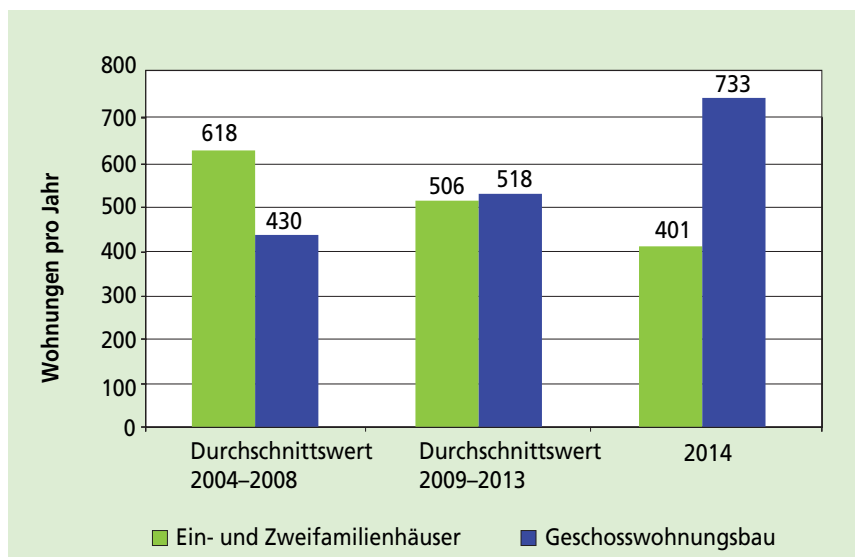
Abb. 7: Entwicklung des effektiven Hypothekenzinssatzes mit einer Laufzeit von über zehn Jahren, jeweils zum 01.01. des Jahres



Quelle: Deutsche Bundesbank

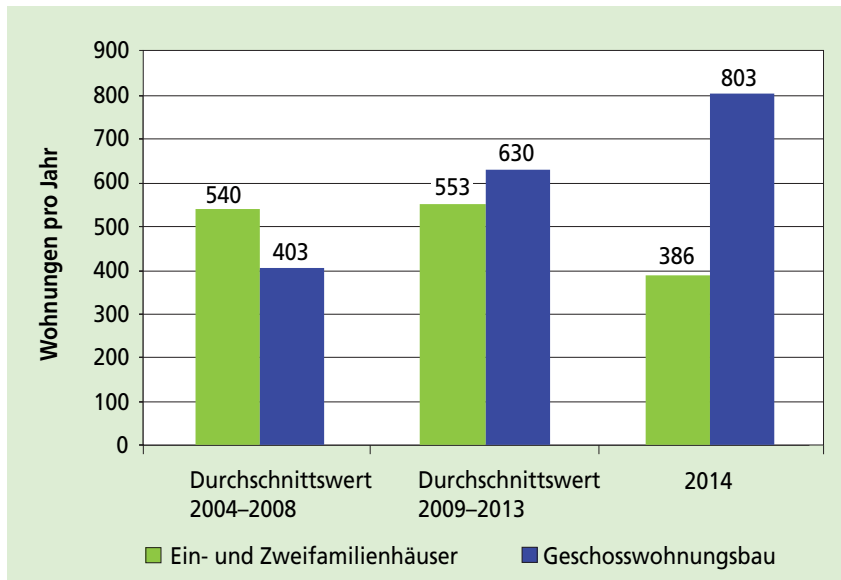
Die im Wohnungsmarktbericht 2014 noch als allmähliche Trendwende titulierte Verschiebung bei der Verteilung der Neubauwohnungen auf die Bautypen Einfamilienhaus und Mehrfamilienhaus nahm im Jahre 2014 weiter an Fahrt auf. Die Abbildungen 8 und 9 zeigen die zunehmende Bautätigkeit im Geschosswohnungsbau, die durch die relativ großen Einheiten an Geschosswohnungsbau in den Baugebieten PHOENIX See, Hohenbuschei, Brechtener Heide und City-Quartier begründet wird. Inwieweit es sich hierbei um eine langfristige Entwicklung handelt, bleibt abzuwarten.

Abb. 8: Entwicklung der Baufertigstellungen von Ein- und Zweifamilienhäusern und Geschosswohnungen



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

Abb. 9: Entwicklung der Baugenehmigungen für Ein- und Zweifamilienhäuser und Geschosswohnungen



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

Die angedeutete Entwicklung in Richtung eines stärkeren Geschosswohnungssektors könnte Ausdruck der zunehmenden Beliebtheit des urbanen Wohnens sein. Die steigende Zahl an Single-Haushalten und Zwei-Personen-Haushalten ohne Kinder und die mit diesen Zielgruppen verbundenen Wohnpräferenzen sind wesentliche Faktoren für die wieder steigende Attraktivität bzw. Akzeptanz des Geschosswohnungsbaus. Im Geschosswohnungsbau vereint die Eigentumswohnung die Vorteile der eigenen vier Wände und hat doch einen geringen Unterhaltungsaufwand im Vergleich zum Einfamilienhaus. Die Mietwohnung bietet ein hohes Maß an Flexibilität und ist in Zeiten der gesellschaftlich zunehmend geforderten Mobilität von großer Bedeutung. Gerade in Zeiten des niedrigen Zinsniveaus wird die Eigentumswohnung gerne als Kapitalanlage genutzt.

Ergebnis:

Die Dortmunder Neubautätigkeit scheint sich auf dem Niveau von knapp über 1.000 Fertigstellungen und Genehmigungen zu stabilisieren. Die 1.189 erteilten Baugenehmigungen stellen in Zusammenschau mit dem extrem niedrigen Zinsniveau eine rege Bautätigkeit in Aussicht.

Der Bedeutungszuwachs der Geschosswohnungen für die Neubauaktivität in Dortmund setzt sich fort. Zurückzuführen ist dies auf die relativ großen Einheiten an Geschosswohnungsbau in den aktuellen Bebauungsplänen, aber indirekt auch auf die Wohnpräferenzen der wachsenden Zielgruppe der Single- und Zwei-Personen-Haushalte ohne Kinder.

3.3 Wohnungsbestand

Bislang wurde im Rahmen der Dortmunder Wohnungsmarktbeobachtung für Aussagen zum Wohnungsbestand auf die amtliche Statistik des Landesbetriebes Information und Technik Nordrhein-Westfalen (IT.NRW) zurückgegriffen. Im Wohnungsmarktbericht 2014 wurden dazu ausgewählte Ergebnisse der Gebäude- und Wohnungszählung des Zensus 2011 vorgestellt. Inzwischen wurden die Ergebnisse seitens IT.NRW nachträglich korrigiert. Nach dieser Korrektur weicht der zum Stichtag 09.05.2011 festgelegte Gebäude- und Wohnungsbestand der amtlichen Statistik erheblich sowohl von den vorläufigen Zensus-Zahlen als auch von den Daten der kommunalen Statistik der Stadt Dortmund ab. Vor diesem Hintergrund und wegen der größeren Merkmalstiefe der kommunalen Daten, die mehr Analysemöglichkeiten bieten, werden an dieser Stelle nunmehr die Daten der Dortmunder Statistik verwendet.

Tab. 5: Bestand an Wohngebäuden und Wohnungen in Gebäuden mit Wohnraum jeweils zum 31.12. des Jahres

	Wohngebäude	Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden
2005	89.570	310.712
2006	90.312	311.967
2007	90.790	312.686
2008	91.150	313.319
2009	91.533	314.070
2010	92.051	315.120
2011	92.536	316.066
2012	92.907	316.773
2013	93.511	317.799
2014	93.858	318.697

Quelle: dortmunderstatistik

Eine Auswertung der Grundsteuerdatei des Steueramtes der Stadt Dortmund zum Stichtag 31.12.2014 hat ergeben, dass 23,8 % aller Wohnungen in Gebäuden mit Wohnraum vom Eigentümer bzw. Miteigentümer selbst genutzt werden. Zuletzt wurde im Jahre 2005 eine Eigentumsquote für Dortmund ermittelt. Die Quote betrug damals 21,3 %. Die Höhe der Eigentumsquote ist typisch für eine Großstadt. Die deutschlandweite Quote beläuft sich auf rund 46 % und ist von dem deutlich höheren Eigentumsanteil in Klein- und Mittelstädten im ländlichen Raum geprägt.

3.3.1 Eigenheimbestand

Laut kommunaler Statistik gibt es in Dortmund 57.487 Ein- und Zweifamilienhäuser mit insgesamt 73.055 Wohnungen. Davon werden rund 77,5 % vom (Mit-)Eigentümer selbst genutzt.

Bestandseigenheime sind unter anderem auf Grund ihrer Lage in gewachsenen Siedlungs- und Quartiersstrukturen weiterhin gefragte Kaufobjekte. Günstige Kaufpreise im Vergleich zum Neubau sind dabei nicht unbedingt das vorrangige Argument.

Nach Informationen aus der empirica-Preisdatenbank wurden im Jahre 2014 rund 1.500 Bestandseinfamilienhäuser zum Verkauf angeboten. Etwa die Hälfte der angebotenen Objekte ist älter als 35 Jahre. Je nach Baualtersklasse liegen die durchschnittlichen Angebotspreise dieser älteren Immobilien zwischen 209.000 € (vor 1950) und 279.000 € (1970 bis 1979). In der Baualtersklasse ab 2010 (inklusive Neubau) wurde als Median ein Angebotspreis in Höhe von 280.000 € ermittelt. Ob die vergleichsweise hohen Angebotspreise für ältere Objekte im Vergleich zu Neuwertigen gerechtfertigt sind, könnte nur bei einer Einzelfallbetrachtung geklärt werden. Immobilienmakler beobachten allerdings immer wieder, dass von Eigentümerinnen und Eigentümern selbst genutzte Immobilien oftmals mit überhöhten Preisvorstellungen angeboten werden. Der „gefühlte“ Wert des eigenen Zuhauses, das man selbst gebaut, gepflegt – aber vielleicht nicht unbedingt konsequent modernisiert – hat und mit dem man teils jahrzehntelange Erinnerungen verbindet, wird häufig überschätzt und überlagert die harten Fakten der Wertermittlung.

3.3.2 Geschosswohnungsbestand

Der Dortmunder Wohnungsbestand wird großstadttypisch vom Geschosswohnungsbau dominiert. Rund 75 % 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 Berechnung¹³ umfasste das Mietwohnungsangebot im Geschosswohnungsbau derzeit rund 215.000 Wohnungen. Hiervon gelten circa 189.500 Wohnungen als frei finanziert.

Im Segment des geförderten Mietwohnungsbestandes kann auf Datenmaterial des Amtes für Wohnen und Stadterneuerung zurückgegriffen werden. Zum Stichtag 31.12.2014 gab es 25.546 Wohnungen mit Mietpreis- und Belegungsbindungen. Im Kapitel 3.4 werden weitere Daten und Fakten zur Wohnraumförderung und zum geförderten Wohnungsbestand dargestellt.

¹³ Mietwohnungen im Geschosswohnungsbestand – vermietete Ein- und Zweifamilienhäuser sowie vom (Mit-)Eigentümer selbst genutzte (Eigentums-)Wohnungen werden nicht berücksichtigt.

Nicht nur im geförderten Wohnungsbestand, sondern auch im sonstigen niedrigen Mietpreissegment sieht der weitaus größte Teil der im Rahmen des Stimmungsbarometers befragten Expertinnen und Experten eine angespannte Marktsituation (siehe Kapitel 8). Das mittlere Preissegment wird überwiegend als ausgewogen bezeichnet. Ähnliches gilt für höherpreisige Mietwohnungen. Allerdings gehen hier auch relativ viele Akteure von einer entspannten Situation aus.

Als vordergründige Probleme des Mietwohnungsbestandes werden beispielsweise mangelnde Angebote an barrierefreien bzw. barrierearmen und an großen, preiswerten Wohnungen genannt. Insbesondere der Abbau von Barrieren im Wohnungsbestand bleibt demnach eine wichtige Herausforderung der Zukunft, da Barrierearmut nicht nur für Ältere, sondern auch für Menschen mit Behinderungen und auch für Familien, eine wesentliche Erleichterung im Alltag darstellt. Damit werden aber auch einige Hemmnisse auf der Eigentümerseite verbunden, wie zum Beispiel die Umsetzung von Maßnahmen in bewohnten Gebäuden, die mangelnde Zahlungsfähigkeit einiger Mieterinnen und Mieter sowie die damit einhergehende schlechte Realisierbarkeit von Mieterhöhungen.

Durch die wachsende Altersarmut (vergleiche Kapitel 4.3.1) entsteht ein Dilemma aus einerseits notwendigen seniorengerechten Bestandssanierungen, die in der Regel zu höheren Mieten führen, die andererseits immer weniger ältere Menschen bezahlen können.

3.3.2.2 Eigentumswohnungen

Die Auswertung der Grundsteuerdatei des Steueramtes der Stadt Dortmund hat ergeben, dass zum Stichtag 31.12.2014 in Dortmund 55.060 Liegenschaften mit der Kennzeichnung „Eigentumswohnung“ registriert waren. Bis auf wenige Ausnahmen befinden sich die Eigentumswohnungen in Mehrfamilienhäusern. Rund 44 % der Eigentumswohnungen werden vom (Mit-)Eigentümer selbst genutzt. Im Umkehrschluss bedeutet dies, dass der überwiegende Teil der Eigentumswohnungen vermietet wird und als Kapitalanlage dient.

Ob zur Eigennutzung oder als Kapitalanlage ist die gebrauchte Eigentumswohnung nach wie vor ein beliebtes Kaufobjekt. Im Jahre 2014 erfasste der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Dortmund 1.556 Weiterverkaufsfälle von Eigentumswohnungen. Dies bedeutet einen Anstieg um rund 9 % im Vergleich zum Vorjahr (Quelle: Grundstücksmarktbericht Dortmund 2015).

Die Zahl der Angebote auf Immobilienplattformen für gebrauchte Eigentumswohnungen blieb 2014 laut empirica-Preisdatenbank mit circa 2.300 Angeboten in etwa auf Vorjahresniveau. Die Angebotspreise haben sich im Durchschnitt minimal erhöht (vergleiche Kapitel 2.2).

Die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen verliert immer weiter an Bedeutung. Gab es im Jahre 2009 noch 329 Umwandlungsfälle, so wurden 2014 lediglich 167 Mietwohnungen in Wohneigentum umgewandelt. Mehr als die Hälfte der Umwandlungen des Jahres 2014 wurde in den Stadtbezirken Innenstadt-West und Innenstadt-Ost durchgeführt.

Auch die Anzahl der vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Dortmund notierten Erstverkäufe nach Umwandlung blieb im Jahre 2014 mit 29 Kauffällen auf einem sehr niedrigen Niveau. Fünf Jahre zuvor waren es noch 132 Erstverkäufe nach Umwandlung.

3.3.3 Leerstandsentwicklung

Seit 2008 ist die nach der Stromzählermethode erhobene Leerstandsquote in Dortmund von rund 3,6 % auf 2 % zurückgegangen. Diese Entwicklung in Richtung einer in Teilmärkten tendenziell angespannten Wohnungsmarktsituation wird auch durch Expertinnen und Experten bestätigt.

In der Zusammenschau der Ergebnisse der Stromzählermethode und der kommunalen Daten kann aktuell keine plausible Leerstandsquote präsentiert werden. Zurzeit arbeiten das Amt für Wohnen und Stadterneuerung und die dortmunderstatistik intensiv an einer modifizierten Erhebungsmethodik.

Vor dem Hintergrund der gestiegenen Nachfrage auf dem Dortmunder Wohnungsmarkt – insbesondere im preiswerten Segment – wäre es rechnerisch nachvollziehbar, wenn sich die Leerstandsquote weiter verringert hätte. Eine zunehmende und eventuell sogar deutliche Anspannung wäre die daraus abzuleitende Konsequenz.

3.3.4 Finanzinvestoren auf dem Wohnungsmarkt

Für ausländische Investoren stellt der deutsche Wohnimmobilienmarkt auf Grund stabiler Mietrenditen und potenzieller Unterbewertung nach wie vor ein sicheres und lukratives Feld für Investitionen dar. Daneben erwarten Experten, dass die anhaltende Niedrigzinsphase im Anleihenmarkt nun immer mehr institutionelle Investoren (zum Beispiel Versicherungen, Pensionsfonds und Stiftungen) auf den Wohnungsmarkt treiben wird.

Das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) analysiert regelmäßig das Transaktionsgeschehen großer Wohnungsportfolios auf dem deutschen Immobilienmarkt anhand einer eigens entwickelten Datenbank. Demnach war das Jahr 2014 insgesamt von einem regen Marktgeschehen gekennzeichnet, so dass das Transaktionsvolumen das Niveau der Jahre vor der Finanzkrise erreicht hat. Vor allem die börsennotierten Wohnungsgesellschaften (unter anderem Deutsche Annington SE, GAGFAH Group und LEG Immobilien AG) haben ihre Portfolios aufgestockt.

Mit der vom Bundeskartellamt genehmigten Übernahme der GAGFAH Group durch die Deutsche Annington SE wird das größte deutsche Wohnungsunternehmen mit einem Bestand von über 350.000 Wohnungen entstehen.

Situation in Dortmund

Im Vergleich zu den vergangenen Jahren hat sich die Situation bezüglich der Finanzinvestoren auf dem Dortmunder Wohnungsmarkt etwas stabilisiert und lässt in einigen Siedlungsbereichen auf eine positivere Entwicklung hoffen.

In der Siedung Lanstrop wurde die hohe Leerstdandynamik durch Sanierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen der Eigentümerin gebremst und die Anzahl der leer stehenden Wohnungen von über 300 auf 200 gesenkt. Außerdem wurden sukzessive Fassadenmodernisierungen mit einem entsprechenden Farbkonzept angekündigt.

In der Erpinghofsiedlung in Huckarde konnten die Wohnungsleerstände durch verschiedene Maßnahmen der Grand City Properties Ltd., wie zum Beispiel Badsanierungen bei Neuvermietungen, Fassadenanstriche und regelmäßige Pflege des Wohnumfeldes, deutlich reduziert werden.

Auch wenn die beispielhaft genannten Aktivitäten der Finanzinvestoren durchaus nennenswert sind und den Mieterinnen und Mietern in diesen Siedlungen wieder mehr Wohnqualität geboten wird, stehen diese noch immer deutlich hinter den umfassenden Modernisierungsinvestitionen und unterschiedlichen Beiträgen zur integrierten Quartiersentwicklung der traditionellen Wohnungsunternehmen am Dortmunder Wohnungsmarkt.

Ein besonderes Augenmerk wird sicherlich auf das zukünftige Agieren des neuen „Marktriesen“ Vonovia – der zukünftige Name der fusionierten börsennotierten Wohnungsgesellschaften Deutsche Annington und GAGFAH – zu richten sein. Es ist nicht nur Deutschlands, sondern auch Dortmunds größtes Wohnungsunternehmen mit über 20.000 Wohnungen im gesamten Stadtgebiet. Die Wohnungsbestände befinden sich überwiegend in einem guten bis sehr guten (optischen) Zustand. In einigen Siedlungsbereichen gibt es in unterschiedlicher Intensität Bedarf an Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen.

Ergebnis:

In Dortmund werden 23,8 % aller Wohnungen vom Eigentümer bzw. Miteigentümer selbst genutzt. Die Eigentumsquote ist im Vergleich zum Jahre 2005 um 2,5 Prozentpunkte gestiegen. Sowohl Eigenheime als auch Eigentumswohnungen sind weiterhin beliebte Kaufobjekte. 56 % der rund 55.000 Eigentumswohnungen werden als Kapitalanlage vermietet.

Im Geschosswohnungsbestand bleibt der Abbau von Barrieren eine wesentliche Herausforderung. Sowohl Seniorinnen und Senioren als auch Menschen mit Behinderungen und Familien können von barrierearmen Wohnungen im Alltag profitieren. Nicht nur die bautechnische Realisierung, sondern auch das Dilemma der mit solchen Maßnahmen einhergehenden Mietpreissteigerungen bei gleichzeitig wachsender Altersarmut, stellen für Mieter und Eigentümer Probleme dar.

Das Thema der Wohnungs- und Unternehmensverkäufe unter Finanzinvestoren besteht in Dortmund nach wie vor – lässt aber seit circa zwei Jahren ein neues „Verhaltensmuster“ im Umgang mit den Wohnungsbeständen erkennen. Inzwischen haben sich in einigen Siedlungsbereichen, die sich im Eigentum von Private Equity Fonds, börsennotierten Unternehmen und anderen Finanzinvestoren befinden, sichtbare Verbesserungen eingestellt. Es bleibt zu hoffen, dass die Wendung einiger Finanzinvestoren hin zu mehr Bestandsbewirtschaftung und -investitionen auch zukünftig weitergeführt wird.

3.4 Geförderter Wohnungsbau

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

3.4.1 Wohnraumförderung

Seit ein paar Jahren bewegen sich die Zinsen für Wohnungsbaukredite des freien Kapitalmarktes auf einem historisch niedrigen Niveau. Vor diesem Hintergrund interessieren sich immer weniger Bauherren und Investoren für Wohnraumförderdarlehen des Landes NRW. So wurden landesweit in den Jahren 2013 und 2014 jeweils nur rund 500 bzw. 525 Mio. € des zur Verfügung stehenden Jahresbudgets in Höhe von 800 Mio. € abgerufen.

Zumindest in einigen Städten haben die vom Land NRW vorgenommenen Verbesserungen der Konditionen des Wohnraumförderprogramms 2014 – 2017 sowie flankierende Maßnahmen der betreffenden Kommunen zu mehr Investitionen im Bereich des geförderten Wohnungsbaus geführt. Neben Köln, Düsseldorf und Münster wurde unter anderem auch in Dortmund die Wohnraumförderung des Landes NRW im Jahre 2014 wieder vermehrt von Investoren in Anspruch genommen. Konnten 2013 lediglich 17,5 Mio. € für Dortmunder Neubau- und Modernisierungsprojekte bewilligt werden, konnte das Amt für Wohnen und Stadterneuerung 2014 beim Land NRW sogar Fördermittel nachfordern, um die gestellten Förderanträge bewilligen zu können. Das für Dortmund zunächst zugeteilte Förderbudget in Höhe von 22,4 Mio. € wurde auf 26,8 Mio. € aufgestockt.

Tab. 6: Bewilligte Wohnraumfördermittel 2014

Neubau von Mietwohnungen	9,6 Mio. Euro	99 Wohnungen
Neubau von Mieteinfamilienhäusern	3,0 Mio. Euro	18 Wohnungen
Neubau von Wohnheimplätzen für Menschen mit Behinderungen	1,0 Mio. Euro	25 Heimplätze
Modernisierungsmaßnahmen im Wohnungsbestand	9,5 Mio. Euro	608 Wohnungen
Neubau und Erwerb von Eigentumsmaßnahmen	3,7 Mio. Euro	40 Wohnungen
insgesamt	26,8 Mio. Euro	790 Wohnungen 25 Heimplätze

Quelle: Amt für Wohnen und Stadterneuerung

Der Schwerpunkt lag im Jahre 2014 – bezogen auf das Fördervolumen – beim Neubau von Mietwohnungen und Mieteinfamilienhäusern. Aber auch für die Modernisierung im Wohnungsbestand wurden im größeren Umfang Darlehen bewilligt, mit denen bei insgesamt 608 Wohnungen Barrieren – teilweise auch im Wohnumfeld – abgebaut und/oder energie-

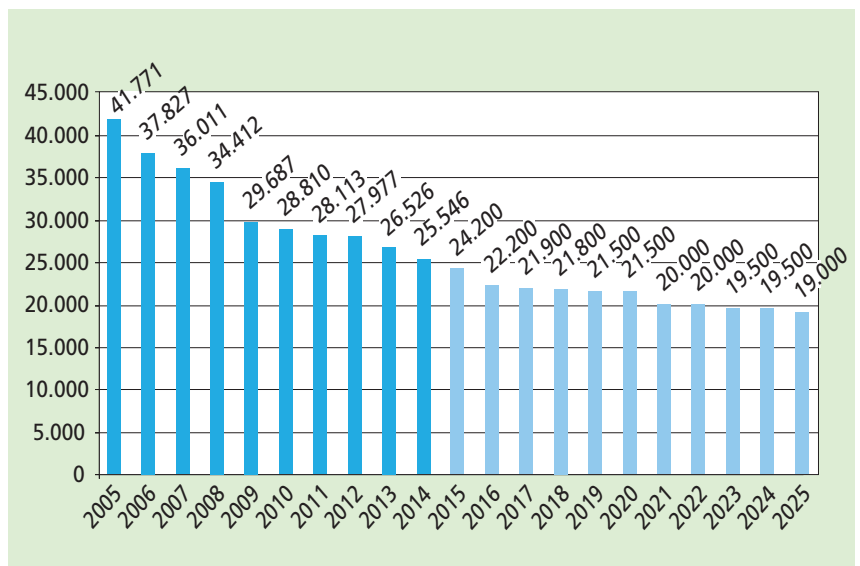
tische Maßnahmen an den Gebäuden umgesetzt werden. Der Förderung von energetischen Modernisierungsmaßnahmen im Geschosswohnungsbau kommt neben der Energieeinsparung eine weitere wichtige Bedeutung zu, da durch die Bewilligung dieser Fördermittel eine Mietpreis- und Belegungsbindung begründet bzw. eine bereits bestehende verlängert wird.

Zur Stärkung des geförderten Wohnungsbaus in Dortmund hat der Rat der Stadt mit Beschluss vom 10.04.2014 die Verwaltung beauftragt, bei der zukünftigen Wohnbauflächenausweisung in der Regel 25 % der geplanten Wohnungen für den geförderten Mietwohnungsneubau vorzusehen.

3.4.2 Geförderter Wohnungsbestand

Ende 2014 umfasste der geförderte Wohnungsbestand in Dortmund 28.191 Wohnungen. Davon waren 25.546 Wohnungen Mietwohnungen sowie 2.645 Eigentumsmaßnahmen. Allein der geförderte Mietwohnungsbestand hat sich im Vergleich zu 2013 um rund 1.000 Wohnungen reduziert. Die Entwicklung ist seit vielen Jahren rückläufig. Voraussichtlich werden im Jahre 2025 nur noch rund 19.000 geförderte Mietwohnungen zur Verfügung stehen.

Abb. 10: Entwicklung des geförderten Mietwohnungsbestandes zum 31.12. (ab 2015 geschätzt)



Quelle: Amt für Wohnen und Stadterneuerung

Der überwiegende Teil der im Rahmen des Kommunalen Stimmungsbarometers (siehe Kapitel 8) befragten Expertinnen und Experten gab die Einschätzung ab, dass sich die Wohnungsmarktlage im geförderten Mietwohnungsneubau aktuell als angespannt darstellt. Kurz- bis mittelfristig wird nicht mit einer Verbesserung der Situation gerechnet.

3.4.3 Globalbudget 2015–2017

Für die Förderperiode 2015–2017 hat das Land NRW der Stadt Dortmund im Rahmen einer gegenseitigen Zielvereinbarung ein jährliches Förderbudget in Höhe von 30 Mio. € zugesichert.

Mit der Zuteilung der Mittel in Form eines Globalbudgets kann die Stadt Dortmund im Rahmen der vorhandenen Förderangebote über den Einsatz des Budgets grundsätzlich in eigener Verantwortung entscheiden. Dabei werden folgende Ziele berücksichtigt:

- Förderung von rund 200 Mietwohnungen pro Jahr – unter anderem für besondere Zielgruppen, wie zum Beispiel Senioren, kinderreiche Familien und Menschen mit Behinderung
- Verlässliche Förderung von Eigentumsmaßnahmen
- Forcierung von Bestandsmaßnahmen vorrangig zum Abbau von Barrieren und zur energetischen Sanierung und zum Erhalt von denkmalgeschützten Wohngebäuden
- Förderung gemeinschaftlicher Wohnprojekte und Unterstützung von Genossenschaftsgründungen
- Erstellung von Wohnraumangeboten für Studierende
- Umsetzung von Handlungs- und Quartiersentwicklungskonzepten zum Erhalt und zur Schaffung von lebenswerten Wohnquartieren

Durch die Vereinbarung zum Globalbudget wird die wohnungspolitische Verantwortung der Kommune sowie ihre Flexibilität bei der Mittelvergabe gestärkt. Diese Flexibilität und Eigenverantwortlichkeit bedeutet im Zusammenspiel mit der mehrjährigen Laufzeit des Wohnungsbauförderprogramms bis 2017 für Investoren und Bauherren eine bessere Planungssicherheit.

Ergebnis:

Im Vergleich zum Vorjahr konnten wieder mehr Wohnraumfördermittel des Landes NRW bewilligt werden. Zur Realisierung von geförderten Neubau- und Bestandsmaßnahmen für 790 Wohnungen und 25 Wohnheimplätze flossen im Jahre 2014 insgesamt 26,8 Mio. € Fördermittel nach Dortmund.

Experten erwarten kurz- bis mittelfristig eine weitere Anspannung im Segment des geförderten Mietwohnungsbaus. Sowohl der geförderte Mietwohnungsneubau als auch die Sicherung von Bindungen durch die Förderung von energetischen Modernisierungsmaßnahmen sind erforderlich, um der erwarteten Angebotsverknappung in diesem Segment entgegenzuwirken.

Durch die Einführung einer Quote für den geförderten Mietwohnungsneubau und die Vereinbarungen zu einem Globalbudget für die Förderperiode 2015–2017 stehen der Stadt Dortmund wichtige Instrumente zur Stärkung des geförderten Wohnungsbaus in Dortmund zur Verfügung. In diesem Zusammenhang wird laufend um ein höheres Engagement von Investorinnen und Investoren geworben.

4. Wohnungsnachfrage

4.1 Demografische Entwicklung

Abweichend von den Wohnungsmarktberichten aus den vergangenen Jahren werden nun ausschließlich die kommunalen Daten zur Darstellung der Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung verwendet. Wegen der größeren Merkmalstiefe bietet die kommunale Registerzahl – auch kleinräumig – mehr Analysemöglichkeiten, so dass sie nun zukünftig verwendet wird.

4.1.1 Bevölkerungsentwicklung in Dortmund

589.283 Personen lebten laut der kommunalen Statistik zum Stichtag 31.12.2014 in Dortmund. Somit wuchs die Dortmunder Bevölkerung innerhalb eines Jahres deutlich um rund 5.600 Personen und innerhalb der letzten beiden Jahre sogar um 10.000 Personen. Im Fünf-Jahres-Vergleich wuchs die Dortmunder Bevölkerung um rund 2,2 %, wobei der Anstieg in den letzten beiden Jahren am deutlichsten ausfiel.

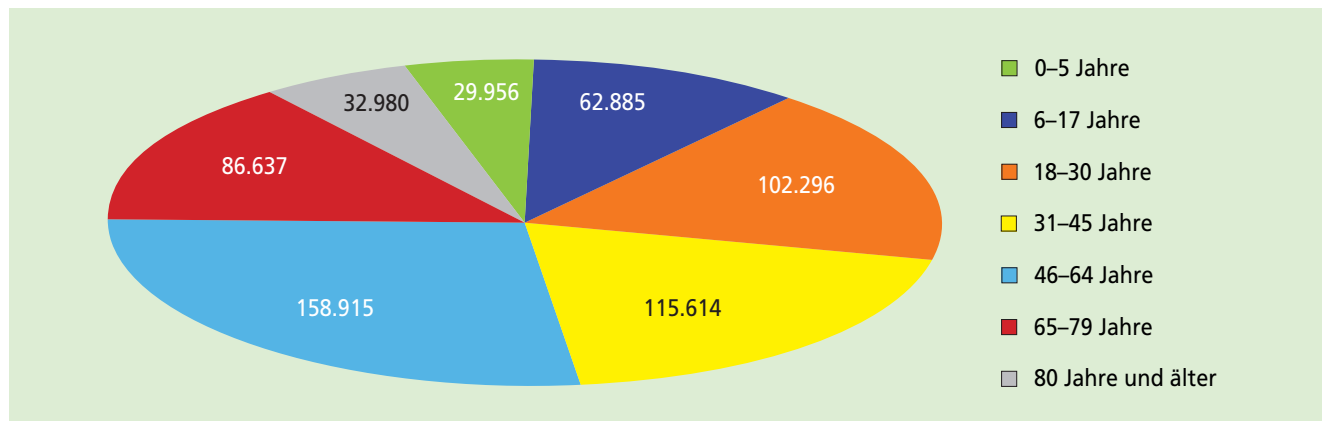
Tab. 7: Entwicklung der Hauptwohnbevölkerung in Dortmund jeweils zum 31.12. des Jahres

	Hauptwohnbevölkerung
2010	576.704
2011	578.126
2012	579.012
2013	583.658
2014	589.283

Quelle: dortmunderstatistik

Wie bereits in den Vorjahren sind die Wanderungsgewinne für diesen Bevölkerungsanstieg verantwortlich. Es fällt jedoch auf, dass sich auch die sogenannte natürliche Bevölkerungsentwicklung günstiger entwickelt als im Vorjahr. Die Zahl der Geburten stieg auf 5.395 an und die Sterbefälle gingen auf 6.609 zurück.

Abb. 11: Altersaufbau der Dortmunder Hauptwohnbevölkerung 2014



Quelle: dortmunderstatistik

Die Abbildung 11 stellt den Altersaufbau der Dortmunder Hauptwohnbevölkerung zum Stichtag 31.12.2014 dar. Die 31- bis 45-Jährigen, die oft als die typischen „Häuslebauer“ charakterisiert werden, sind nach den 46- bis 64-Jährigen die zweitgrößte Altersgruppe in Dortmund. Im Rückblick der letzten 15 Jahre fällt jedoch auf, dass sich diese Altersgruppe um über 26.000 Personen verkleinert hat. Auch die Altersgruppe der unter 18-Jährigen hat sich in der Summe um über 9.000 Personen verringert. Parallel zu diesen Entwicklungen stieg die Zahl der über 80-Jährigen um knapp 11.500 an, was die hohe Bedeutung dieser Zielgruppe für die lokalen Wohnungsmärkte widerspiegelt. In Kapitel 6 wird auf die vom IT.NRW prognostizierte Entwicklung der Altersstruktur bis zum Jahr 2040 eingegangen.

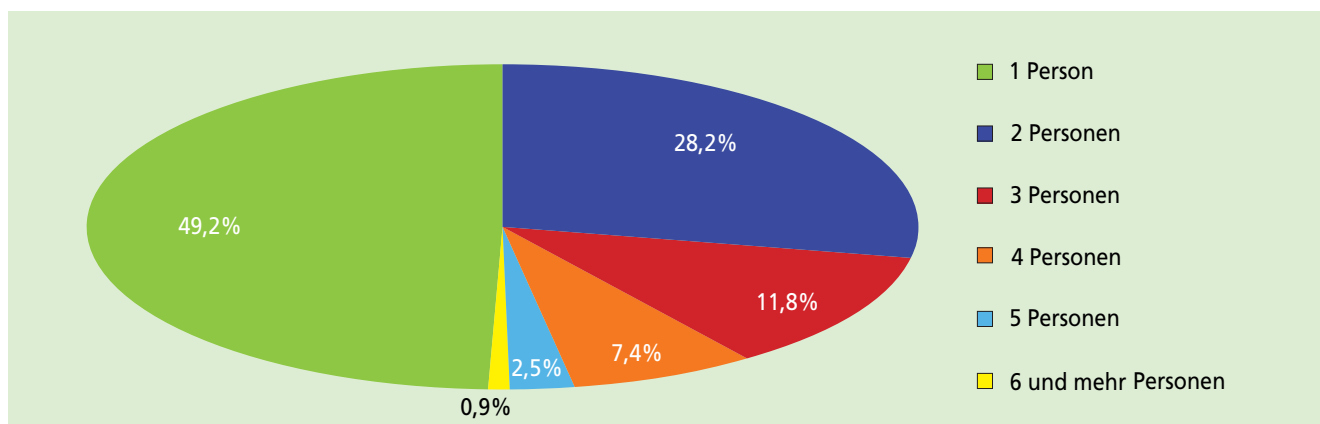
4.1.2 Haushaltsentwicklung in Dortmund

Der quantitative Wohnungsbedarf berechnet sich nach der Zahl der in Dortmund lebenden Haushalte. Wie bereits im Vorjahr stieg ihre Zahl auch im Jahre 2014 deutlich an. Zum Stichtag 31.12.2014 lebten 315.700 Haushalte¹⁴ und somit rund 4.000 Haushalte mehr als im Vorjahr in Dortmund.

Auch im Jahre 2014 ist dieser Zuwachs auf die positive Bevölkerungsentwicklung und auf den Anstieg der Ein-Personen-Haushalte zurückzuführen. Die Zahl der Ein-Personen-Haushalte wächst weiterhin auf nun rund 155.000. Dies sind rund 3.500 Ein-Personen-Haushalte mehr als im Vorjahr. Auch der Haushaltstyp der Paare mit Kind(ern) verzeichnete in den letzten Jahren Zuwächse. Lebten im Jahr 2012 rund 40.500 Paare mit Kind(ern) in Dortmund, waren es im Jahr 2014 knapp über 42.000. In den anderen Haushaltstypen gab es nur geringfügige Erhöhungen. Voraussichtlich im Herbst 2015 erscheint die Haushaltmodellrechnung des IT.NRW, die versucht, die zukünftige Entwicklung der Haushaltszahlen bis 2040 zu prognostizieren.

¹⁴ Berechnungsgrundlage ist die wohnberechtigte Bevölkerung. In Abgrenzung zur Hauptwohnbevölkerung zählen zur wohnberechtigten Bevölkerung alle mit Haupt- oder Nebenwohnsitz in Dortmund gemeldeten Personen. Laut kommunaler Statistik hat sich die wohnberechtigte Bevölkerung innerhalb eines Jahres um rund 4.400 Personen erhöht

**Abb. 12: Haushalte nach Anzahl der Personen zum 31.12.2014
(wohnberechtigte Bevölkerung)**



Quelle: dortmunderstatistik

Die durchschnittliche Haushaltsgröße in Dortmund liegt – wie bereits im Vorjahr – bei 1,90 Personen je Haushalt.

Ergebnis:

Zum Stichtag 30.11.2014 lebten laut kommunaler Einwohnerstatistik 589.283 Personen in Dortmund. Dies bedeutet einen deutlichen Bevölkerungszuwachs innerhalb eines Jahres um rund 5.600 Personen und innerhalb der letzten beiden Jahre sogar um 10.000 Personen.

Auf Grund des Bevölkerungszuwachses und dem weiterhin sichtbaren Trend zu kleineren Haushalten erhöhten sich die Haushaltszahlen um rund 4.000 auf nun 315.700.

4.2 Wanderungsbewegungen

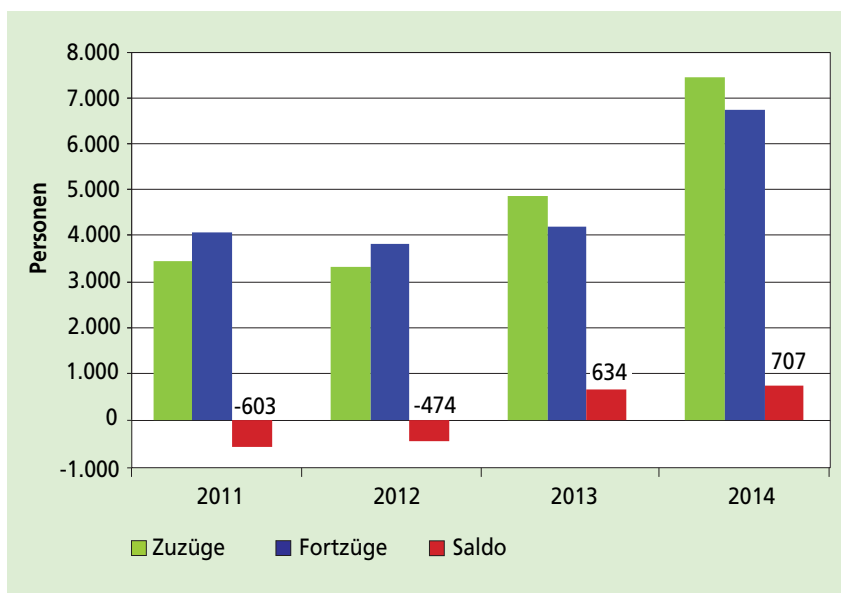
Die natürliche Bevölkerungsbewegung ist in Dortmund nach wie vor negativ und somit sind die Zuwanderungen entscheidend für die Bevölkerungsentwicklung. Die Auswirkungen des Wanderungsverhaltens auf die zukünftige Entwicklung der Dortmunder Bevölkerung werden in Kapitel 6 anhand der Bevölkerungsvorausberechnung des IT.NRW dargestellt.

4.2.1 Außenwanderung

Die Außenwanderung umfasst alle Zu- und Fortzüge über die Stadtgrenzen. Die Außenwanderungsbilanz der Stadt Dortmund fällt – wie bereits im Vorjahr – mit einem Plus von 6.176 Personen positiv aus. Dies ist auf die positive Wanderungsbilanz in der Gruppe der ausländischen Personen zurückzuführen. Die Außenwanderungsbilanz bei den Deutschen hingegen ist negativ. Insgesamt ist das Wanderungsvolumen deutlich höher als im Vorjahr, so zogen 35.430 Personen nach Dortmund und 29.254 Personen verließen die Stadt.

Interessant ist die Veränderung der Zu- und Fortzüge über die Dortmunder Stadtgrenze in der Gruppe der Paare mit Kind(ern). Waren in den Jahren 2011 und 2012 die Salden noch deutlich negativ, so drehte sich dies im Jahre 2013 und mehr Paare mit Kindern zogen nach Dortmund, so dass sich ein positiver Wanderungssaldo ergab. Dieser positive Wanderungssaldo setzte sich auch 2014 fort, wobei in diesem Jahr das deutlich höhere Wanderungsvolumen auffällig ist. Zogen im Jahre 2011 noch rund 3.400 Personen als Familie nach Dortmund, so waren es im Jahre 2014 mit 7.300 Personen mehr als doppelt so viele.

Abb. 13: Außenwanderung der Paare mit Kind(ern) 2011–2014



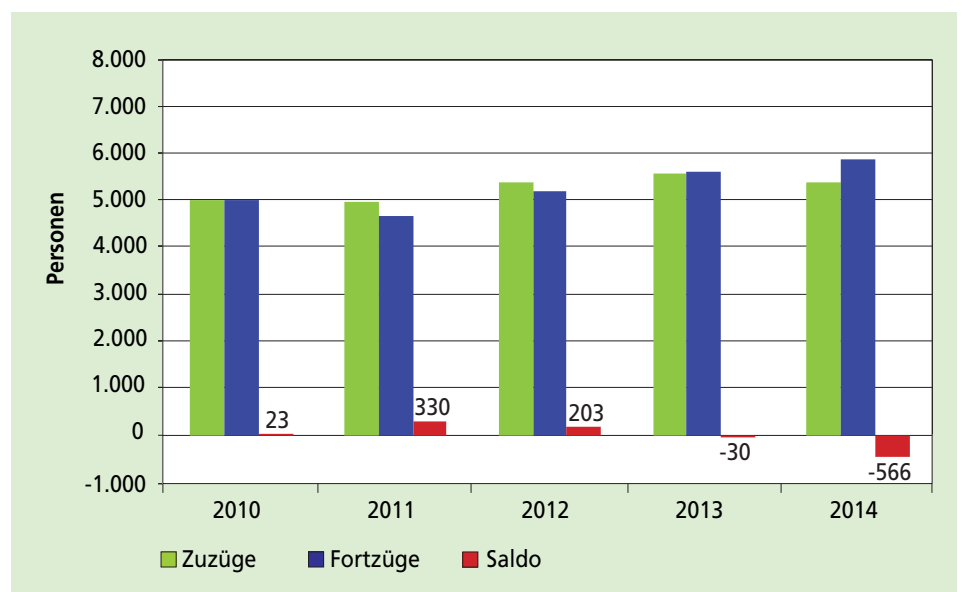
Quelle: dortmunderstatistik

Hinter dem Haushaltstyp „Paar mit Kind(ern)“ verbergen sich heterogene Zielgruppen, die unterschiedliche Ansprüche und finanzielle Möglichkeiten haben. Die eine Familie zieht in Dortmund in ein Eigenheim, die andere Familie sucht preiswerten Wohnraum zur Miete. In einem Aspekt unterscheiden sie sich jedoch nicht: Der Wohnraum muss eine ausreichende Größe und Zimmeranzahl haben. Und hier sehen die im Rahmen des Stimmungsbarometers befragten Experten Probleme auf dem Dortmunder Wohnungsmarkt, und zwar sowohl im mittleren als auch im unteren Preissegment. Die Schaffung familiengerechten Wohnraums muss somit weiterhin dringend im Fokus der Dortmunder Wohnungspolitik stehen.

4.2.2 Stadtumlandwanderung

Die Nahwanderung bezieht sich auf das in Karte 4 dargestellte Umland und ist Teil der Außenwanderung. Der Nahwanderungssaldo fiel im Jahre 2014 mit minus 566 Personen deutlich negativ aus. Rund 6.300 Personen zogen nach Dortmund, jedoch verließen knapp über 6.900 Personen Dortmund. Die Zahl der Fortzüge erreicht damit in der Fünf-Jahres Betrachtung einen Höchstwert. Bevor zu voreilig Rückschlüsse aus diesen Zahlen gezogen werden, sollte die Entwicklung im Jahre 2015 abgewartet werden. Sollten diese den negativen Nahwanderungstrend bestätigen, wäre es ratsam, in die Ursachenforschung – möglicherweise in Form einer Wanderungsmotiv-untersuchung – einzusteigen.

Abb. 14: Stadtumlandwanderung 2010–2014

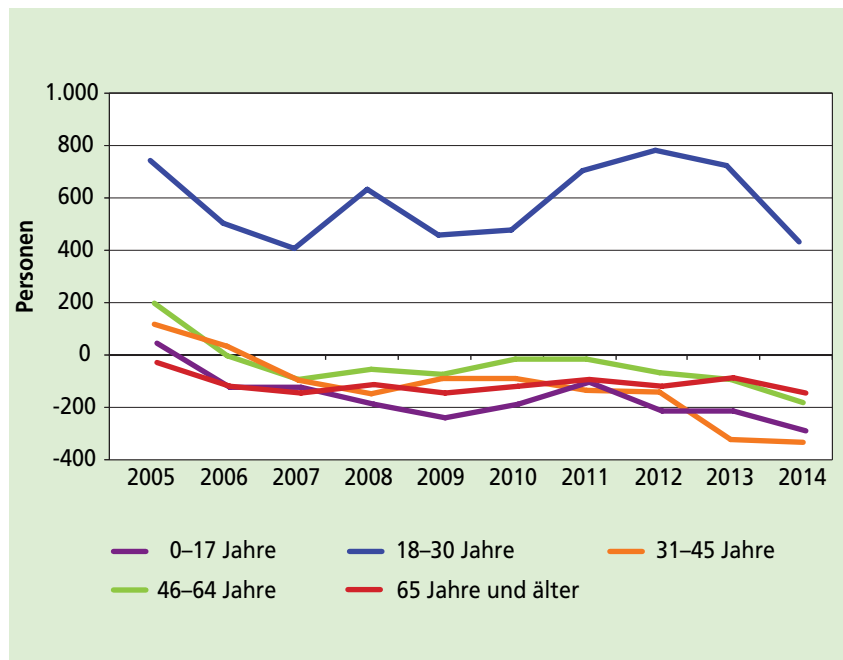


Quelle: dortmunderstatistik

Auch im Jahre 2014 wurden einzig in der Altersgruppe der 18- bis 30-Jährigen Nahwanderungsgewinne erreicht, was zu einem Großteil an den zahlreichen (Aus-)Bildungsinstitutionen in Dortmund liegt. Jedoch fallen die Gewinne im Jahre 2014 mit einem Plus von 438 Personen deutlich geringer aus als in den drei Vorjahren und befinden sich nun wieder auf dem Niveau der Jahre 2009/2010.

Alle anderen Altersgruppen weisen eine negative Nahwanderungsbilanz auf, wie die folgende Abbildung verdeutlicht:

Abb. 15: Nahwanderungsbilanz 2005–2014 nach Altersklassen



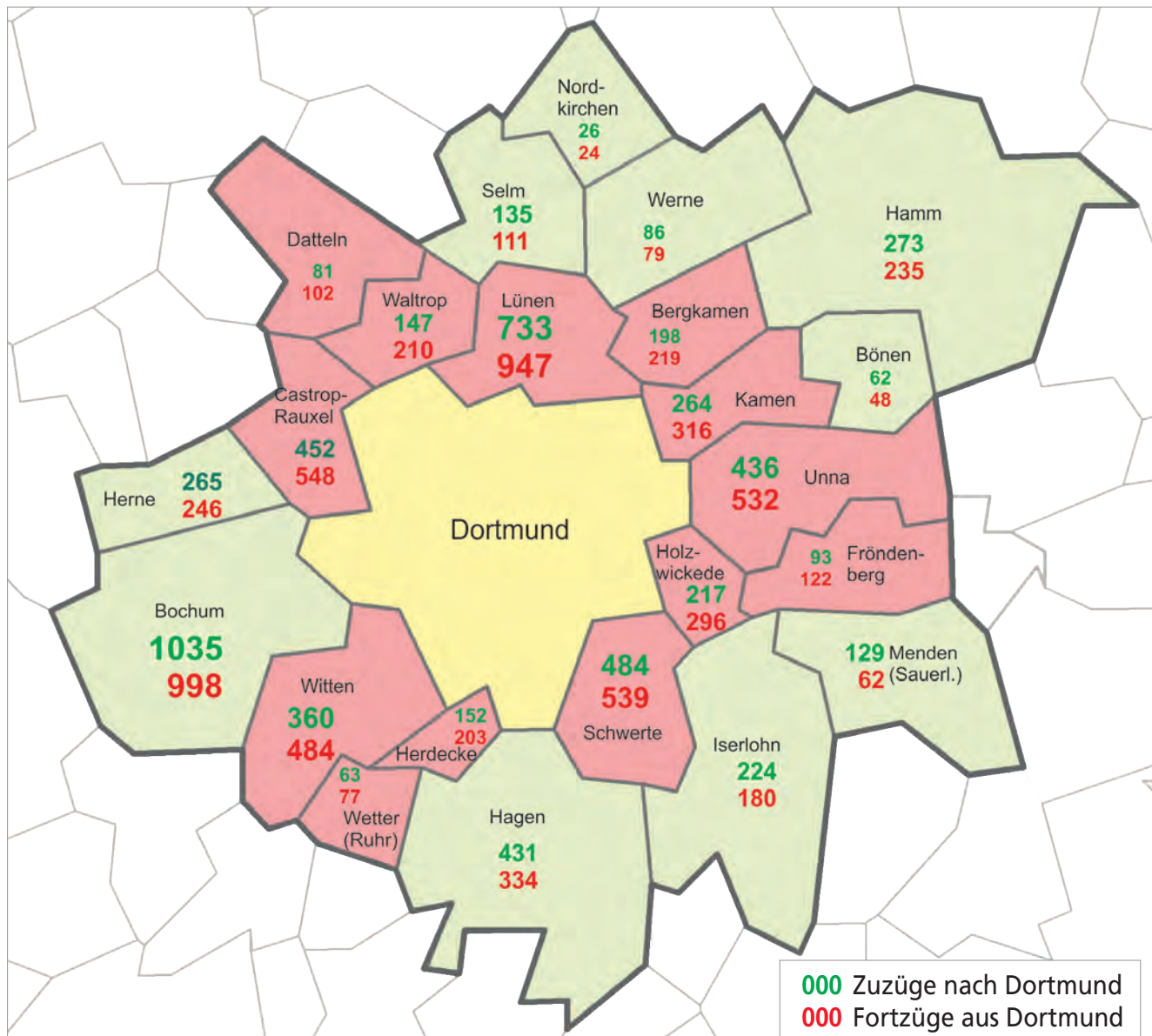
Quelle: dortmunderstatistik

Auffällig ist, dass die Altersgruppe der 65-Jährigen und Älteren in den letzten Jahren eine sehr konstante Nahwanderungsbilanz von durchschnittlich minus 130 Personen aufweist. Bei den minderjährigen Kindern (die als Hilfsindikator für das Umzugsverhalten für Familien mit Kindern dienen) und den 31- bis 45-Jährigen hingegen zeigt sich, dass der Wanderungssaldo immer deutlicher in den negativen Bereich rutscht. Im Jahre 2005 gab es in beiden Altersgruppen noch eine positive Nahwanderungsbilanz (plus 40 und plus 101 Personen), zehn Jahre später hingegen fällt die Bilanz in beiden Gruppen mit minus 299 und minus 358 Personen negativ aus.

Diese aufgezeigte Entwicklung macht deutlich, dass das Bevölkerungswachstum in Dortmund nicht aus der Nahwanderung resultiert, sondern eindeutig das Ergebnis überregionaler Zuwanderung ist. Da das Angebot am Wohnungsmarkt (Menge, Qualität und Preis) für die Nahwanderung verantwortlich ist, sollte dies vor dem Hintergrund der negativen Nahwanderungsbilanz im Rahmen des Baulandmonitorings überprüft werden.

Die folgende Karte stellt die Wanderungsverflechtungen Dortmunds mit dem Umland dar. Mit den grün eingefärbten Kommunen verzeichnet Dortmund eine positive Wanderungsbilanz, mit den rot eingefärbten hingegen eine negative.

Karte 4: Wanderungsaustausch mit dem Umland 2014

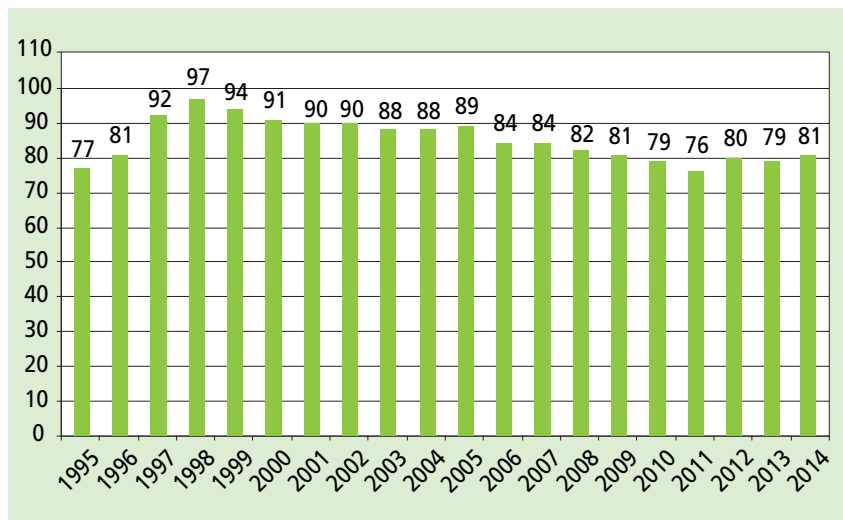


Quelle: Stadtplanungs- und Bauordnungsamt nach Daten der dortmunderstatistik

4.2.3 Innerstädtische Wanderungsbewegungen

Die innerstädtische Umzugshäufigkeit erhöhte sich im Vergleich zum Vorjahr leicht auf nun rund 81 Umzüge je 1.000 Einwohner. Dies deutet jedoch nicht auf Entspannungstendenzen auf dem Dortmunder Wohnungsmarkt hin, sondern resultiert aus dem deutlichen Anstieg der Mobilität der ausländischen Bevölkerung. Ausschlaggebend für die erhöhte Mobilität in dieser Bevölkerungsgruppe ist jedoch nicht die Staatsangehörigkeit, sondern vielmehr die Tatsache, dass die ausländische Bevölkerung jünger (und mobiler) ist.

Abb. 16: Relative innerstädtische Umzugshäufigkeit (Umgezogen je 1.000 Einwohner)



Quelle: dortmunderstatistik

Ergebnis:

35.430 Personen zogen im Jahre 2014 nach Dortmund und lediglich 29.254 Personen verließen die Stadt, so dass auch in diesem Jahr eine positive Außenwanderungsbilanz erreicht wird. Auffällig ist die deutlich gestiegene Zahl der zugezogenen Paare mit Kind(ern), die sich innerhalb der letzten vier Jahre mehr als verdoppelt hat. Vor dem Hintergrund der zunehmenden Anspannungstendenzen im Segment der großen Wohnungen im unteren und mittleren Preisniveau muss die Zielgruppe der Familien und damit verbunden die Schaffung familiengerechten Wohnraums weiterhin dringend im Fokus der Dortmunder Wohnungspolitik stehen.

Die Nahwanderungsbilanz fiel erstmalig seit einigen Jahren mit einem Minus von 566 Personen negativ aus. Inwieweit es sich um ein einmaliges Ereignis handelt oder sich hieraus ein Trend entwickelt, muss abgewartet werden.

Die Außen- und Nahwanderungszahlen machen deutlich, dass das Bevölkerungswachstum in Dortmund eindeutig das Ergebnis überregionaler Zuwanderung ist.

4.3 Nachfrage nach preiswertem Wohnraum

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

4.3.1 Sozialleistungsempfänger

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

Tab. 8: Ausgewählte Dortmunder Sozialstrukturdaten 2010–2014

31.12. ...	Arbeits- losen- quote in % ¹⁵	SGB II (Personen)	SGB II (Bedarfs- gemein- schaften)	SGB XII (Personen außer- halb von Einrich- tungen)	Wohngeld (Haushalte)	Asylbewer- berleistungs- gesetz (Personen)
2010	12,8	81.897	42.671	8.610	7.091	846
2011	12,5	79.361	41.845	9.226	6.295	1.054
2012	12,9	79.721	42.231	9.524	5.191	1.192
2013	13,1	81.371	43.096	10.145	4.925	1.615
2014	12,6	83.198	43.806	10.729	4.419	2.146

Quellen: Bundesagentur für Arbeit; Sozialamt; Amt für Wohnen und Stadterneuerung; Information und Technik Nordrhein-Westfalen

Arbeitslosenquote

Die Arbeitslosenquote ist im Jahre 2014 im Vergleich zum Vorjahresstichtag relativ deutlich um 0,5 Prozentpunkte auf 12,6 % gesunken. Von dem Rückgang profitierten alle Personengruppen, insbesondere junge Menschen unter 25 Jahren.

SGB II und SGB XII

Die vordergründig positive Entwicklung auf dem Arbeitsmarkt schlägt sich jedoch nicht im Bereich der SGB II-Leistungsbezieher nieder. Zwar ist auch hier die Zahl der arbeitslosen Personen gesunken, aber insgesamt sind sowohl die Zahl der Personen als auch die Zahl der Bedarfsgemeinschaften

¹⁵ Bezogen auf alle zivilen Erwerbspersonen, Stand 30.09.

gegenüber 2013 angestiegen. Eine Erklärung für diese Entwicklung ist, dass die im Rahmen des Arbeitsverhältnisses erzielten Einkünfte nicht ausreichen, um eine Hilfebedürftigkeit zu vermeiden.

Auch die Zahl der Empfängerinnen und Empfänger von Grundsicherungsleistungen und Hilfe zum Lebensunterhalt außerhalb von Einrichtungen nach dem SGB XII hat sich weiter spürbar erhöht. Größtenteils handelt es sich um Personen im Rentenalter. Das Thema der wachsenden Altersarmut spiegelt sich in diesen Zahlen deutlich wider.

Wohngeld

Die Zahl der Wohngeld beziehenden Haushalte ist erneut gesunken. Hintergrund ist die lange zurückliegende Anpassung der Einkommens- und Mietobergrenzen, die der Wohngeldberechnung zu Grunde liegen. Diese wurde zuletzt im Jahre 2009 vorgenommen. Zum 01.01.2016 wird eine Novellierung des Wohngeldgesetzes in Kraft treten, die mit deutlichen Leistungsverbesserungen verbunden ist. Schätzungsweise wird es in Dortmund durch die Gesetzesänderungen zu einem Anstieg der Wohngeldhaushalte auf 6.800 im Jahre 2016 kommen. Mit dem erhöhten Wohngeld werden auch einige Haushalte, die derzeit auf ergänzende SGB II-Leistungen angewiesen sind, ihre Hilfebedürftigkeit beenden können.

Trotz vieler positiver Komponenten, die die Novelle mit sich bringen wird, gibt es auch einen zentralen Kritikpunkt: Die unter anderem vonseiten des Deutschen Städtetages geforderte Einführung einer fortlaufenden Dynamisierung der Einkommens- und Mietobergrenzen wurde nicht berücksichtigt. Ohne regelmäßige Anpassung an die Mietpreis- und Einkommensentwicklung werden im Laufe der folgenden Jahre viele einkommensschwache Haushalte ihren Wohngeldanspruch erneut verlieren und dann teilweise wieder auf SGB II-Leistungen angewiesen sein.

Asylbewerber

In den letzten Jahren ist die Zahl der in Dortmund lebenden Personen, die Leistungen nach dem Asylbewerberleistungsgesetz erhalten, stark angestiegen. Insbesondere der dramatische Anstieg im Jahr 2015 erfordert zurzeit enorme Kraftanstrengungen seitens der Stadt Dortmund, um die Unterbringung dieser Hilfe suchenden Menschen zu gewährleisten.

Die Unterbringung der der Stadt Dortmund zugewiesenen Flüchtlinge bzw. Asylbewerber ist eine kommunale Pflichtaufgabe. Ziel ist es, die Menschen möglichst schnell in Wohnungen zu vermitteln, um die Übergangseinrichtungen zu entlasten und eine bessere Integration der Menschen zu ermöglichen. Bei der Anmietung von Wohnungen werden in der Regel die gleichen Angemessenheitskriterien zu Grunde gelegt, die für die Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II gelten (vgl. Kapitel 5.2.2).

Positiv hervorzuheben sind in diesem Zusammenhang das Engagement und die Kooperationsbereitschaft der in Dortmund agierenden Wohnungsunternehmen. Mit ihrer Unterstützung haben viele Menschen, die

oft jahrelang auf der Flucht waren – zum Beispiel wegen politischer Verfolgung – ein normales und sicheres Zuhause finden können. Die aktuelle Entwicklung zeigt jedoch, dass Wohnraumangebote zur Mangelware geworden sind. Es müssen schnellstmöglich Unterkünfte geschaffen werden, um die drohende Obdachlosigkeit zu verhindern.

Auf Grund der Vielzahl an weltweiten politischen und wirtschaftlichen Krisen ist kurzfristig mit einem weiteren Anstieg der Flüchtlinge bzw. Asylbewerber und damit auch mit einer deutlich erhöhten Nachfrage nach preiswertem Wohnraum zu rechnen. In der ersten Jahreshälfte 2015 wurden der Stadt Dortmund circa 40 bis 50 Asyl suchende Personen pro Woche zugewiesen. Eine realistische Abschätzung der mittelfristigen Entwicklung ist aber derzeit nicht möglich.

4.3.2 Studentisches Wohnen

Studierende bilden eine typische Nachfragegruppe nach preiswertem Wohnraum, da sie in der Regel nur geringe Unterstützungsleistungen erhalten oder neben dem Studium eher niedrige Erwerbseinkünfte erzielen.

Rund 50.000 junge Menschen studieren derzeit an den sechs Dortmunder Hochschulen. Allein an der Technischen Universität (TU) und an der Fachhochschule (FH) Dortmund waren zum Wintersemester 2014/2015 circa 45.000 Studierende eingeschrieben. Dies bedeutet einen weiteren Anstieg um rund 1.800 im Vergleich zum Vorjahr und damit einen neuen Höchststand.

Zur Wohnsituation von Studierenden in Dortmund wurde im Rahmen eines Projektes der Fachhochschule für öffentliche Verwaltung NRW eine empirische Untersuchung durchgeführt. Im Mai 2015 wurden 910 Studierende der TU Dortmund und der FH Dortmund in persönlichen Interviews mit einem standardisierten Fragebogen befragt. Die Auswahl der befragten Personen erfolgte zufällig. Auch wenn die Befragung nicht als repräsentativ bezeichnet werden kann, können durch die relativ hohe Zahl an auswertbaren Fragebögen in der Tendenz Rückschlüsse auf die Wohnsituation von Studierenden in Dortmund gezogen werden. Ausgewählte Ergebnisse lauten:

- Rund die Hälfte der befragten Studierenden wohnt in Dortmund.

Davon leben

- 37 % in einer Wohngemeinschaft (überwiegend mit anderen Studierenden)
- 24 % allein in einer Wohnung
- 16 % in einer Wohnung gemeinsam mit Partnerin/Partner und/oder Kind(ern)
- 14 % im Haus/in einer Wohnung gemeinsam mit den Eltern
- 9 % im Wohnheim

Gern vermitteln
wir auch
Ihre Immobilie!



Dortmunder
Volksbank

Willkommen zu Hause!



Jeder Mensch hat etwas, das ihn antreibt.

Wir machen den Weg frei.

**Unseren Kunden und Mitgliedern
erfüllen wir diesen Wunsch einfach und bequem**

- Gründliche Analyse Ihrer Wünsche und finanziellen Möglichkeiten:
»Wie viel Haus kann ich mir leisten?«
- Kompetente und maßgeschneiderte Beratung zur Baufinanzierung.
- Umfassendes Angebot an Immobilienobjekten.



BERATEN VERMITTELN FINANZIEREN
VOLKSBANK
IMMOBILIEN

www.dovoba.de

- Die deutliche Mehrheit der allein lebenden Studierenden wohnt in Campusnähe (Eichlinghofen/Barop), gefolgt von der südlichen Innenstadt (Kreuz-/Klinik-/Saarlandstraßenviertel/Tremonia).
- Von Studierenden, die in Wohngemeinschaften leben, wurde die Nordstadt am häufigsten als Wohnort genannt. Auch die südliche Innenstadt zählt zu den beliebten Wohnorten von studentischen Wohngemeinschaften.
- Fast 70 % der befragten Studierenden, die in Dortmund wohnen, sind wegen des Studiums hierher gezogen.
- 72 % gaben an, dass die aktive Suche nach einer Wohnung in Dortmund weniger als drei Monate in Anspruch genommen hat. Studierende, die erst innerhalb des letzten halben Jahres eine Wohnung in Dortmund bezogen haben, suchten tendenziell länger nach einer passenden Wohnung.
- Problematisch ist die Situation für Studierende, die aus dem Ausland kommen. Sie gaben an, etwa ein Jahr nach einer Wohnung gesucht zu haben, da die Studierendenwohnheime voll belegt sind und ihnen die Orientierung auf dem Wohnungsmarkt in einem fremden Land sehr schwer gefallen ist.

4.3.3 Wohnungssuchende im geförderten Wohnungsbau

Die Zahl der Wohnungssuchenden im Segment des geförderten Mietwohnungsbaus hat sich in den vergangenen Jahren leicht, aber kontinuierlich erhöht. Am 31.12.2014 waren beim Amt für Wohnen und Stadterneuerung rund 1.500 Haushalte wohnungssuchend vorgemerkt.

Insgesamt haben im vergangenen Jahr 2.391 Haushalte mit der Unterstützung des Amtes für Wohnen und Stadterneuerung eine geförderte Wohnung beziehen können. Das sind rund 500 Haushalte weniger als noch vor drei Jahren. Hintergrund ist der sinkende geförderte Mietwohnungsbestand bei parallel ansteigenden Wohnungssuchendenzahlen. Kinderreiche Familien und andere Haushalte mit mehr als vier Personen sind verstärkt auf Hilfe bei der Wohnraumversorgung angewiesen. Das Angebot an bezahlbaren, familieneigneten Wohnungen ist knapp und auf dem freien Wohnungsmarkt steht Familien bei der Suche nach passenden preiswerten Wohnungen eine große Konkurrenz von anderen Nachfragergruppen gegenüber.

Ergebnis:

Wie in den Jahren zuvor hat sich auch im Jahre 2014 die Zahl der Personen, die auf Grund ihrer Einkommenssituation auf preiswerten Wohnraum angewiesen sind, erhöht. Die wachsende Gruppe der Seniorinnen und Senioren, die SGB XII-Leistungen bezieht, zeigt die Bedeutung des Themas der Altersarmut für den Wohnungsmarkt. Darüber hinaus gibt es immer mehr Flüchtlinge bzw. Asylbewerber in Dortmund, die bezahlbare Wohnungen benötigen.

Auf Grund der seit Jahren ausgebliebenen Anpassungen der Wohngeldgesetzgebung an die tatsächliche Einkommens- und Mietentwicklung haben immer weniger einkommensschwache Haushalte einen Anspruch auf Wohngeld. Oftmals entsteht dadurch eine Hilfebedürftigkeit nach SGB II und SGB XII. Die zum 01.01.2016 angekündigte Novelle zum Wohngeldgesetz sieht deutliche Leistungsverbesserungen vor.

Die meisten Studierenden, die in Dortmund wohnen, leben in Wohngemeinschaften oder allein in einer eigenen Wohnung. Trotz gestiegener Studierendenzahlen und voll belegter Wohnheime finden die meisten wohnungssuchenden Studierenden innerhalb von drei Monaten eine passende Wohnung in Dortmund. Weitaus schwieriger stellt sich die Situation für ausländische Studierende dar, die teilweise bis zu einem Jahr nach einer Wohnung suchen.

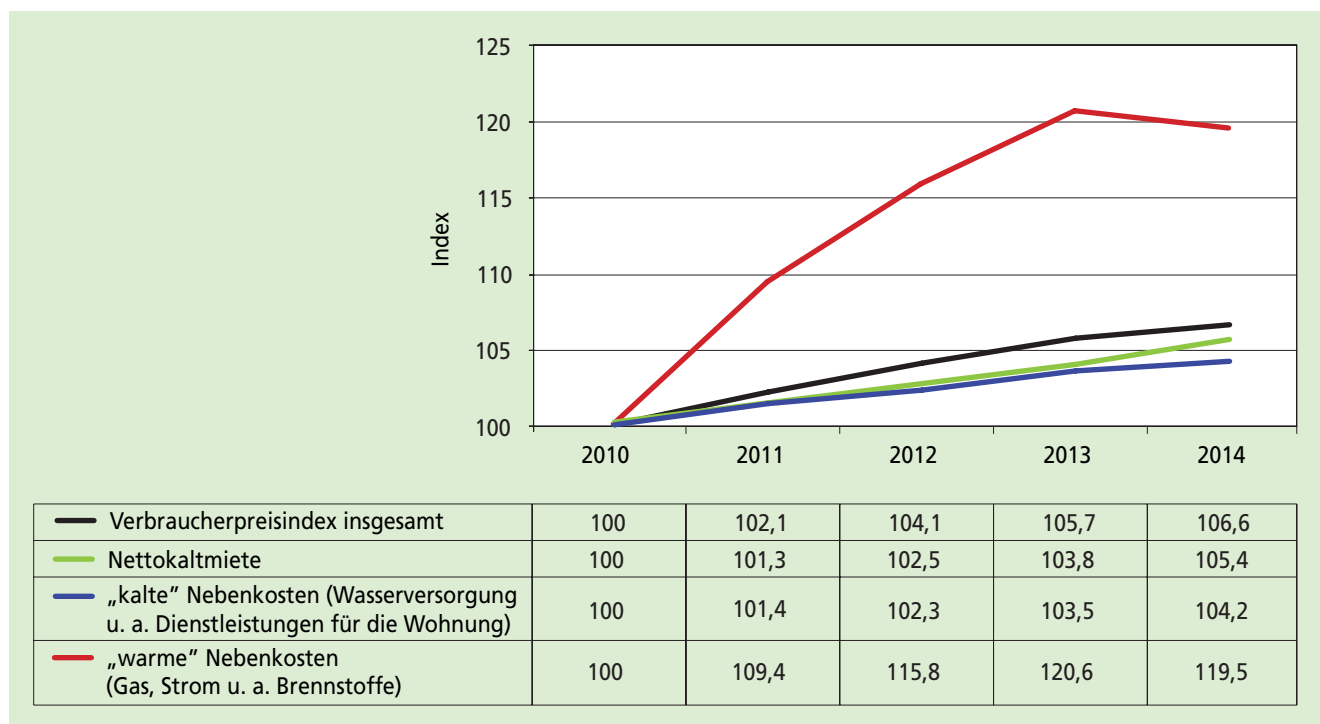
Im Bereich des geförderten Wohnungsbaus führen steigende Wohnungssuchendenzahlen und der parallel sinkende Sozialwohnungsbestand zu einer weiteren Anspannung in diesem Segment.

5. Mietenentwicklung

5.1 Mieten- und Nebenkostenentwicklung in Deutschland

Laut Veröffentlichung des Statistischen Bundesamtes haben sich die Nettokaltmieten in Deutschland 2014 gegenüber dem Vorjahr um 1,8 % erhöht. Erstmals seit Jahren sind die Nettokaltmieten damit stärker gestiegen als der allgemeine Verbraucherpreisindex (+ 0,9 %). Auch die Entwicklung der „kalten“ und „warmen“ Wohnnebenkosten bleibt hinter dem Anstieg der Mieten zurück. Die Heizkosten als „Preistreiber“ der vergangenen Jahre sind sogar im Durchschnitt um 1,1 % im Vergleich zu 2013 gesunken.

Abb. 17: Ausgewählte Verbraucherpreisindizes, Deutschland, 2010–2014



Quelle: Statistisches Bundesamt

Der aktuelle Mietspiegelindex 2014 des Forschungsinstitutes F + B weist für Deutschland eine durchschnittliche Nettokaltmiete für Bestandswohnungen in Höhe von 6,28 €/m² monatlich (Vorjahr: 6,21 €/m²) aus. Da die Mietentwicklung stark von regionalen bzw. lokalen Rahmenbedingungen beeinflusst wird und die teils sehr deutlichen Mietpreisunterschiede in Deutschland nivelliert werden, haben diese statistischen Durchschnittswerte nur bedingte Aussagekraft.

5.2 Mietenentwicklung in Dortmund

Die Analyse der Mietentwicklung in Dortmund erfolgt auf Basis der empirica-Preisdatenbank. Es handelt sich bei den dargestellten Mieten um Angebotspreise (Nettokaltmiete) für Neubau- und Bestandsmietwohnungen. Merkmale wie Ausstattung, Baualter, Modernisierungszustand werden nicht berücksichtigt. Im Jahre 2014 wurden rund 12.000 Angebote ausgewertet. Die Entwicklung der Angebotsmieten (Median) in den letzten fünf Jahren kann der folgenden Tabelle entnommen werden.

Tab. 9: Mietangebote in Dortmund 2010–2014 (Nettokaltmieten)

Jahr	Bestand		Neubau	
	Anzahl der Angebote	Mietpreis Median in €/m ²	Anzahl der Angebote	Mietpreis Median in €/m ²
2010	11.877	5,25	145	7,18
2011	10.011	5,31	152	7,88
2012	10.151	5,38	88	10,13
2013	9.271	5,50	87	9,78
2014	11.866	5,83	121	9,37

Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: empirica-systeme.de; bis 2011: IDN ImmoDaten GmbH)

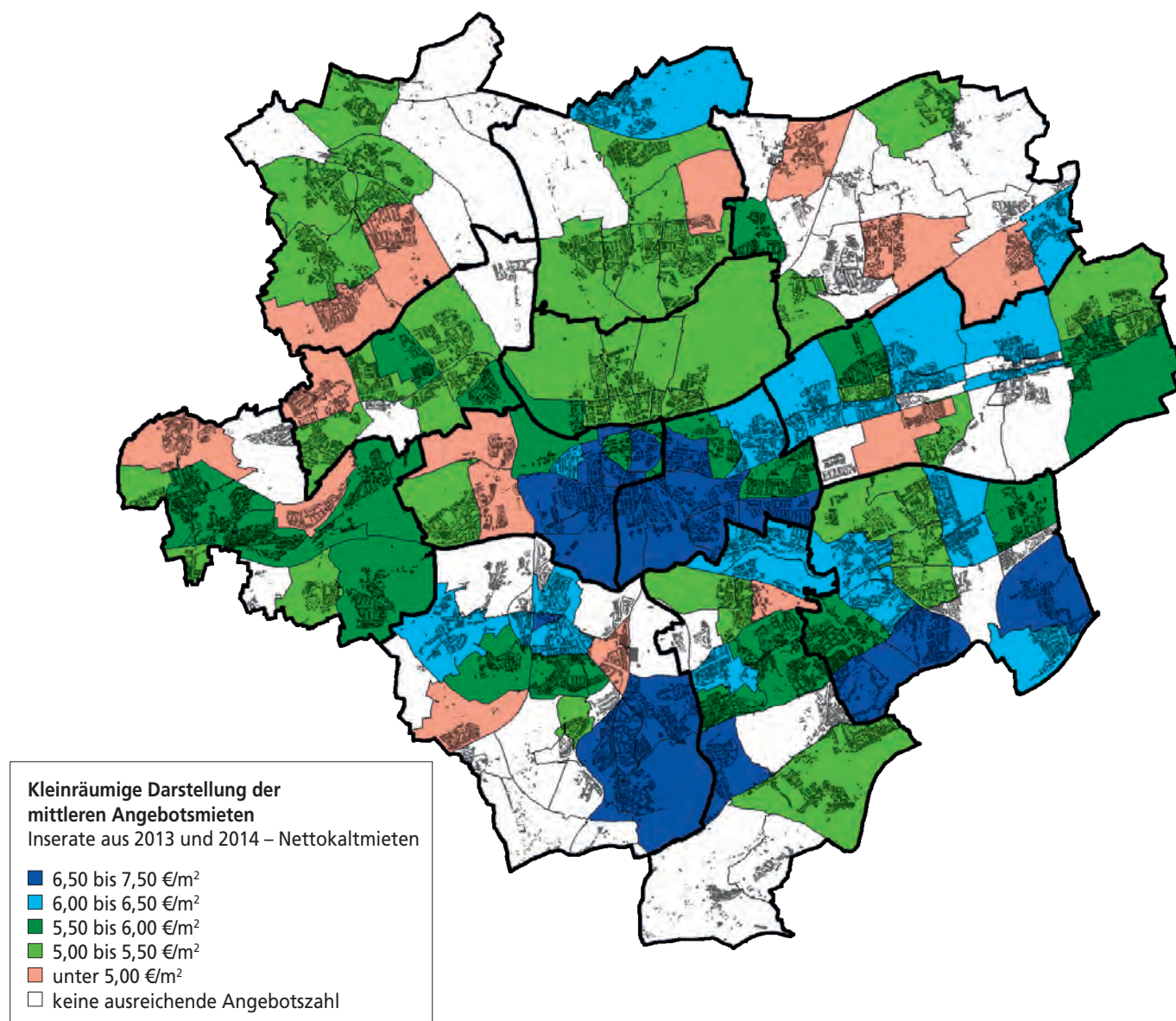
Das Preisniveau der Angebotsmieten für Bestandswohnungen (Wiedervermietungen) hat sich 2014 im Vergleich zu den Vorjahren deutlich erhöht. Der Median aller Angebote beträgt 5,83 €/m² netto kalt. Steigende Wiedervermietungen sind ein Anzeichen für Anspannungstendenzen. Es muss nun beobachtet werden, ob sich die Miethöhe nach diesem sprunghaften Anstieg auch für das laufende Jahr 2015 bestätigt oder sogar noch weiter wächst.

Der Median der Angebotsmieten für Neubaumietwohnungen liegt im Jahre 2014 bei 9,37 €/m². Nicht alle Neubaumietwohnungen werden über das Internet oder Tageszeitungen angeboten, so dass nur ein Teil der tatsächlichen Angebote in die Auswertung einfließt. Auf Grund der relativ niedrigen Anzahl an Neubauangeboten im Internet kann es eher zu Schwankungen und Verzerrungen beim Mietpreismedian kommen. Aber auch unter Berücksichtigung dieser Faktoren ist festzustellen, dass sich die Angebotsmieten im Neubaubereich auf einem deutlich höheren Niveau bewegen als noch vor einigen Jahren. Hintergründe sind zum einen die Vielzahl an Neubaumietwohnungen in bevorzugten Lagen (zum Beispiel PHOENIX See) und den damit verbundenen hohen Grundstückspreisen. Zum anderen wirken sich gesetzlich geforderte Baustandards (Stichwort: Energieeinsparverordnung) auf die Neubaukosten aus.

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 (2013/2014) werden zusammengefasst, um eine ausreichende Datengrundlage zu bilden. Trotzdem lagen für einige Statistische Unterbezirke keine oder nur wenige Inserate vor, so dass für diese keine aussagekräftige Auswertung möglich war. Die Statistischen Unterbezirke mit weniger als fünfzehn Angeboten sind in der Karte weiß dargestellt.

Karte 5: Kleinräumige Darstellung der mittleren Angebotsmieten



Quelle: Eigene Darstellung nach Daten der empirica-Preisdatenbank (Basis: empirica-systeme.de)

In Dortmund zeigen sich teils 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 rund 4,25 €/m² im Statistischen Unterbezirk Siedlung Siepmannstraße (Kirchlinde) und 4,30 €/m² in Scharnhorst-Ost bis rund 7,50 €/m² in der Gartenstadt-Süd und 7,45 €/m² im Bezirk Westfalenhalle. Innerhalb der Unterbezirke werden Wohnungen unterschiedlicher Preissegmente angeboten. Beispielsweise lagen die Spannen der Angebote mit den niedrigsten und höchsten Mieten im Bereich Siedlung Siepmannstraße zwischen 3,00 und 6,95 €/m² und in der Gartenstadt-Süd zwischen 5,45 und 9,10 €/m².

5.2.2 Mietniveau in Dortmund – Kosten der Unterkunft SGB II

Die Mietangebote aus der empirica-Preisdatenbank werden auch nach Erfüllung der Angemessenheitskriterien der Kosten der Unterkunft für die Leistungen nach dem Sozialgesetzbuch II (SGB II) ausgewertet.

Die Höchstgrenzen für die monatliche Nettokaltmiete betragen in Dortmund 5,24 €/m² für Wohnungen bis 50 m² und 4,86 €/m² für Wohnungen über 50 m². Die angemessene Wohnfläche – bezogen auf die Haushaltsgröße – orientiert sich an den Vorgaben für den geförderten Wohnungsbau (maximal 50 m² für einen Ein-Personen-Haushalt zuzüglich 15 m² für jede weitere Person).

Nach einem Urteil des Bundessozialgerichtes ist die Angemessenheit der Unterkunfts-kosten nach der sogenannten „Volumentheorie“ bzw. „Produktmethode“ zu bewerten. Demnach darf die Miethöhe das mathematische Produkt aus angemessener Wohnungsgröße und angemessenem Quadratmeterpreis nicht überschreiten¹⁶. Damit wird den Transferleistungsempfängern die Möglichkeit eröffnet, größere Wohnungen anzumieten, wenn gleichzeitig der Quadratmeterpreis niedriger ist und umgekehrt. Die Grafik stellt dar, wie viele Wohnungen (unterteilt nach Raumzahl) zu dem für die jeweilige Haushaltsgröße maximal angemessenen Mietpreis im Jahre 2014 angeboten wurden.

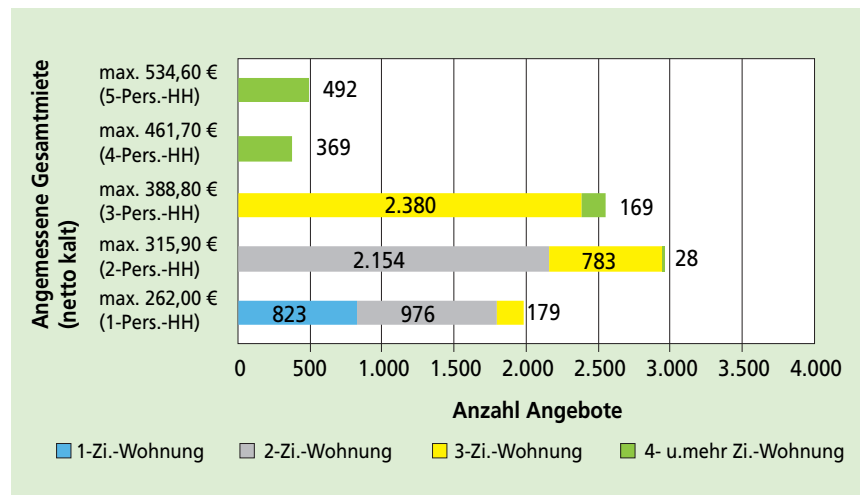
Für Ein-Personen-Haushalte wurden im Jahre 2014 fast 2.000 angemessene Wohnungen angeboten. Unterstellt, dass von den 24.800 Single-Bedarfs-gemeinschaften entsprechend der innerstädtischen Fluktuationsquote von 8,1 % rund 2.000 jährlich innerhalb Dortmunds umziehen (vergleiche Kapitel 4.2.3 und 4.3.1), ist das Angebot rein rechnerisch knapp ausreichend. Dabei muss berücksichtigt werden, dass es sowohl weitere Angebotsquellen als auch eine Nachfrage nach kleinen preiswerten Wohnungen durch andere Personengruppen, wie zum Beispiel Studierende, Rentner und andere Geringverdiener, gibt.

¹⁶ Beispiele für die Produktmethode:

50 m² x 5,24 €/m² = 262,00 € maximale Nettokaltmiete monatlich für einen Ein-Personen-Haushalt, 95 m² x 4,86 €/m² = 461,70 €/m² maximal für einen Vier-Personen-Haushalt

Für Zwei- und insbesondere für Drei-Personen-Haushalte ist das Angebotspektrum vergleichsweise groß. Die Zahl an angemessenen Angeboten im Internet für wohnungssuchende Familien mit zwei oder mehr Kindern hat sich im Vergleich zu 2013 etwas erhöht. Obwohl das Angebot rein quantitativ ebenfalls als ausreichend bezeichnet werden kann, besteht nach großen, preiswerten Mietwohnungen allerdings eine verhältnismäßig große Konkurrenzfrage, zum Beispiel durch andere Familien mit geringen und mittleren Einkommen oder auch durch Wohngemeinschaften sowie kleineren Haushalten mit dem Wunsch nach mehr Wohnfläche.

Abb. 18: Angemessene Mietangebote (SGB II) 2014 nach der Produktmethode



Quelle: empirica-Preisdatenbank (empirica-systeme.de)

5.3 Mietspiegel für nicht preisgebundene Wohnungen in Dortmund

Im Jahre 2014 wurde ein neuer Mietspiegel für das Dortmunder Stadtgebiet aufgestellt. Er trat am 01.01.2015 in Kraft und gilt für einen Zeitraum von zwei Jahren. Der Mietspiegel basiert auf einer repräsentativen Befragung von Wohnungseigentümerinnen und -eigentümern. Er wurde nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erarbeitet und von den beteiligten Interessenverbänden anerkannt. Somit handelt es sich um einen qualifizierten Mietspiegel nach § 558 d Bürgerliches Gesetzbuch.

Im Gegensatz zu den Angebotsmieten werden für die Aufstellung des Mietspiegels die tatsächlichen Wiedervermietungsmieten sowie Erhöhungen für bestehende Mietverhältnisse der vergangenen vier Jahre (ausgehend vom Stichtag 01.05.2014) aus einer Stichprobe erhoben und ausgewertet. Die Grundlage der ortsüblichen Vergleichsmiete ergibt sich aus dem jeweiligen baualtersbedingten Tabellenfeld, das weiterhin die festgestellten Mietspannen und den Median ausweist.

Modernisierungs-, Ausstattungs-, Größen- und Wohnumfeldmerkmale werden über Zu- und Abschläge auf den festgestellten Tabellenwert berücksichtigt. Erstmals konnte eine räumliche Abgrenzung von sieben Gebieten innerhalb der Dortmunder Stadtgrenzen vorgenommen und durchschnittliche Zu- und Abschläge für die einzelnen Gebiete statistisch ermittelt werden. Demnach sind Wohnungsmieten im Süden und Osten Dortmunds durchschnittlich teurer als im restlichen Stadtgebiet. Die Zuschläge bewegen sich zwischen 0,13 €/m² (Dortmund-Ost) und 0,56 €/m² (Innenstadt-Mitte). Referenzgebiete – ohne Zu- oder Abschlag – sind die westlichen und nördlichen Bezirke. Für die Innenstadt-Nord wurde ein Abschlag in Höhe von 0,19 €/m² errechnet. Die Zugehörigkeit einer Adresse zu einem der Gebiete kann unter www.mietspiegelkarte.dortmund.de überprüft werden.

Der komplette Mietspiegel ist diesem Bericht als Anlage beigefügt und steht als Download im Internet zur Verfügung (www.dortmund.de/wohnungsamts).

Die Struktur des aktuellen Mietspiegels hat sich geändert, so dass ein direkter Vergleich der einzelnen Tabellenwerte mit älteren Mietspiegeln nicht möglich ist. Die Auswertung der Daten zeigt aber, dass sich die durchschnittliche Nettokaltmiete über alle Ausstattungsmerkmale, Baualterbereiche und Modernisierungsmaßnahmen hinweg von 4,80 €/m² im Jahre 2010 auf 5,18 €/m² in 2014 erhöht haben.

Ergebnis:

Nachdem sich die Angebotsmieten im Wohnungsbestand in der Vergangenheit nur mäßig erhöht haben, stieg der Median der Nettokaltmieten von 5,50 €/m² (2013) auf 5,83 €/m² (2014) an. Die Angebotsmieten im Neubaubereich haben sich auf einem vergleichsweise hohen Niveau eingependelt. Im Jahre 2014 beläuft sich der Median auf 9,37 €/m².

Für Wohnungssuchende im SGB II-Bezug steht insgesamt rein rechnerisch ein ausreichend großes Angebot an angemessenen Mietwohnungen zur Verfügung. Allerdings treffen insbesondere Single-Haushalte und Familien dieses Personenkreises am Wohnungsmarkt auf eine große Gruppe an Konkurrenznachfragern nach preiswertem Wohnraum.

Im aktuellen Dortmunder Mietspiegel konnte erstmals die geografische Zugehörigkeit zu einem von sieben festgelegten Gebieten innerhalb des Dortmunder Stadtgebietes als statistische Einflussgröße auf die Miethöhe festgestellt werden. Wohnungsmieten im Süden und Osten Dortmunds sind demnach im Durchschnitt teurer als im restlichen Stadtgebiet.

6. Prognosen zur mittel- und langfristigen demografischen Entwicklung

Das Statistische Landesamt Information und Technik Nordrhein-Westfalen (IT.NRW) hat eine neue Bevölkerungsvorausberechnung für die kreisfreien Städte und Kreise Nordrhein-Westfalens für den Zeitraum 2014 bis 2040/2060 erstellt. Es handelt sich hierbei um die erste Vorausberechnung, deren Ausgangsbevölkerung auf den Zensusergebnissen 2011 basiert.

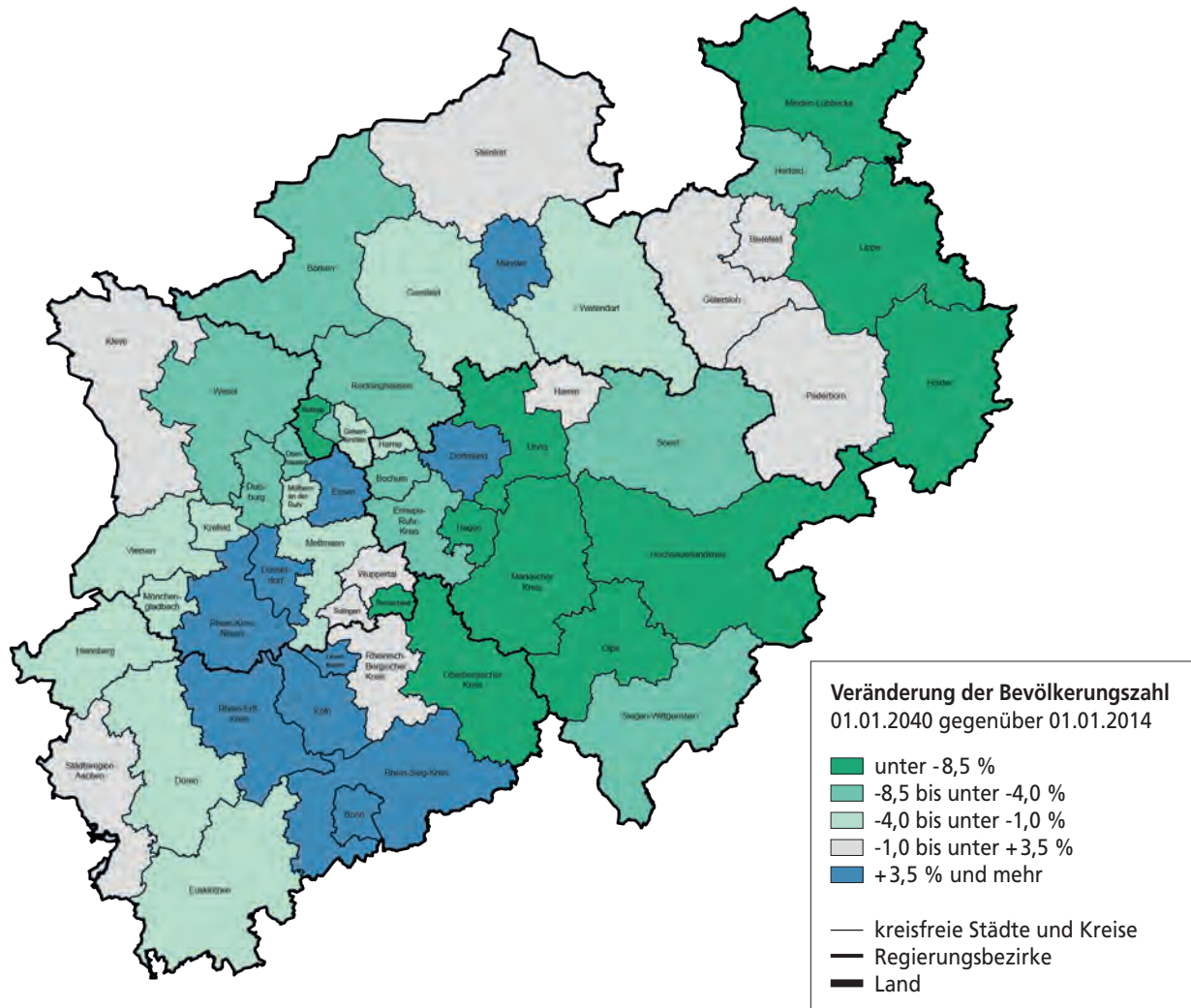
Bei der folgenden Interpretation der Vorausberechnungsergebnisse muss immer bedacht werden, dass Prognosen lediglich Modellcharakter haben und ihr Eintreffen im Wesentlichen von den Annahmen zum Wanderungsverhalten abhängig ist.

Für **Nordrhein-Westfalen** wird bis 2040 ein **Bevölkerungsrückgang um 0,5 %** vorausberechnet. Damit fällt die Prognose deutlich positiver aus als die vorherige aus dem Jahr 2011, die noch einen Bevölkerungsrückgang von minus 3,7 % vorausberechnete. Die Ursache hierfür ist der zugrunde gelegte höhere Wanderungssaldo. Wurde in der vorherigen Prognose noch von einem kurzfristigen Wanderungssaldo in den nächsten zwei Jahren von 35.000 ausgegangen, beläuft sich diese Zahl in der aktuellen Prognose auf 85.000 mit abnehmender Tendenz (+ 55.000 ab 2035). Fragwürdig ist in diesem Zusammenhang die Annahme des IT.NRW, dass „abnehmende Wanderungsprozesse aus Ländern mit schwierigen politischen Situationen“ angenommen werden.

Nach der aktuellen Vorausberechnung des IT.NRW koppelt sich **Dortmund** von der landesweiten rückläufigen Bevölkerungsentwicklung ab. Für Dortmund wird bis 2040 ein **Bevölkerungswachstum um 5,1 %** vorhergesagt. In absoluten Zahlen bedeutet dies eine Zunahme der Bevölkerung um über 29.000 Personen auf 605.100. Dortmund liegt damit auf dem sechsten Rangplatz der kreisfreien Städte mit Bevölkerungswachstum. Für Köln wird das höchste Wachstum vorhergesagt (+ 19,3 %), gefolgt von Münster (+ 16,6 %), Düsseldorf (+ 13,1 %), Bonn (+ 12,1 %) und Leverkusen (+ 7,9 %). Im Ruhrgebiet wird neben Dortmund lediglich für die Stadt Essen eine positive Entwicklung vorhergesagt (+ 3,6 %).

Die Karte 6 zeigt, dass sich das Bevölkerungswachstum voraussichtlich überwiegend in der wirtschaftlich prosperierenden Rheinschiene von Düsseldorf bis Bonn abspielen soll sowie in den (Universitäts-)Städten Münster, Dortmund und Essen.

Karte 6: Relative Zu- und Abnahme der Bevölkerung in Nordrhein-Westfalen 2040 gegenüber 2014

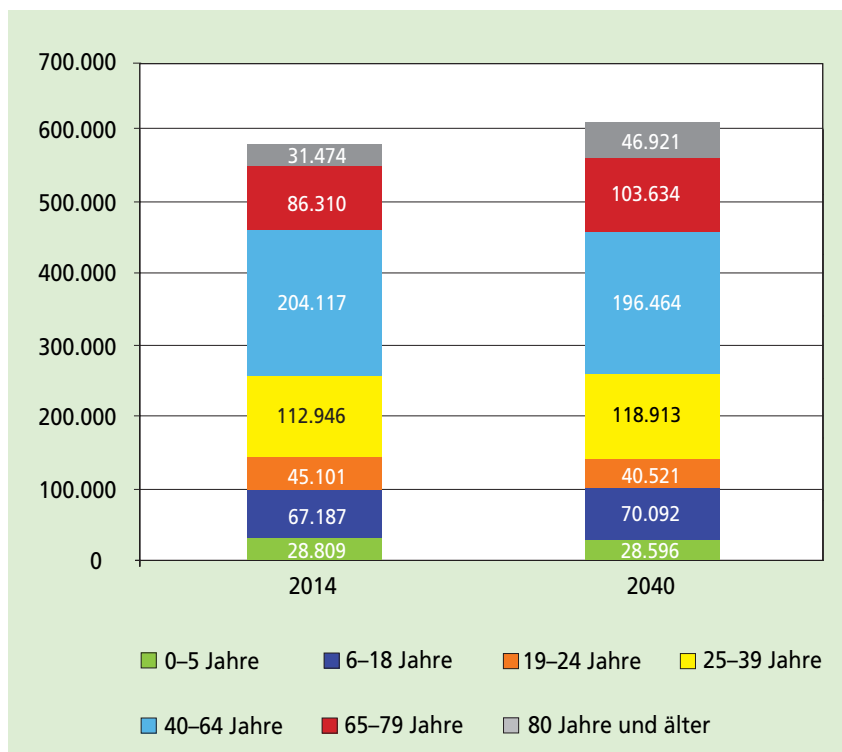


Quelle: Information und Technik Nordrhein-Westfalen

Im Ruhrgebiet müssen die Städte Hagen (-9,7 %), Bottrop (-8,8 %), Duisburg und Oberhausen (jeweils -4,9 %) von deutlichen Bevölkerungsrückgängen ausgehen. Noch deutlicher fallen die vorausgesagten Bevölkerungsverluste für den Märkischen Kreis (-19,0 %), den Hochsauerlandkreis (-16,0 %) und den Kreis Höxter (-16,0 %) bis 2040 aus.

Die folgende Abbildung zeigt den vorausgesagten Alterungsprozess in der Dortmunder Bevölkerung sehr plakativ. Die Zahl der über 65-Jährigen und somit im potenziellen Ruhestandsalter befindlichen Personen steigt bis 2040 um rund 32.800 deutlich an. Die Zahl der Personen im erwerbsfähigen Alter reduziert sich hingegen um rund 6.300. Auffällig ist hierbei jedoch der Anstieg in der Altersklasse der 25- bis unter 40-Jährigen, für die ein Plus um rund 6.000 Personen vorhergesagt wird. Diese Altersklasse wird stark durch zugewanderte Personen geprägt, so dass die vorhergesagte Entwicklung in erheblicher Abhängigkeit zu den angenommenen Wanderungsprozessen steht.

Abb. 19: Altersaufbau der Dortmunder Bevölkerung 2014 und 2040



Quelle: Eigene Darstellung nach Daten Information und Technik Nordrhein-Westfalen

Trotz aller Prognoseunsicherheiten ist der in der Vorausberechnung angezeigte, weitere Alterungsprozess der Dortmunder Bevölkerung richtig, so dass die seit langem bestehende Forderung nach seniorengerechtem Wohnraum – durch Abbau von Barrieren im Bestand und Neubau barrierefreier Wohnungen – weiterhin von großer Bedeutung für die zukunftsfähige Gestaltung der Wohnungsangebote auf dem Dortmunder Wohnungsmarkt ist.

Inwieweit das vorausberechnete Bevölkerungswachstum um 5,1 % bis 2040 tatsächlich eintreten wird, ist im Wesentlichen von der Entwicklung der Zuwanderung und somit von den politischen Situationen in den Herkunftsländern abhängig. Hierzu belastbare Aussagen mit dem großen Zeithorizont bis 2040 treffen zu können, ist kaum möglich. Anzunehmen ist jedoch, dass sich die Thematik der zunehmenden Zuwanderungsströme nach Dortmund in absehbarer Zeit nicht grundsätzlich ändern wird. Die Auswirkungen für den Dortmunder Wohnungsmarkt sind schon jetzt deutlich spürbar und werden aller Voraussicht nach kurz- und mittelfristig zu deutlicheren Anspannungstendenzen im unteren Preissegment führen.

Die Modellrechnung von Information und Technik Nordrhein-Westfalen zur Entwicklung der Haushalte bis 2040 soll voraussichtlich im Herbst 2015 erscheinen. Sie lag zum Redaktionsschluss noch nicht vor.



Von Anfang bis Eigentum für Sie da.
Ihre Sparkassen-Immobilienprofis.

Vermittlung. Finanzierung. Versicherung.

Wenn's um Geld geht



beta Eigenheim Gute Häuser für die Region

Mit guten Projekten machen wir unsere Region nicht nur schöner, sondern auch effizienter. Nachhaltigkeit, Innovation und hohe Ausführungsqualität werden durch jahrzehntelange Erfahrung in Einklang gebracht. Ob Einzelhaus oder Bauträgermaßnahme mit 200 Einheiten, es wird nur gut, wenn alle daran Freude haben. Bauen mit beta Eigenheim - da kommt Freude auf! Aktuell über 180 Angebote in der Region!



Holzwickede, Seniorenwohnanlage



Gelsenkirchen, 4 Eigentumswohnungen



Dortmund - CityQuartier - 23 Eigentumswohnungen



DHH Typ Melissa



Hamm-Wiescherhöfen, 2 ETW



DHH Typ Scarlet



Dortmund-Brackel, 5 Eigentumswhg.



7. Kleinräumige und regionale Wohnungsmarktbeobachtung

7.1 Quartiersanalyse

Wohnungs-, stadtentwicklungs- und sozialpolitische Handlungsfelder werden in erster Linie kleinräumig auf Siedlungs- bzw. Quartiersebene sichtbar. Damit frühzeitig mögliche Handlungsoptionen entwickelt und diskutiert werden können, ist es erforderlich, bestimmte Quartiere detailliert zu untersuchen. Bereits seit dem Jahre 2007 verfolgt das Amt für Wohnen und Stadterneuerung durch seine umfangreichen Quartiersanalysen diesen kleinräumigen Ansatz, der einen wesentlichen Bestandteil der Stadt- bzw. Siedlungsentwicklung darstellt. Ziel ist es, den lokalen Akteuren (zum Beispiel Politik, Wohnungswirtschaft, Verwaltung) konkret auf das Quartier zugeschnittene Handlungsmöglichkeiten aufzuzeigen, die die Wohn- und Lebenssituation vor Ort verbessert. Instrument hierfür ist eine Analyse-methode (sogenannte SWOT-Analyse), die sowohl die Schwächen und Risiken als auch die Stärken und Chancen eines Wohnquartiers deutlich macht. Neben der Erhebung von kleinräumigen Daten und Fakten werden auch qualitative Informationen aus Quartiersbegehungen, Experten- und Bewohnerbefragungen gesammelt und bewertet.

Auswahlkriterien für die Untersuchungsgebiete sind neben den Ergebnissen des kleinräumigen Wohnungsmarktmonitorings auch die wohnungswirtschaftlich relevanten Sozialdaten aus dem Sozialstrukturatlas der Stadt Dortmund. Die Ergebnisse der Quartiersanalysen werden in Form von Abschlussberichten veröffentlicht.

Im Jahre 2014 wurden die folgenden Wohnquartiere untersucht:

- Alt-Marten
- Borsigplatz-West

Die Ergebnisse der kleinräumigen Quartiersanalysen werden jeweils nach Ablauf von drei bis vier Jahren evaluiert. Dies betraf im vergangenen Jahr die Quartiere:

- Brunnenstraßen- und Hannibalviertel
- Siedlung Lanstrop
- Bövinghausen

Alle Abschluss- und Evaluationsberichte können im Internet unter

www.wohnungsamt.dortmund.de > Quartiersentwicklung und Analysen

heruntergeladen werden.

7.2 Kleinräumiges Wohnungsmarktmonitoring

Als Bindeglied zwischen gesamtstädtischer Wohnungsmarktbeobachtung und der Quartiersanalyse verfügt die Stadt Dortmund über ein kleinräumiges Wohnungsmarktmonitoringsystem. Die flächendeckende Darstellung von kleinteiligen statistischen Daten auf der Ebene der 170 Statistischen Unterbezirke dient als Informationsinstrument und zur (räumlichen) Ressourcensteuerung. Die Indikatoren wurden inhaltlich aus den Teilzielen

des Kommunalen Wohnkonzeptes (Verbesserung der Wohnsituation für Familien, für Senioren und Menschen mit Behinderung und in sozial- und wohnungswirtschaftlich schwierigen Quartieren) abgeleitet.

Der erste Bericht zum kleinräumigen Wohnungsmarktmonitoring aus dem Jahre 2013 steht auf der Internetseite des Amtes für Wohnen und Stadterneuerung als Download zur Verfügung.

www.wohnungsamt.dortmund.de -> Wohnungsmarktbeobachtung

Das kleinräumige Wohnungsmarktmonitoring wird nicht nur für die Auswahl der Quartiere, die mit dem Instrument der Quartiersanalyse untersucht werden, eingesetzt. Auch im Rahmen der Aufstellung von Bebauungsplänen (mit Wohnbebauung) dienen die Daten als Grundlage für eine bedarfsgerechte und zielgruppenorientierte Baulandentwicklung.

7.3 Regionale Wohnungsmarktbeobachtung

Im Jahre 2009 erschien der erste Regionale Wohnungsmarktbericht unter Beteiligung der elf kreisfreien Städte der Städteregion Ruhr und drei Jahre später der zweite Regionale Wohnungsmarktbericht unter Einbeziehung der vier angrenzenden Kreise. Wichtige Unterstützung erfolgte durch die NRW.BANK mit der dortigen Wohnungsmarktbeobachtung sowie dem Zusammenschluss kommunal(nah)er Wohnungsunternehmen „Wohnen im Revier“ (WIR e.V.).

In den vergangenen zwei Jahren stand weniger die Raumbearbeitung und das nachfolgende Berichtswesen im Vordergrund, sondern vielmehr die gemeinsame strategische Zusammenarbeit, um den vielfältigen Herausforderungen des Wohnungsmarktes Ruhr zu begegnen. Im Ergebnis entstand die im Sommer 2014 veröffentlichte „Perspektive Wohnungsmarkt Ruhr“, die sich mit der weiteren Flächenentwicklung, der Entwicklung des Wohnraumbestandes sowie wichtigen methodischen Fragestellungen befasst.

Der Bericht zur „Perspektive Wohnungsmarkt Ruhr“ kann im Internet unter

www.staedteregion-ruhr-2030.de > Wohnungsmarkt Ruhr > Perspektive Wohnungsmarkt Ruhr

heruntergeladen werden.

Zurzeit wird der dritte Regionale Wohnungsmarktbericht erstellt, in dessen Erarbeitung nun neben der NRW.Bank auch der Regionalverband Ruhr eingebunden ist. Die Veröffentlichung erfolgt voraussichtlich im Herbst 2015.

8. Kommunales Stimmungsbarometer – Einschätzung der Wohnungsmarktsituation in Dortmund durch Experten der Bau-, Wohnungs- und Finanzwirtschaft

Anfang 2015 wurden für die Erstellung des Kommunalen Stimmungsbarometers 47 Wohnungsmarktextpertinnen und -experten gebeten, sich anhand eines Fragebogens zu Entwicklungen des Dortmunder Wohnungsmarktes zu äußern. **Abgefragt wurden keine objektiven Daten, sondern subjektive Einschätzungen.** An der Befragung beteiligten sich 35 Expertinnen und Experten aus der Bau- und Wohnungswirtschaft, von Finanzierungsinstituten, von Gutachter-, Architektur- und Planungsbüros, aus der Wissenschaft und von verschiedenen Interessensverbänden. Nicht jede Expertin/jeder Experte hat sich zu allen Teilmärkten geäußert.

Die Einschätzung der Marktlage erfolgte jeweils aus der Perspektive der Nachfrage. „Anspannung“ bedeutet hohe Nachfrage bei geringem Angebot und „Entspannung“ geringe Nachfrage bei hohem Angebot.

Die Ergebnisse der Befragung können im Detail der folgenden Auswertung entnommen werden:

Stimmungsbarometer 2014

Aktuelle Wohnungsmarktlage

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

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

1 a: Mietwohnungen

Die Wohnungsmarktlage ist derzeit ...	im oberen Preissegment über 7,50 €/m ² (Nettokaltmiete)	im mittleren Preissegment 5,00 €/m ² bis 7,50 €/m ²	im niedrigen Preissegment unter 5,00 €/m ²	im öffentlich geförderten Segment
angespannt	3	8	18	20
ausgewogen	17	21	11	10
entspannt	12	3	4	0

1 b: Selbst genutztes Eigentum

Die Wohnungsmarktlage ist derzeit ...	Einfamilienhäuser			Eigentumswohnungen (Geschosswohnungsbau)		
	im oberen Preissegment über 350.000 €	im mittleren Preissegment 220.000 € bis 350.000 €	im niedrigen Preissegment unter 220.000 €	im oberen Preissegment über 2.200 €/m ²	im mittleren Preissegment 1.000 €/m ² bis 2.200 €/m ²	im niedrigen Preissegment unter 1.000 €/m ²
angespannt	3	9	16	4	6	13
ausgewogen	19	21	13	14	23	13
entspannt	8	0	2	6	4	6

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.)

5	Ich sehe zurzeit keine Probleme		
9	Geringe Neubautätigkeit im Geschosswohnungsbau		
5	Mangelnde Verfügbarkeit von Bauland für den Geschosswohnungsbau		
13	Hohe Baulandpreise (Geschosswohnungsbau)		
7	Hohe Bau-/Modernisierungskosten		
5	Konditionen des geförderten Mietwohnungsbaus		
8	Rückgang des Sozialwohnungsbestandes		
2	Zunehmende Anspannung		
<input type="checkbox"/>	Zu wenig große Wohnungen im	3 oberen	7 mittleren 10 unteren Preissegment
<input type="checkbox"/>	Zu wenig kleine Wohnungen im	2 oberen	5 mittleren 6 unteren Preissegment
15	Zu wenig barrierearme/barrierefreie Wohnungen		
4	Zu wenig Wohnungen entsprechen den aktuellen energetischen Standards		
2	Grundrisse/Zuschnitte entsprechen nicht den aktuellen Nachfragewünschen – zum Beispiel: <ul style="list-style-type: none"> • 1950/60-Baujahre, Kleinwohnungen ca. 55 m², 3 ½-Zimmer • Zu kleine Bäder, zu kleine Kinderzimmer 		
4	Ausstattung entspricht nicht den aktuellen Nachfragewünschen – zum Beispiel: <ul style="list-style-type: none"> • Fehlender Lift • Große WE brauchen Zweitbad • Großer Balkon • Attraktive Oberböden 		
10	Vernachlässigung von Wohnungsbeständen		
5	Konzentration von Wohnungsleerständen		
7	Suche/Auswahl der Mieterinnen und Mieter, mehr „schwierige“ Mieterinnen und Mieter		
9	Einkommenssituation (Bonität) der Mieterinnen und Mieter		
9	Soziale Segregation		
4	Andere Probleme: <ul style="list-style-type: none"> • Flüchtlinge • Degressive AfA fehlt • Überdurchschnittliche lange Wartezeiten bei Baugenehmigungsverfahren (auch im Bundesvergleich) gefährdet die Realisierung von Projekten • Vermieter, die ohne Fachbegleitung eine Mischung im Haus eher zufällig herstellen, die für Unfrieden sorgt 		

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

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

8	Ich sehe zurzeit keine Probleme
16	Mangelnde Verfügbarkeit von Bauland in attraktiven Lagen
4	Konkurrenzsituation zwischen Neubau- und Bestandsimmobilien
7	Hohe Baulandpreise im Vergleich zum Umland
17	Überhöhte Preisvorstellungen von Bestandsimmobilien-eigentümern (im Verhältnis zum notwendigen Sanierungsaufwand)
5	Konditionen der öffentlichen Eigentumsförderung
3	Andere Probleme: <ul style="list-style-type: none"> • Hohe Baukosten aufgrund von gesetzlichen Vorgaben • Suchstandorte oft in Ortsteilen – mit zu wenig Angebot (neu + alt) Lösungsansatz: Vorort-Zentren/Quartiere stärken, Attraktivitätssteigerung in den Ortsteilen <ul style="list-style-type: none"> • Zu wenig innovative, attraktive, urbane Wohnangebote (fehlende Innovationskraft der Bauträger)

Einschätzung der zukünftigen Wohnungsmarktentwicklung

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

4 a: Mietwohnungen

Die Wohnungsmarktlage wird in drei Jahren ... sein.	im oberen Preissegment	im mittleren Preissegment	im niedrigen Preissegment	im öffentlich geförderten Segment
angespannt	5	9	19	18
ausgewogen	19	23	11	9
entspannt	7	0	2	1

4 b: Selbst genutztes Eigentum

Die Wohnungsmarktlage wird in drei Jahren ... sein.	Einfamilienhäuser			Eigentumswohnungen (Geschosswohnungsbau)		
	im oberen Preissegment	im mittleren Preissegment	im niedrigen Preissegment	im oberen Preissegment	im mittleren Preissegment	im niedrigen Preissegment
angespannt	3	12	16	3	9	13
ausgewogen	21	21	13	21	18	12
entspannt	7	1	1	5	3	5

Aktuelles Investitionsklima

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

Das Investitionsklima ist derzeit ...	Neubau				Bestand				
	Ein-familien-häuser	Eigentums-wohnungen	Miet-wohnungen		Sanierung Modernisierung		Erwerb von Wohnimmobilien		
			frei finanzierte	öffentl. geförderte	Ein-familien-häuser	Geschoss-wohnungsbau	Ein-familien-häuser	Eigen-tums-wohnungen	Mehr-familien-häuser
(eher) schlecht	0	4	9	15	4	1	3	2	3
weder gut noch schlecht	10	9	12	11	17	21	11	13	16
(eher) gut	21	17	11	6	8	8	20	19	12

6. Welche Faktoren beeinflussen derzeit das Investitionsklima?

6 a: Beim <u>Neubau im Eigentumsbereich</u> wirkt sich dieser Faktor auf das Investitionsklima derzeit ...	positiv aus (als Anreiz)	kaum oder gar nicht aus	negativ aus (als Hemmnis)
Arbeitsmarktsituation	6	11	12
Steuer-/Abschreibungsrecht	2	21	7
Angebot an Bestandsimmobilien	7	14	11
Öffentliche Förderung	5	16	8
Baukosten	2	18	10
Baulandangebot	5	10	14
Kapitalmarktbedingungen	28	1	1
Konjunkturlage	15	14	0
Interesse an Eigentumsbildung	23	5	1
Ggf. Sonstiges: • Stichwort: Erbgeneration (Einkommensspitze der Eltern oder Verwertung der Altimmobilien) • Mangelhafte steuerliche Förderung des Mietwohnens	1	0	1

6 b: Beim <u>Neubau von Mietwohnungen</u> wirkt sich dieser Faktor auf das Investitionsklima derzeit ...	positiv aus (als Anreiz)	kaum oder gar nicht aus	negativ aus (als Hemmnis)
Zahlungsfähigkeit der Mieter	3	15	12
Mietrecht	0	13	21
Steuer-/Abschreibungsrecht	4	14	14
Baukosten	3	19	12
Renditeerwartung/realisierbare Miethöhe	10	6	17
Öffentliche Förderung	9	15	7
Baulandangebot	4	13	17
Kreditvergabe	22	12	1
Konjunkturlage	14	17	1
Demografische Entwicklung	13	15	4
Ggf. Sonstiges: <ul style="list-style-type: none"> • Lange Baugenehmigungsverfahren • Mangelnde Alternativen in der Kapitalanlage • Jeweilige Mikrostandorte entscheiden positiv, wenn die persönlichen Netzwerke der Mieter im Ortsteil + ÖPNV + Nahversorgung vorhanden sind 	2	0	1

6 c: Bei <u>Investitionen in den Bestand</u> wirkt sich dieser Faktor auf das Investitionsklima derzeit ...	positiv aus (als Anreiz)	kaum oder gar nicht aus	negativ aus (als Hemmnis)
Zahlungsfähigkeit der Mieter	3	14	17
Mietrecht	1	9	25
Steuer-/Abschreibungsrecht	3	18	13
Realisierbarkeit von Mieterhöhungen	7	12	15
Umsetzung von Maßnahmen (im bewohnten Gebäude)	2	11	18
Öffentliche Förderung	7	20	4
Kreditvergabe	23	9	1
Konjunkturlage	13	19	0
Demografische Entwicklung	15	18	2
Anforderungen aus den Energieeinsparverordnungen (EnEV)	4	6	22
Ggf. Sonstiges <ul style="list-style-type: none"> • Lange Baugenehmigungsverfahren • Mangelnde Alternativen in der Kapitalanlage 	1	0	1

Zukünftiges Investitionsklima

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

In circa drei Jahren wird das Investitionsklima ... sein.	Neubau				Bestand				
	Ein-fami-lien-häuser	Eigen-tums-wohnun-gen	Miet-wohnungen		Sanierung, Modernisierung		Erwerb von Wohnimmobilien		
			frei-finan-zierte	öffent-lich-geför-der-te	Ein-fami-lien-häuser	Geschoss-wohnungs-bau	Ein-fami-lien-häuser	Eigen-tums-wohnun-gen	Mehr-familien-häuser
(eher) schlecht	3	2	6	11	3	3	4	2	3
weder gut noch schlecht	15	15	15	15	14	21	10	15	16
(eher) gut	10	12	10	4	10	6	14	12	10

8. In welchem Bereich sind Sie tätig?

Mehrfachnennungen möglich

Architekt	7
Bauwirtschaft	3
Finanzierungsinstitut	3
Interessenverband	5
Makler	7
Wissenschaft	3
Wohnungswirtschaft	18
Gutachter	5
Sonstiges	1

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

Anlage



DORTMUNDER Bekanntmachungen

Nr. 1 – 71. Jahrgang

Amtsblatt der Stadt Dortmund

Freitag, 9. Januar 2015

Sonderdruck

Mietspiegel für nicht preisgebundene Wohnungen in Dortmund Stand: 1. Januar 2015

Der Mietspiegel wurde erstellt unter Mitwirkung der Interessenverbände

- Haus & Grund Dortmund e. V. – Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümerverband, Elisabethstraße 4, 44139 Dortmund,
- DMB Mieterbund Dortmund e. V. - Mieterschutzverein -, Prinzenstraße 7, 44135 Dortmund,
- Mieterverein Dortmund und Umgebung e. V., Kampstraße 4, 44135 Dortmund,
- Arbeitsgemeinschaft Dortmunder Wohnungsunternehmen, Am Schallacker 23, 44263 Dortmund sowie
- Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Dortmund, Märkische Straße 24-26, 44141 Dortmund und der
- Stadt Dortmund, Amt für Wohnen und Stadterneuerung, Südwall 2-4, 44137 Dortmund.

Grundlage ist eine repräsentativ angelegte Befragung, die von der InWIS Forschung & Beratung GmbH im Auftrag des Gutachterausschusses durchgeführt wurde.

Dieser Mietspiegel wurde nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt und von den vorgenannten Interessenverbänden anerkannt. Er genügt damit den Anforderungen, die an einen qualifizierten Mietspiegel (§ 558 d Abs. 1 Bürgerliches Gesetzbuch/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 (§ 558 a Abs. 3 BGB).

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

1. Allgemeines

Die Angaben des Mietspiegels entsprechen dem Stand Mai 2014. Der Mietspiegel ist eine Orientierungshilfe, die es ermöglichen soll, die Miethöhe einer Wohnung unter Berücksichtigung von Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage einschließlich der energetischen Ausstattung und Beschaffenheit festzustellen.

Die Mietspiegeltabelle enthält Mietspannen je m² Wohnfläche monatlich für die Nettokaltmiete (Miete ohne Heiz- und Betriebskosten -s. Punkt 2 „ortsübliche Miete“), getrennt nach Baualtersklassen. Die

angegebenen Werte stellen Schwerpunkte des Wohnungsmarktes für Wohnungen von 60,01 bis 110,00 m² Wohnfläche (Zu- und Abschläge für kleinere bzw. größere Wohnungen finden Sie unter 5.1) in Wohngebäuden mit 3 oder mehr Wohnungen dar. Die Mietspiegeltabelle enthält keine Vergleichsmieten für Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern und für Wohnungen mit mehr als 150 m².

2. Zum Begriff „ortsübliche Miete“ in Dortmund

Die ausgewiesene ortsübliche Miete ist die Nettokaltmiete (Miete ohne Heiz- und Betriebskosten). Nicht enthalten sind die Betriebskosten im Sinne des § 2 Betriebskostenverordnung bzw. der Anlage 3 zu § 27 Absatz 1 der Zweiten Berechnungsverordnung. Dies sind im Wesentlichen:

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

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

Zur Umrechnung der vertraglich vereinbarten Miete (Teilklausurmiete/Inklusivmiete) auf die im Mietspiegel ausgewiesene Nettokaltmiete wurden folgende Betriebskostensätze herangezogen. Korrekturen waren nur bei Wohnungen aus dem Bestand privater Eigentümer erforderlich.

Betriebskostenart: Kosten ...	Betrag in € je m ² pro Monat
... der Entwässerung	0,31
... für Straßenreinigung	0,03
... für Müllabfuhr	0,21
... für Sach- und Haftpflichtversicherungen	0,25

Baujahr	Kosten für Grundsteuer (Betrag in € je m ² pro Monat)
bis 1949	0,12
1950 – 1959	0,19
1960 – 1969	0,25
1970 – 1979	0,24
1980 – 1989	0,32
ab 1990	0,36

Bei der Erstellung des Mietspiegels konnte kein Einfluss auf die Höhe der Miete ermittelt werden, wenn der Vermieter die Kosten für Schönheitsreparaturen übernommen hat. Es konnte auch kein Einfluss auf die Miethöhe festgestellt werden, wenn der Mieter die Kosten für Kleinreparaturen trägt.

3. Erläuterungen zur Mietspiegeltabelle

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

3.1 Baualtersklassen

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

4. Mietspiegeltabelle

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

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

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

Baujahr	Spanne	Spanne
	Untergrenze in €/m ²	Obergrenze in €/m ²
Mittelwert (Median) in €/m ²		
bis 1929	3,58 - 5,19	
	4,40	
1930 bis 1969	3,83 - 5,30	
	4,60	
1970 bis 1977	4,14 - 5,43	
	4,70	
1978 bis 1994	4,73 - 6,38	
	5,41	
1995 bis 2001	5,18 - 6,85	
	5,97	
2002 bis 2005	5,47 - 7,33	
	6,36	
2006 bis 2011	6,07 - 8,18	
	6,72	

5. Zu- und Abschläge

Die Zu- und Abschläge werden – falls zutreffend – für die entsprechenden Merkmale zu den Minimum-, Median- und Maximum-Werten der Baujahresklasse hinzugerechnet bzw. abgezogen. Bei den Zu- und Abschlägen handelt es sich um Durchschnittswerte. Sie stellen auf eine jeweilige Durchschnittsqualität des Merkmals ab. Abweichungen davon nach oben oder unten sind möglich und können im Rahmen der Anwendung der Mietspannen berücksichtigt werden. Das Vorhandensein weiterer Ausstattungs- oder Beschaffenheitsmerkmale kann das Abweichen vom in der Mietspiegeltabelle dargestellten Mittelwert innerhalb der Mietspannen rechtfertigen. **Ausstattungsmerkmale sind nur zu berücksichtigen, wenn sie vom Vermieter eingebracht wurden.**

5.1 Wohnungsgröße

Der Mietspiegel ist anwendbar für Wohnungen bis zu einer Größe von 150 m². Die in der Mietspiegeltabelle 2015 ausgewiesenen Spannen beziehen sich auf Wohnungen mit einer Wohnfläche von 60,01 bis 110,00 m². Die Mieten für kleinere Wohnungen und Appartements liegen in der Regel über den in der Mietspiegeltabelle angegebenen Werten; die Mieten für größere Wohnungen liegen oftmals darunter.

Die Zu- und Abschläge sind wie folgt zu bemessen:

Wohnungsgröße	Zu- bzw. Abschlag pro m ² Wohnfläche
bis 40,00 m ²	+ 0,82 €
40,01 bis 50,00 m ²	+ 0,41 €
50,01 bis 60,00 m ²	+ 0,21 €
110,01 bis 120,00 m ²	- 0,12 €
über 120,00 m ²	- 0,32 €
Appartements	+ 1,27 €

Appartements sind abgeschlossene Einzimmerwohnungen mit einer ausgestatteten Kochnische, Bad oder Dusche sowie WC mit einer maximalen Wohnfläche von 50,00 m². Der Zuschlag für Appartements ist **nicht** mit den Zuschlägen für Kleinwohnungen bis 50,00 m² kombinierbar.

5.2 Bad-Ausstattung

Standardmäßig sind die Wohnungen innerhalb des Geltungsbereiches des Mietspiegels mit einem Badezimmer und WC ausgestattet. Für Wohnungen, die kein Bad und/oder WC aufweisen, konnte mangels Fallzahl kein Abschlag ermittelt werden. In solchen Fällen kann ein Abschlag innerhalb der Spanne vorgenommen werden. Für eine gehobene Bad-Ausstattung ergeben sich folgende Zuschläge:

Merkmal	Zuschlag pro m ² Wohnfläche
Gäste-WC	+ 0,18 €
Badezimmer mit Badewanne und separater Dusche	+ 0,26 €

5.3 Bodenbeläge

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

Nr. 1 – 71. Jahrgang

DORTMUNDER BEKANNTMACHUNGEN

Freitag, 9. Januar 2015

Merkmal	Zu- oder Abschlag pro m ² Wohnfläche
Ohne Oberböden vermietet	- 0,35 €
Einfache PVC-Bodenbeläge	- 0,14 €
Parkett, Keramikboden, aufgearbeitete Hobeldielen oder Naturstein	+ 0,24 €
Nachträglicher Einbau einer Trittschalldämmung (nach 1980) bei Parkett, Keramikböden, aufgearbeiteten Hobeldielen oder Naturstein als überwiegend verwendetem Bodenbelag in den Wohn- und Schlafräumen. Dieser Zuschlag ist nicht kombinierbar mit dem Zuschlag „Parkett, Keramikboden, aufgearbeitete Hobeldielen oder Naturstein“.	+ 0,34 €

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

5.4 Beheizungsart

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

Merkmal	Abschlag pro m ² Wohnfläche
Fernheizung (Wohnungen, die mit Fernwärme beheizt werden)	- 0,05 €
Nachtstromspeicher	- 0,07 €
Einzelöfen (Gas, Kohle, Öl)	- 0,44 €
Wohnung (Aufenthaltsräume wie Wohn- und Schlafräume) nur teilweise beheizt oder keine Heizung vom Vermieter gestellt	- 0,54 €

Für Wohnungen die mittels Blockheizkraftwerk (Nahwärme; außerhalb des Gebäudes bzw. für mehrere Gebäude) beheizt werden, konnte kein Einfluss festgestellt werden.

Wohnungen ohne Beheizungsarten in Küche und/oder Bad sind in den Erhebungen zum Mietspiegel nicht erfasst und können somit im Rahmen der in der Mietspiegeltabelle enthaltenen Mietspannen zu Abschlägen führen.

5.5 Weitere Zu- und Abschläge

Hinsichtlich der Verglasung sämtlicher Fenster und Außentüren (z.B. Türen zu Balkonen und Laubengängen) liegt den Wohnungen des Geltungsbereiches dieses Mietspiegels folgender Standard zugrunde: Isolierverglasung oder Wärmeschutzverglasung. Ein Einfluss konnte weder durch höherwertige Wärmeschutzverglasung noch durch Doppelkassenfenster festgestellt werden. Aus der Erhebung zum Mietspiegel ging keine statistisch ausreichende Anzahl von Wohnungen mit Einfachverglasung hervor. Wohnungen mit Einfachverglasung bei sämtlichen Fenstern und Außentüren können deshalb innerhalb der Spannen der Mietspiegeltabelle mit einem Abschlag versehen werden.

Merkmal	Zu- oder Abschlag pro m ² Wohnfläche
Einen oder mehrere gefangene Räume (Räume, die nur direkt über vorgelagerte Wohnräume zu erreichen sind)	- 0,06 €
Kein fließend Warmwasser in der Küche (Es befindet sich in der Küche kein fließendes warmes Wasser, wenn bei sogenannten Handventil-Boilern bzw. fest installierten Wasserkochern zunächst eine gewisse Menge Wasser beispielsweise 5 l oder mehr vorgekocht werden muss, um das Wasser nach dem Erwärmen zu entnehmen. Befindet sich in der Küche dagegen ein sogenannter Durchlauferhitzer, so ist fließendes warmes Wasser vorhanden.)	- 0,12 €
Balkon oder Loggia	+ 0,08 €
Terrasse oder Dachterrasse	+ 0,23 €
Schallschutzfenster, die das zur Schallreduktion vorgeschriebene bzw. zur Lärmreduktion erforderliche Maß erfüllen (mindestens Schallschutzklasse 4 der VDI-Richtlinie 2719).	+ 0,21 €
Barrierefreie Erreichbarkeit der Wohnung (Die Wohnung ist barrierefrei, d. h. ohne Schwellen und Stufen erreichbar). Dieser Zuschlag ist nicht mit dem Zuschlag „Barrierefrei erstellte oder modernisierte Wohnung gemäß DIN 18040 Teil 2“ kombinierbar.	+ 0,07 €
Barrierefrei erstellte oder modernisierte Wohnung (Die Wohnung wurde insgesamt gemäß DIN 18040 Teil 2 barrierefrei erstellt oder modernisiert – dazu gehört u. a. eine bodengleiche Dusche und ein schwellenfreier Zugang zu Balkonen/Terrassen). Dieser Zuschlag ist nicht mit dem Zuschlag „Barrierefreie Erreichbarkeit der Wohnung“ kombinierbar.	+ 0,30 €

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

Bei folgenden weiteren Merkmalen, die im Rahmen der Mietspiegel-Erhebung abgefragt wurden, konnte kein Einfluss auf die Höhe der Miete statistisch belegt werden: Rollläden an allen Fenstern, Grünfläche zur allgemeinen oder zur alleinigen Nutzung, Gegensprechanlage, Keller- oder Mansardenraum vorhanden, Anzahl der Wohneinheiten im Gebäude, Anzahl der Geschosse.

5.6 Modernisierungsmaßnahmen

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

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

Merkmal	Zuschlag pro m ² Wohnfläche
Nachträgliche Dämmung der Außenwände und des Daches in den Jahren 1980 bis 1994 (bei Gebäuden mit Baujahr vor 1980)	+ 0,29 €
Nachträgliche Dämmung der Außenwände und des Daches in den Jahren 1995 bis 2001 (bei Gebäuden mit Baujahr vor 1980)	+ 0,37 €
Nachträgliche Dämmung der Außenwände und des Daches in den Jahren seit 2002 (bei Gebäuden mit Baujahr vor 1980)	+ 0,45 €
Erstmaliger/nachträglicher Einbau einer Heizungsanlage oder Erneuerung/Austausch der gesamten Heizungsanlage (Heizungskessel, Rohrleitungen und Heizkörper) 1995 oder später in Gebäuden mit Baujahr vor 1980. Dieser Zuschlag ist mit jedem der übrigen Modernisierungszuschläge kombinierbar.	+ 0,08 €
Erstmaliger Dusch- oder Badeinbau oder Baderneuerung/-modernisierung (Neuverfließung und Erneuerung aller Sanitärteile) seit 2000. Dieser Zuschlag ist mit jedem der übrigen Modernisierungszuschläge kombinierbar.	+ 0,07 €

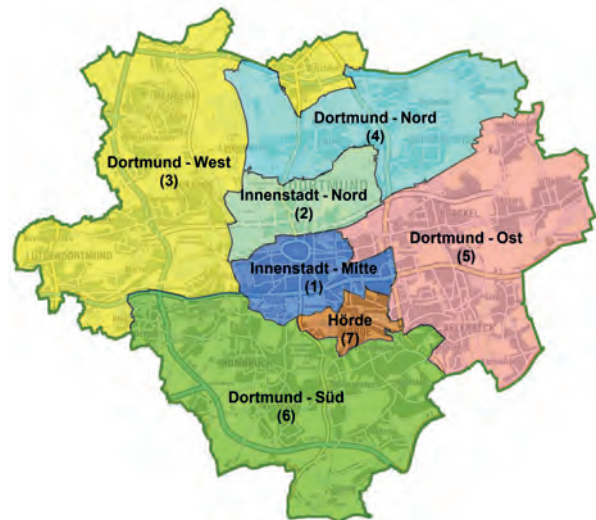
5.7 Wohnumfeld

Für die Qualität des Wohnumfeldes ergibt sich folgender Abschlag:

Merkmal	Abschlag pro m ² Wohnfläche
Beeinträchtigung des Gebäudes durch Lärm bei Lage an einer viel befahrenen Straße (Durchgangsverkehr, Einfallstraße, Verbindungsstraße zwischen Stadtteilen) und/oder an einer viel befahrenen Eisenbahnlinie mit einer durchschnittlichen Lärmbelastung von mehr als 65 dB(A). Maßgebend ist der 24h-Pegel. Er kann in Zweifelsfällen auf den Internetseiten des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen unter www.umgebungs-laerm-kartierung.nrw.de für Adressen in der Stadt Dortmund abgefragt werden.	- 0,09 €

5.8 Gebietseinteilung:

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



Die Zugehörigkeit zu einem der Gebiete kann auf der Internetseite der Stadt Dortmund – Amt für Wohnen und Stadterneuerung - unter dem Link http://www.dortmund.de/de/leben_in_dortmund/planen_bauen_wohnen/wohnungswesen/mietspiegel/index.html überprüft werden.

Es ließen sich folgende durchschnittliche Zu- und Abschläge ermitteln:

Merkmal	Zu- oder Abschlag pro m ² Wohnfläche
Innenstadt-Mitte (1)	+ 0,56 €
Innenstadt-Nord (2)	- 0,19 €
Dortmund-West (3)	0,00 €
Dortmund-Nord (4)	0,00 €
Dortmund-Ost (5)	+ 0,13 €
Dortmund-Süd (6)	+ 0,48 €
Hörde (7)	+ 0,21 €

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

6. Laufzeit

Der Mietspiegel hat eine Laufzeit bis zum 31.12.2016.

Verzeichnis der Abbildungen, Tabellen, Karten und Anlage

Abbildungen	Seite
Abb. 1: Entwicklung der Angebotspreise für Einfamilienhäuser	18
Abb. 2: Preisspannen in Dortmund 2014	18
Abb. 3: Entwicklung der Angebotspreise für Eigentumswohnungen	19
Abb. 4: Wohnbaupotenziale in den zwölf Stadtbezirken (rechtsverbindliche und in Aufstellung befindliche B-Pläne)	26
Abb. 5: Fertig gestellte und genehmigte Wohnungen in NRW	29
Abb. 6: Fertig gestellte und genehmigte Wohnungen in Dortmund	30
Abb. 7: Entwicklung des effektiven Hypothekenzinssatzes mit einer Laufzeit von über zehn Jahren, jeweils zum 01.01. des Jahres	31
Abb. 8: Entwicklung der Baufertigstellungen von Ein- und Zweifamilienhäusern und Geschosswohnungen	31
Abb. 9: Entwicklung der Baugenehmigungen für Ein- und Zweifamilienhäuser und Geschosswohnungen	32
Abb. 10: Entwicklung des geförderten Mietwohnungsbestandes zum 31.12. (ab 2015 geschätzt)	39
Abb. 11: Altersaufbau der Dortmunder Hauptwohnbevölkerung 2014	42
Abb. 12: Haushalte nach Anzahl der Personen zum 31.12.2014 (wohnberechtigte Bevölkerung)	43
Abb. 13: Außenwanderung der Paare mit Kind(ern) 2011–2014	44
Abb. 14: Stadtumlandwanderung 2010–2014	45
Abb. 15: Nahwanderungsbilanz 2005–2014 nach Alterklassen	46
Abb. 16: Relative innerstädtische Umzugshäufigkeit (Umgezogene je 1.000 Einwohner)	48
Abb. 17: Ausgewählte Verbraucherpreisindizes, Deutschland, 2010–2014	55
Abb. 18: Angemessene Mietangebote (SGB II) 2014 nach der Produktmethode	59
Abb. 19: Altersaufbau der Dortmunder Bevölkerung 2014 und 2040	63

Tabellen	Seite
Tab. 1: Kaufverträge nach Teilmärkten	15
Tab. 2: Bodenrichtwerte gemäß § 13 Abs. 1 GAVO NRW	16
Tab. 3: Typische Baulandpreise für baureife Grundstücke in ausgewählten Städten	23
Tab. 4: Kaufpreise (Schwerpunktpreise) 2014 für bezugsfreie Bestandseigenheime und Bestandseigentumswohnungen in mittleren Lagen in ausgewählten Städten	24
Tab. 5: Bestand an Wohngebäuden und Wohnungen in Gebäuden mit Wohnraum jeweils zum 31.12. des Jahres	33
Tab. 6: Bewilligte Wohnraumfördermittel 2014	38
Tab. 7: Entwicklung der Hauptwohnbevölkerung in Dortmund jeweils zum 31.12. des Jahres	41
Tab. 8: Ausgewählte Dortmunder Sozialstrukturdaten 2010–2014	49
Tab. 9: Angebotsmieten in Dortmund 2010–2014 (Nettokaltmieten)	56
 Karten	
Karte 1: Mittlere Angebotspreise für Bestandseigentumswohnungen in €/m ²	20
Karte 2: Quadratmeterpreise für Einfamilienhäuser im Dortmunder Umland im Jahre 2014	21
Karte 3: Preisniveau 2013 für Baugrundstücke für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser in mittleren Wohnlagen – Gemeindegliederung NRW	22
Karte 4: Wanderungsaustausch mit dem Umland 2014	47
Karte 5: Kleinräumige Darstellung der mittleren Angebotsmieten	57
Karte 6: Relative Zu- und Abnahme der Bevölkerung in Nordrhein-Westfalen 2040 gegenüber 2014	62
 Anlage	
Mietspiegel Dortmund	75

Impressum

Herausgeberin: Stadt Dortmund
Amt für Wohnen und Stadterneuerung
Südwall 2–4, 44137 Dortmund
Telefon: (0231) 50-2 26 49/2 54 11/2 39 42
Telefax: (0231) 50-2 39 48
www.wohnungsamt.dortmund.de

Redaktion: Thomas Böhm (verantwortlich)
Sonja Grauer, Julia Meininghaus

Titelbilder: Fellhammerstraße, Pücklerweg

Gestaltungskonzept, Titelgestaltung und Druck:
Stadt Dortmund, Dortmund-Agentur – 10/2015

Freunde **Glück** Dortmund
Geborgenheit **Zukunft**
Heimat Nachbarschaft
Freiheit **Zuhause** Leben
Spaß
Familie Entspannung
Beständigkeit **Sicherheit**
Service Freizeit **Vertrauen**

DOGEWO
Dortmunder Gesellschaft für Wohnen mbH
Landgrafenstraße 77 | 44139 Dortmund
Telefon 0231.1083-0

DOGEWO21
Hier bleib ich!

WWW.DOGEWO21.DE