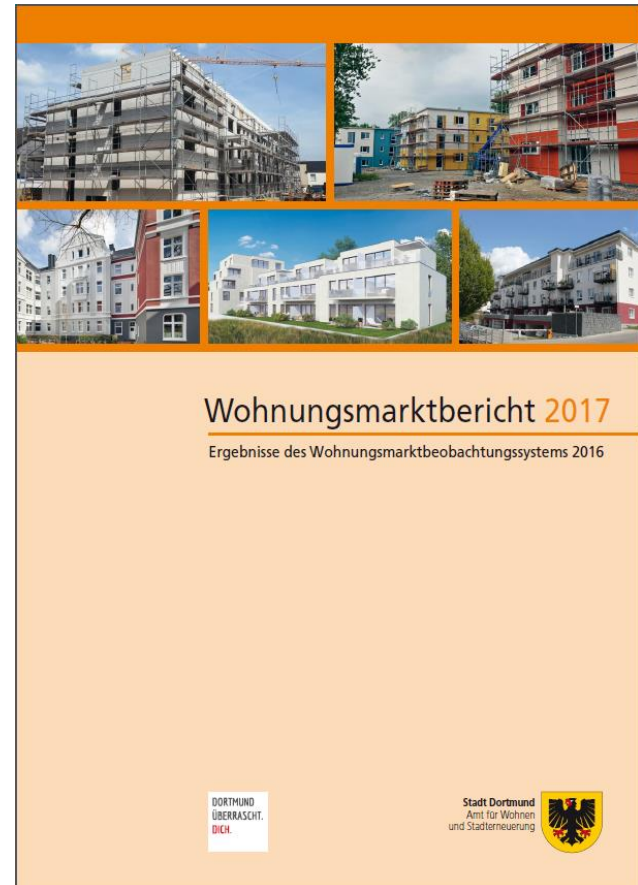




# Der Dortmunder Wohnungsmarkt



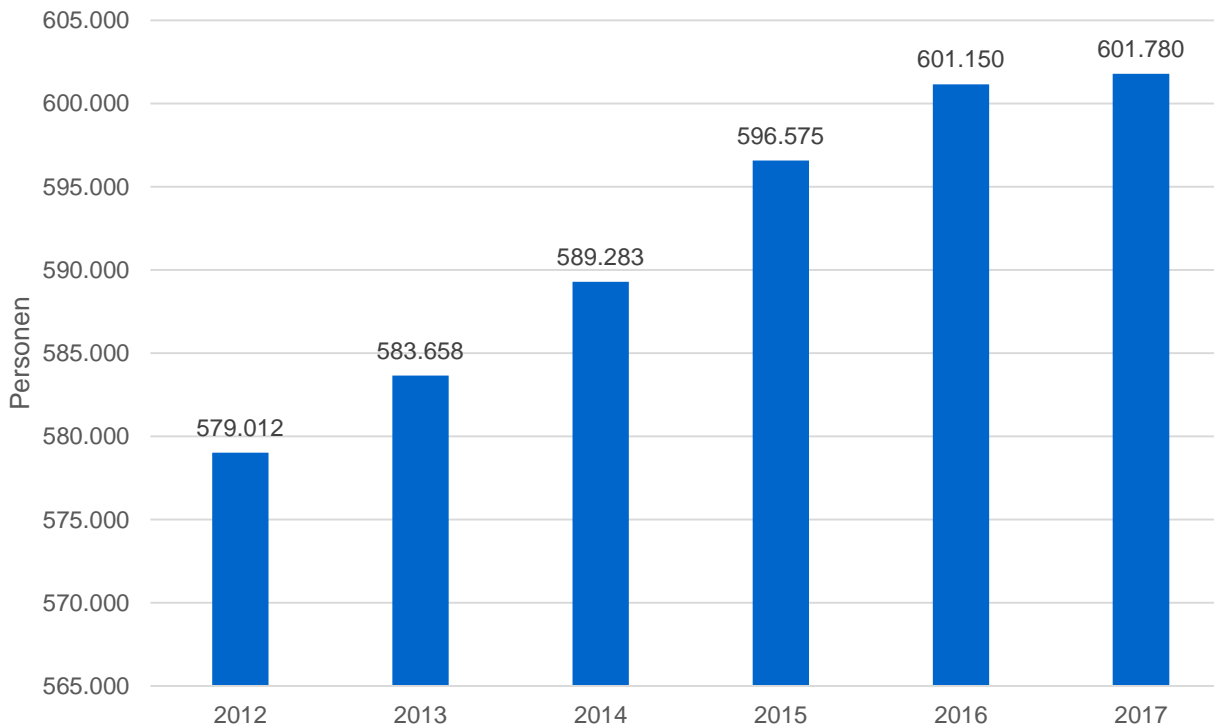
Grüner Ratschlag 29.01.2018



# Dortmunder Wohnungsmarktsituation - Nachfrage

- Zum Stichtag 31.12.2017 lebten 601.780 Personen in Dortmund
- Anstieg innerhalb der letzten fünf Jahre um über 22.000 Personen

Entwicklung der Hauptwohnbevölkerung

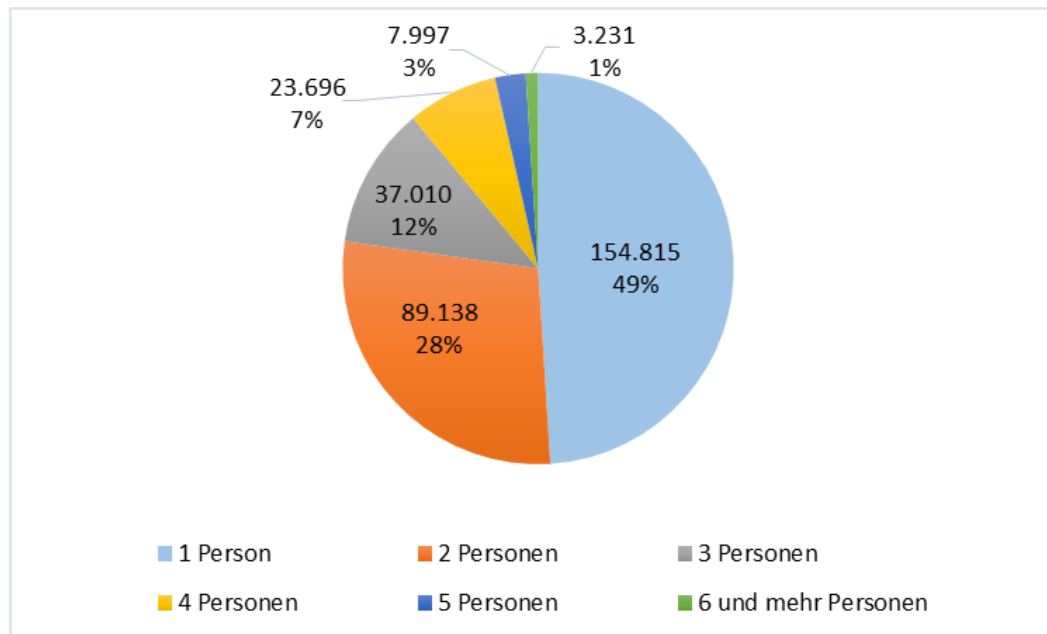




# Dortmunder Wohnungsmarktsituation - Nachfrage

- 315.900 Privathaushalte zum Stichtag 31.12.2016  
(zzgl. 8.200 Personen in sog. Gemeinschaftseinrichtungen)
- Anstieg im Vergleich zum Vorjahr um ca. 2.000 Haushalte

Haushalte nach Anzahl der Personen zum 31.12.2016 (wohnberechtigte Bevölkerung ohne Personen in Gemeinschaftseinrichtungen)



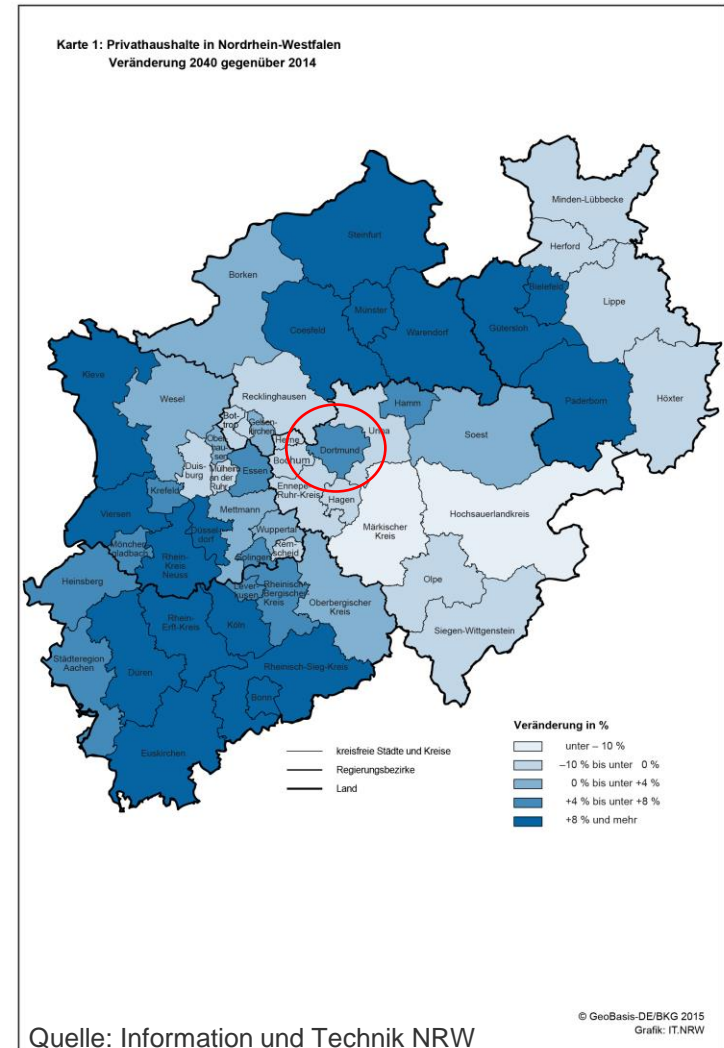
Quelle: dortmunderstatistik



# Dortmunder Wohnungsmarktsituation - Nachfrage

Modellrechnung zur Entwicklung der Privathaushalte bis 2040 von IT.NRW

- Erwarteter Zuwachs von 6,5 % bzw. rd. 20.000 Privathaushalten für Dortmund - über dem Landesdurchschnitt (+ 5,3 %)
- Zuwachs resultiert vor allem aus der deutlichen Zunahme der Ein- und Zwei-Personen-Haushalte (+ 12.500 bzw. + 8.300)





# Dortmunder Wohnungsmarktsituation – Nachfrage

- Wachsende Nachfrage nach preiswertem Wohnraum
- Nicht nur Transferleistungsbezieher benötigen bezahlbaren Wohnraum - auch Studierende, Rentner, Familien und andere Schwellenhaushalte
- Rund 50 % aller Dortmunder Haushalte hätten auf Grund ihrer Einkommenssituation (theoretisch) Anspruch auf einen Wohnberechtigungsschein

Jeweils zum 31.12.	Arbeitslosenquote in %	SGB II (Personen)	SGB II (Bedarfsgemeinschaften)	SGB XII (Personen außerhalb von Einrichtungen)	Asylbewerberleistungsgesetz (Personen)
2012	12,9	79.721	42.231	9.524	1.192
2013	13,1	81.371	43.096	10.145	1.615
2014	12,6	83.198	43.806	10.729	2.377
2015	12,3	85.476	44.576	11.385	4.857
2016	11,6	86.503	45.127	13.238	5.249

Quellen: Bundesagentur für Arbeit; Sozialamt der Stadt Dortmund



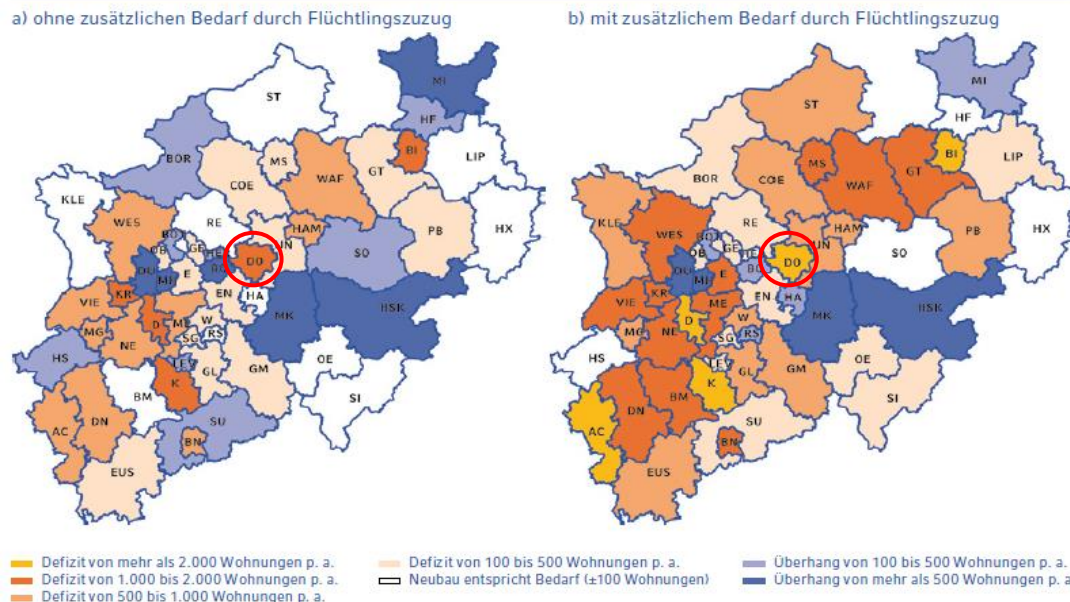
# Dortmunder Wohnungsmarktsituation - Angebot

## Bautätigkeit 2016

- Baugenehmigungen: 1.794 WE
- Baufertigstellungen: 1.016 WE

Die zuletzt durchschnittlich 1.000 fertig gestellte Wohnungen pro Jahr reichen nicht aus, um den Neubaubedarf zu decken!

Abb. 3.4.2: Wird genug gebaut? Gegenüberstellung von aktuellem Neubauniveau und durchschnittlichem jährlichem Neubaubedarf (2016–2020)

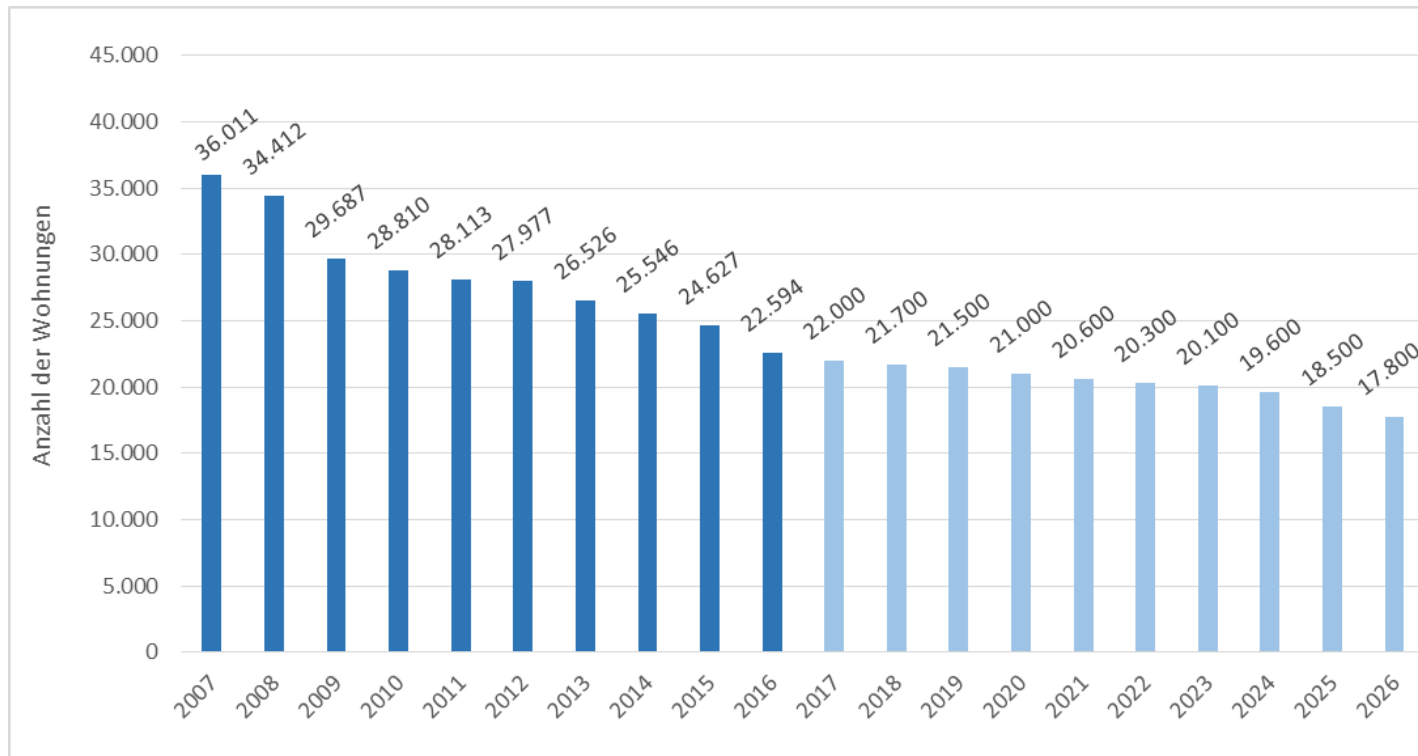




# Dortmunder Wohnungsmarktsituation - Angebot

- Wohnungsbestand: 320.000 Wohnungen  
davon 22.600 geförderte Mietwohnungen – Rückgang bis 2026 auf rd. 17.800

**Entwicklung** des geförderten Mietwohnungsbestandes zum 31.12. (ab 2017 geschätzt)

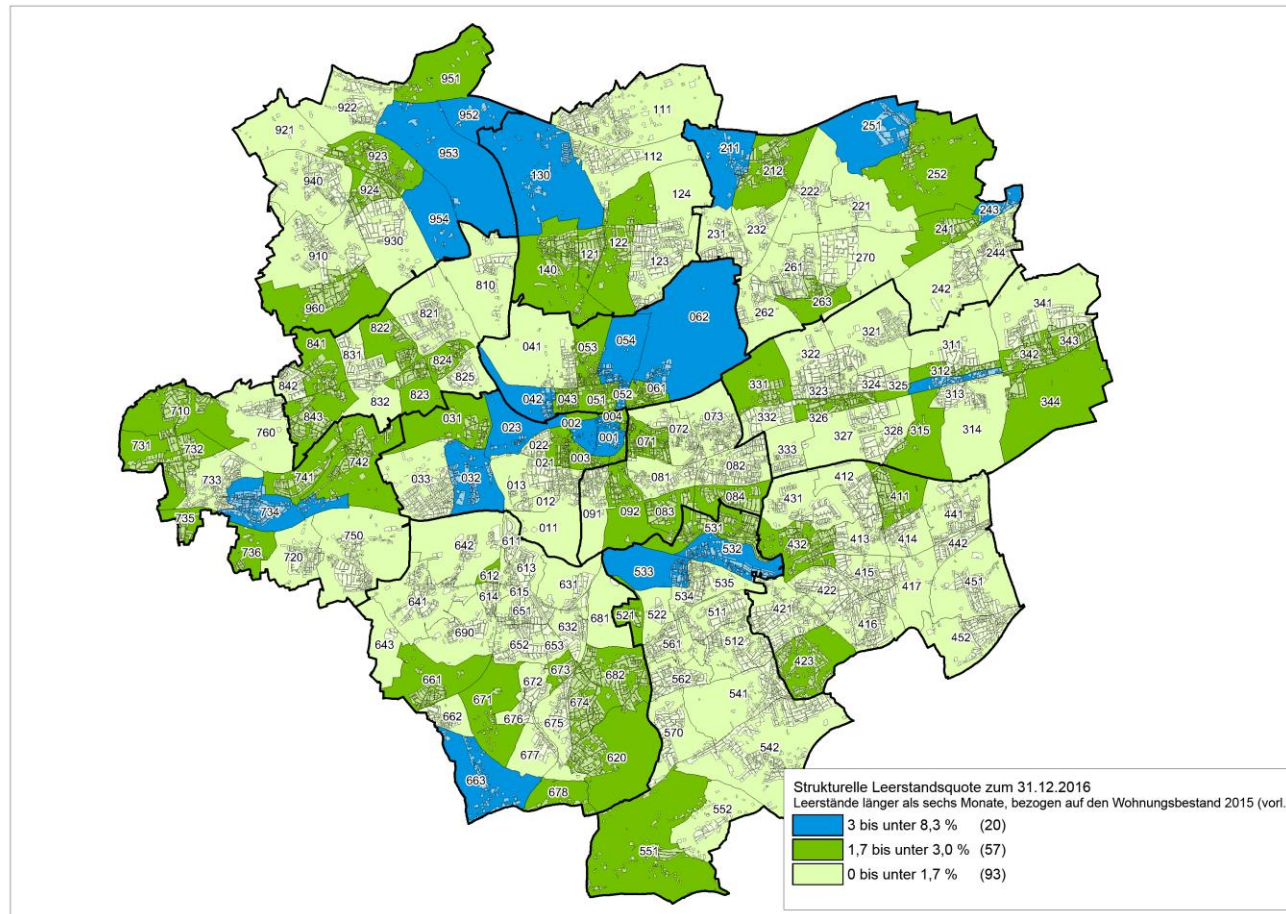






# Dortmunder Wohnungsmarktsituation - Angebot

- Rückläufiger struktureller Wohnungsleerstand mit aktuell 1,7 %







## Dortmunder Wohnungsmarktsituation – Preise

- Trend zu steigenden Angebotsmieten im Bestand hält an

<b>Jahr</b>	<b>Bestand Median in €/m<sup>2</sup></b>	<b>Neubau Median in €/m<sup>2</sup></b>
<b>2012</b>	<b>5,38</b>	<b>10,13</b>
<b>2013</b>	<b>5,50</b>	<b>9,78</b>
<b>2014</b>	<b>5,83</b>	<b>9,37</b>
<b>2015</b>	<b>6,00</b>	<b>10,58</b>
<b>2016</b>	<b>6,33</b>	<b>10,16</b>

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



## Dortmunder Wohnungsmarktsituation – Fazit

- Der Dortmunder Wohnungsmarkt hat sich in den letzten Jahren sukzessive angespannt.
- Die steigende Nachfrage (insbesondere nach preiswertem Wohnraum) kann kaum noch im vorhandenen Bestand gedeckt werden.
- Auch die Bautätigkeit der letzten Jahre war nicht bedarfsdeckend.
- Inzwischen gelten nicht nur der untere und geförderte Mietwohnungsmarkt, sondern auch weite Teile des mittleren Preissegments als angespannt.
- Trend zu steigenden Angebotsmieten im Bestand hält an.

**Zur Entlastung des gesamten Wohnungsmarktes ist es dringend erforderlich, Wohnraumangebote für alle Nachfragegruppen zu schaffen, um einer weiteren Anspannung und damit einhergehenden deutlichen Preisanstiegen entgegenzuwirken.**



## Herausforderungen und Ziele

### „Wohnen für alle“

- Aktivierung von Wohnbauflächen (kommunal und privat)
- Schaffung von Wohnraum im Bestand (Nachverdichtung, Umnutzung, Erweiterung)
- Aktivierung von Wohnungsleerständen
- Sicherung und Schaffung von bezahlbarem Wohnraum
  - 25 %-Quote für geförderten Mietwohnungsneubau
  - Investorenakquise für den geförderten Mietwohnungsbau – außerhalb von B-Plänen und für Bestandsmodernisierung
- Sicherung der Zukunftsfähigkeit des Wohnungsbestandes
  - Demografischer Wandel
  - Energetische Anforderungen
- Sicherung und Schaffung städtebaulicher Qualitäten
- Erhalt und Entwicklung von lebenswerten Quartieren



# Herzlichen Dank

Kontakt:

Thomas Böhm

Stadt Dortmund

Amt für Wohnen und Stadterneuerung

Telefon: 0231/50-2 26 49

Mail: [tboehm@stadtdo.de](mailto:tboehm@stadtdo.de)