



Dortmund braucht mehr Neubauwohnungen.

FOTO SCHAPER

So viel teurer ist das Wohnen in Dortmund geworden

Bei Mieterwechseln in Dortmund sind die Mieten im vergangenen Jahr deutlich gestiegen. Allerdings gibt es Unterschiede zwischen Bestands- und Neubauten. Ein Überblick zur Preisentwicklung.

Von Gaby Kolle

Wer im vergangenen Jahr in eine bestehende Wohnung neu eingezogen ist, musste in der Regel deutlich tiefer in die Tasche greifen als der Vormieter. Der Mittelwert der Nettokaltmieten erreichte 2018 bei Wiedervermietungen Rekordhöhen.

Kostete die Miete im Jahr 2017 im Mittelwert noch 6,62 Euro pro Quadratmeter, waren es in 2018 schon 7 Euro. Das ist eine Erhöhung um 5,7 Prozent. Wie aus dem neuesten Wohnungsmarktbericht der Stadt hervorgeht, haben sich die mittleren Wiedervermietungsmieten seit 2014 um rund 20 Prozent erhöht. Im Neubaubereich dagegen blieb der Mittelwert im Vergleich zum Vorjahr konstant bei 10,50 Euro Miete pro Quadratmeter. Trotz dieser kontinuierlichen Mietpreissteige-

rung liegen die mittleren Angebotsmieten in Dortmund immer noch unter dem bundesdeutschen Durchschnitt von 8,41 Euro pro Quadratmeter. Die strukturelle Leerstandsquote betrug in Dortmund Ende 2018 zwei Prozent. Das bedeutet, dass rund 6400 Wohnungen länger als sechs Monate leer standen. Das sind rund 570 mehr als im Vorjahr.

„Keine Entspannung“

Auf keinen Fall dürfe man das als Entspannung auf dem Dortmunder Wohnungsmarkt werten, stellte Planungsdezernent Ludger Wilde am Donnerstag klar. Zum einen seien auch die 420 leer gezogenen Wohnungen im Dorstfelder Wohnungskomplex Hannibal in den zwei Prozent Leerstandsquote enthalten, zum anderen müsste für „einen gesunden Wohnungsmarkt“ die Leerstandsquote

vier Prozent betragen. Um den Wohnungsmarkt halbwegs bedienen zu können – gesucht werden vor allem große und kleine Wohnungen –, brauche Dortmund mehr Neubauwohnungen. Zwar hat sich die Zahl der fertiggestellten Wohnungen 2018 im Vergleich zum Vorjahr um 12 Prozent auf insgesamt 1649 erhöht, doch das selbst gesetzte Ziel von 2000 wurde nicht erreicht. 1642 Baugenehmigungen wurden 2018 erteilt. Das ist im Vergleich zum Vorjahr ein leichter Anstieg um 1,2 Prozent. Landesweit waren es aber 5,7 Prozent.

2018 wurden in Dortmund Fördermittel in einer Gesamthöhe von 28,8 Millionen Euro für Neubau- und Modernisierungsprojekte mit 274 Wohnungen bewilligt. Darunter fallen 189 Neubauwohnungen mit Fördermitteln von 23,8 Millionen Euro. 2017

wurden noch 267 Wohnungen mit 30,6 Millionen Euro öffentlich gefördert.

Um die aus der Bindung fallenden Sozialwohnungen zu kompensieren, hat die Stadt für das laufende Jahr ein sogenanntes Förder-Globalbudget von fast 40 Millionen Euro, das aber voraussichtlich nicht ausgeschöpft wird.

Fördermiete erhöht

Dabei haben sich die Rahmenbedingungen für Investoren beim sozialen Wohnungsbau verbessert, nachdem Dortmund am 1. Juni 2019 der Mietenstufe 4 zugeordnet worden war. Die Fördermiete erhöht sich damit um 50 Cent pro Quadratmeter auf 6,20 Euro monatlich kalt und der Zuschuss (Tilgungsnachlass) für den Investor um 10 Prozent. Auch auf dem Eigentumsmarkt hat sich die Anspannung in 2018 fortgesetzt. Egal ob freistehendes Haus,

Doppelhaus oder Eigentumswohnung – in allen Segmenten steigen die Preise. Selbst die vor zehn Jahren noch utopisch wirkende 400.000-Euro-Grenze im Mittelwert wurde nahezu erreicht.

Für eine neugebaute Eigentumswohnung musste man in 2018 im Mittelwert rund 3000 Euro pro Quadratmeter hinblättern, 320 Euro mehr als im Vorjahr. Auch die lange Zeit sehr konstanten beziehungsweise moderat steigenden Preise für gebrauchte Eigentumswohnungen sind im Mittelwert von 1452 auf 1500 Euro pro Quadratmeter gestiegen.

Baureife Grundstücke für Ein- und Zweifamilienhäuser kosteten in Dortmund im Jahr 2017 (neuere Zahlen gibt es nicht) in einfacher Lage 200 Euro, in mittlerer Lage 290 Euro (+20 Euro) und in guter Lage 460 Euro pro Quadratmeter.