



Wohnungsmarkt- bericht 2026

Ergebnisse der
Wohnungsmarktbeobachtung 2025



Stadt Dortmund
Amt für Wohnen

Altbaubestand im Kreuzviertel (Foto: Roland Gorecki)

Inhalt

	Vorwort	5
	Wohnungsmarkt Dortmund auf einen Blick	7
1.	Wohnungsbestand	9
1.1	Wohnungsbestand allgemein	10
1.2	Öffentlich geförderter Wohnungsbestand	13
1.3	Leerstand	17
2.	Wohnungsneubau	21
2.1	Wohnungswirtschaftliche Rahmenbedingungen	22
2.2	Bautätigkeit in Dortmund	24
2.3	Wohnbauflächenpotenziale	32
2.4	Wohnraumförderung	39
3.	Wohnungsnachfrage	45
3.1	Bevölkerungsentwicklung	46
3.2	Entwicklung der Haushalte	49
3.3	Wanderungen	50
3.4	Nachfrage nach preiswertem Wohnraum	54
3.4.1	Haushalte im niedrigen Einkommensbereich	54
3.4.2	Personen im Leistungsbezug	55
3.4.3	Asylsuchende und Geflüchtete	57
3.4.4	Studentisches Wohnen	57
3.4.5	Wohnungssuchende im öffentlich geförderten Wohnungsbau	59
4.	Immobilienpreise und Mieten	61
4.1	Immobilienpreise	62
4.1.1	Ein- und Zweifamilienhäuser	63
4.1.2	Eigentumswohnungen	66
4.2	Mieten	69
4.2.1	Mietenentwicklung	69
4.2.2	Entwicklung der Nebenkosten	74
5.	Kommunales Stimmungsbarometer	77
	Verzeichnisse	84

Blick auf den Stadtgarten (Foto: Roland Gorecki)

Vorwort

Liebe Leser*innen,

der Dortmunder Wohnungsmarkt ist weiterhin von einer starken Anspannung gezeichnet. Hohe Baukosten, gestiegene Zinsen und die unsichere globalpolitische Lage stellen Politik, Wohnungswirtschaft und Verwaltung gleichermaßen vor große Herausforderungen. Umso bemerkenswerter ist das Rekordergebnis von 109,5 Mio. Euro für Neubau- und Modernisierungsprojekte, das in der öffentlichen Wohnraumförderung im vergangenen Jahr in Dortmund erzielt werden konnte.

Die hohe Inanspruchnahme der Förderprogramme und die bestehende Antragsflut verdeutlichen zugleich, dass die öffentliche Wohnraumförderung in Zeiten schwieriger Marktbedingungen eine tragende Rolle übernimmt und mehr denn je eine Stütze der Neubautätigkeit in Dortmund darstellt. Sie trägt wesentlich dazu bei, dass neue Wohnungen geschaffen, Bestände modernisiert und bezahlbare Wohnangebote für breite Bevölkerungsschichten gesichert werden können.

Das starke Förderergebnis ist zugleich Ausdruck des großen Engagements aller Beteiligten. Gemeinsam ist es gelungen, wichtige Impulse für den Dortmunder Wohnungsmarkt zu setzen und einen Beitrag zur qualitätsvollen Wohnraumversorgung zu leisten.

Mit Blick auf die kommenden Jahre richten sich große Erwartungen auf die neuen wohnungspolitischen Rahmenbedingungen auf Bundes- und Landesebene, wie z. B. das Faire-Wohnen-Gesetz. Gleichzeitig bietet der sogenannte Bauturbo die Chance dringend benötigten Wohnraum schneller zu realisieren. Die jeweiligen Auswirkungen auf den Dortmunder Wohnungsmarkt bleiben abzuwarten, werden jedoch maßgeblich von der Praxistauglichkeit abhängig sein.

Wir werden den Dortmunder Weg weitergehen: mit einer aktiven Wohnungsmarktpolitik, einer starken Förderung des bezahlbaren Wohnens und dem klaren Ziel, ausreichend Wohnraum für alle Bevölkerungsgruppen bereitzustellen. Der vorliegende Wohnungsmarktbericht 2026 liefert dafür wichtige Erkenntnisse, schafft Transparenz über aktuelle Entwicklungen und bildet eine zentrale Grundlage für die zukünftige wohnungspolitische Steuerung unserer Stadt.

Wir wünschen Ihnen eine interessante Lektüre des Wohnungsmarktberichts Dortmund 2026.



Stefan Szuggat
Dezernent für Umwelt,
Planen und Wohnen



Anja Laubrock
Leiterin Amt für Wohnen

Stefan Szuggat
Dezernent für Umwelt,
Planen und Wohnen

Anja Laubrock
Leiterin Amt für Wohnen

Wohnungsmarktbericht 2026

	2023	2024	2025
Immobilienpreise¹ und Mieten²			
Frei stehende Ein- und Zweifamilienhäuser – Neubau	799.500 € ³	677.702 €	591.598 €
Frei stehende Ein- und Zweifamilienhäuser – Bestand	550.000 €	535.000 €	510.999 €
Eigentumswohnungen – Neubau	4.452 €/m ²	4.388 €/m ²	4.243 €/m ²
Eigentumswohnungen – Bestand	2.434 €/m ²	2.448 €/m ²	2.500 €/m ²
Mietwohnungen – Neubau	12,13 €/m ²	13,29 €/m ²	13,71 €/m ²
Mietwohnungen – Bestand	8,59 €/m ²	8,97 €/m ²	9,30 €/m ²
Bodenrichtwert – mittlere Lage ⁴	400 €/m ²	420 €/m ²	420 €/m ²
Wohnungsangebot			
Baufertigstellungen (Wohnungen ⁵)	1.379	1.589	898
Baugenehmigungen (Wohnungen ⁶)	1.446	1.716	992
Wohnungsbestand ⁷	330.854	332.422	-
Wohnungslieferungsquote insgesamt	2,7 %	2,2 %	2,6 % ⁸
Öfftl. geförderter Mietwohnungsbestand (Einkommensgruppe A)	21.008	20.765	19.871
Öfftl. geförderter Mietwohnungsbestand (Einkommensgruppe B)	393	437	414
Öfftl. gef. Miet-WE, Miet-EFH, Wohnheimplätze – Neubau	124	262	390
Wohnungsnachfrage			
Hauptwohnbevölkerung	612.065	614.495	612.165
Zahl der Haushalte ⁹	320.585	321.645	316.900
Außenwanderungssaldo	+4.645	+4.450	-150
Nahwanderungssaldo	-820	-735	-930
Relative innerstädtische Umzugshäufigkeit	62	59	57
Wohnungssuchende im öffentlich geförderten Wohnungsbau ¹⁰	2.011	2.179	2.616
Wohngeld (Haushalte) ¹¹	9.583	9.630	10.331

1 Angebotspreise, Median.

2 Angebotsmieten, Median, netto kalt.

3 Geringe Angebotszahl, daher nur eingeschränkt belastbar.

4 Baureife Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau, abgabenfrei.

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

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

7 Wohnungen in Gebäuden mit Wohnraum.

8 Bezogen auf den Wohnungsbestand 31.12.2024.

9 Grundlage: wohnberechtigte Bevölkerung ohne Personen in Gemeinschaftsunterkünften (z. B. stationäre Pflegeeinrichtungen, Flüchtlingsunterkünfte).

10 Stand: 31.12.

11 Stand: 31.12.

Wohnungsmarkt Dortmund auf einen Blick

Lock-In-Effekt verstärkt sich:

Viele Dortmunder*innen verbleiben aufgrund des angespannten Wohnungsmarkts in ihrer aktuellen Wohnsituation. Die innerstädtische Umzugshäufigkeit ist insbesondere aufgrund des zu geringen Wohnungsangebots (ausgedrückt durch die niedrige Leerstandsquote) sowie der zu großen Diskrepanz zwischen Bestandsmieten und Angebotsmieten noch weiter gesunken.

Bautätigkeit auf geringem Niveau:

Mit 898 Baufertigstellungen wurden in Dortmund deutlich weniger Wohnungen als in den Vorjahren gebaut. Die leichte Erholung des Vorjahres konnte sich somit nicht fortsetzen.

Wohnungsbau bleibt herausfordernd:

In Dortmund stehen grundsätzlich ausreichende und vielfältige Wohnbauflächenpotenziale in unterschiedlichen Planungsphasen zur Verfügung. Die Rahmenbedingungen für den Neubau von Wohnungen sind allerdings weiterhin herausfordernd.

Ergebnis der Wohnraumförderung auf Rekordniveau:

Im Jahr 2025 wurden in Dortmund zur Schaffung und Sicherung von bezahlbarem Wohnraum Fördermittel in Höhe von 109,5 Mio. Euro für Neubau- und Modernisierungsprojekte mit 604 Wohnungen bewilligt.

Stabile Kaufpreise für Wohnimmobilien:

Die Konsolidierung der Preise von Ein- und Zweifamilienhäusern und Eigentumswohnungen ist weiter vorangeschritten. Die Entwicklung der Verkaufsfälle war positiv.

Angebotsmieten steigen weiter mit etwas geringerer Dynamik:

Die durchschnittliche Angebotsmiete lag 2025 bei 9,30 Euro/m² (Wiedervermietung von Bestandswohnungen) und erhöhte sich im Vergleich zum Vorjahr um 3,7%. Im Neubau verzeichnete die durchschnittliche Angebotsmiete einen Zuwachs um 3,1% auf 13,71 Euro/m².

Bezahlbarer Wohnraum verringert sich weiter:

Die Anzahl des preisgebundenen Wohnungsbestands hat sich in den letzten 10 Jahren um fast 4.800 Wohneinheiten verringert. Ziel ist es, mit neuen öffentlich geförderten Wohnungen das Abschmelzen des Bestands bestmöglich abzumildern.

Besondere Versorgungsengpässe bei Familien und Haushalten im niedrigen Einkommensbereich:

Große Wohnungen sind knapp überdurchschnittlich teuer und verzeichnen einen höheren Preisanstieg. Auch kleine preiswerte Wohnungen werden stark nachgefragt. Generell spannt sich die Versorgungslage einkommensschwacher Haushalte vor dem Hintergrund steigender Mieten und schwindender Belegungsbindungen an.

Zahl der Wohnungssuchenden in Dortmund steigt weiter an:

Sie erhöhte sich im Vergleich zum Vorjahresstichtag erneut um 22 %. Jedoch konnten ca. 400 Haushalte weniger als im Vorjahr eine geförderte Wohnung beziehen, was ein deutlicher Ausdruck der stark angespannten Wohnungsmarktsituation ist.



Alter Dorfkern Brechten (Foto: Roland Gorecki)



1.

Wohnungsbestand

1.1 Wohnungsbestand allgemein

Der Dortmunder Wohnungsbestand belief sich zum Stichtag 31.12.2024¹² auf 332.422 Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden. In den letzten zehn Jahren ist der Wohnungsbestand um 13.725 Wohnungen (+4,1 %) angewachsen.

Dieser Anstieg ist größtenteils auf die Zunahme von Wohnungen in Mehrfamilienhäusern (+10.202) zurückzuführen. Da der Neubau einen sehr geringen Anteil am Gesamtwohnungsbestand ausmacht, verändert sich der Anteil der Geschosswohnungen an allen Wohnungen nur geringfügig. Die Anzahl des preisgebundenen Wohnungsbestands hat sich in den letzten zehn Jahren hingegen um fast 4.800 Wohneinheiten verringert (siehe Kapitel 1.2 – Öffentlich geförderter Wohnungsbestand).

Etwa drei Viertel der Dortmunder Wohnungen befinden sich in Mehrfamilienhäusern, wenngleich etwa 60 % aller Wohngebäude Ein- und Zweifamilienhäuser sind.

Die Hälfte aller Dortmunder Wohnungen befinden sich in Wohngebäuden mit drei bis neun Wohnungen. 22 % aller Wohnungen liegen in größeren Gebäuden mit zehn und mehr Wohnungen.

Ein Großteil der Einfamilienhäuser in Dortmund hat vier bis sechs Räume. Hierbei gilt zu berücksichtigen, dass die Küche ebenfalls als Raum definiert ist.

Tab. 1: Kennziffern Wohnungsbestand (jeweils zum 31.12.)

	WE gesamt	WE in Wohn- gebäuden	WE in EZFH	in %	WE in MFH	in %	MietW ¹³	WE öff.- gef.	in %
2024	332.422	323.825	75.818	23,4	248.007	76,6	224.000	20.765	6,2
2014	318.697	310.860	73.055	23,5	237.805	76,5	215.000	25.546	8,0

Quelle: Dortmunder Statistik, Amt für Wohnen

12 Für das Jahr 2025 lag zum Redaktionsschluss noch kein aktueller Wohnungs- und Gebäudebestand vor.
13 Überschlägige Berechnung; Mietwohnungen im Geschosswohnungsbestand – vermietete Ein- und Zweifamilienhäuser sowie vom/von der (Mit-)Eigentümer*in selbst genutzte (Eigentums-)Wohnung/en werden nicht berücksichtigt.

1. Wohnungsbestand

73 % der Wohnungen im Geschosswohnungsbau haben drei oder vier Räume (inkl. Küche). Hier zeigt sich die Dominanz des Wohnungsbaus der Nachkriegszeit mit diesem Zuschnitt. Größere Wohnungen sind deutlich weniger vertreten.

Mit 42,6 m² Wohnfläche pro Person wohnen die Dortmunder*innen großstadtypisch auf etwas weniger Fläche als im Landesschnitt (NRW: 47,5 m²). Hier spiegelt sich der höhere Anteil an Mehrfamilienhäusern sowie eher kleineren Einfamilienhäusern z. B. in den Arbeitersiedlungen wider. Die durchschnittliche Wohnfläche je Wohnung ist in Dortmund mit 79,4 m² im Vergleich zum Landesdurchschnitt mit 92,4 m² ebenfalls verringert¹⁴.

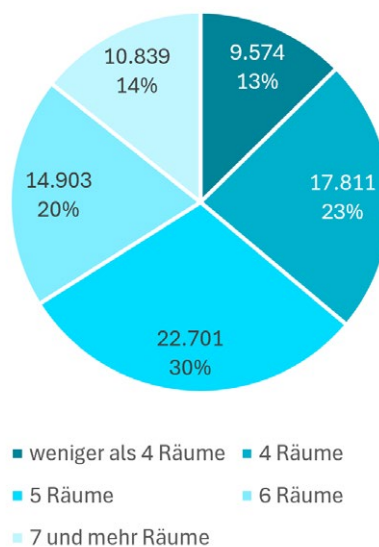


Abb. 1: Wohnungsbestand in Einfamilienhäusern nach Anzahl der Räume (inkl. Küche)

Quelle: Amt für Wohnen nach Daten der Dortmunder Statistik

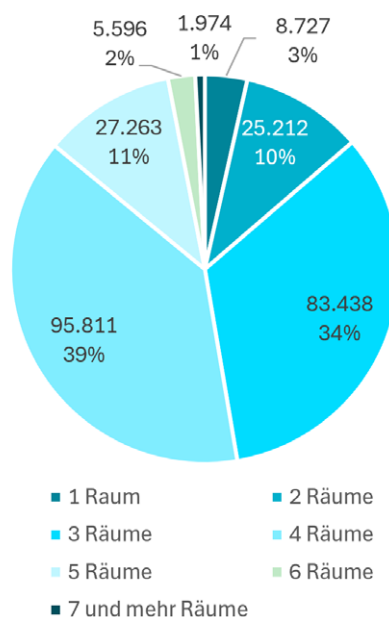


Abb. 2: Wohnungsbestand in Mehrfamilienhäusern nach Anzahl der Räume (inkl. Küche)

Quelle: Amt für Wohnen nach Daten der Dortmunder Statistik

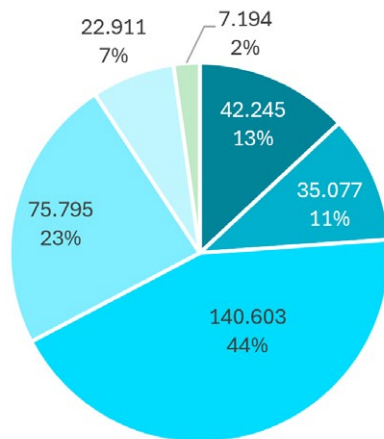


Abb. 3: Wohnungsbestand nach Baualter

Quelle: Amt für Wohnen nach Daten der Dortmunder Statistik

■ bis 1918 ■ 1919 bis 1948
■ 1949 bis 1969 ■ 1970 bis 1999
■ 2000 bis 2019 ■ ab 2020

Fast die Hälfte der Dortmunder Wohnungen stammt aus der Zeit des Wiederaufbaus nach dem Zweiten Weltkrieg. Der Geschosswohnungsbau und die Einfamilienhaussiedlungen dieser Zeit sind heute noch stadtbildprägend. In den letzten Jahren sind diese Geschosswohnungsbestände immer mehr in den Fokus der Sanierungstätigkeiten der großen Bestandshalter in Dortmund gerückt.

Rund 62.000 Liegenschaften waren laut Auswertung der Grundsteuerdatei des Steueramtes der Stadt Dortmund zum Stichtag 31.12.2025 mit der Kennzeichnung „Eigentumswohnung“ registriert. 41 % der Eigentumswohnungen werden von den (Mit-)Eigentümer*innen selbst genutzt. Etwas mehr als die Hälfte der Eigentumswohnungen dient somit als Kapitalanlage und wird vermietet.

Privatisierungen und Umwandlungen von Mietwohnungen spielten auch im Jahr 2025 kaum eine Rolle auf dem Dortmunder Wohnungsmarkt. Es wurden 54 Wohnungen in (selbstgenutzte oder vermietete) Eigentumswohnungen umgewandelt. Im Vergleich zum Vorjahr hat sich die Zahl deutlich verringert, allerdings waren in den vergangenen Jahren immer wieder schwankende Werte auf sehr niedrigem Niveau festzustellen.



Dickebankstraße, Oberdorstfeld (Foto: Untere Denkmalbehörde Dortmund, Janis Mertens)

1. Wohnungsbestand

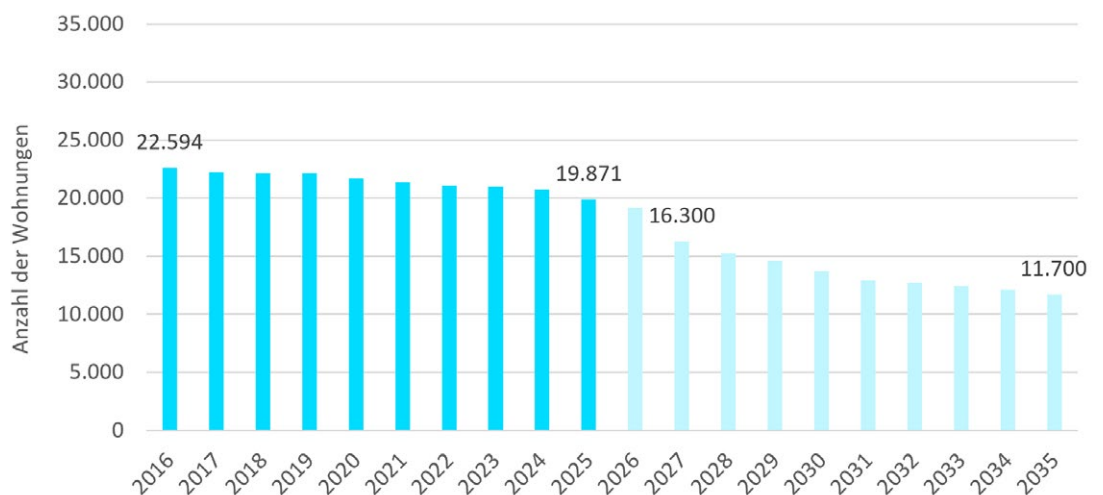
1.2 Öffentlich geförderter Wohnungsbestand

Ende des Jahres 2025 umfasste der öffentlich geförderte Wohnungsbestand in Dortmund 21.293 Wohnungen (Mietwohnungen sowie Eigentum). Der öffentlich geförderte Wohnungsbestand teilt sich in 19.871 Mietwohnungen (Einkommensgruppe A), 414 Mietwohnungen (Einkommensgruppe B) und 1.008 Eigentumsmaßnahmen auf. Ein besonderes Augenmerk wird im Folgenden auf die Entwicklung des öffentlich geförderten Mietwohnungsbestandes, insbesondere für die Einkommensgruppe A, gelegt.

zehnjährigen Nachwirkungsfrist (bei vorzeitiger Rückzahlung der öffentlichen Förderdarlehen) im Laufe der nächsten zehn Jahre rund 8.200 Wohnungen aus der Mietpreis- und Belegungsbindung fallen. Ohne den Neubau von öffentlich geförderten Wohnungen, Maßnahmen zur Verlängerung von Mietpreisbindungen und der geförderten Modernisierung von Beständen läge die Zahl öffentlich geförderter Mietwohnungen Ende 2035 nur noch bei rund 11.700 Wohnungen.

Abb. 4: Entwicklung des öffentlich geförderten Mietwohnungsbestandes (Einkommensgruppe A) jeweils zum 31.12. des Jahres (ab 2026 geschätzt)

Quelle: Amt für Wohnen



Gegenüber dem Vorjahr hat sich der öffentlich geförderte Mietwohnungsbestand für die Einkommensgruppe A zum 31.12.2025 um 894 Wohnungen verringert und damit deutlich stärker als in den Jahren zuvor. Mittelfristig wird sich der Bestand in ähnlicher Dynamik, in 2027 sogar deutlich stärker, reduzieren. Insgesamt werden aufgrund von planmäßigen Bindungsausläufen oder dem Ablauf der

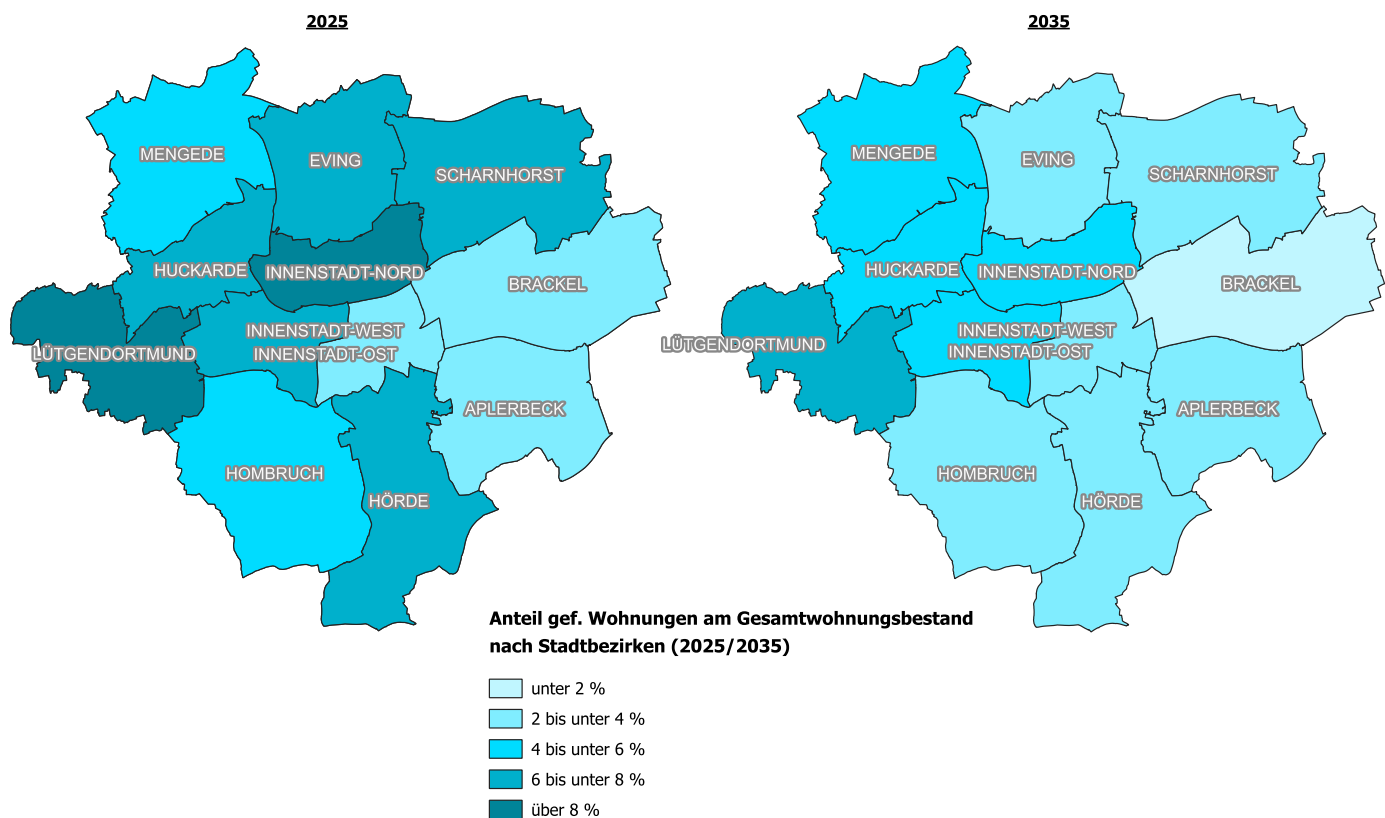
Damit würde der Anteil öffentlich geförderter Mietwohnungen für die Einkommensgruppe A im Jahr 2035 schätzungsweise nur noch rund 3,5 % des Dortmunder Wohnungsbestandes ausmachen¹⁵. Aktuell beläuft sich der Anteil auf 6,0 %. Vor 20 Jahren gab es in Dortmund noch ca. 42.000 öffentlich geförderte Mietwohnungen mit einem Marktanteil von rund 14 %.

¹⁵ Geförderter Mietwohnungsbestand bezogen auf den Gesamtwohnungsbestand (31.12.2024)

Die folgenden Karten zeigen, wie sich der Anteil der geförderten Wohnungen am Gesamtwohnungsbestand nach Stadtbezirken im Zeitraum 2025 bis 2035 voraussichtlich verringern wird.

Gemessen am Gesamtwohnungsbestand zeigt sich für das Jahr 2025 in der Innenstadt-Nord mit 9,0 % der höchste Anteil geförderter Wohnungen, gefolgt von Lütgendortmund (8,4 %) und Scharnhorst (7,8 %). Insbesondere in den Stadtbezirken

Hörde (-4,2 Prozentpunkte), Innenstadt-Nord (-3,9 Prozentpunkte) sowie Scharnhorst (-3,8 Prozentpunkte) wird in den kommenden zehn Jahren ein überdurchschnittlich starker Rückgang zu verzeichnen sein, während in Mengede (-0,9 Prozentpunkte), Innenstadt-Ost (-0,9 Prozentpunkte) und Aplerbeck (-1,0 Prozentpunkte) die Quote öffentlich geförderter Wohnungen nur leicht rückläufig sein wird bzw. weitestgehend stabil bleibt.



Karte 1: Anteil der öffentlich geförderten Mietwohnungen am Gesamtwohnungsbestand (Einkommensgruppe A) in den Jahren 2025 und 2035

Quelle: Amt für Wohnen

1. Wohnungsbestand

Absolut betrachtet ist der größte Rückgang an geförderten Mietwohnungsbeständen zwischen 2025 und 2035 neben Hörde (-1.383 WE) in den Innenstadt-Bezirken Nord (-1.163 WE) und West (-1.105 WE) zu verzeichnen. Relativ betrachtet sinkt der Bestand in den Stadtbezirken Brackel (-65%) und Hörde (-59%) am stärksten.

Bis Anfang 2026 sind rund 600 Wohnungen in unterschiedlichen Förderprojekten bereits bewilligt, die nun sukzessive fertig gestellt werden. Die bereits erteilten Bewilligungen lassen darauf schließen, dass der Rückgang in den kommenden Jahren etwas gedämpft werden kann. Durch das Auslaufen der Mietpreis- und Belegungsbindungen größerer Wohnungsbestände in den Jahren 2027 und 2028 wird der Bestand an öffentlich geförderten Wohnungen allerdings stärker zurückgehen.

Um dem vorgezeichneten Rückgang entgegenzuwirken und das jetzige Bestandsniveau mittel- bis langfristig zumindest zu halten, müssten zukünftig jährlich im Durchschnitt rund 800 Mietwohnungen gefördert werden. Damit wäre der aktuelle Bedarf allerdings noch nicht gedeckt. Denn schon jetzt gibt es bei der Nachfrage nach öffentlich geförderten Mietwohnungen ein deutliches Angebotsdefizit (siehe Kapitel 3.4 – Nachfrage nach preiswertem Wohnraum (Wohnungssuchende im öffentlich geförderten Mietwohnungsbau) und Kapitel 5 – Kommunales Stimmungsbarometer).

Da es allein durch die Förderung von Neubauprojekten kaum gelingen wird, die zukünftigen Bindungsausläufe zu kompensieren, ist auch die Sicherung von Mietpreis- und Belegungsbindungen im vorhandenen Wohnungsbestand zu forcieren. Dazu bietet das Land NRW unterschiedliche Fördermöglichkeiten an. Hierzu gehören beispielsweise die Verlängerung bestehender Bindungen, die Modernisierung von frei finanzierten Wohnungsbeständen zur Generierung von neuen Mietpreis- und Belegungsbindungen sowie der Ankauf von Mietpreis- und Belegungsbindungen.

Geförderter Mietwohnungsbestand (Einkommensgruppe B)

Zusätzlich zu den zuvor thematisierten geförderten Mietwohnungen, die der Einkommensgruppe A zur Verfügung stehen, wurden in den letzten Jahren zunehmend auch Wohnungen für die Einkommensgruppe B gefördert, die Haushalten mit mittleren Einkommen (bis zu 40 % über der Einkommensgrenze für die Einkommensgruppe A) zur Verfügung stehen.

Zum 31.12.2025 wurden in Dortmund 414 Mietwohnungen für die Einkommensgruppe B öffentlich gefördert. In den vergangenen Jahren stieg die Zahl sukzessive.

Ergebnis:

Der öffentlich geförderte Mietwohnungsbestand (Einkommensgruppe A) wird sich trotz der guten Förderergebnisse der letzten Jahre (und der verbesserten Konditionen) aufgrund von Bindungsausläufen bis zum Jahr 2035 von aktuell 19.871 auf ca. 11.700 Wohnungen – ohne Berücksichtigung bereits genehmigter Förderungen – drastisch reduzieren. Um dieser Entwicklung entgegenzuwirken, müssten in den nächsten zehn Jahren durchschnittlich rund 800 Mietwohnungen pro Jahr gefördert werden, um den Status Quo zu halten.



Luisenglück (Foto: Amt für Wohnen, Dorothee Liedtke)

1. Wohnungsbestand

1.3 Leerstand

Der Wohnungsleerstand in Dortmund ist im Jahr 2025 im Vergleich zum Vorjahr wieder leicht angestiegen, liegt im langjährigen Vergleich aber auf einem konstant niedrigen Niveau. Insgesamt standen zum Stichtag 31.12.2025 laut Stromzählermethode rund 8.500 Wohnungen leer. Die Leerstandsquote insgesamt (kurzfristiger und langfristiger/struktureller Leerstand) lag bei rund 2,6 %¹⁶.

Der Zuwachs an leerstehenden Wohnungen zeigte sich unabhängig von der Dauer des Leerstands. Kurzfristig, bis maximal sechs Monate, stand im Jahr 2025 0,8 % des Wohnungsbestandes (rd. 2.600 Wohnungen) leer. Der strukturelle Leerstand, länger als 6 Monate, erhöhte sich leicht auf 1,8 % (rd. 6000 Wohnungen)¹⁷.

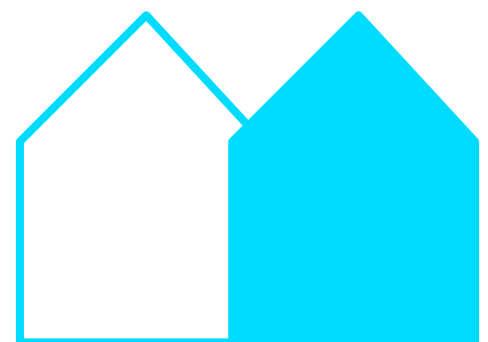
Für einen funktionierenden Wohnungsmarkt, der bedarfsgerechte Umzüge ermöglicht, ist ein marktgängiger und damit meist kurzfristiger Leerstand von etwa 3 % notwendig. Liegt die Leerstandsquote darunter – wie zurzeit in Dortmund – ist dies ein Indiz für angespannte Wohnungsmärkte und geht meist einher mit dynamischen Mietentwicklungen. Auf der anderen Seite sind Leerstandsquoten weit über 3 % problematisch, da das Überangebot ein Hemmnis für Investitionen in den Wohnungsbau darstellen kann. Dies kann negative Auswirkungen auf die Stadtentwicklung haben.

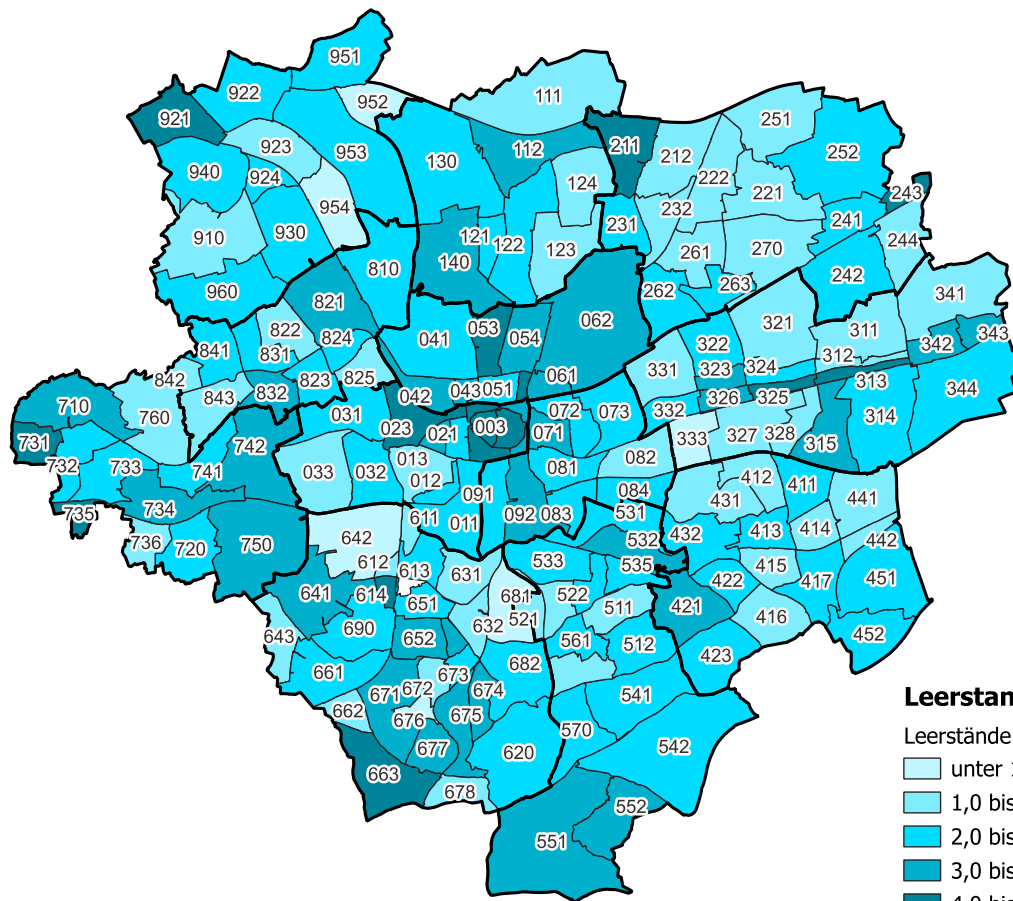
Für längere, sogenannte strukturelle Leerstände gibt es unterschiedliche Gründe: längerfristig laufende Renovierungs- oder Sanierungsarbeiten, nicht genutzte Einliegerwohnungen in Eigenheimen, keine Marktgängigkeit der Bestände aufgrund der Bausubstanz oder es besteht aufgrund diverser Gründe keine konkrete Nachfrage für die jeweiligen Wohnungen.

Die höchsten Leerstandsquoten mit über 5 % zeigen sich in den innerstädtischen Unterbezirken City-West, City-Ost, Union, Cityring-West sowie in den Bezirken Baroper Markt und Brünninghausen/Knepper. Hinzu kommt eine sehr hohe Leerstandsquote im Bezirk Zechenplatz, die allerdings auf noch nicht vollständig bezogene Neubauprojekte im Luisenglück zurückgeht und keinen Hinweis auf strukturelle Leerstandsprobleme darstellt. Hinsichtlich der Verteilung im Stadtgebiet zeigt sich kein konkretes Muster. Lediglich im innerstädtischen Raum zeigen sich etwas höhere Leerstandsquoten. Diese könnten vereinzelt auf nicht mehr marktgängige Objekte zurückzuführen sein..

16 Bezogen auf den Wohnungsbestand 2024.

17 Bezogen auf den Wohnungsbestand 2024.





Karte 2: Leerstandsquote insgesamt zum 31.12.2025

Quelle: Amt für Wohnen nach Daten der Dortmunder Statistik

Leerstandsquote zum 31.12.2025

Leerstände insgesamt [170]	
	unter 1,0 % [6]
	1,0 bis unter 2,0 % [48]
	2,0 bis unter 3,0 % [67]
	3,0 bis unter 4,0 % [33]
	4,0 bis 8,7 % [15]

Fast alle Unterbezirke weisen kurzfristige Leerstandsquoten von unter 1,5 % aus. Die niedrige kurzfristige Leerstandsquote deutet darauf hin, dass den Haushalten zu wenig Wohnungen zur Verfügung stehen. Dies spiegelt die angespannte Wohnungsmarktsituation in Dortmund wider. Dieser Umstand drückt sich auch in der geringen innerstädtischen Umzugshäufigkeit aus (siehe Kapitel 3.3 – Innerstädtische Wanderungsbewegungen). Diese Wohnungsknappheit erfordert weiterhin hohe Aktivitäten im Wohnungsneubau, um den Haushalten ein adäquates und ausreichendes Angebot anbieten zu können. Parallel dazu ist die Nutzung des Potenzials leerstehender Wohnungen in Anbetracht der notwendigen Reduzierung des Siedlungsflächenverbrauches ein wichtiges Handlungsfeld.

Das Team der Wohnungsaufsicht des Amtes für Wohnen hat sich auf Grundlage der Wohnraumschutzsatzung zum Ziel gesetzt, proaktiv gegen Wohnungsleerstände vorzugehen. Durch selbstinitiierte Kontrollen und die eingegangenen Meldungen von Bürger*innen wurden im Jahr 2025 insgesamt 186 Fälle auf mögliche Leerstände kontrolliert. Bei der Mehrzahl der Fälle bestätigte sich der Leerstand im Sinne der Wohnraumschutzsatzung jedoch nicht, da er meist nicht länger als sechs Monate andauerte.

Bürger*innen haben die Möglichkeit Leerstände unter leerstand@stadtdo.de zu melden.

1. Wohnungsbestand

Ergebnis:

Die mittels der Stromzählermethode erhobene strukturelle Leerstandsquote betrug zum Stichtag 31.12.2025 rund 1,8%¹⁸. Somit standen rund 6.000 Wohnungen länger als sechs Monate leer. Hinzu kommen noch rund 2.600 Wohnungen, die kurzfristig, d. h. maximal sechs Monate lang, leer standen. Die Leerstandsquote lag somit insgesamt bei rund 2,6%¹⁹.

Wie groß die für das Funktionieren des Wohnungsmarktes notwendige Fluktuationsreserve tatsächlich ist, ist über die Stromzählermethode nur näherungsweise zu bestimmen, da u. a. nur die zum Stichtag bestehende Dauer des Leerstands bekannt ist, nicht aber die Marktgängigkeit und damit die kurzfristige Vermietbarkeit der Wohnungen. Zusammen mit der hohen Preisdifferenz zwischen Bestands- und Neuvertragsmieten führt die zu geringe Fluktuationsreserve zu der historisch niedrigen innerstädtischen Umzugshäufigkeit und dem damit einhergehenden Lock-In-Effekt.



Blick über die südliche Innenstadt (Foto: Gorecki)

18 Bezogen auf den Wohnungsbestand 2024.

19 Bezogen auf den Wohnungsbestand 2024.



Hohenbuschei (Foto: Roland Gorecki)



2.

Wohnungsneubau

2.1 Wohnungswirtschaftliche Rahmenbedingungen

Wohnungsbauinvestitionen

Im Jahr 2025 lag der Umsatz im Wohnungsbau laut einer Hochrechnung des Zentralverbandes des Deutschen Baugewerbes (ZDB) bei rund 53,6 Mrd. Euro. Nominell bedeutet dies einen Rückgang von 1,5 % gegenüber 2024, real sogar von 3,8 %. 2025 stellt einen Tiefpunkt der Baufertigstellungen der letzten 10 Jahre mit nur 206.000 fertiggestellten Wohnungen dar. Der ZDB prognostiziert allerdings für das Jahr 2026 eine Steigerung des bau-gewerblichen Umsatzes im Wohnungsbau auf 56,3 Mrd. Euro. Die Annahme gründet sich auf den tatsächlichen genehmigten 760.700 Wohnungen, die noch nicht fertiggestellt sind, von denen sich aber 307.200 Wohneinheiten im Bau befinden.

Baupreise und Baukosten

Der Baukostenindex für Wohngebäude lag 2025 um 2,3 % über dem Vorjahreswert. Wie im vergangenen Jahr ist die Preissteigerung insbesondere durch die sehr dynamischen Arbeitskosten zu erklären. Diese stiegen deutlich stärker (+4,1 %) als die Materialkosten (+1,3 %). Nach den sehr hohen Steigerungsraten in den Jahren 2021 und 2022 fallen sie inzwischen wieder deutlich gemäßiger aus.

Verbraucherpreise und Mietpreisindex

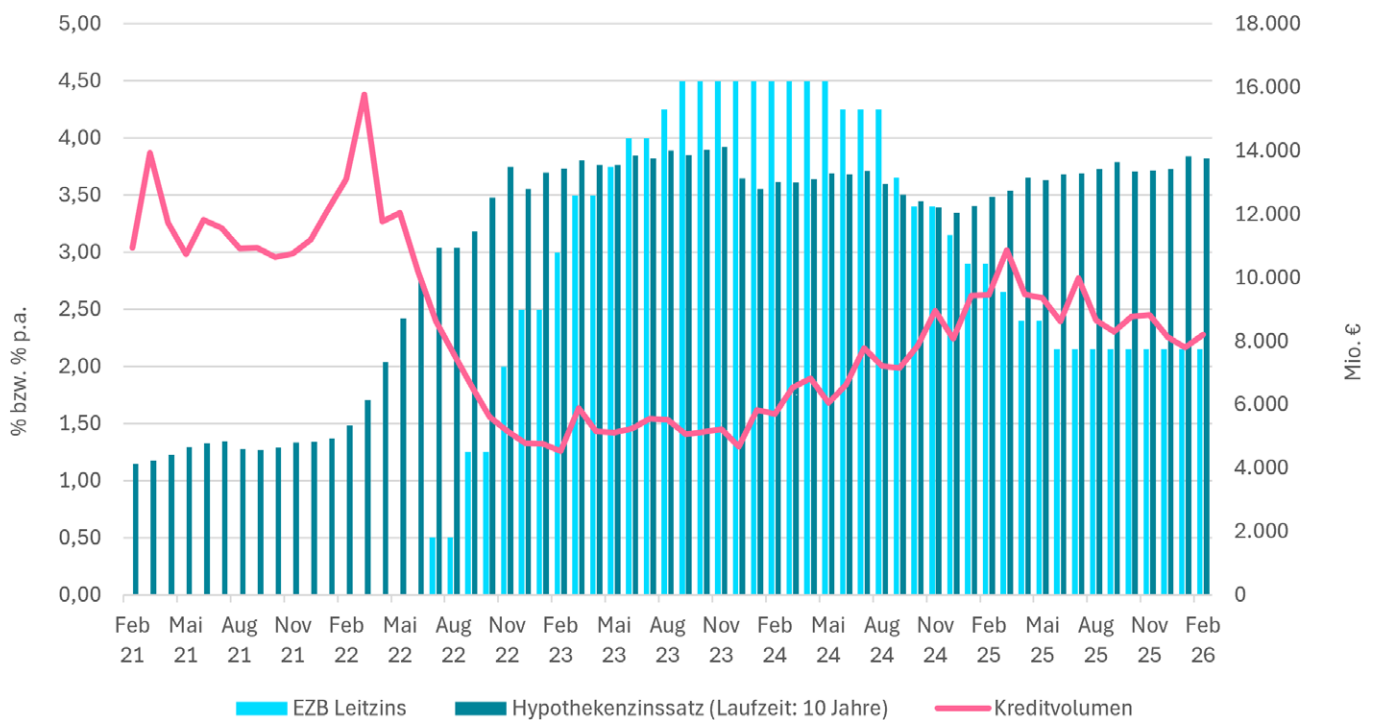
Im Jahresdurchschnitt 2025 erhöhten sich die Verbraucherpreise um 2,2 % gegenüber dem Jahr 2024. Damit stagnierte das Inflationsniveau und stabilisierte sich gegenüber den starken Steigerungen der Vorjahre.

Das Statistische Bundesamt berechnet im Rahmen des Verbraucherpreisindex auch den Mietenindex, bei dem mehrheitlich Bestandsmietverhältnisse eingehen. Hierbei zeigt sich eine relativ konstante Steigerungsrate zum Vorjahr von 2,1 %.

Kapitalmarktbedingungen

Am Stichtag 01.01.2026 lag der Effektivzinssatz für Wohnungsbaukredite mit anfänglicher Zinsbindung von über zehn Jahren bei 3,84 %. Dies bedeutet einen Anstieg der Zinssätze im Vergleich zum Vorjahr um 0,43 Prozentpunkte. Nachdem sich das Zinsniveau in den letzten Jahren sukzessive stabilisierte, stieg es nun wieder in Richtung des mehrjährigen Maximums. Parallel dazu entwickelte sich auch die Kreditnachfrage. Nach einem deutlichen und sukzessiven Anstieg des Kreditvolumens bis Anfang 2025, sank es im Laufe des Jahres wieder deutlich. Zwar liegt es immer noch deutlich über dem Niveau der Jahre 2023/2024, als das Kreditvolumen wegen der stark gestiegenen Zinsen infolge des Ukraine-Krieges einbrach. Der Aufwärtstrend ist damit zunächst aber gestoppt.

2. Wohnungsneubau



Aufgrund der im Jahre 2025 weiterhin stabilen Inflation wurde der Leitzins der Europäischen Zentralbank (EZB) im Laufe des Jahres weiterhin schrittweise von 3,15% auf 2,15% gesenkt. Seit Mitte 2025 bleibt der Leitzins allerdings konstant. Wie die EZB infolge der Ölpreisentwicklung im Zusammenhang mit dem Iran-Konflikt handeln und welche Auswirkungen dies auf die Kapitalmarktzinsen bzw. Wohnungsbaukredite haben wird, ist zum Zeitpunkt des Redaktionsschlusses nicht absehbar.

Abb. 5: Entwicklung des EZB-Leitzins, des Hypothekenzinssatzes sowie des Kreditvolumens

Quelle: Amt für Wohnen nach Deutsche Bundesbank, Europäische Zentralbank (EZB)

2.2 Bautätigkeit in Dortmund

Der Nachfragedruck und -überhang auf dem Dortmunder Wohnungsmarkt ist weiterhin sehr hoch. Die Stadt Dortmund leistet durch die Flächenbereitstellung und Planrechtschaffung (siehe Kapitel 2.3 – Wohnbauflächenpotenziale) sowie die bauordnungsrechtlichen Voraussetzungen (s. u.) ihren Beitrag, um den notwendigen Wohnungsbau zu ermöglichen. Darüber hinaus liefert auch die städtische Dortmunder Stadtentwicklungsgesellschaft durch Neubauprojekte mit bezahlbarem Wohnraum einen wichtigen Beitrag auf dem Mietwohnungsmarkt. Neben dem Zutun der Stadt Dortmund ist eine hohe Bautätigkeit jedoch von vielfältigen externen Rahmenbedingungen abhängig, wie z. B. Baulandpreise, Baukosten, Finanzierungsbedingungen etc.

Bodenrichtwerte

Ein wichtiger Faktor für Neubauvorhaben sind die Bodenpreise. Die vom Gutachterausschuss beobachteten Bodenrichtwerte zeigten für Dortmund zuletzt ein leicht steigendes Niveau. Für den individuellen Wohnungsbau (Doppelhaushälften und Reihenhäuser) in mittlerer Lage ist der Bodenrichtwert in Dortmund im letzten Jahr von 400 Euro/m² auf 420 Euro/m² gestiegen, in guter Lage von 550 Euro/m² auf 570 Euro/m². Im regionalen Gefüge hat Dortmund ein hohes Bodenpreisniveau.

Tab. 2: Bodenrichtwerte für baureife Grundstücke im regionalen Vergleich zum 01.01.2025

	Individueller Wohnungsbau (Doppelhaushälften und Reihenhäuser), mittlere Lage	Geschosswohnungsbau, mittlere Lage
Bochum	400	395
Castrop-Rauxel	300*	300
Dortmund	420	420
Essen	340	420
Hagen	230	210
Hamm	250*	350
Witten	265	230

*keine Unterscheidung nach Segmenten EFH, DH, RH möglich

Quelle: Der Obere Gutachterausschuss für Grundstücks-
werte im Land NRW

Baugenehmigungen

Nachdem es so schien, als würden sich die Baugenehmigungszahlen stabilisieren, sanken sie im Jahr 2025 auf ein Niveau von unter 1.000 Wohnungen. Im Vergleich zum Vorjahr bedeutete das einen Rückgang um 42 % auf 992 Wohnungen (siehe Abb. 7). Damit zeigte sich in Dortmund erneut eine gegensätzliche Entwicklung zum landesweiten (+10,7 %) und bundesweiten (+10,8 %) Trend.

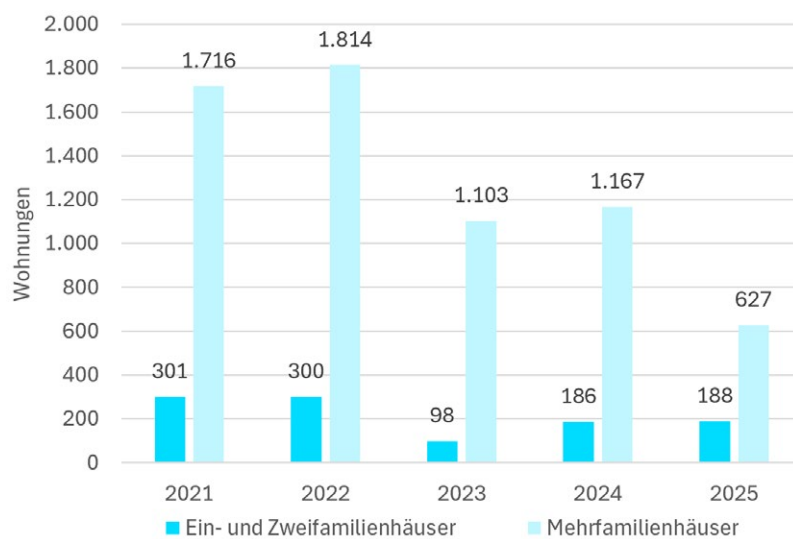
Ursächlich für den Rückgang und das niedrige Niveau der Baugenehmigungen ist die Gemengelage aus weiterhin hohen Baukosten und dem im Laufe des Jahres 2025 wieder ansteigenden Zinsniveau auf dem Kapitalmarkt. Jedoch kann bei einigen größeren Vorhaben mit einer Baugenehmigung Anfang des Jahres 2026

2. Wohnungsneubau

gerechnet werden, die sich dementsprechend in der Genehmigungsstatistik 2026 zeigen werden.

Den größten Anteil der genehmigten Wohnungen macht weiterhin der Geschosswohnungsbau aus. Die absolute Zahl der genehmigten Wohnungen sank allerdings stark um 46 % auf 627 Wohnungen. Gleichzeitig gab es zwar einen Anstieg der genehmigten Einfamilienhäuser (+16 %), deren Genehmigungen mit 176 Häusern allerdings auf niedrigem Niveau verbleiben. Auch Wohnungen in Zweifamilienhäusern spielen bei den Baugenehmigungen untergeordnete eine Rolle. Die Zahl sank zuletzt von 34 auf 12 genehmigte Wohnungen (siehe Abb. 6).

Abb. 6: Genehmigte Wohnungen²⁰ in Ein- und Zweifamilienhäusern und Mehrfamilienhäusern 2021 bis 2025



Quelle: Information und Technik Nordrhein-Westfalen



Aplerbeck Dachaufstockung DOGEWO21 (Foto: DOGEWO2/Schaper)

²⁰ Ausschließlich in Wohngebäuden genehmigte Wohnungen. Wohnungen in Nichtwohngebäuden und durch Um- und Ausbauarbeiten entstehende Wohnungen sind nicht enthalten.



Aufstockung Bergmannsgrün Vivawest (Foto: Vivawest)

Baufertigstellungen

Die Zahl der Baufertigstellungen in Dortmund belief sich im Jahr 2025 auf insgesamt 898 Wohnungen. Im Vergleich zur landesweiten (-9,4 %) sowie zur bundesweiten Entwicklung (-18,0 %) zeigt sich in Dortmund relativ gesehen ein deutlich stärkerer Rückgang (-43,5 %). Damit spiegelt sich die zugespitzte Situation in der Bauwirtschaft nun auch mit etwas Zeitverzögerung in der Dortmunder Baufertigstellungsstatistik wider²¹.

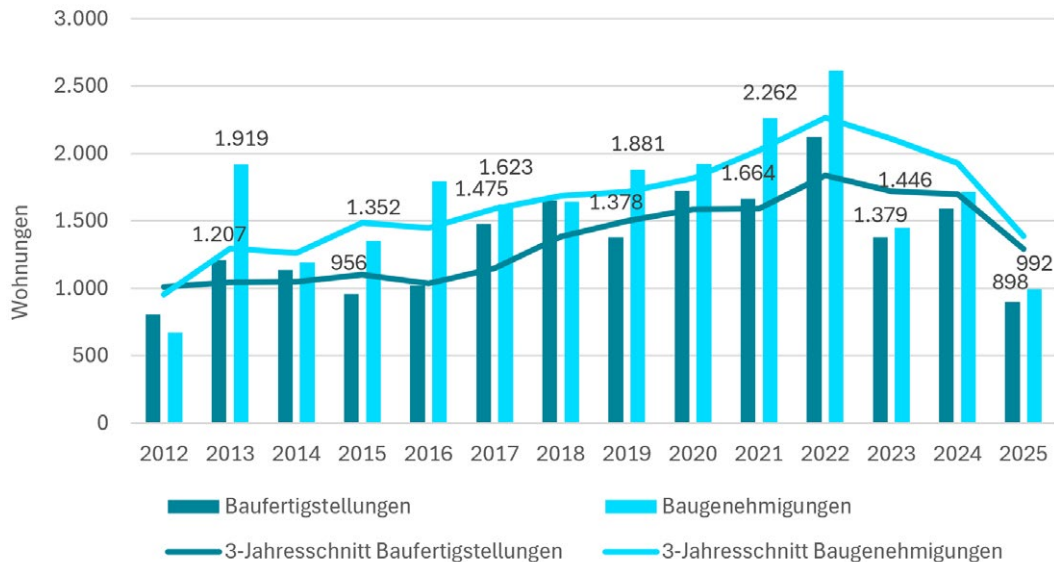
Bei Betrachtung des weniger schwankungsanfälligen 3-Jahreszeitraums zeigt sich ebenfalls ein deutlicher Rückgang der Baufertigstellungen. Gegenüber den durchschnittlich rund 1.800 fertiggestellten Wohnungen zwischen 2020 und 2022, sank die Zahl auf durchschnittlich rund 1.300 Wohnungen pro Jahr (2023–2025). Die aktuelle Bautätigkeit liegt nur noch leicht über dem Niveau zu Beginn der 2010er Jahre.

Aus der Statistik des Statistischen Bundesamtes geht hervor, dass die durchschnittliche Abwicklungsdauer, d. h. die Zeit von der Erteilung der Baugenehmigung bis zur Fertigstellung, zuletzt bundesweit weiter angestiegen ist. Diese liegt inzwischen bei 27 Monaten. Im Jahr 2020 lag sie noch bei 20 Monaten.

²¹ Bei der jahresscharfen Betrachtung der Bautätigkeitszahlen ist zu beachten, dass es immer wieder zu jährlichen Schwankungen kommt. Eine Baufertigstellung wird erst dann statistisch „sichtbar“, wenn sie vom Bauherren angezeigt wird bzw. wenn eine Abnahme durch die Bauordnung erfolgt ist. So werden Baufertigstellungen oftmals erst im Folgejahr an das Statistische Landesamt (IT.NRW) gemeldet. Weniger anfällig für Schwankungen ist daher der Blick auf den 3-Jahresschnitt der Fertigstellungen.

2. Wohnungsneubau

Abb. 7: Genehmigte und fertig gestellte Wohnungen²² in Dortmund 2012 bis 2025



Quelle: Information und Technik Nordrhein-Westfalen

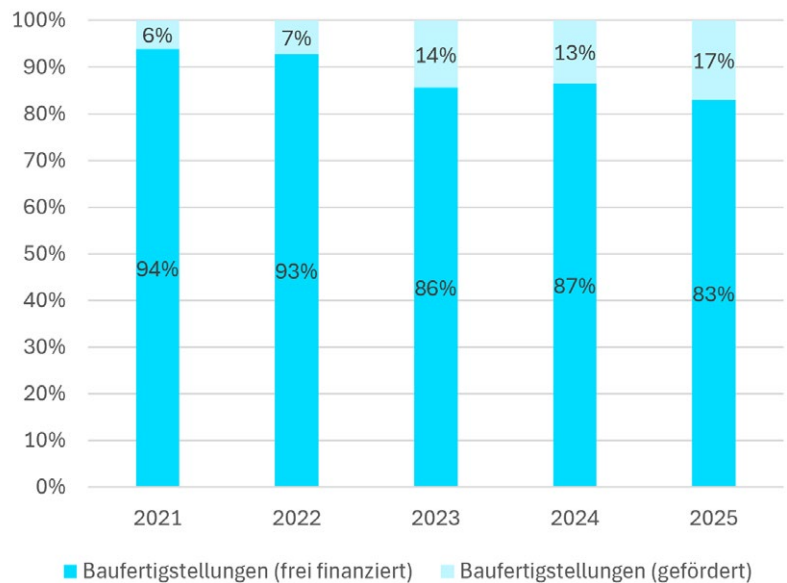
Der Ausblick auf das Baugeschehen ist aufgrund der schwierigen Rahmenbedingungen weiterhin eher verhalten (siehe auch Kapitel 5 – Kommunales Stimmungsbarmeter). Durch die ebenfalls gesunkene Zahl der Baugenehmigungen in den Jahren 2023 bis 2025 ist damit zu rechnen, dass die Neubauzahlen in den kommenden Jahren auf niedrigerem Niveau verbleiben. Allerdings besteht in Anbetracht der hohen Genehmigungszahlen in den Jahren 2021 und 2022 noch ein nennenswertes Potenzial für den dringend benötigten Wohnungsneubau in Dortmund (Bauüberhang). Entscheidend hierfür wird jedoch die Entwicklung der Finanzierungs- und Baukosten sein. Auch die Frage, inwieweit der „Bauturbo“ den Wohnungsneubau ankurbeln kann, ist dafür maßgeblich.

Der Rat der Stadt Dortmund hat am 26.03.2026 den Grundsatzbeschluss zur Anwendung des sogenannten Bauturbos in Dortmund beschlossen. Durch die neuen gesetzlichen Vorgaben gibt es erweiterte Befreiungsmöglichkeiten und die Möglichkeit Bauvorhaben bauplanungsrechtlich auch ohne Aufstellung oder Änderung eines Bebauungsplanes zu genehmigen. Der Start der Anwendung in Dortmund ist vielversprechend. Für zwei große Bauvorhaben mit insgesamt 350 Wohneinheiten konnte bereits die Zustimmung gegeben werden. Viele weitere Anfragen sind eingegangen und werden derzeit geprüft. Eine Evaluierung zur Anwendung in Dortmund ist im Jahr 2026 geplant.

²² Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden sowie in Wohnheimen, inkl. durch Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden neu entstandene Wohnungen (z. B. Dachgeschossausbau).

Hinsichtlich des planungsrechtlichen Rahmens der Wohnungsbauvorhaben zeigt sich, dass fast die Hälfte der im Jahr 2025 fertiggestellten Wohnungen im Rechtsrahmen des § 34 BauGB zu verorten sind. Bei rund 45 % der Wohnungen handelt es sich also um Wohnungen, die im Zusammenhang bebauter Ortsteile errichtet wurden und die keinem Bebauungsplan unterliegen. Die übrigen rund 55 % der fertiggestellten Wohnungen liegen im Geltungsbereich eines Bebauungsplans (gem. § 30 BauGB). Diese Anteilsverhältnisse decken sich mit der im Kommunalen Wohnkonzept 2021 erwarteten Verteilung in Bezug auf die Erreichung der Bedarfszahl.

Während die schwierigen Rahmenbedingungen den frei finanzierten Wohnungsbau ausbremsen, zeigt sich ein großes Interesse an öffentlichen Wohnraumfördermitteln ([siehe Kapitel 2.4 - Wohnraumförderung](#)). Hierdurch stieg der Anteil der öffentlich geförderten Neubauwohnungen. Es ist zu berücksichtigen, dass die gestiegene Inanspruchnahme der Fördermittel sich immer zeitverzögert in der Statistik widerspiegelt und sich größere Vorhaben besonders in der Statistik bemerkbar machen können. Folgende Abbildung zeigt die Anteilsverhältnisse frei finanzierter und öffentlich geförderter Wohnungen in den letzten fünf Jahren.



Mit Blick auf die Verteilung der fertiggestellten Wohnungen zeigt sich, dass der größte Anteil im Neubau von Geschosswohnungen liegt. Allerdings sinkt dieser Anteil seit drei Jahren leicht. Während der Anteil der Ein- und Zweifamilienhäuser seit 2022 auf einem konstant niedrigen Niveau verbleibt (rd. 10 % aller fertiggestellten Wohnungen), stieg der Anteil der durch Um- oder Ausbauarbeiten entstehenden Wohnungen an. Das deutet darauf hin, dass bei einigen Wohnungsbaugesellschaften die Nutzung von Potenzialen im Bestand, wie z. B. die Dachgeschossaufstockung vermehrt in den Fokus rückt ([siehe Abb. 9](#)).

Abb. 8: Anteil frei finanzierter und öffentlich geförderter Wohnungen an den Baufertigstellungen (2021 bis 2025)*

Quelle: Amt für Wohnen, Information und Technik Nordrhein-Westfalen
* Anteile bezogen auf die Gesamtzahl der Baufertigstellungen; die öffentlich geförderten Wohnungen beinhalten ausschließlich die geförderten Mietwohnungen, während unter den frei finanzierten auch Eigenheime und Eigentumswohnungen enthalten sind.

2. Wohnungsneubau

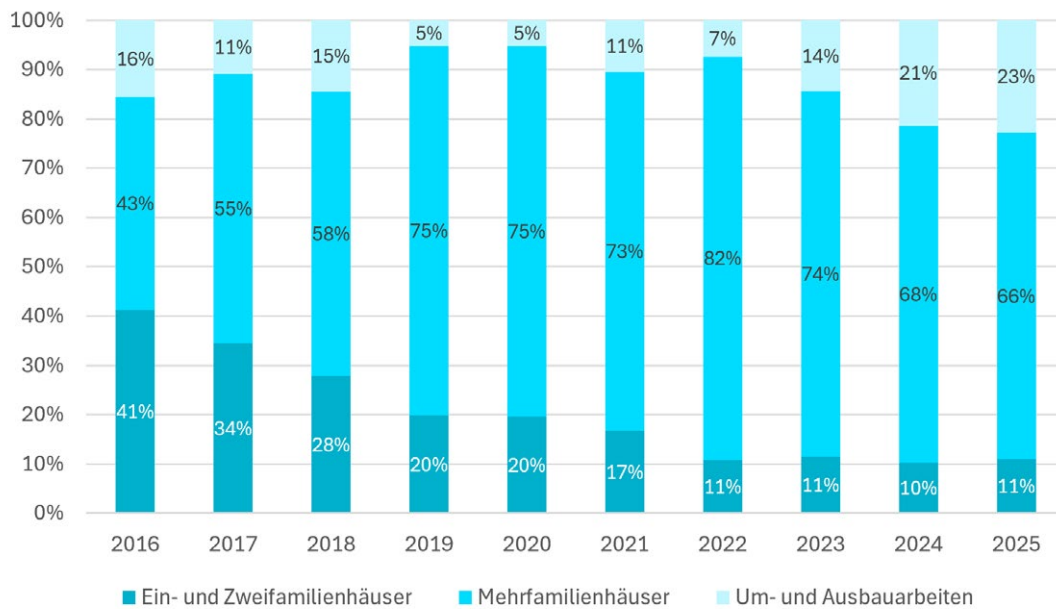


Abb. 9: Anteil der Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern, Mehrfamilienhäusern sowie durch Um- und Ausbaurbeiten im Bestand an den Baufertigstellungen (2016 bis 2025)

Quelle: Information und Technik Nordrhein-Westfalen



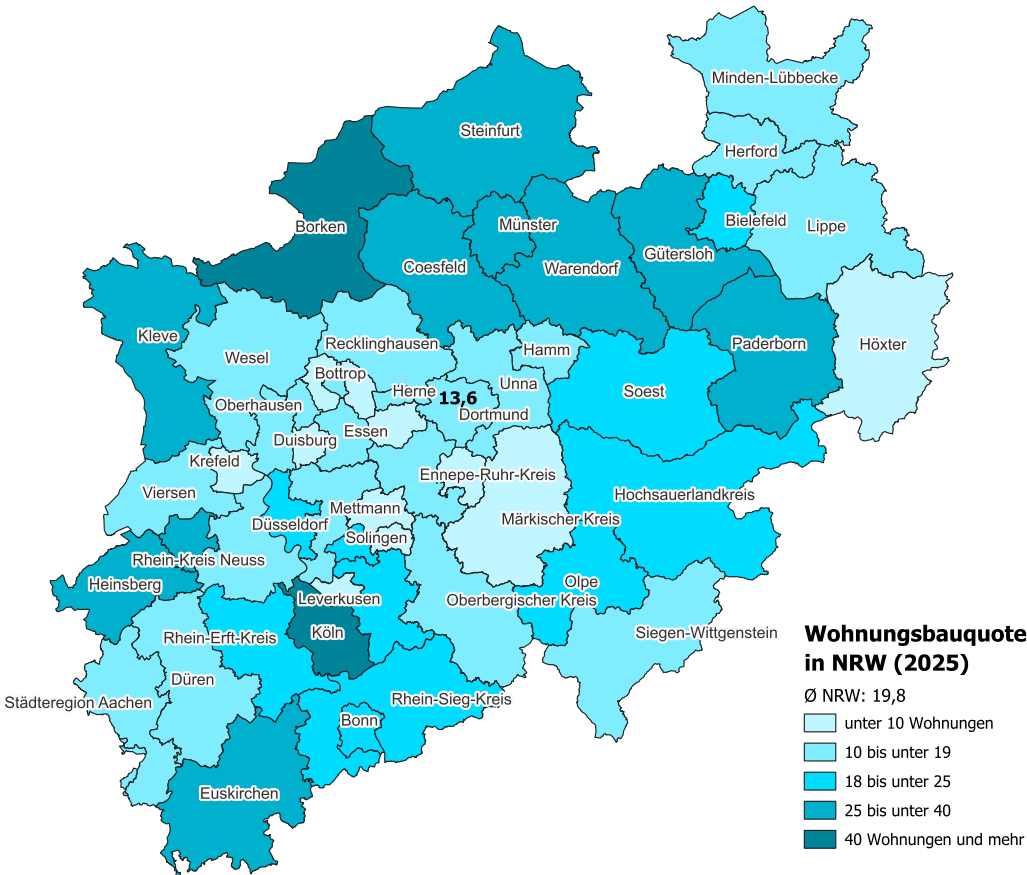
Neubau Am Sattel Huckarde DOGEWO21 (Foto: DOGEWO21/Brennraum)

Wohnungsbauquote/Bauintensität

Setzt man die Baufertigstellungen mit der jeweiligen Einwohnerzahl ins Verhältnis, so lässt sich die Bautätigkeit regional vergleichen. In Dortmund lag die Wohnungsbauquote²³ laut IT.NRW im Jahr 2025 bei 13,6 und damit ungefähr nur halb so hoch wie im Vorjahr (26,4). Damit liegt Dortmund – anders als noch im Vorjahr – unter dem landesweiten Durchschnitt von 19,8.

Neubautätigkeit der Dortmunder Stadtentwicklungsgesellschaft:

Die Dortmunder Stadtentwicklungsgesellschaft (DSG) hat nach ihrer Gründung im Jahr 2022 die operative Tätigkeit aufgenommen und überführt sukzessive mehrere Neubauvorhaben in die Realisierung. Der Fokus bei den Neubauvorhaben liegt auf einer erhöhten Quote für den öffentlich geförderten Wohnungsbau und soll somit einen Beitrag zu langfristig bezahlbaren und angemessenen Mieten leisten.



Karte 3: Wohnungsbauquote 2025 in NRW

Quelle: Amt für Wohnen nach Information und Technik Nordrhein-Westfalen

23 fertiggestellte Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden (ohne Wohnheime) je 10 000 Einwohner*innen am 30.06.2025 (Fortschreibung auf Basis der Ergebnisse des Zensus 2022)

2. Wohnungsneubau

Das derzeitige Neubauprogramm umfasst elf Neubauvorhaben in neun Stadtbezirken zur Schaffung von bis zu 30.000 m² Wohnfläche und 370 Wohneinheiten.

Im Jahr 2025 hat die Realisierung der ersten beiden Neubauvorhaben zur Errichtung von insgesamt 61 Wohneinheiten begonnen. Ende 2025 befanden sich diese in den Rohbauarbeiten. Die Fertigstellung ist für das 1. Halbjahr 2027 vorgesehen.

In Hörde (Stettiner Str. 2-6) werden 43 Wohneinheiten und zwei Gemeinschaftsräume in drei Gebäuden errichtet, die mit einer Tiefgarage verbunden sind. Hier wird neben einer erhöhten Quote für den öffentlich geförderten Wohnungsbau (39 von 43 Wohneinheiten) der Fokus auf familiengeeignete Wohnungen und einen klimafreundlichen und nachhaltigen Wohnungsbau gerichtet. Das Vorhaben wird im Energiestandard EH40 mit DGNB-Zertifizierung für nachhaltiges Bauen realisiert.

In Mengede (Mengeder Straße 617, 619) werden 18 Wohneinheiten in zwei Gebäude errichtet. Der Fokus liegt hier ebenfalls auf einer erhöhten Quote für den öffentlich geförderten Wohnungsbau (17 von 18 Wohneinheiten) und einem klimafreundlichen und nachhaltigen Wohnungsbau. Das Vorhaben wird im Energiestandard EH40 mit NaWoh-Zertifizierung für nachhaltigen Bauen umgesetzt.

Für das 2. Halbjahr 2026 ist der Baubeginn von bis zu sechs weiteren Neubauvorhaben mit 165 Wohneinheiten geplant.

Die DSG hat im Jahr 2025 Förderdarlehen für drei Projekte in Höhe von rund 18,3 Millionen Euro bewilligt bekommen. Der Anteil öffentlich geförderter Wohnungen an allen geplanten Wohnungen liegt bei 67 bis 100 %.

Ergebnis:

Nach einer Stabilisierung der Baugenehmigungen und Baufertigstellungen im Vorjahr war ein weiterer Rückgang zu beobachten. Sowohl die Zahl der Baugenehmigungen (-43% auf 992) als auch die der Baufertigstellungen (-42% auf 898) sanken deutlich.

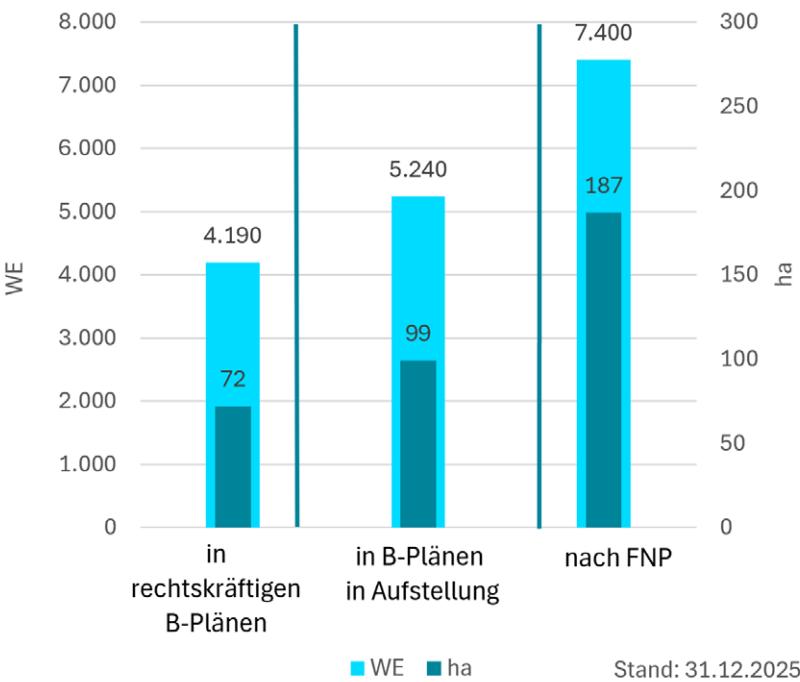
Die Rahmenbedingungen, insbesondere das wieder leicht gestiegene Zinsniveau und die hohen Baukosten, werden die Bautätigkeit wesentlich beeinflussen. Das Niveau der Baugenehmigungen in den letzten drei Jahren lässt eine geringere Bautätigkeit erwarten, wenngleich die Vielzahl an bereits genehmigten Wohnungen ein großes Potenzial darstelle. Der Grundsatzbeschluss zur Anwendung des sogenannten Bauturbos in Dortmund wird sich aller Voraussicht nach positiv auf den Bau von neuen Wohnungen auswirken.

2.3 Wohnbauflächenpotenziale

Das Stadtplanungs- und Bauordnungsamt führt im Rahmen des Wohnbauflächenmonitorings eine regelmäßige Erhebung und Analyse des im Dortmunder Stadtgebiet vorhandenen Baulandangebotes zur Steuerung der städtischen Planungsaktivitäten durch. Die für das Jahr 2025²⁴ bilanzierten Wohnbauflächenpotenziale teilen sich wie folgt auf:

In der Gesamtbilanz steht in der Planrechtskategorie der rechtskräftigen Bebauungspläne das gleiche Flächenkontingent wie im Vorjahr zur Verfügung. Dies ist darauf zurückzuführen, dass in demselben Umfang, in dem Flächen mit Rechtskraft baulich in Anspruch genommen wurden, Wohnbauflächen aus Aufstellungsverfahren rechtskräftig geworden sind.

Abb. 10: Wohnbauflächenpotenziale in Hektar (ha)²⁵ und potenziell realisierbaren Wohneinheiten (WE) nach Planrechtstatus (gerundet)



Quelle: Stadtplanungs- und Bauordnungsamt

24 Stichtag 31.12.2025

25 Flächenangaben zu den Flächennutzungsplanreserven sowie den Flächen im Geltungsbereich eines Bebauungsplans im Aufstellungsverfahren beziehen sich auf die Bruttofläche (gesamte Fläche des Baugebiets, die für Wohnnutzung vorgesehen ist, inklusive Erschließungs-, Grün-, Wasserflächen etc. Angaben zu Flächen im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplans beziehen sich überwiegend auf die Nettofläche, also die tatsächlich mit Wohngebäuden bebaubare Grundstücksfläche.

2. Wohnungsneubau

Zusätzlich gibt es Nachverdichtungspotenziale im unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB, welche erhoben und im Jahr 2026 in ein gesamtstädtisches Baulückenkataster überführt werden. In der Berichtslegung 2027 wird an dieser Stelle ausführlicher über die Ergebnisse des Baulückenkatasters und die zusätzlichen Innenentwicklungspotenziale berichtet.

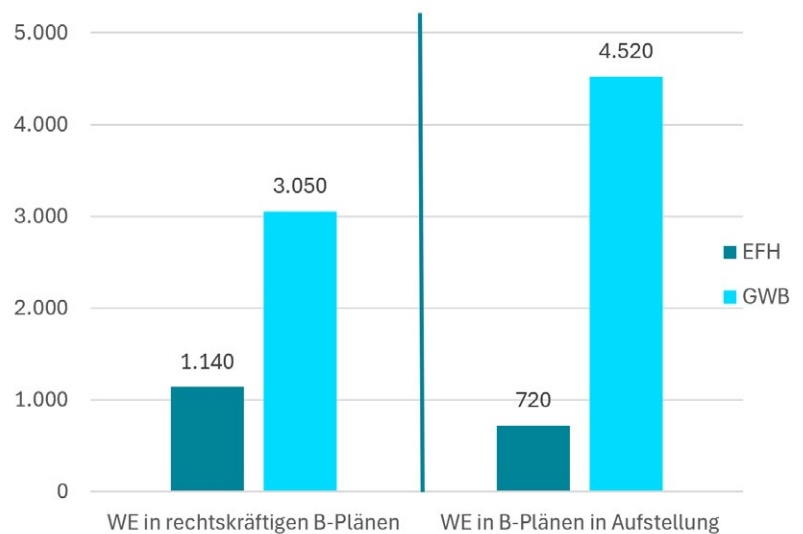
Die Angaben zu den potenziellen Wohneinheiten beruhen auf den im jeweiligen Bebauungsplan (rechtskräftig und in Aufstellung befindlich) vorgesehenen Zielzahlen. In der Summe liegt das angestrebte Potenzial in beiden Kategorien über den Angaben des Vorjahres.

Bezüglich der Flächennutzungsplanreserven basiert die Angabe der potenziellen Wohneinheiten an dieser Stelle nicht mehr auf den Annahmen des aktuellen Flächennutzungsplans, dessen Grundlagen im Jahr 2004 festgelegt wurden. Hier wird erstmals auf die durch den Regionalverband Ruhr (RVR) im Jahr 2025 ermittelte anzustrebende bauliche Dichte für Dortmund von 56,6 WE/ha Nettofläche zurückgegriffen (Bruttofläche FNP 187 ha abzgl. 30 % entspr. 130 ha Nettofläche FNP). Hiermit soll den derzeitigen stadtentwicklungspolitischen Rahmenbedingungen (u. a. Vorrang der Innenentwicklung vor Außenentwicklung i. V. m. der Einhaltung des 30-Hektar-Ziels der Bundesregierung) Rechnung getragen werden.

Veränderte Planungsparadigmen sowie die aktuelle Marktentwicklung führen zudem zu einer Verlagerung zu mehr Geschosswohnungsbau insbesondere auf zentral gelegenen Flächen, um eine höhere Wohnungsanzahl zu realisieren.

Diese Veränderung zu höherer baulicher Dichte ist bei den Bebauungsplänen mit Rechtskraft sowie in laufenden Verfahren bereits abzulesen (siehe Abb. 11). Ob sich diese Tendenzen in dieser Ausprägung auch bei den noch nicht projektierten Flächen weiter fortsetzen werden, ist derzeit nicht absehbar, da sie sich häufig im Hinblick auf Lage, städtebauliches Umfeld sowie deren Eignung für bestimmte Bautypologien von den Flächen in laufenden Verfahren unterscheiden.

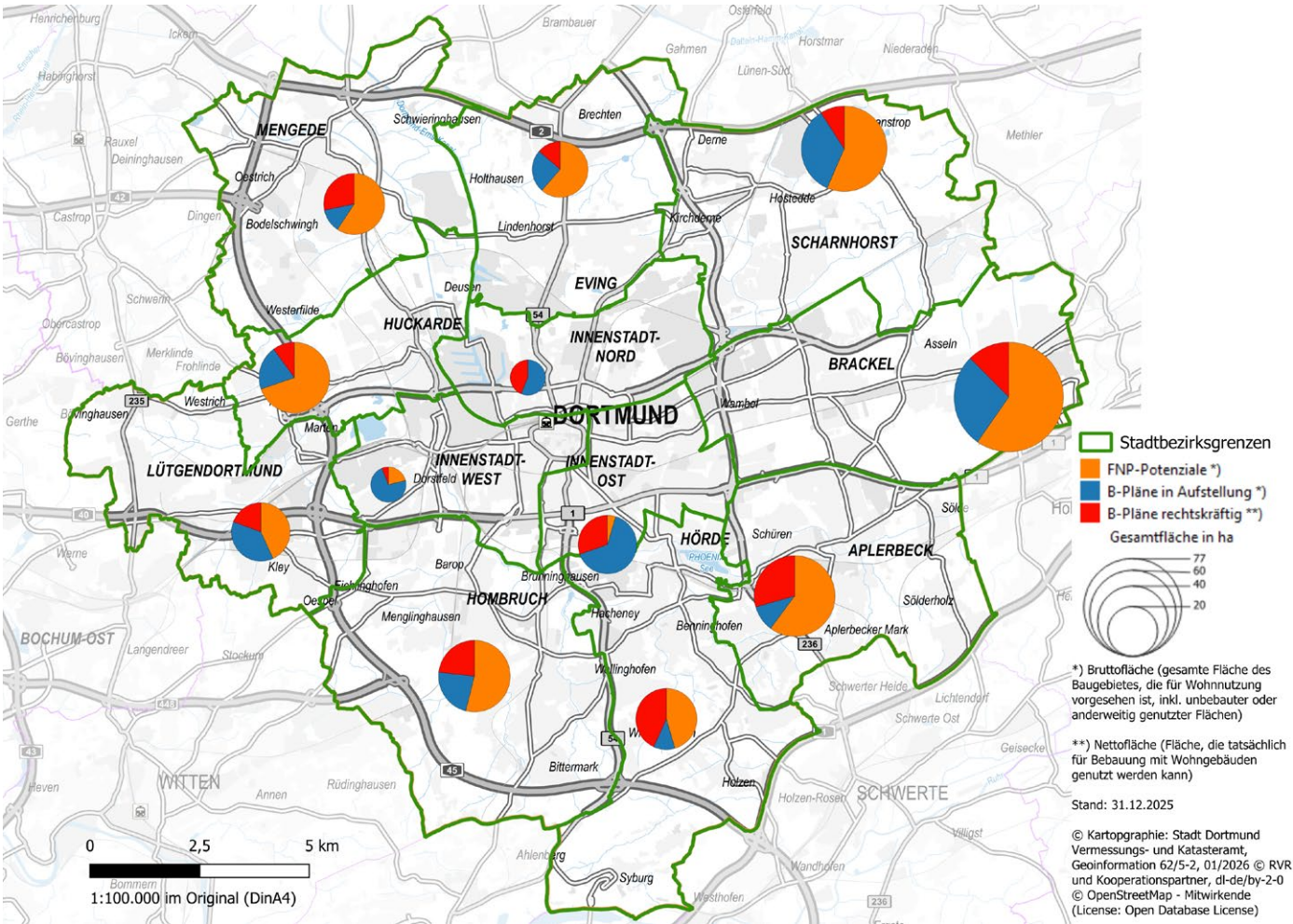
Abb. 11: Potenziell realisierbare Wohneinheiten (WE) auf den Wohnbauflächenpotenzialen in rechtskräftigen und sich in Aufstellung befindlichen Bebauungsplänen, differenziert nach Ein- und Zweifamilien- (EFH) bzw. Geschosswohnungsbau (GWB) und Planrechtstatus



Stand: 31.12.2025

Quelle: Stadtplanungs- und Bauordnungsamt

Der Umfang des vorhandenen Baulandangebots insgesamt sowie differenziert nach Planrechtstatus variiert in seiner Verteilung über das Dortmunder Stadtgebiet teilweise stark. Die für das Jahr 2025 bilanzierten Wohnbauflächenpotenziale verteilen sich wie folgt auf die zwölf Dortmunder Stadtbezirke:



Karte 4: Wohnbauflächenpotenziale nach Planrechtstatus und Stadtbezirken in Dortmund

Quelle: Stadtplanungs- und Bauordnungsamt

2. Wohnungsneubau

Das umfangreichste Flächenkontingent insgesamt sowie anteilig in der Kategorie der Flächennutzungsplanpotenziale entfällt nach wie vor auf den Stadtbezirk Brackel, gefolgt von anderen Außenbezirken, wie Scharnhorst, Aplerbeck, Hombruch und Huckarde. Einzig die Innenstadt-Nord verfügt über kein Flächennutzungsplanpotenzial mehr, so dass bei Neuentwicklungen hier der Fokus auf Abriss- und Neubaumaßnahmen oder der Änderung von Flächennutzungen liegt. Laufende Bebauungsplanverfahren sowie Potenziale in rechtskräftigen Bebauungsplänen sind in jedem Stadtbezirk in unterschiedlicher Ausprägung vorhanden. Auf letztere wird im Folgenden näher eingegangen.

Potenziale in rechtskräftigen Bebauungsplänen

In manchen Stadtbezirken ist das vorhandene Flächenpotenzial innerhalb rechtskräftiger Bebauungspläne recht groß.

Diese Flächen stehen jedoch zum Teil aus unterschiedlichen Gründen nicht unmittelbar für eine Entwicklung zur Verfügung. Daher ist eine Differenzierung im Hinblick auf die Verfügbarkeit der Flächen vorzunehmen.

Rund 23 Hektar Wohnbaufläche für etwa 2.500 Wohneinheiten sind aktuell u.a. innerhalb folgender Bebauungspläne in der baulichen Entwicklung und Vermarktung:



Neubau Stettiner Straße DSG (Visualisierung: DSG)

Tab. 3: In der Entwicklung befindliche rechtskräftige Bebauungspläne mit Wohnungsbau (mit mehr als 40 Wohneinheiten)

Name des Bebauungsplans (B-Plan-Nr.), Stadtbezirk	Anzahl noch verfügbarer Wohneinheiten (ca. Angabe)	Nettofläche in ha
„Karlsquartier“ (InN 226), Innenstadt-Nord	800	3,2
„Kronprinzenviertel“ (InO 225), Innenstadt-Ost	350	4,5
„Bergmannsgrün“ (Hu 124), Huckarde	305 (davon werden 144 durch Abriss und Neubau ersetzt)	1,9
„Max-Eyth-Straße“ (InO 244), Innenstadt-Ost	250	0,9
„An der Witwe“ (Hom 258), Hombruch	200	1,7
„Erdbeerfeld“ (Mg 131), Mengede	170	1,9
„westlich Wellinghofer Straße“ (Hö 273), Hörde	67	1,6
„Pleckenbrink“ (Br 213), Brackel	90	2,1
„Brechtener Heide“ (Ev 138), Eving	78	0,8
„Am Lennhofe“ (Hom 252), Hombruch	75	1,1
„Tulpenstraße“ (Ap 162n), Aplerbeck	62	2,6
„Westlich Emschertal Grundschule“ (Ap 235), Aplerbeck	40	0,8

Quelle: Stadtplanungs- und Bauordnungsamt

42 Hektar für etwa 1.600 Wohneinheiten befinden sich in rund 50 Bebauungsplänen mit Potenzialen von mindestens zehn bis ca. 130 Wohneinheiten pro Bebauungsplan. Diese stehen einer baulichen Entwicklung grundsätzlich zur Verfügung; in der Regel laufen bereits vorbereitende Maßnahmen zur Umsetzung. Für einige dieser Bebauungspläne erfolgt erst eine Marktbereitstellung, wenn beispielsweise die Erschließung gesichert ist.

Rund 10 Hektar für etwa 260 Wohneinheiten liegen in Bebauungsplänen, die größtenteils im Durchschnitt älter als 15 Jahre sind und je Geltungsbereich mittlerweile ein Potenzial von weniger als zehn Wohneinheiten aufweisen (vorwiegend für den Ein- bis Zweifamilienhausbau).

2. Wohnungsneubau

Bauliche Inanspruchnahmen von Wohnbauflächen im Jahr 2025

Die Wohnbauflächenpotenziale unterliegen einer stetigen Dynamik. Während durch bereits laufende Bautätigkeit bestehende Flächen sukzessive in Anspruch genommen werden, entstehen zugleich neue Potenziale durch die Schaffung von Planrecht im Rahmen laufender oder neu eingeleiteter Bauleitplanverfahren.

Die Dynamik der letzten Jahre fortsetzend, belief sich die bauliche Inanspruchnahme im Jahr 2025 auf Flächen für rund 800 Wohneinheiten²⁶. Davon entfielen rund 40 % auf Flächen in Geltungsbereichen rechtskräftiger Bebauungspläne mit einem Schwerpunkt auf Geschosswohnungsbau.

Insbesondere sind in diesem Zusammenhang folgende Bebauungspläne zu nennen:

Die übrigen Bauvorhaben wurden gemäß § 34 BauGB im Zusammenhang bebauter Ortsteile genehmigt. Neben Nachverdichtungen im Bereich von Ein- und Zweifamilienhäusern, über nahezu das gesamte Stadtgebiet verstreut, erfolgten unter anderem im Stadtbezirk Scharnhorst signifikante bauliche Inanspruchnahmen in dieser Planrechtskategorie im Bereich Büttnerstraße.

Tab. 4: Bebauungspläne mit schwerpunktmäßigen Inanspruchnahmen im Jahr 2025

Name des Bebauungsplans (B-Plan-Nr.), Stadtbezirk	Anzahl genehmigter Wohneinheiten (ca. Angabe)
„Am Lennhofe“ (Hom 252), Hombruch	75
„Luisenglück“ (Hom 275;), Hombruch	62
„Kronprinzenviertel“ (InO 225), Innenstadt-Ost	50
„westl. Wellinghofer Straße“ (Hö 273), Hörde	43
„südl. Karinstraße“ (Lü 187; erste Inanspruchnahmen innerhalb des B-Plans), Lütgendortmund	24

Quelle: Stadtplanungs- und Bauordnungsamt

²⁶ Die Kennziffer bezieht sich auf den angezeigten Baubeginn.

Zur Rechtskraft geführte Bebauungspläne mit der Zielrichtung Wohnen im Jahr 2025

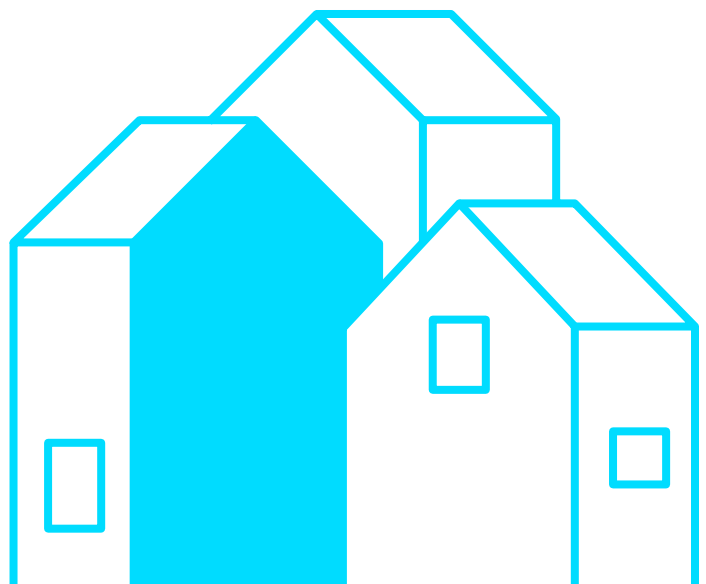
Im Jahr 2025 wurde für ca. 580 Wohneinheiten Planrecht durch die Aufstellung von Bebauungsplänen geschaffen.

Rechtskräftig wurde der Bebauungsplan „Max-Eyth-Straße“ (InO 244). Hier ist durch die Nutzung einer brachliegenden Fläche durch Geschosswohnungsbau Planrecht für ca. 230 Wohneinheiten entstanden.

In Huckarde ist durch den Bebauungsplan „Bergmannsgrün“ (Hu 154) Planrecht für 305 Wohneinheiten geschaffen worden (davon wurden 144 WE im Bestand abgerissen, die durch ca. 252 neue WE zzgl. 53 Mikroapartements ersetzt werden sollen).

Das Tiny-House Village in Sölde kann nun auch gebaut werden. Durch den Bebauungsplan „westlich Emschertal Grundschule“ (Ap 235) können ca. 40 Wohneinheiten entstehen.

Neben dem Wohnraumbedarf steht bei der Aufstellung von Bebauungsplänen zunehmend der erforderliche Ausbau sozialer Infrastruktur im Fokus. In Abstimmung mit dem Jugendamt der Stadt Dortmund werden in neuen Wohngebieten Kindertagesstätten mitgeplant, um dem wachsenden Bedarf gerecht zu werden. Mehrere Verfahren im aktuellen Jahresarbeitsprogramm des Stadtplanungs- und Bauordnungsamtes zielen darüber hinaus auf die Schaffung von Planrecht für weiterführende Schulen und Sportstätten ab.



2. Wohnungsneubau

2.4 Wohnraumförderung

Der öffentlich geförderte Wohnungsbau ist eines der zentralen kommunalen Steuerungselemente für die Sicherung der Wohnraumversorgung. Er gewährleistet gute Wohnqualitäten zu langfristig bezahlbaren Mieten für unterschiedliche Nachfragegruppen mit geringen bis mittleren Einkommen.

Das Land Nordrhein-Westfalen verfolgt mit dem mehrjährigen Wohnraumförderungsprogramm für die Jahre 2023 bis 2027 das Ziel, mehr bezahlbaren Wohnraum zu schaffen. Mit der öffentlichen Wohnraumförderung werden der Neubau, die Modernisierung und der Erhalt moderner, barrierefreier und klimaschutzorientierter Wohnangebote für die unterschiedlichsten Zielgruppen unterstützt. Für Haushalte mit geringen und mittleren Einkommen werden dadurch sowohl Angebote an bezahlbaren Mietwohnungen mit zeitgemäßen Standards geschaffen bzw. gesichert als auch der Kauf sowie die Modernisierung von selbstgenutzten Eigenheimen und Eigentumswohnungen gefördert.

Die öffentliche Wohnraumförderung erfolgt in Form von zinsgünstigen Darlehen und Tilgungsnachlässen. Für das Jahr 2025 hat das Land NRW zunächst ein Finanzrahmen von rund 2,4 Milliarden Euro zur Verfügung gestellt. Davon ist der Stadt Dortmund zu Jahresbeginn 2025 ein Globalbudget in Höhe von 40 Millionen Euro für Wohnraumfördermaßnahmen zugeteilt worden.



Am Grimmelsiepen DERWALD (Foto: W & F DERWALD GmbH & Co. KG)

Unter Berücksichtigung der im Laufe des Jahres zusätzlich zugewiesenen Finanzmittel konnten in Dortmund für 72 Einzelmaßnahmen Förderdarlehen in Höhe von knapp 110 Millionen Euro bewilligt werden²⁷. Mit diesem sehr positiven Ergebnis wurden insgesamt 604 Wohnungen gefördert. Die Mittelverteilung auf die einzelnen Fördermodule stellt sich wie folgt dar (siehe Tab. 5):

Im Jahr 2025 lag der Förderschwerpunkt auf dem dringend benötigten Neubau von Mietwohnraum. Es wurden Darlehen in Höhe von knapp 95,5 Millionen Euro für die Neuschaffung von 390 Mietwohnungen – darunter 26 Mieteinfamilienhäuser und 74 Wohnheimplätze – gewährt. Dies zeigt sich sowohl im Anteil der Fördermittel (87 %) als auch an der Zahl der Wohnungen (65 %) am jeweiligen Gesamtvolumen (siehe Abb. 12).

Tab. 5: Bewilligte Wohnraumfördermittel 2025

	2025		
	Wohnraumfördermittel	Tilgungsnachlässe	Wohnungen
Neubau von Mietwohnraum/ Mieteinfamilienhäusern/ Wohnheimplätzen	95,5 Mio. €	39,9 Mio. €	390 (darunter 26 Miet-EFH und 74 Wohnheimplätze)
Modernisierung von Mietwohnraum	6,0 Mio. €	2,0 Mio. €	33
Neubau und Erwerb von Eigentum	5,9 Mio. €	0,4 Mio. €	27
Modernisierung von selbst ge- nutztem Wohneigentum	2,0 Mio. €	0,6 Mio. €	15
Bindungsverlängerung	-	1,0 Mio. €	118
Bindungserwerb	0,2 Mio. €	-	21
Insgesamt	109,5 Mio. €	44,1 Mio. €	604

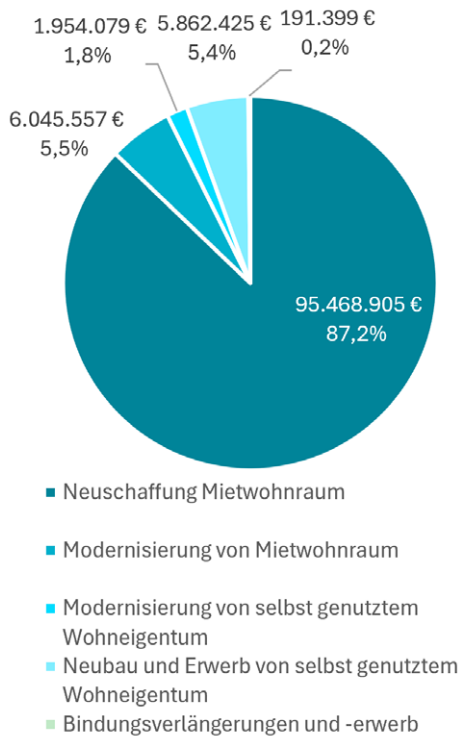
Quelle: Amt für Wohnen

27 Zusätzlich zu der Bewilligung von den rund 110 Mio. Euro Förderdarlehen wurden für die unterschiedlichen Förderbausteine insgesamt 44,1 Mio. Euro an Tilgungsnachlässen gewährt

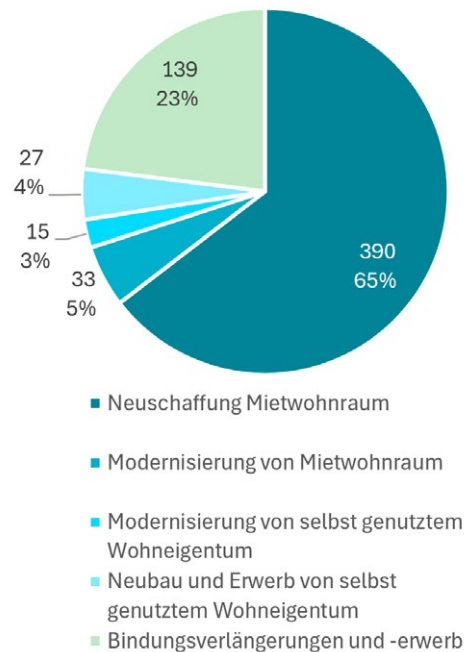
2. Wohnungsneubau

Abb. 12: Verteilung der Fördermittel²⁸ und Wohneinheiten auf die einzelnen Fördermodule im Jahr 2025

Fördermittel



Wohneinheiten



Quelle: Amt für Wohnen

Von den 390 geförderten Neubaumietwohnungen waren 342 Wohnungen für Haushalte der Einkommensgruppe A sowie 48 Wohneinheiten für Haushalte der Einkommensgruppe B zweckgebunden. Die Bewilligungsmieten²⁹ für Mietwohnraum lagen bei 7,25 €/m² netto kalt für die Einkommensgruppe A und 8,40 €/m² für die Einkommensgruppe B.

Ein wichtiges Ziel der Stadt Dortmund ist die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum für Familien mit Kindern. Es werden 154 Wohnungen mit drei und mehr

Wohnräumen im Mietwohnungsneubau mit Fördermitteln errichtet. Davon sind 49 Wohnungen mit fünf und mehr Zimmern für Familienhaushalte mit mindestens drei Kindern. Der weitaus überwiegende Teil der familiengerechten Wohnungen wird im Geschosswohnungsbau entstehen. Es konnten aber auch 26 Mieteinfamilienhäuser (mit vier bis sechs Wohnräumen) gefördert werden, die sich besonders für große Familienhaushalte eignen.

²⁸ Ohne Tilgungsnachlässe: Für Bindungsverlängerungen werden ausschließlich Tilgungsnachlässe gewährt.

²⁹ Diese Bewilligungsmiete durfte für Wohnungen mit BEG Effizienzhaus 40 Standard um 0,15 €/m² oder mit Netto-Null-Standard um 0,20 €/m² erhöht werden.

Um den Rückgang des öffentlich geförderten Mietwohnungsbestandes abzumildern, besteht die Möglichkeit, die zeitnah auslaufenden Zweckbindungen an bereits geförderten Mietwohnungen zu attraktiven Konditionen zu verlängern. Im vergangenen Jahr konnte die Zweckbindung für insgesamt 118 Mietwohnungen, deren Zweckbindungen spätestens Ende 2027 ausgelaufen wären, um 10 bzw. 15 Jahre verlängert werden. Darüber hinaus wurde der Ankauf von Mietpreis- und Belegungsbindungen für 21 Wohnungen gefördert. Die Bindungsdauer beträgt hierbei 10 Jahre.

Im letzten Jahr bestand weiterhin ein hohes Interesse an der Förderung von selbst genutztem Wohneigentum. Im Berichtsjahr wurden 27 Förderzusagen für den Neubau und Erwerb von selbst genutztem Wohneigentum erteilt. Hierbei wurden Fördermittel in Höhe von rund 5,9 Millionen Euro bewilligt. Der Schwerpunkt lag auf dem Erwerb von Bestandsimmobilien (21 Förderzusagen).

Darüber hinaus wurde die Modernisierung von 15 Eigentumsmaßnahmen – teils im Zusammenhang mit dem Erwerb von Bestandsimmobilien – mit einem Fördervolumen von insgesamt rund zwei Mio. Euro gefördert.

Auf Grundlage des Ratsbeschlusses vom 10.04.2014 konnten im Jahre 2025 im Rahmen des Verkaufs städtischer Grundstücke oder aufgrund einer Quotenverpflichtung im Zusammenhang mit der Aufstellung von Bebauungsplanverfahren Wohnraumfördermittel des Landes NRW für insgesamt 166 der insgesamt 390 Neubaumietwohnungen bewilligt werden. Davon werden 76 Wohnungen von der Dortmunder Stadtentwicklungsgesellschaft (DSG) errichtet. In dem Zeitraum von 2014 bis einschließlich 2025 sind insgesamt 1.210 Mietwohnungen im Rahmen der 25 %-Quote³⁰ öffentlich gefördert worden. Dabei galt die Verpflichtung zur Errichtung von öffentlich gefördertem Wohnraum für 479 Mietwohnungen in Folge der Planrechtschaffung und für 731 Mietwohnungen durch den Verkauf von städtischen Grundstücken und damit verbundener Kaufvertraglicher Regelungen.

Auch im Förderjahr 2026 besteht weiterhin eine hohe Nachfrage nach Wohnraumfördermitteln sowohl im Bereich der Eigentumsförderung als auch im Mietwohnungsneubau. Das Antragsvolumen wird das zunächst zugeteilte Globalbudget deutlich übersteigen. Weitere interessante Details zu den Ergebnissen der Wohnraumförderung in Dortmund des Jahres 2025 können dem aktuellen Tätigkeitsbericht des Amtes für Wohnen³¹ entnommen werden.

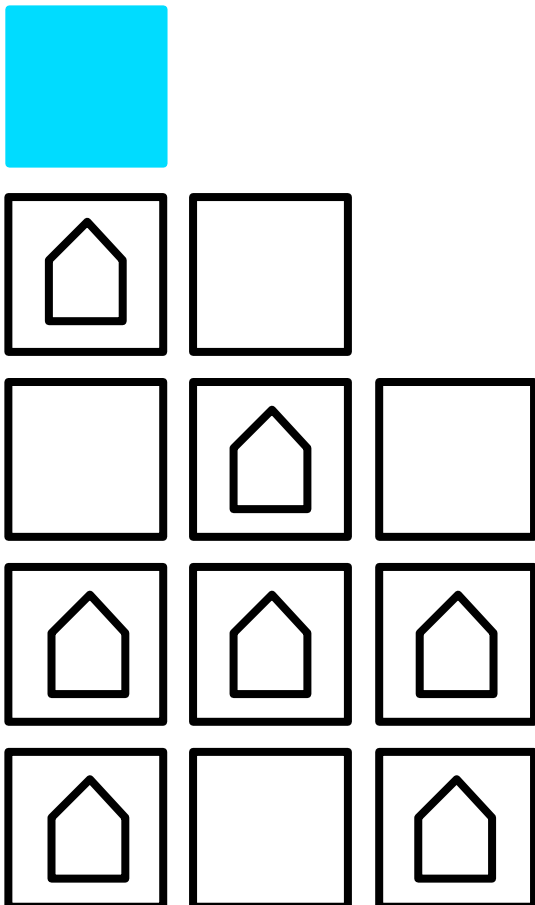
³⁰ Mit Ratsbeschluss vom 16.12.2021 wurde die Quotenregelung vom 10.04.2014 wie folgt angepasst. Beim Verkauf von städtischen Grundstücken und beim Abschluss städtebaulicher Verträge mit privaten Vorhabenträger*innen für nichtkommunale Grundstücke sind (zukünftig) 30 % der Bruttogrundfläche als geförderter Mietwohnungsbau zu errichten. Bislang wurde noch kein Bauvorhaben auf dieser Grundlage gefördert.

³¹ <https://www.dortmund.de/dortmund/projekte/rathaus/verwaltung/amt-fuer-wohnen/downloads/amt-fuer-wohnen/taetigkeitsbericht-sta64-gj2025.pdf>

2. Wohnungsneubau

Ergebnis:

Im Jahr 2025 wurden zur Schaffung und Sicherung von bezahlbarem Wohnraum Fördermittel in Höhe von insgesamt 109,5 Mio. Euro für Neubau- und Modernisierungsprojekte mit 604 Wohnungen bewilligt. Damit konnten erneut mehr Wohnraumfördermittel des Landes NRW für Dortmunder Wohnungsbauprojekte akquiriert werden, als das ursprünglich vereinbarte Globalbudget in Höhe von 40 Mio. Euro vorsah.



Ewige Teufe, SPARBAU (Foto: Spar- und Bauverein eG/Diener)



Borsigplatz (Foto: Roland Gorecki)



3.

Wohnungsnachfrage

3.1 Bevölkerungsentwicklung

Zum 31.12.2025 lebten 612.165 Menschen mit Hauptwohnsitz in Dortmund. Die Einwohner*innenzahl sank im Jahr 2025 damit um 2.330 Menschen (-0,4 %). Dies ist gegenläufig zu dem Trend der letzten Jahre. In den letzten zehn Jahren ist die Bevölkerung um etwas mehr als 15.500 Menschen (+2,6 %) angewachsen.

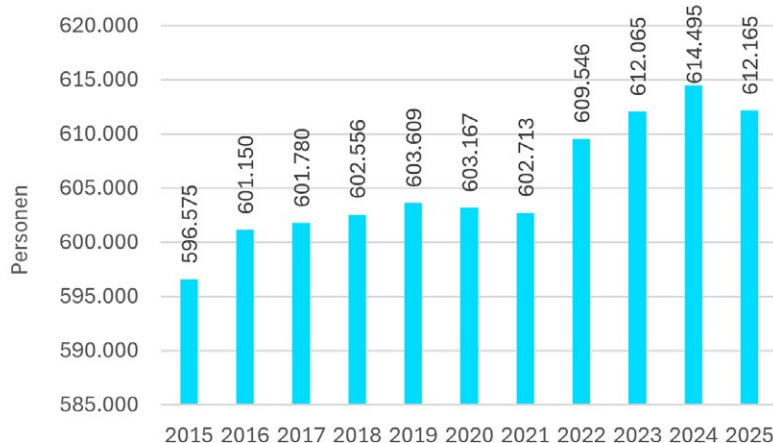


Abb. 13: Entwicklung der Hauptwohnbevölkerung in Dortmund (jeweils zum 31.12.)

Quelle: Amt für Wohnen nach Daten der Dortmunder Statistik

Der seit Jahrzehnten bestehende Sterbeüberschuss hat auch im Jahr 2025 weiter Bestand. Die Zahl der Geburten ist auf dem niedrigsten Niveau der letzten zehn Jahre.

Anders als in den Vorjahren konnte die negative natürliche Bevölkerungsentwicklung (Saldo Geburten/Sterbefälle) nicht durch einen positiven Wanderungssaldo ausgeglichen werden. Erstmals seit mehr als zehn Jahren gibt es mehr Fort- als Zuzüge. Maßgeblich für die hohe Fortzugszahl sind umfangreiche Registerbereinigungen in Folge der Kommunalwahlen. Diese „Abmeldungen von Amts wegen“ ausgeklammert, ist das Fortzugsverhalten im Jahr 2025 stabil geblieben. Die Zahl der Zuzüge ist leicht rückläufig.

Neben dem dargestellten Bevölkerungswachstum verändert sich auch die Altersstruktur der Gesellschaft. Hierbei spielen insbesondere die zunehmend höhere Lebenserwartung und das Wanderungsgeschehen eine wesentliche Rolle.

In den letzten zehn Jahren ist die Zahl der Erwachsenen zwischen 31 und 45 Jahren sowie die der Kinder deutlich angestiegen. Großer familiengerechter Wohnraum erfährt eine hohe Nachfrage.

3. Wohnungsnachfrage

Auffällig ist der starke Rückgang der 18- bis 30-Jährigen. Dies lässt sich einerseits mit einer Vergrößerung der Bevölkerungszahl in dieser Altersgruppe im Jahr 2015 aufgrund des Anstiegs an Geflüchteten zurückführen und andererseits auf einen Rückgang dieser Altersgruppe in Folge der 2025 durchgeführten Registerbereinigungen.

Die Alterung der geburtenstarken Jahrgänge von vor dem Zweiten Weltkrieg sorgt für deutlich mehr über 80-Jährige als 2015 und löst einen Bedarf an seniorengerechtem Wohnraum inkl. Pflegeangeboten aus.



Waldecker Straße Balkonanbau, DOGEWO21 (Foto: DOGEWO21/Schaper)

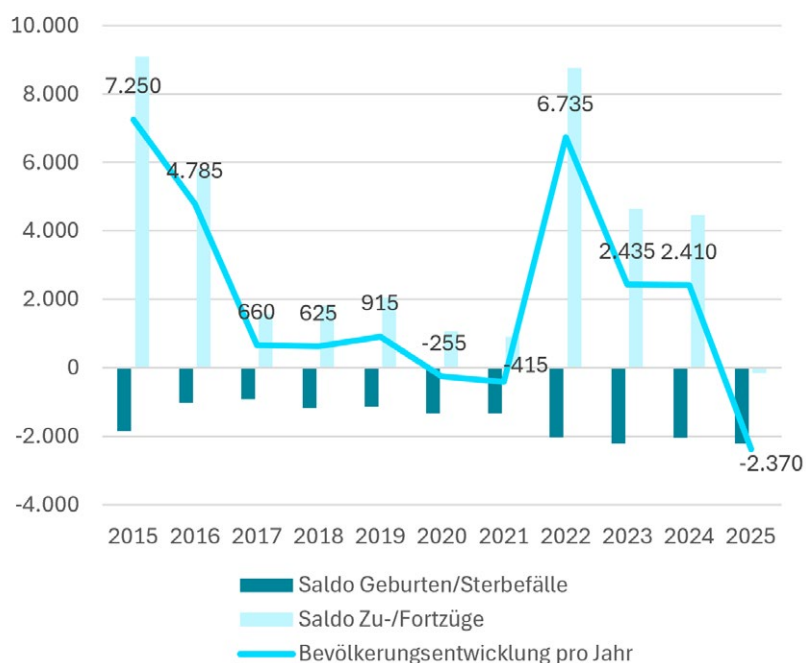


Abb. 14: Determinanten der Bevölkerungsentwicklung 2015 bis 2025

Quelle: Amt für Wohnen nach Daten der Dortmunder Statistik

Leichte Abweichungen zu oben genannten Zahlen ergeben sich aufgrund unterschiedlicher Datenerfassungsmethoden: Bevölkerungsbestand (Stichtagsdaten) und Bevölkerungsbewegung (Zeitraumdaten)

Die quantitativ starke Gruppe der sog. „Babyboomer“ verschiebt sich zunehmend ins Rentenalter und löst einen Bedarf an barrierefreien/-armen Wohnraum aus. Schon zum aktuellen Zeitpunkt sehen die im Rahmen des Stimmungsbarometers befragten Expert*innen das fehlende Angebot an barrierefreien/-armen Wohnungen als eines der größten Probleme am Dortmunder Mietwohnungsmarkt. Mit dieser Thematik befasst sich eine verwaltungsinterne Lenkungsgruppe unter Federführung des Amtes für Wohnen im Rahmen der Studie „Wohnraumbedarf mobilitätseingeschränkter Personen“. Ergebnisse werden voraussichtlich Ende 2026 vorliegen.

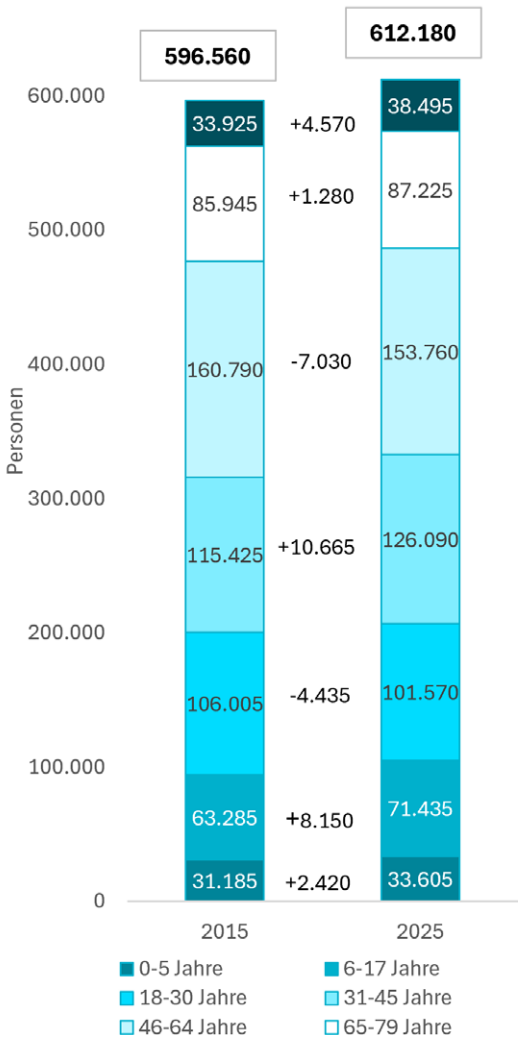


Abb. 15: Altersaufbau der Dortmunder Hauptwohnbevölkerung am 31.12.2015 und 31.12.2025

Quelle: Amt für Wohnen nach Daten der Dortmunder Statistik

Zur Sicherstellung der statistischen Geheimhaltung kommt das 5er-Rundungsverfahren zur Anwendung.

Ergebnis:

Der Bevölkerungsstand zum Ende des Jahres 2025 von rund 612.000 ist stark von den Melderegisterbereinigungen in Folge der Kommunalwahl beeinflusst. Die nächsten Jahre werden zeigen, wie dynamisch sich Dortmunds Wachstumspfad fortsetzt.

In den letzten zehn Jahren ist die Zahl Erwachsenen zwischen 31 und 45 Jahren sowie die der Kinder und Jugendlichen deutlich angestiegen. Großer, familiengerechter Wohnraum erfährt eine erhöhte Nachfrage. Die quantitativ starke Gruppe der sog. „Babyboomer“ verschiebt sich zunehmend ins Rentenalter und wird künftig einen großen Bedarf nach seniorengerechtem Wohnraum auslösen.

3. Wohnungsnachfrage

3.2 Entwicklung der Haushalte

Zum Stichtag 31.12.2025 lebten in Dortmund 316.900 Privathaushalte³². Aufgrund einer notwendigen methodischen Änderung für die Generierung der Haushaltdaten 2025 lässt sich die Zahl nicht mit der Vorjahreszahl vergleichen.

Die methodischen Verbesserungen ab dem Jahr 2025 ermöglichen es, mehr Gemeinschaftsunterkünfte aus der Haushaltgenerierung auszuschließen. Dies führt jedoch zu einem einmaligen Rückgang der Einpersonenhaushalte bzw. Haushalte insgesamt.

Die durchschnittliche Haushaltsgröße beträgt weiterhin 1,9 Personen. Der Trend der Singularisierung, also die Verkleinerung der durchschnittlichen Haushaltsgröße, wird durch die Zuwanderung jüngerer Personen und Familien ausgeglichen, so dass sich die durchschnittliche Haushaltsgröße in den letzten Jahren kaum verändert hat.

Jeder zweite Dortmunder Haushalt ist ein Einpersonenhaushalt. Zweipersonenhaushalte machen über ein Viertel aller Haushalte aus. Mit Blick auf die Dynamik zeigt sich, dass es im letzten Jahr vor allem bei Ein- und Zweipersonenhaushalte bereinigungsbedingte Rückgänge gegeben hat, während die anderen Haushaltstypen recht stabil geblieben sind.

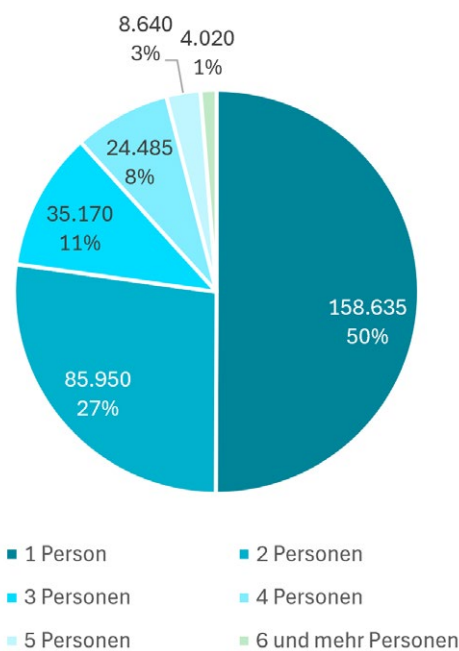


Abb. 16: Haushalte (wohnberechtigte Bevölkerung) nach Anzahl der Personen zum 31.12.2025

Quelle: Amt für Wohnen nach Daten der Dortmunder Statistik

Ergebnis:

Der leichte Rückgang der Zahl der Haushalte in Dortmund lässt sich auf eine notwendige methodische Änderung im Haushaltsgenerierungsverfahren zurückführen.

Viele Dortmunder*innen leben allein. Die Hälfte der 316.900 Haushalte sind Einpersonenhaushalte.

³² Grundlage ist die wohnberechtigte Bevölkerung (alle mit Haupt- oder Nebenwohnsitz in Dortmund gemeldeten Personen) ohne Personen in Gemeinschaftsunterkünften

3.3 Wanderungen

In Zeiten einer negativen natürlichen Bevölkerungsentwicklung entscheiden die Zu- und Fortzüge über das Wachsen oder Schrumpfen einer Stadt. Daher wird im Folgenden ein besonderes Augenmerk auf die Außen- und Nahwanderungsverflechtungen der Stadt Dortmund gelegt.

Außenwanderung

Erstmals seit vielen Jahren war der Wanderungssaldo im Jahr 2025 nahezu ausgeglichen. Fort- und Zuzüge waren auf einem ähnlichen Niveau (Fortzüge: 29.675 Personen, Zuzüge: 29.525 Personen).

Ausschlaggebend für die im Vergleich zu den Vorjahren erhöhte Fortzugszahl war die Melderegisterbereinigung nach der Kommunalwahl. Die Abmeldungen wurden im Jahr 2025 als Fortzüge verarbeitet, wenngleich anzunehmen ist, dass zahlreiche nun vollzogene Abmeldungen tatsächlich bereits Fortzüge der vergangenen Jahre gewesen sind.

Die Zahl der Zuzüge ist nach dem aufgrund des Ukrainekriegs deutlichen Anstieg im Jahr 2022 rückläufig. Sie befindet sich aber auf dem Niveau der Jahre vor dem Angriffskrieg.

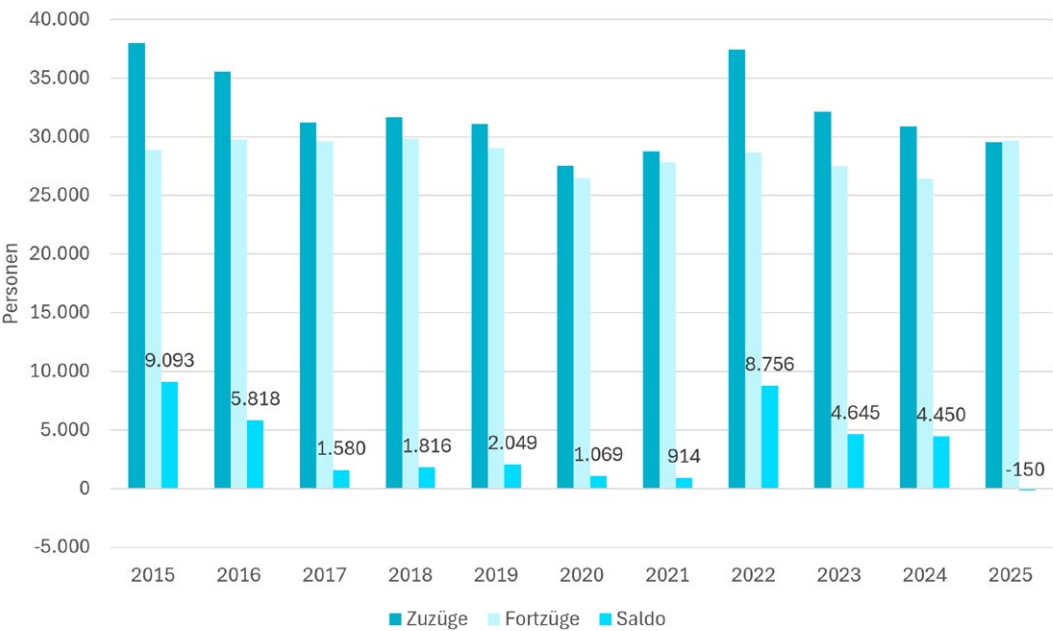


Abb. 17: Außenwanderung 2015 bis 2025
Quelle: Amt für Wohnen nach Daten der Dortmunder Statistik

3. Wohnungsnachfrage

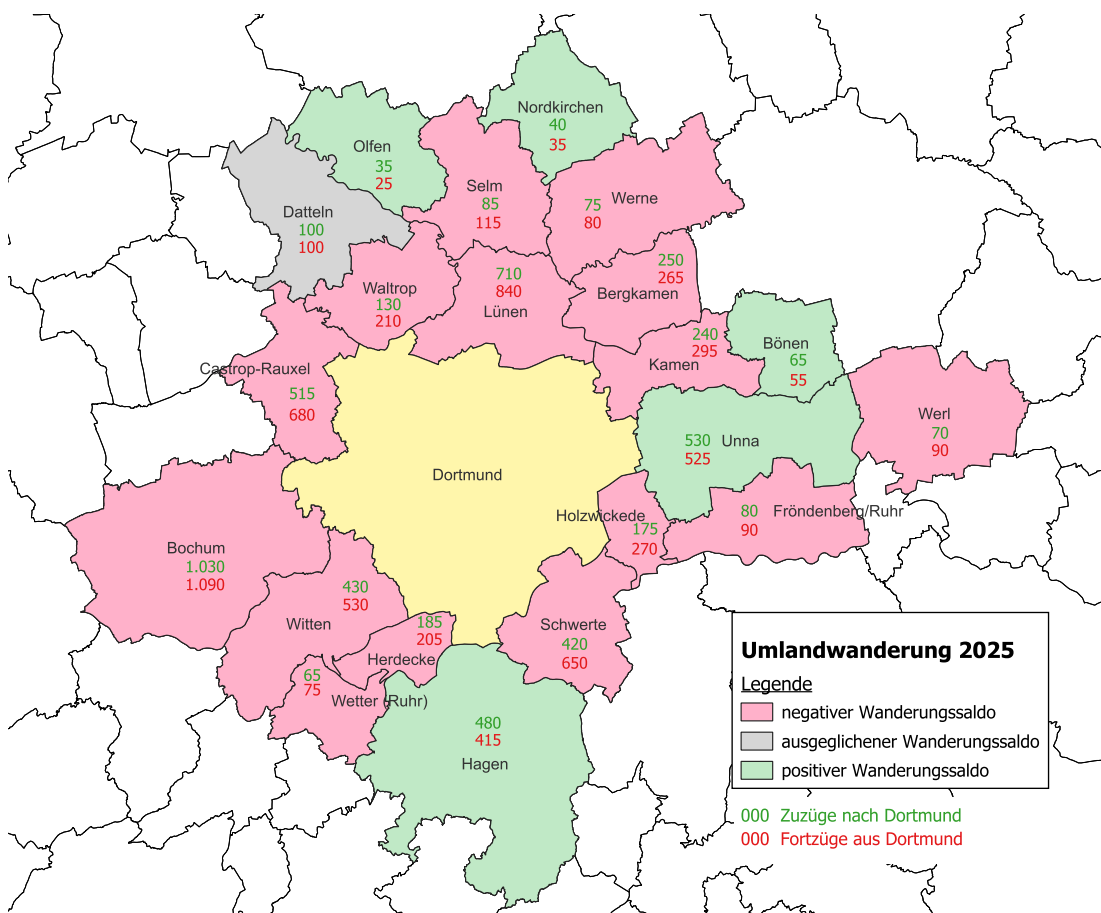
Dortmund Wanderungsgewinne wurden in den letzten Jahren stark von der Fluchtmigration beeinflusst, wie die hohen Zuzugszahlen in den Jahren 2015 und 2016 (Fluchtmigration aus Syrien) sowie 2022 (Fluchtmigration aus der Ukraine) zeigen. 2025 gab es eine ausgeglichene Wanderungsbilanz mit dem Ausland. Ursächlich ist auch hier die Registerbereinigung.

Hinsichtlich der Altersstruktur zeigt sich, dass erwartungsgemäß die jungen Erwachsenen die mobilste Gruppe sind. Die höchsten z. B. ausbildungsbedingten Zu- sowie Fortzüge gibt es bei den 20- bis unter 30-Jährigen.

Stadtumlandwanderung

Die Stadtumlandwanderung ist ein wichtiger Indikator für die Wohnungsmarktbeobachtung, da Umzüge ins bzw. aus dem Umland häufig unmittelbar mit der Wohnungsmarktsituation bzw. dem Wohnungsangebot zusammenhängen.

Die folgende Karte stellt die Wanderungsverflechtungen Dortmunds mit dem Umland dar. In der Karte sind die Kommunen mit einer positiven Wanderungsbilanz für Dortmund grün und die mit einer negativen Bilanz rot gekennzeichnet.



Karte 5: Wanderungsverflechtungen mit dem Umland 2025

Quelle: Amt für Wohnen nach Daten der Dortmunder Statistik

Im Jahr 2025 zogen etwas mehr Personen aus Dortmund ins Umland als umgekehrt (Wanderungssaldo -930 Personen). Somit setzt sich der langjährige Trend fort, dass Dortmund Einwohner*innen an das Umland verliert. Dies lässt sich zu Teilen auf das regionale Preisgefüge und Wohnwünschen auf dem Wohnungsmarkt zurückführen (siehe Kapitel 4.1 – Immobilienpreise).

Mit Blick auf die Altersstruktur zeigt sich, dass es vor allem Familien mit minderjährigen Kindern in das Dortmunder Umland zieht. Bei den 31- bis 45-Jährigen sowie bei den bis unter 18-Jährigen besteht quantitativ der höchste Wanderungsverlust ins Umland.

In diesem Berichtsjahr haben erstmalig alle Altersgruppen eine negative Wanderungsbilanz mit dem Umland. Auffällig sind die 18- bis 30-Jährigen (Studierende, Jobanfänger*innen), die lange Zeit eine positive Wanderungsbilanz zu verzeichnen hatten. Hier wirkt sich allerdings auch die Registerbereinigung aus, durch welche die Fortzüge in Folge von „Abmeldungen“ erhöht wurden (siehe Kapitel 3.1 – Bevölkerungsentwicklung). Es bleibt abzuwarten, ob Faktoren, wie eine zunehmende Digitalisierung an den Hochschulen und der angespannte Wohnungsmarkt im preiswerten Preissegment, die Zuzüge der Jüngeren aus dem Umland langfristig bremsen wird.

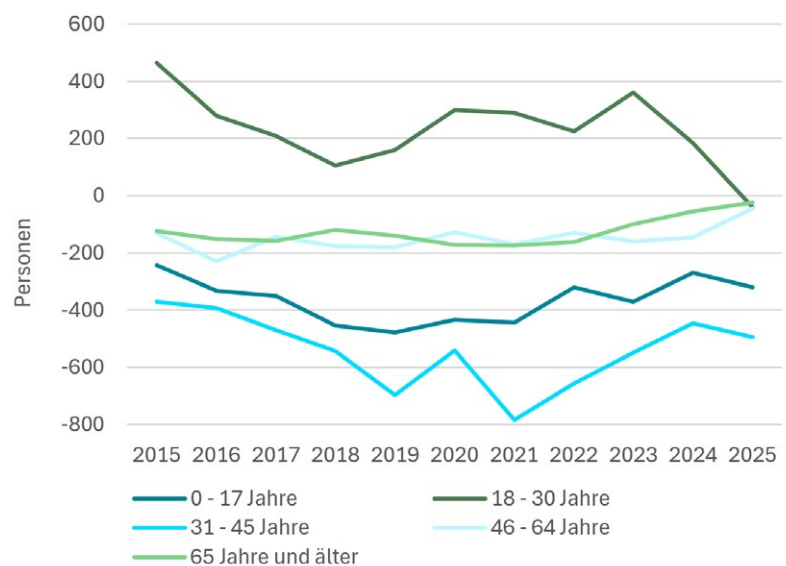


Abb. 18: Nahwanderungsbilanz 2015 bis 2025 nach Altersklassen

Quelle: Amt für Wohnen nach Daten der Dortmunder Statistik



Borsig-West, Vivawest (Foto: Vivawest)

3. Wohnungsnachfrage

Innerstädtische Wanderungen

Der Negativtrend der Umzüge innerhalb der Stadt setzte sich weiter fort. Die innerstädtische Umzugshäufigkeit sank im Jahr 2025 auf nur noch 57 Umgezogene pro 1.000 Einwohner*innen.

Der deutlich rückläufige Trend der Umzugshäufigkeit und das mittlerweile sehr niedrige Niveau zeigen, dass sich der Dortmunder Wohnungsmarkt zunehmend anspannt. Viele Personen verweilen auch bei einem Umzugsinteresse bzw. -bedarf in ihrer derzeitigen Wohnung, da kein passendes Angebot auf dem Markt zur Verfügung steht oder die neue Miete die Bestandsmiete deutlich überschreiten würde (Lock-In-Effekt). Im Eigentumssegment erschweren die in Kapitel 2.1 dargestellten wohnungswirtschaftlichen Rahmenbedingungen den Erwerb von Immobilien.

Ergebnis:

Dortmunds Wanderungsgewinne wurden in den letzten Jahren stark von der Fluchtmigration beeinflusst. Aktuell sind Zu- und Fortzüge recht ausgeglichen. Bei den Verflechtungen mit dem Umland dominieren weiterhin die Fortzüge. Es gab wieder etwas mehr Umzüge ins Umland, insbesondere durch Familien, was aber durchaus als Großstadtspezifikum nicht besonders auffällig ist. Das innerstädtische Umzugsgeschehen ist auf einem sehr niedrigen Niveau.

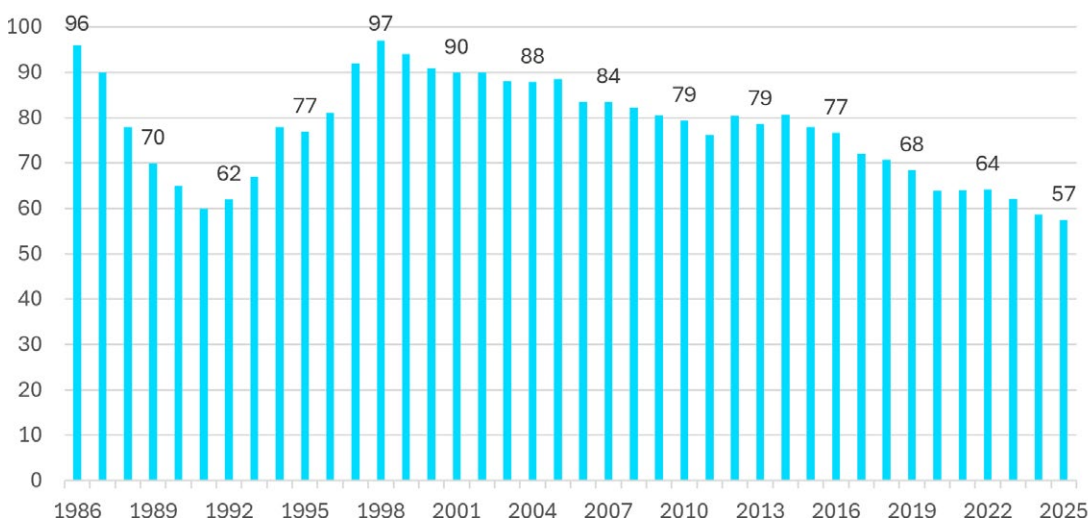


Abb. 19: Relative innerstädtische Umzugshäufigkeit (Umgezogene je 1.000 Einwohner) 1986 bis 2025

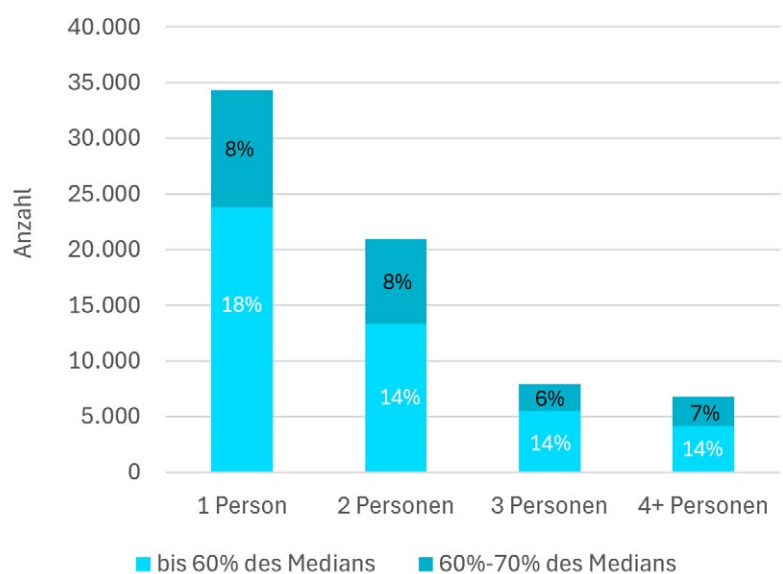
Quelle: Amt für Wohnen nach Daten der Dortmunder Statistik

3.4 Nachfrage nach preiswertem Wohnraum

Die Wohnraumversorgung, insbesondere die Versorgung benachteiligter Zielgruppen, stellt eine wichtige Aufgabe der kommunalen Daseinsvorsorge dar. Um preiswerten Wohnraum konkurrieren viele Zielgruppen – Haushalte im Leistungsbezug und Haushalte mit geringen Einkommen sind besonders auf ihn angewiesen.

3.4.1 Haushalte im niedrigen Einkommensbereich

Auf Basis des empirica-Einkommensmodell können die Dortmunder Haushalte im niedrigen Einkommensbereich detaillierter betrachtet werden. Das Modell definiert 60 % bzw. 70 % des Median-Einkommens als niedrigen Einkommensbereich. Demnach sind etwa ein Viertel der Einpersonenhaushalte dem niedrigen Einkommensbereich zuzuordnen, während es bei größeren Familien (4+ Personen-Haushalte) 18 % sind. Weitere Informationen zur Versorgung der Einkommensgruppen finden sich in der vom Amt für Wohnen durchgeführten Bezahlbarkeitsanalyse.³³



Den Einpersonenhaushalten im niedrigen Einkommensbereich stehen laut Modellrechnung (Stand 2024) eine Wohnkaufkraft von etwa 400 Euro zur Verfügung, während einkommensschwache Vierpersonenhaushalte in etwa 800 bis 900 Euro zur Verfügung stehen.

Abb. 20: Anzahl und Anteil der Haushalte im niedrigen Einkommensbereich nach Haushaltsgrößen

Quelle: empirica Einkommensmodell (Basis Einkommenssteuerstatistik, SOEP)

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

3. Wohnungsnachfrage

3.4.2 Personen im Leistungsbezug

Die folgende Tabelle zeigt den aktuellen Stand sowie die Dynamik unterschiedlicher Strukturdaten. Während die Zahl der Leistungsbeziehenden von Bürgergeld (SGB II) leicht gesunken ist, wuchs bei allen anderen Sozialleistungen die Zahl der Beziehenden.

Tab. 6: Ausgewählte Dortmunder Sozialstrukturdaten 2021 bis 2025

Jeweils zum 31.12.	Arbeitslosenquote in % ³⁴	SGB II (Bedarfsgemeinschaften)	SGB XII (Personen außerhalb von Einrichtungen)	Wohngeld (Haushalte)	Asylbewerberleistungsgesetz (Personen)
2021	11,0	42.027	13.640	6.053	2.366
2022	11,1	43.416	14.795	6.351	2.132
2023	11,7	44.249	14.982	9.583	1.283
2024	11,7	45.132	15.510	9.630	1.304
2025	11,9	44.830	15.826	10.331	1.364

Quelle: Bundesagentur für Arbeit; Stadt Dortmund - Sozialamt und Amt für Wohnen

Sozialgesetzbuch Zweites Buch (SGB II)

Zum Jahresende 2025 betrug die Zahl der Bedarfsgemeinschaften in der Grundversicherung für Arbeitssuchende (SGB II) 44.830. Über die Hälfte der Bedarfsgemeinschaften sind Einpersonen-Haushalte. Rund 14.900 Bedarfsgemeinschaften umfassen Kinder unter 18 Jahren. Rund 7.600 Bedarfsgemeinschaften sind Alleinerziehende mit Kind(ern).

Die Bedarfsgemeinschaften teilen sich wie folgt auf:

- rd. 24.200 Single-Haushalte (55 %)
- rd. 8.100 Zweipersonenhaushalte (18 %)
- rd. 5.200 Dreipersonenhaushalte (11 %)
- rd. 3.600 Vierpersonenhaushalte (8 %)
- Haushalte mit fünf und mehr Personen (8 %)

Nach wie vor sind Familienhaushalte mit fünf und mehr Personen überproportional vertreten. Während der gesamtstädtische Anteil der Haushalte mit fünf und mehr Personen nur bei 4 % liegt, umfasst er bei den Bedarfsgemeinschaften 8 %.

Sozialgesetzbuch Zwölftes Buch (SGB XII)

Zum 31.12.2025 bezogen 15.826 Personen Grundsicherungsleistungen oder Hilfe zum Lebensunterhalt außerhalb von Einrichtungen nach dem SGB XII. Den größten Teil machen Personen in der sogenannten Grundsicherung im Alter (Grundsicherung über 65-Jähriger) mit 9.728 Personen aus.

Die Anzahl der Leistungsempfänger*innen nach dem SGB XII ist im Vergleich zum Vorjahr leicht gestiegen (+316 Personen). Der leichte Anstieg lässt sich größtenteils auf Personen mit Hilfen zum Lebensunterhalt sowie der Grundsicherung im Alter zurückzuführen.

Wohngeld

Die Zahl der wohngeldbeziehenden Haushalte hat sich weiter erhöht. Zum Stichtag 31.12.2025 erhielten 10.331 Haushalte Wohngeld. Ein Blick auf das gesamte Jahr 2025 zeigt mit 20.799 Haushalten im Vergleich zu 17.695 Haushalten im Jahr 2024 mit 18 % eine deutliche Steigerung.

Der durchschnittliche Wohngeldbetrag pro Haushalt stieg im Vergleich zum Vorjahr um 5 % auf rund 344 Euro pro Monat.

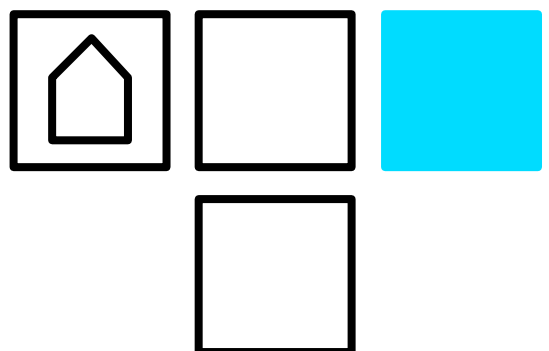
Die wohngeldbeziehenden Haushalte teilen sich wie folgt auf:

- rd. 5.300 Single-Haushalte (51 %)
- rd. 1.200 Zweipersonenhaushalte (12 %)
- rd. 700 Dreipersonenhaushalte (7 %)
- rd. 1.300 Vierpersonenhaushalte (13 %)
- rd. 1.800 Haushalte mit fünf und mehr Personen (17 %)

Auch bei den wohngeldbeziehenden Haushalten sind Familien (Vier-, Fünf- und Mehrpersonenhaushalte) überrepräsentiert. Der Anteil der Single-Haushalte sowie großen Haushalte ab fünf Personen hat sich im Vergleich zum Vorjahr leicht erhöht.



Märchensiedlung Eving DOGEWO21 (Foto: DOGEWO21/Schaper)



3. Wohnungsnachfrage

3.4.3 Asylsuchende und Geflüchtete

Im Laufe des Jahres 2025 wurden 377 Asylsuchende nach Dortmund zugewiesen (2024: 895 Personen, 2023: 549 Personen).

Zum Stand 31.12.2025 waren 40 Ukrainer*innen in Übergangseinrichtungen und 18 Ukrainer*innen in städtisch angemieteten Wohnungen des sogenannten Wohnraumvorhalteprogramms (WVP) untergebracht. Dies entspricht einer Verringerung von mehr als 70 % zum Vorjahr.

Zum Jahresende gab es in Dortmund drei Übergangsunterkünfte (ÜGE Mergelteichstraße, ZKU Grevendicks Feld, ÜGE Weiße Taube) mit einer Gesamtkapazität von 820 Plätzen. Die Belegungsquote lag zum Ende des Jahres 2025 bei 55 %. Zum Stichtag 31.12.2025 waren 99 Leistungsbeziehende nach dem AsylbLG (Asylbewerber*innen), 248 SGB II-Beziehende (anerkannte Flüchtlinge) und 91 wohnungslose Personen sowie 15 Selbstzahler*innen untergebracht.

Die Anzahl der Zuweisungen ist im Jahr 2025 stark zurückgegangen, wodurch aktuell weniger Geflüchtete in den Einrichtungen leben. Dem entgegen stieg die Anzahl der Wohnungslosen in den Einrichtungen.

Im Wohnraumvorhalteprogramm (WVP) standen zum 31.12.2025 insgesamt 568 Wohnungen mit ca. 1.606 Plätzen zur Verfügung. Zu diesem Zeitpunkt waren im WVP 1.302 Personen untergebracht. Davon waren 213 Asylbewerber*innen, 381 anerkannte Flüchtlinge und 506 wohnungslose Menschen sowie 202 Selbstzahler*innen. Dies entspricht einer Belegungsquote von 81 %.

3.4.4 Studentisches Wohnen

Viele Studierende fragen preiswerten Wohnraum nach, da sie in der Regel nur geringe Unterstützungsleistungen erhalten oder eher niedrige Erwerbseinkünfte erzielen. Das Studierendenwerk Dortmund, das über seine Wohnheime den für Studierende wichtigen bezahlbaren Wohnraum in Campusnähe anbietet, verzeichnet weiterhin eine hohe Nachfrage.

In den elf Dortmunder Wohnanlagen des Studierendenwerks Dortmund stehen insgesamt 2.652 Plätze zur Verfügung. Bezogen auf die Anzahl der Studierenden in Dortmund im Wintersemester 2025/2026 (Basis: TU Dortmund: 29.502, FH Dortmund: 13.993) beträgt die Versorgungsquote 6,1 % (NRW 2024: 7,1 %³⁵).

Nach Auskunft des Studierendenwerkes Dortmund beträgt die durchschnittliche Zimmergröße ca. 20 m². Die Mieten (Warmmiete inkl. Nebenkosten und Internet) liegen aktuell zwischen 330 und 540 Euro. Die durchschnittliche Miete beträgt ca. 375 Euro (2024: 335 Euro). Damit liegt die Durchschnittswarmmiete unterhalb der aktuellen BAföG-Wohnpauschale von 380 Euro. Die durchschnittliche Nettokaltmiete beträgt 6,70 €/m². Das macht das Wohnen beim Studierendenwerk günstig und kalkulierbar.

In den Wohnanlagen stehen laut dem Studierendenwerk Dortmund 20 rollstuhlgerechte Plätze zur Verfügung, womit die Nachfrage von Studierenden im Rollstuhl nach Rückmeldung des Studierendenwerks gut bedient werden konnte.

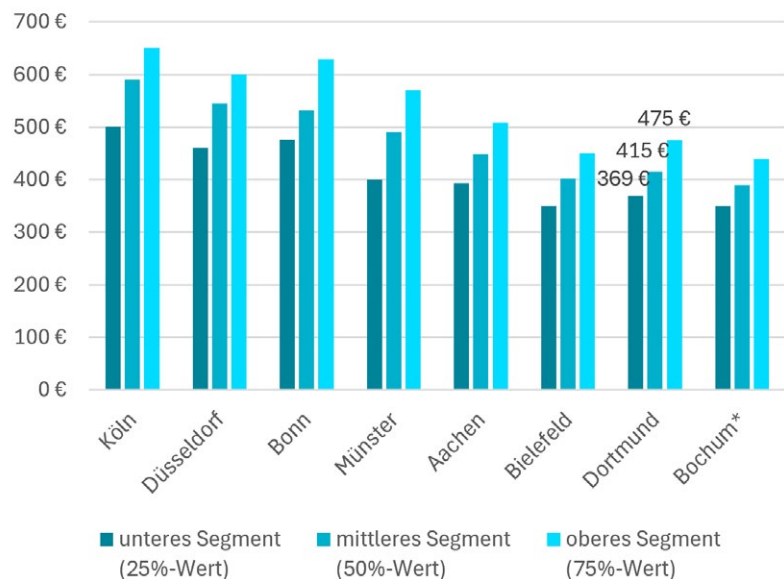
Freiwerdende Objekte werden auf der Homepage veröffentlicht und nach Kriterien wie z. B. Frauen-Wohngemeinschaft oder Zimmer in Männer-WG, Hochschulstandort etc. unterschieden. Auf diese Angebote können sich die Studierenden direkt online bewerben und erhalten kurzfristig eine Rückmeldung, ob sie das Wohnangebot mieten können.

Das Studierendenwerk Dortmund hat im Jahr 2025 zwei Wohnanlagen auf Dortmunder Stadtgebiet saniert:

- Baroper Straße 331-335: Die Sanierung der beiden Gebäude wurde im Juli 2025 abgeschlossen und konnte wieder vollständig von den Studierenden bezogen werden.
- Dortmund, Vogelpothsweg 82-104: Derzeit werden die Häuser 98-104 (81 Plätze) des dritten Bauabschnitts saniert. Die vollständige Sanierung der Anlage wird voraussichtlich im Oktober 2026 abgeschlossen sein.

Trotz weiterhin steigender Mieten ist das Mietpreisniveau in Dortmund immer noch günstiger als in den großen Universitätsstädten des Landes, wie z. B. Köln, Düsseldorf und Münster. Dies zeigen auch die Auswertungen der Mieten für unmöblierte WG-Zimmer. Dortmunds Preisniveau ist mit Bielefeld und Bochum vergleichbar.

Abb. 21: Mieten für unmöblierte Zimmer in Wohngemeinschaften³⁶ in ausgewählten Universitätsstädten NRW (Datenstand: 15.08.2025)



Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten)

* eingeschränkte Aussagekraft: Fallzahl < 30

Über die Angebote des Studierendenwerks Dortmund hinaus besteht mittlerweile eine Vielzahl an Wohnangeboten (meist in Form möblierter Appartements, teils mit Gemeinschaftsräumen und Dienstleistungen, meist höherpreisig) privater Anbieter speziell für Studierende, z. B. „Basecamp“ in der Kampstraße, „mondial Campus“ am Dortmunder U (Lireal), „behome“ im Kreuzviertel, „Campus Barop“ in der Baroper Bahnhofstraße (Lireal).

36 Insetierte Angebotspreise in Euro, monatliche Warmmiete eines unmöblierten WG-Zimmers zwischen 10 m² und 30 m²

3. Wohnungsnachfrage

3.4.5 Wohnungssuchende im öffentlich geförderten Wohnungsbau

Am 31.12.2025 waren beim Amt für Wohnen rund 2.600 wohnungssuchende Haushalte für eine geförderte Mietwohnung vorge-merkt. Die Zahl der Haushalte hat sich im Vergleich zum Vorjahresstichtag erneut erhöht (+22 %). Im Jahr 2025 konnten rund 900 Haushalte mit der Unterstützung des Amtes für Wohnen eine geförderte Miet-wohnung beziehen. Dies waren ca. 400 Haushalte weniger als im Vorjahr. Das ist Ausdruck der stark angespannten Woh-nungsmarktsituation im Segment der ge-förderten und allgemein der preiswerten Mietwohnungen in Dortmund. Rund 60 % der vermittelten Wohnungen gingen auf Ein- oder Zweiraumwohnungen zurück (ca. 530 Wohnungen). Lediglich 17 frei oder bezugsfertig gewordene Fünf- und Sechs-raumwohnungen konnten an kinderreiche Familien vermittelt werden.

Bei Betrachtung der Verteilung der ca. 2.600 wohnungssuchenden Haushalte im Verhältnis zum vorhandenen geförderten Mietwohnungsbestandes (19.871 Wohnun-gen) zeigt sich das folgende Bild:

Es wird deutlich, dass bei den Einperso-nenhaushalten und den größeren Fami-lienhaushalten mit fünf und mehr Perso-nen ein Missverhältnis zwischen anteiliger Nachfrage und anteiligem Bestand be-steht. Für diese Haushaltstypen besteht der größte Nachholbedarf. Dabei warten größere Familienhaushalte in der Regel deutlich länger auf die Vermittlung einer passenden Wohnung, da bei den entspre- chenden Wohnungstypen eine viel ge-ringere Fluktuation festzustellen ist als bei kleinen Wohnungen.

Ergebnis:

Personen im Leistungsbezug haben sich im Jahr 2025 leicht erhöht. Sie treten zusammen mit Personen mit geringerem Einkommen (z.B. auch Studierende, Auszubildene, Renter*in-nen) als Nachfrager von preiswertem Wohnraum an.

Die Zahl der beim Amt für Wohnen gemeldeten Wohnungs-suchenden für eine öffentlich geförderte Wohnung hat sich weiter erhöht.

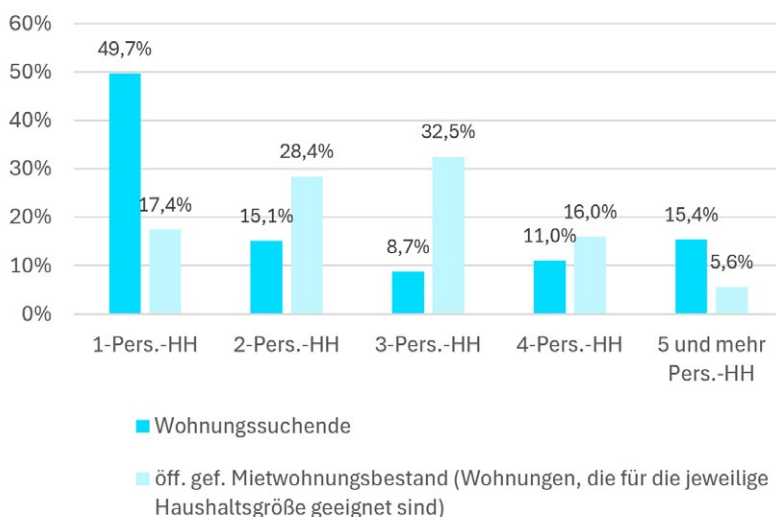


Abb. 22: Wohnungs-suchende Haushalte nach Haushaltsgröße und öffentlich geförderter Miet-wohnungsbestand nach Wohnungstyp (31.12.2025)

Quelle: Amt für Wohnen



Südliche Gartenstadt (Foto: Roland Gorecki)



4.

Immobilienpreise und Mieten

4.1 Immobilienpreise

Das dynamische Transaktionsgeschehen sowie der kontinuierliche Preisanstieg im Wohneigentum wurde 2022 durch den Zinsanstieg und steigende Baukosten in Folge des Angriffskriegs gegen die Ukraine gestoppt. Seit 2024 ist eine Stabilisierung der Preislage und ein Aufwärtstrend bei den Verkaufszahlen zu beobachten.

Der bereits im Vorjahr erkennbare Aufwärtstrend am Grundstücksmarkt hat sich im Jahr 2025 fortgesetzt. Der leicht gestiegene Geldumsatz von rund 1,48 Milliarden Euro lässt sich auf die um etwa 10 % gestiegene Anzahl an Grundstückstransaktionen zurückführen.

Die Zahl der Kauffälle für bebaute und unbebaute Grundstücke ist im Vergleich zum Vorjahr um rund 10 % auf 4.166 angestiegen. Der Anstieg umfasst sowohl Eigenheime als auch Eigentumswohnungen und unbebaute Grundstücke für Wohnzwecke³⁷.



Hohenbuschei (Foto: Roland Gorecki)

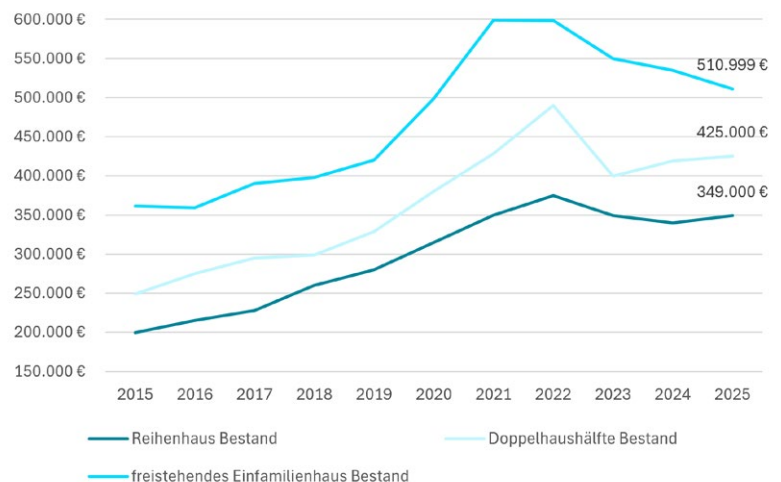
37 Quelle: Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Dortmund – Grundstücksmarktbericht 2026

4. Immobilienpreise und Mieten

4.1.1 Ein- und Zweifamilienhäuser

Die Stabilisierung der Angebotspreise für Eigenheime im Bestand (Baujahr 2023 und älter) setzte sich auch im Jahr 2025 fort. Während sich der durchschnittliche Angebotspreis eines freistehenden Einfamilienhauses um rund 5 % verringert hat, ist das Preisniveau bei Doppelhaushälften und Reihenhäusern nahezu identisch geblieben. Freistehende Einfamilienhäuser machten im Jahr 2025 über die Hälfte der gesamten Inserate im Eigenheimsegment aus. Ihr Anteil hat sich in den letzten Jahren leicht erhöht. Das knappere Angebot der preiswerteren Doppel- und Reihenhäuser trifft auf eine sehr hohe Nachfrage. Dies bestätigt auch das Stimmungsbarometer der Dortmunder Wohnungsmarktteure, die bei Eigenheimen das untere bis mittlere Preissegment als angespannt bis sehr angespannt bewerten.

Im Neubausegment gab es im Jahr 2025 ein geringes Angebot. Hier spiegelt sich die zurückhaltende Investitionsbereitschaft der letzten Jahre wider. Der durchschnittliche Angebotspreis für ein neues freistehendes Einfamilienhaus lag im Auswertungsjahr 2025 bei rund 590.000 Euro. Im Vergleich zum Vorjahr lässt sich ein erneuter Preistrückgang feststellen (2024: rd. 680.000 Euro). Aufgrund der geringen Fallzahlen sind die Daten jedoch nur eingeschränkt belastbar. Das Investitionsklima im Neubau von Einfamilienhäusern schätzt der Großteil der befragten Expert*innen als (eher) schlecht ein. Besonders negativ wirken sich Globalfaktoren wie Baukosten, Kapitalmarktbedingungen und die Konjunkturlage aus, aber teilweise wird auch die kommunale Genehmigungspraxis als Hemmnis gesehen.



Neben der Lage ist vor dem Hintergrund steigender Energiekosten die Energieeffizienz des Hauses eines der wichtigsten Kriterien beim Kauf einer Bestandsimmobilie. Gebäude werden auf Basis ihres Energiebedarfs/-verbrauchs bestimmten Klassen zugeordnet. Grundlage dafür bildet der gemessene Verbrauch oder der geschätzte Bedarf anhand von baulichen Eigenschaften in Kilowattstunden pro Quadratmeter und Jahr. Die Einstufung erfolgt durch den Energieausweis, der bei Verkauf Pflicht ist.

Abb. 23: Entwicklung der Angebotspreise für Einfamilienhäuser im Bestand (Baujahr 2023 und älter)

Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten)

Die Energieeffizienzklasse (laut Bedarfsausweis) hat einen merklichen Einfluss auf den Immobilienpreis, wie die Daten in Abb. 24 zeigen. Die Einteilung in Energieeffizienzklassen erfolgte auf Basis des bei den Wohnungsinseraten angegebenen Bedarfskennwertes³⁸. Etwa bei einem Drittel der Inserate wurde der Bedarfskennwert angegeben.

Den größten Anteil des Angebots machen mit rund 20 % Einfamilienhäuser mit Baujahr vor 1950 aus. Jedes dritte angebotene Eigenheim stammt aus den 1950er oder 1960er Jahren. Hinsichtlich der Preisgestaltung zeigt sich, dass für Immobilien aus den 1950ern und älter deutlich geringere Preise aufgerufen werden (siehe Abb. 25). Das hängt ebenfalls mit der schlechten Energieeffizienz, aber auch z. B. mit fehlenden Ausstattungsstandards und kleineren Wohnflächen zusammen. Einen großen Preissprung gibt es bei neuen Häusern ab dem Baujahr 2010.

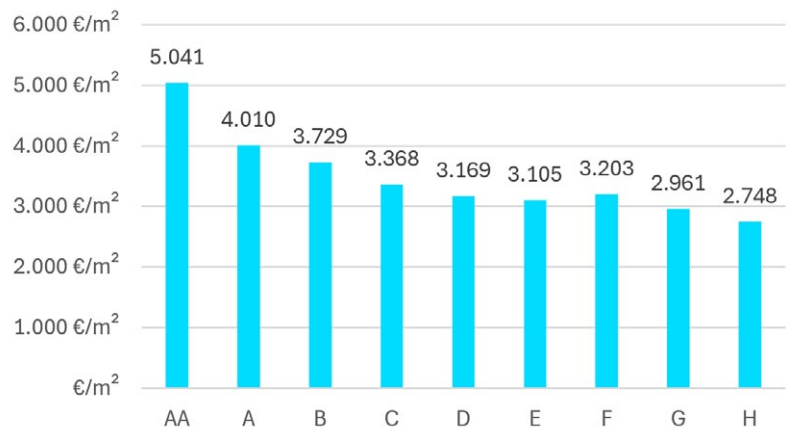


Abb. 24: Durchschnittliche Angebotspreise für Einfamilienhäuser im Bestand nach Energieeffizienzklasse (Bedarfskennwert)

Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten)

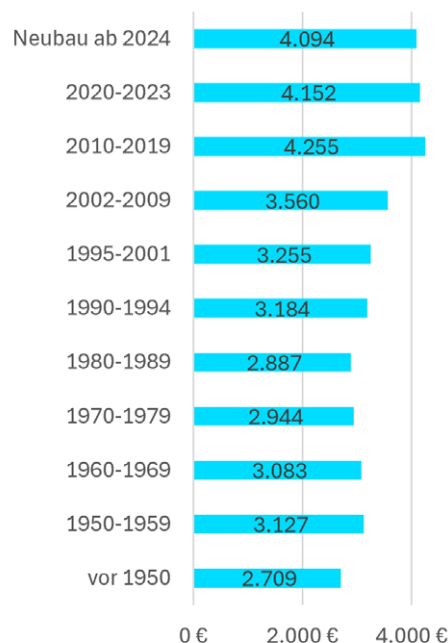


Abb. 25: Durchschnittliche Angebotspreise für Einfamilienhäuser nach Baulalter

Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten)

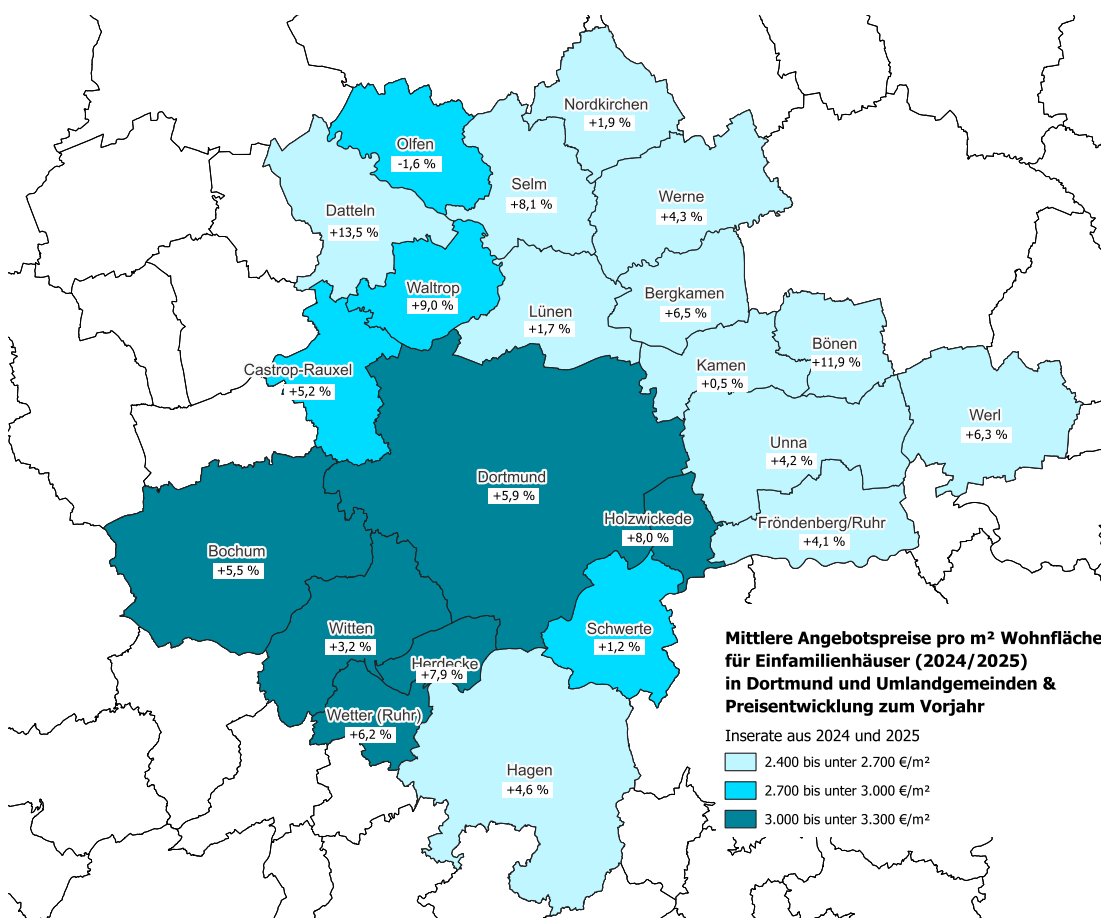
³⁸ Der aktuell verpflichtende Effizienzstandard BEG55 entspricht einem maximal Primärenergiebedarf von 40 kWh/m² und der Energieeffizienzklasse A; Gebäude, die nach den Anforderungen der EnEV 2009 errichtet wurden entsprechen der Energieeffizienzklasse C; Bestandsgebäude, die nach der 2. Wärmeschutzverordnung 1982 errichtet wurden entsprechen der Energieeffizienzklasse E, unsanierte und schlecht gedämmte Bestandsgebäude der Energieeffizienzklasse H

4. Immobilienpreise und Mieten

Auch im Dortmunder Umland haben sich die Preise insgesamt bei Betrachtung von Einfamilienhäusern im Neubau und Bestand weiter stabilisiert. In den meisten Städten und Gemeinden gab es im Vergleich zum Vorjahr leichte Preisanstiege oder stagnierende Preise.

Nach wie vor gehört Dortmund gemeinsam mit Bochum sowie den südlich angrenzenden Kleinstädten Herdecke, Witten, Wetter (Ruhr) und Holzwickede zu den Städten mit den höchsten Angebotspreisen für Ein- und Zweifamilienhäuser. Dies spiegelt die Bedeutung Dortmunds als attraktiven Wohnstandort wider.

Das hohe Preisniveau sowie das knappe Angebot in der Stadt führen dazu, dass Paare und Familien mit dem Wunsch eines Eigenheims seit Jahren in das Umland ausweichen (siehe Kapitel 3.3 – Wanderungen). Zuzüge aus dem Umland sind insbesondere im Eigenheimsegment ein untergeordnetes Thema. Etwa 80 % der Käufer*innen von Immobilien (bebaute Grundstücke) in Dortmund wohnten auch vor dem Kauf bereits in Dortmund³⁹.



Karte 6: Mittlere Angebotspreise für Einfamilienhäuser (Bestand & Neubau, 2024/2025) in Dortmund und Umlandgemeinden und Preisentwicklung zum Vorjahr

Quelle: Amt für Wohnen nach Daten der empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten)

4.1.2 Eigentumswohnungen

Die Fallzahlen der Angebote im Segment der Eigentumswohnungen sind im Jahr 2025 gestiegen, liegen aber immer noch unterhalb des Niveaus Ende der 2010er Jahre. Die Angebotspreise für Eigentumswohnungen bewegen sich in etwa auf Vorjahresniveau. Der durchschnittliche Angebotspreis für eine Eigentumswohnung im Bestand ist bei 2.500 Euro/m² geblieben, während im Neubau der Angebotspreis um 3,3 % auf 4.243 Euro/m² gesunken ist. Mit Blick auf die Dynamik bestehen kaum Unterschiede zwischen hochpreisigen und preiswerteren Wohnungen.

Wie auch im Vorjahr beurteilten die befragten Expert*innen im Rahmen des durchgeführten Stimmungsbarometers die Situation im mittleren und unteren Preissegment als angespannt bis sehr angespannt (siehe Kapitel 5 – Kommunales Stimmungsbarometer). Im oberen Preissegment (über 3.100 Euro/m²) gehen die Einschätzungen von „ausgewogen“ bis „angespannt“ auseinander.

Ein Drittel der inserierten Wohnungen stammt aus den 1960er und 1970er Jahren. Diese Baujahre weisen erfahrungsgemäß einen hohen Sanierungsbedarf auf. Dafür liegen diese Wohnungen preislich deutlich unter den neueren Baujahren.

Neugebaute Eigentumswohnungen sind mit rd. 4.200 Euro/m² fast doppelt so teuer wie Immobilien von vor 1980, die für durchschnittlich etwa 2.300 Euro/m² angeboten werden.

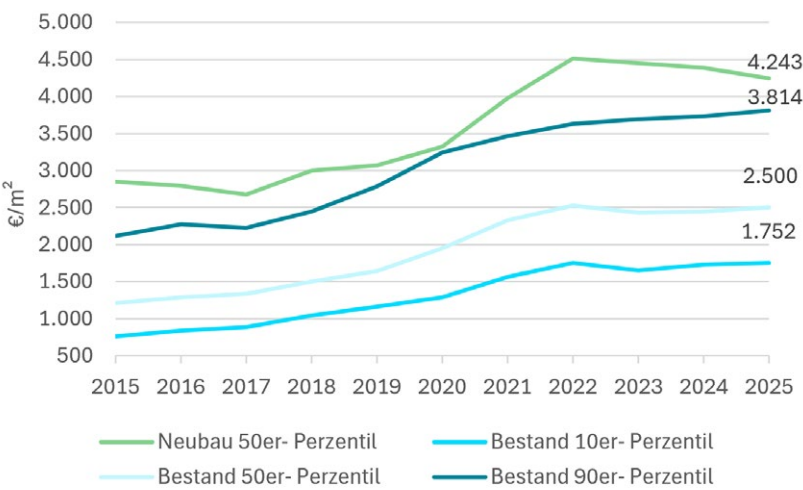


Abb. 26: Entwicklung der Angebotspreise für Eigentumswohnungen 2015 bis 2025

Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten)

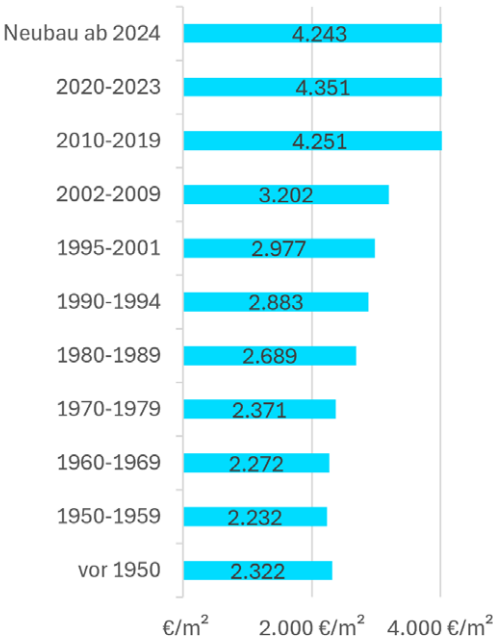


Abb. 27: Durchschnittliche Angebotspreise für Eigentumswohnungen nach Baualter

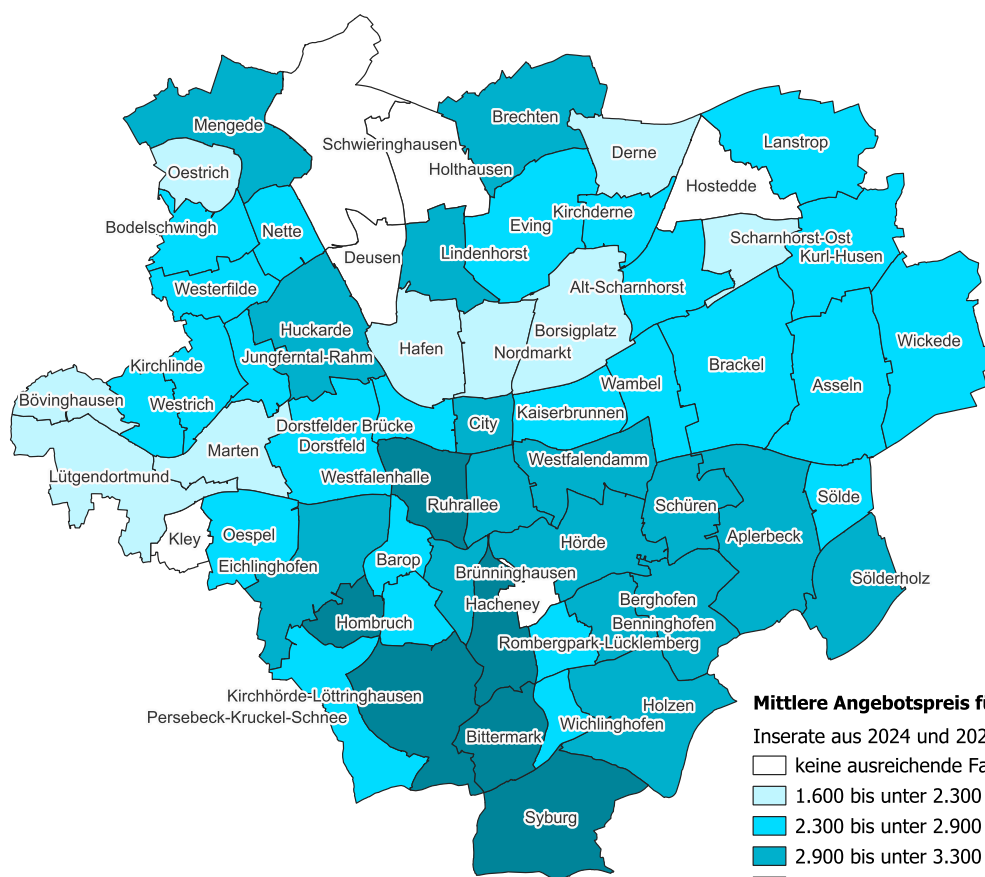
Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten)

4. Immobilienpreise und Mieten

Kleinräumige Betrachtung

Das stadtweite Preisgefüge für Eigentumswohnungen (Neubau und Bestand) wird in der Karte 7 dargestellt. Dargestellt sind die 62 Statistischen Bezirke. Aus Gründen der geringen Datenverfügbarkeit wurden Immobilieninserate aus den Jahren 2024 und 2025 zusammengefasst.

Nach wie vor besteht innerhalb Dortmunds eine deutliche Preisspreizung zwischen den hochpreisigen Lagen im Dortmunder Süden und den teilweise deutlich erschwinglicheren Lagen insbesondere im Norden und Westen. Der Unterschied liegt bei rund 2.300 Euro/m² und zeigt die Heterogenität des Dortmunder Marktes. Bei der Analyse der Wohnungsinserate fällt auf, dass der räumliche Fokus der angebotenen Eigentumswohnungen in den Stadtbezirken Aplerbeck (z. B. UBZ Aplerbeck), Hombruch (z. B. UBZ Kirchhörde-Löttringhausen), Hörde und Brackel (z. B. UBZ Wickede) liegt, also in den teureren Lagen.



Karte 7: Mittlere Angebotspreise für Eigentumswohnungen (Bestand & Neubau, 2024/2025)

Quelle: Amt für Wohnen nach Daten der empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten)

In der Nordstadt und Scharnhorst-Ost wurden mit unter 2.000 Euro/m² die niedrigsten Angebotspreise aufgerufen. Die höchsten Angebotspreise waren in den südlichen Statistischen Bezirken Bittermark (rd. 3.800 Euro/m²) und Rombergpark-Lücklemburg mit rund 4.100 €/m² zu beobachten.

Auch bei Eigentumswohnungen hat Dortmund im regionalen Gefüge ein hohes Preisniveau. Der durchschnittliche Angebotspreis für eine Eigentumswohnung im Bestand ist im unmittelbaren Verflechtungsraum nur in den münsterländischen Kommunen Selm und Nordkirchen höher. Etwa 70 % der Käufer*innen von Eigentumswohnungen wohnten auch vor dem Kauf bereits in Dortmund.⁴⁰

Ergebnis:

Die Stabilisierung der Angebotspreise für Bestandseigenheime setzte sich fort. Zwar hat sich der durchschnittliche Angebotspreis eines freistehenden Einfamilienhauses im Jahr 2025 im Vergleich zum Vorjahr um rund 5 % verringert, das Preisniveau bei Doppelhaushälften und Reihenhäusern ist aber nahezu identisch geblieben, ebenso wie das Preisniveau für Eigentumswohnungen.

Die Rahmenbedingungen zur Eigentumsbildung sind für viele Dortmunder*innen weiterhin herausfordernd. Die Energieeffizienz spielt bei m Kauf von Immobilien im Bestand eine zunehmend wichtige Rolle.



Fachwerk Dorfkern Brechten (Foto: Roland Gorecki)

40 Quelle: Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Dortmund – Grundstücksmarktbericht 2026

4. Immobilienpreise und Mieten

4.2 Mieten

4.2.1 Mietenentwicklung

Im folgenden Kapitel erfolgt eine differenzierte Analyse der Mietenentwicklung in Dortmund für das Jahr 2025 auf Basis der empirica-Preisdatenbank. Hierbei handelt es sich um Angebotspreise bzw. Neuvertragsmieten (Nettokaltmiete) für Neubau- und Bestandswohnungen. Merkmale wie Ausstattung, genaues Baulter oder Modernisierungszustand werden dabei nicht berücksichtigt. Nicht alle zur Vermietung stehenden Wohnungen werden über das Internet oder Tageszeitungen angeboten, sodass nur ein Teil der tatsächlichen Angebote in die Auswertung eingeflossen ist.

Aufgrund der Vielzahl der Angebote lassen sich trotzdem Aussagen über das Mietniveau, dessen Entwicklung und damit über die allgemeine Marktstimmung ableiten. Im Jahr 2024 wurden insgesamt 10.922 Angebote (Neubau und Bestand) ausgewertet und damit etwas mehr als im Vorjahr. Allerdings deutet die historisch gesehen immer noch niedrige Zahl der Inserate auf eine gewisse Knappheit am Mietwohnungsmarkt hin.

Die Entwicklung der mittleren Angebotsmieten (Median) in den letzten fünf Jahren kann der folgenden Tabelle entnommen werden:

Tab. 7: Mietangebote in Dortmund 2020 bis 2025 (Nettokaltmieten)

	Bestand			Neubau		
Jahr	Anzahl der Angebote	Mietpreis Median in €/m²	Preisentwicklung ggü. Vorjahr	Anzahl der Angebote	Mietpreis Median in €/m²	Preisentwicklung ggü. Vorjahr
2020	12.962	7,52	+3,7 %	291	11,10	+2,0 %
2021	14.095	7,91	+5,2 %	395	11,50	+3,6 %
2022	12.214	8,26	+4,4 %	394	12,09	+5,1 %
2023	11.029	8,59	+4,0 %	367	12,13	+0,4 %
2024	10.298	8,97	+4,4 %	315	13,29	+9,6 %
2025	10.706	9,30	+3,7 %	216	13,71	+3,1 %

Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten)

Die Mietpreissteigerungen bei den Angebotsmieten für Bestandswohnungen (Wiedervermietungen) setzen sich fort, wenngleich mit leicht geringerer Dynamik. Der Mietpreismedian erhöhte sich im Vergleich zum Vorjahr um 3,7 % auf 9,30 €/m² netto kalt. Seit 2020 ist bei den Wiedervermietungsmieten ein Anstieg um rund 24 % (4,3 % p. a.) zu verzeichnen. Ob und wie stark sich die seit dem 01.03.2025 auch in Dortmund geltende Mietpreisbremse auf die Wiedervermietungsmieten und die Mietensteigerung auswirkte, kann allerdings nicht seriös eingeschätzt werden.

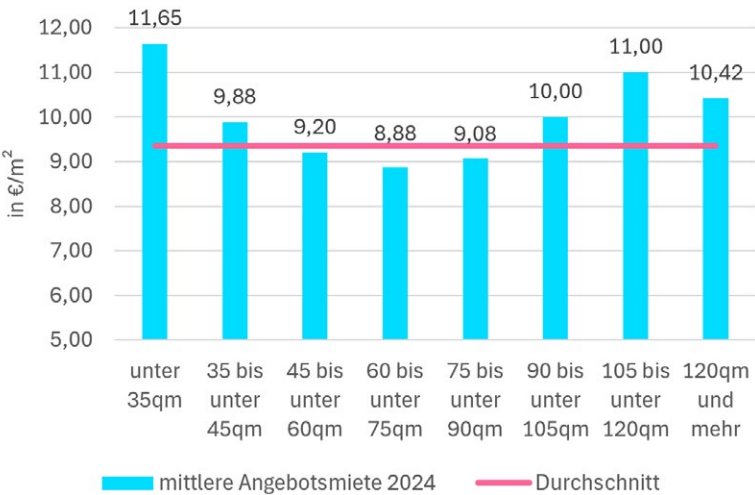
Der Preisanstieg im Neubau war ähnlich dynamisch wie bei den Bestandswohnungen. Der Median der Angebotsmieten für Neubauwohnungen stieg 2025 um 3,1% auf 13,71 €/m², nachdem der Preisanstieg im Vorjahr die Neubaumieten mit 9,6 % überdurchschnittlich stark ausfiel. Die starken Schwankungen hängen möglicherweise mit den tatsächlichen projektspezifischen Rahmenbedingungen (u. a. Finanzierungskosten) zusammen. Je nach Zeitpunkt des Projektbeginns sind zuletzt noch Neubauwohnungen auf den Markt gekommen, die noch von moderateren Zinskonditionen profitieren konnten. Mittelfristig ist aufgrund der Gemengelage mit deutlich steigenden Neubaumieten bei einer verringerten Anzahl an (inserierten) Neubauwohnungen zu rechnen.

Mieten in Dortmund – Preisniveau und -entwicklung verschiedener Wohnungsgrößenklassen

Mit Blick auf die unterschiedlichen Wohnungsgrößen ist der durchschnittliche Quadratmeterpreis großer Wohnungen (>90 m²) – nach dem der Kleinstwohnungen (<35 m²) – weiterhin am höchsten (siehe Abb. 28), was insbesondere mit Blick auf die Gesamtmiete zu sehr hohen Wohnkosten führt. Die Gesamtkosten in dem für größere Familien relevanten Segment sorgen dementsprechend für eine höhere Wohnkostenbelastung und bei einigen Familien für eine geringere Bezahlbarkeit von Wohnraum, wie auch in der vom Amt für Wohnen durchgeführten Bezahlbarkeitsanalyse⁴¹ deutlich wurde.

Abb. 28: Mittlere Angebotsmieten nach Wohnungsgrößenklassen 2025

Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten)



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

4. Immobilienpreise und Mieten

Seit 2020 ist neben dem ohnehin schon hohen Preisniveau bei großen Wohnungen eine überdurchschnittlich starke Preisdynamik zu beobachten (siehe Abb. 29). Das deutet auf den hohen Nachfrageüberhang im Segment der größeren Wohnungen hin.

Analog zu den Preisen nach Wohnungsgröße zeigt sich bei der Anzahl der Wohnräume eine ähnliche Staffelung. Die Anzahl der Wohnräume ist insbesondere für Familien – inzwischen aber auch im Hinblick auf das Homeoffice für viele weitere Haushalte – ein wichtiges Kriterium.

Auch hier zeigte sich: Große Wohnungen mit vier und fünf Zimmern haben einen hohen und überdurchschnittlichen mittleren Angebotspreis. Gleichzeitig ist der Anteil von 4-Zimmer-Wohnungen an allen angebotenen Wohnungen relativ gering (rd. 7 %), während 5-Zimmer-Wohnungen sogar noch deutlich seltener am Markt angeboten wurden (rd. 1 %).

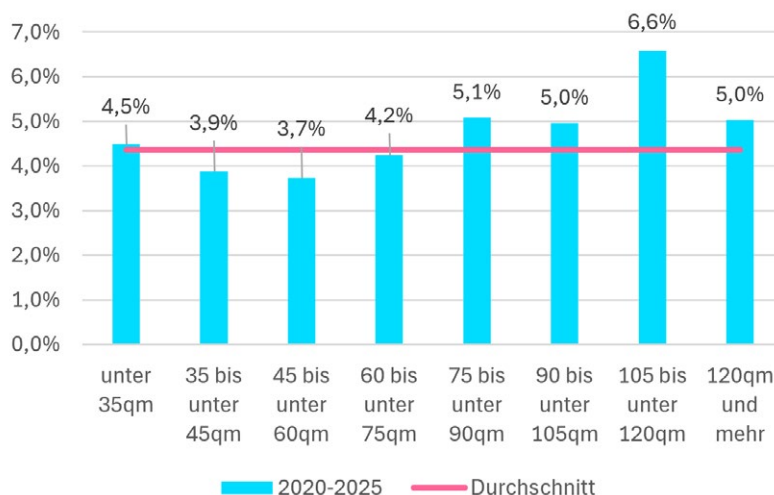


Abb. 29: Preisentwicklung der mittleren Angebotsmieten nach Wohnungsgrößenklassen (2020–2025)

Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten)



Teutoburger Straße Dorstfeld, SPARBAU (Foto: Claudia Dreyße)

Im Rahmen des Schlüssigen Konzeptes bzw. der Bestimmung der Kosten der Unterkunft wird die Preisentwicklung der unterschiedlichen Wohnungsgrößenklassen ebenfalls regelmäßig analysiert.

Aufgrund der seit einigen Jahren bestehenden hohen Preisdynamik werden die Mietobergrenzen inzwischen jährlich überprüft und bei Bedarf angepasst.

Dabei zeigte sich in den vergangenen Jahren die Notwendigkeit, insbesondere die Mietobergrenzen für größere Wohnungen bzw. für größere (Familien-)Haushalte stärker zu erhöhen, um eine ausreichende Verfügbarkeit für die Transferleistungsempfänger*innen zu gewährleisten.

Mieten in Dortmund – kleinräumige Betrachtung

Zur Darstellung der unterschiedlichen Miethöhen im Dortmunder Stadtgebiet werden die mittleren Angebotsmieten auf der Ebene der 170 Statistischen Unterbezirke ausgewertet. Dabei werden die Mietangebote für Neubau- und Bestandswohnungen aus zwei Jahren (2024/2025) zusammengefasst, um eine ausreichende Datengrundlage bilden zu können. Trotzdem lagen für einige Statistische Unterbezirke keine oder nur wenige Inserate vor, sodass für diese keine aussagekräftige Auswertung möglich war. Die Statistischen Unterbezirke mit weniger als 20 Angeboten sind in der Karte 8 weiß dargestellt.

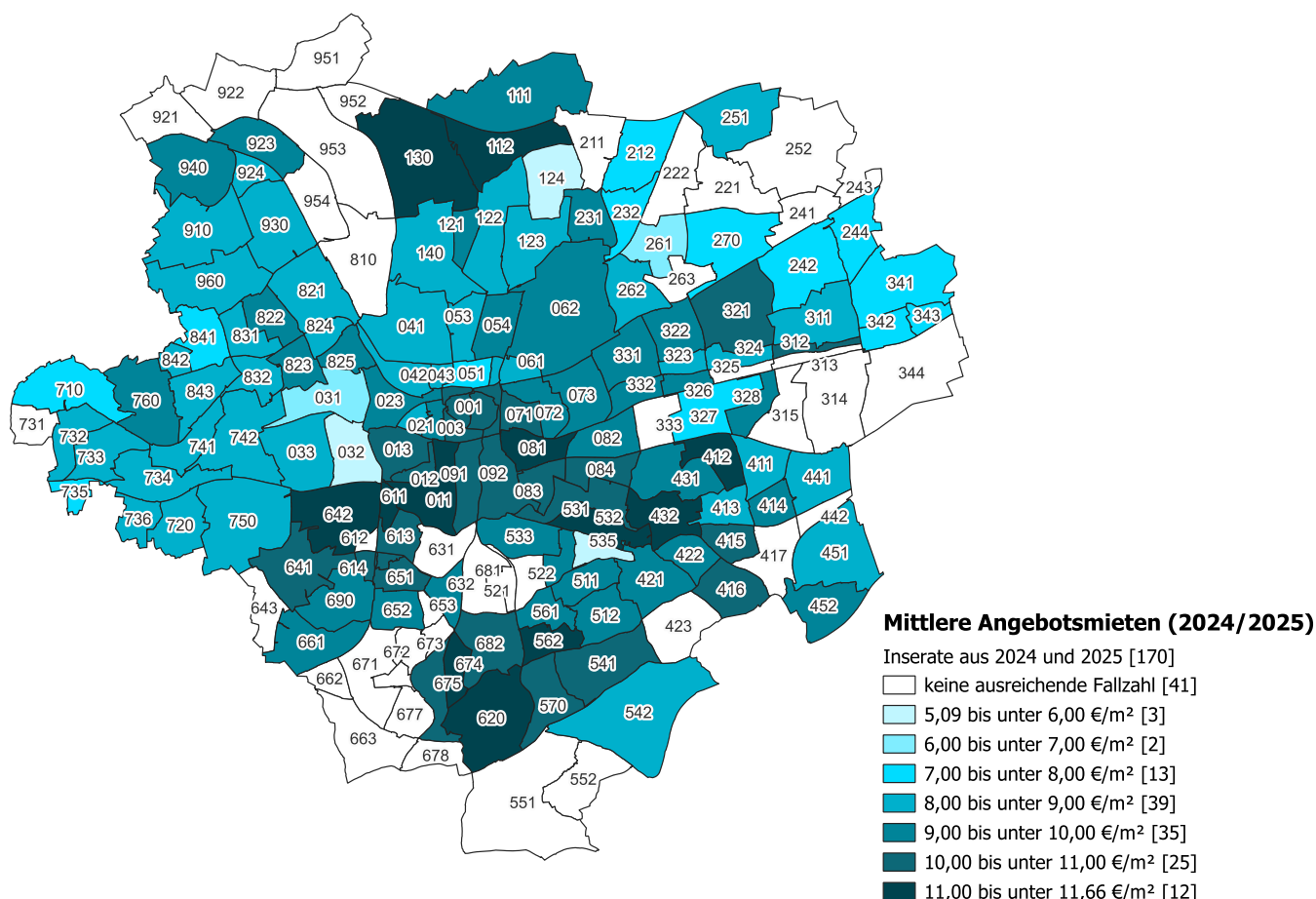
Tab. 8: Anpassung der angemessenen Nettokaltmieten gemäß dem SGB II, dem SGB XII und dem AsylbLG in Dortmund (2021-2026)

	1-Personen-Haushalt	2-Personen-Haushalt	3-Personen-Haushalt	4-Personen-Haushalt	5-Personen-Haushalt	6-Personen-Haushalt
Obergrenze ab 01.04.2021	350,00 €	430,00 €	500,00 €	650,00 €	800,00 €	900,00 €
Obergrenze ab 01.06.2026	430,00 €	530,00 €	650,00 €	850,00 €	1.070,00 €	1.200,00 €
Prozentuale Veränderung	+ 22,9 % (+ 4,2 % p.a.)	+ 23,3 % (+ 4,3 % p.a.)	+ 30,0 % (+ 5,4 % p.a.)	+ 30,8 % (+ 5,5 % p.a.)	+ 33,8 % (+ 6,0 % p.a.)	+ 33,3 % (+ 5,9 % p.a.)

Quelle: Stadt Dortmund – Sozialamt

4. Immobilienpreise und Mieten

Karte 8: Kleinräumige Darstellung der mittleren Angebotsmieten (2024/2025)⁴²



Quelle: Amt für Wohnen nach Daten der empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten)

In Dortmund zeigen sich deutliche räumliche Unterschiede bei den Angebotsmieten. Tendenziell ist insbesondere im innerstädtischen Bereich, im Dortmunder Süden sowie in Teilbereichen des östlichen Stadtgebietes ein höheres Mietniveau zu finden. Auch in Brechten zeigen sich hohe mittlere Mieten, allerdings teilweise bedingt durch einen hohen Anteil an Neubauwohnungen.

Angebotspreise im Median unter 7,00 €/m² (d. h. die Hälfte aller Angebote liegt unterhalb dieser Grenze) sind inzwischen nur noch in den Unterbezirken Hallerey, MSA-Siedlung, Dorstfeld, Kemminghausen sowie Clarenberg zu beobachten. In den genannten Fällen hängt dies jedoch mit einem hohen Anteil an öffentlich geförderten und damit mietpreisgebundenen Wohnungen zusammen, die in dem Betrachtungszeitraum inseriert wurden und damit für unterdurchschnittliche mittlere Angebotspreise sorgten.

⁴² Die namentlichen Bezeichnungen der in der Karte angegebenen Nummern der Statistischen Unterbezirke können der als Anlage beigefügten Liste entnommen werden.

Bei Betrachtung der ausschließlich frei finanzierten Mietwohnungen⁴³, d. h. ohne die öffentlich geförderten Mietwohnungen, zeigten sich die geringsten mittleren Angebotsmieten in den Unterbezirken Sölde-Süd (6,62 €/m²) und Kirchhörde-Nord (6,30 €/m²). Die höchsten Mieten zeigen sich im Unterbezirk Schönau (13,66 €/m²) und Hörde (12,51 €/m²)⁴⁴.

4.2.2 Entwicklung der Nebenkosten

Neben der Entwicklung der Mietpreise sind das Niveau und die Entwicklung der Wohnnebenkosten, d. h. der kalten und warmen Betriebskosten, für die Bezahlbarkeit von Wohnraum von besonderer Bedeutung. Auch im Stimmungsbarometer 2025 benennen eine Vielzahl der Befragten die hohen Nebenkosten („zweite Miete“) als ein aktuelles Problem auf dem Wohnungsmarkt (siehe Kapitel 5 – Kommunales Stimmungsbarometer).

Um die Preise bzw. ihre Entwicklung in Dortmund einschätzen zu können, werden die mittleren Nebenkosten anhand der empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten) herangezogen. Bei den betrachteten kalten sowie warmen Nebenkosten handelt es sich um inserierte Kosten für Betriebs- und Heizkosten. Diese können u. U. von den tatsächlich abgerechneten Kosten abweichen und Kostenentwicklungen erst zeitverzögert widerspiegeln.

Dennoch geben die inserierten Vorauszahlungen einen guten Eindruck über die Kosten.

Die kalten Nebenkosten⁴⁵ stiegen erneut sehr stark um 6,9 % auf 2,44 €/m² an. Die warmen Nebenkosten⁴⁶ hingegen stiegen nur moderat um rund 2,0 % auf 1,60 €/m². In Anbetracht des Iran-Konflikts und der stark gestiegenen Energiepreise zeichnet sich allerdings erneut eine starke Steigerung der warmen Nebenkosten ab.

Im Neubau zeigt sich bei Gebäuden mit Baujahr ab 2019 ein unterdurchschnittliches Niveau der warmen Nebenkosten, die rund 28 % unterhalb der Bestandsgebäude liegen.

In der Summe der ermittelten Vorauszahlungen für die kalten und warmen Nebenkosten zeigen sich somit mittlere Kosten in Höhe von 4,05 €/m² im Bestand bzw. 3,74 €/m² im Neubau.

Differenziert nach Wohnungsgrößenklassen zeigt sich weiterhin stark ausgeprägt, dass die kalten und warmen Nebenkosten pro Quadratmeter bei kleineren Wohnungen überdurchschnittlich hoch ausfallen. Je größer die Wohnung, desto geringer sind sie pro Quadratmeter. Die Unterschiede zwischen den kleinsten Wohnungen (unter 35 m²) und sehr großen Wohnungen (über 120 m²) liegt bei den kalten Nebenkosten bei 1,23 €/m², bei den Heizkosten bei 0,89 €/m².

43 Zur Anmietung dieser Wohnungen ist ein Wohnberechtigungsschein erforderlich.

44 Berücksichtigt wurden nur Unterbezirke mit mindestens 20 Inseraten.

45 Beinhalten umlagefähige Kosten wie bspw. Grundsteuer, Sach- und Haftpflichtversicherungen, Wasserversorgung und Entwässerung, Aufzug, Schornsteinreinigung, Hausreinigung, Gartenpflege, Allgemeinbeleuchtung sowie Gebühren für Müllabfuhr und Straßenreinigung.

46 Beinhalten Heizkosten sowie Kosten für Warmwasser (sofern über Zentralheizung, Gasetagenheizung oder Fernwärme bezogen).

4. Immobilienpreise und Mieten

Ergebnis:

Auch im Jahr 2025 sind weiterhin steigende Angebotsmieten zu beobachten, wenngleich die Dynamik zuletzt zurückging. Während der Mietpreismedian für Bestandswohnungen (Wiedervermietungen) um 3,7 % auf 9,30 €/m² netto kalt stieg, erhöhte sich die mittlere Angebotsmiete für Neubauwohnungen um 3,1 % auf 13,71 €/m² netto kalt.

Sowohl das Preisniveau als auch die Dynamik sind bei großen Wohnungen überdurchschnittlich hoch und verdeutlichen das Missverhältnis aus der starken Nachfrage und dem geringen Angebot in diesem Segment.

Insgesamt zeigt sich seit einigen Jahren eine wachsende Diskrepanz zwischen Neu- bzw. Wiedervermietungsmieten und Mieten in bestehenden Mietverhältnissen. Dieser Niveauunterschied führt dazu, dass die finanzielle Belastung nach einem Wohnungswechsel stark steigen kann und aus diesem Grund Umzugswünsche zurückgestellt werden.



Wohnen in der ehem. Abendrealschule SPARBAU (Foto: Suhan)



Altbaubestand im Kreuzviertel (Foto: Roland Gorecki)

76

DD-PU 666

DD-LL 157



5.

Kommunales Stim- mungsbarometer

Im Frühjahr des Jahres 2026 wurden für die Erstellung des Kommunalen Stimungsbarometers über 70 Wohnungsmarktextpert*innen gebeten, sich anhand eines Fragebogens zu den Entwicklungen auf dem Dortmunder Wohnungsmarkt im Jahr 2025 zu äußern. Abgefragt wurden keine objektiven Daten, sondern subjektive Beurteilungen. Die Umfrage ist nicht repräsentativ, bildet aber das breite Spektrum an Erfahrungen und Einschätzungen der Teilnehmer*innen ab. An der Befragung beteiligten sich 32 Expert*innen aus der Bau- und Wohnungswirtschaft, von Finanzierungsinstituten, Architektur- und Planungsbüros, aus der Wissenschaft und von verschiedenen Interessenverbänden. Nicht jede*r Befragte hat sich zu allen Teilmärkten geäußert.

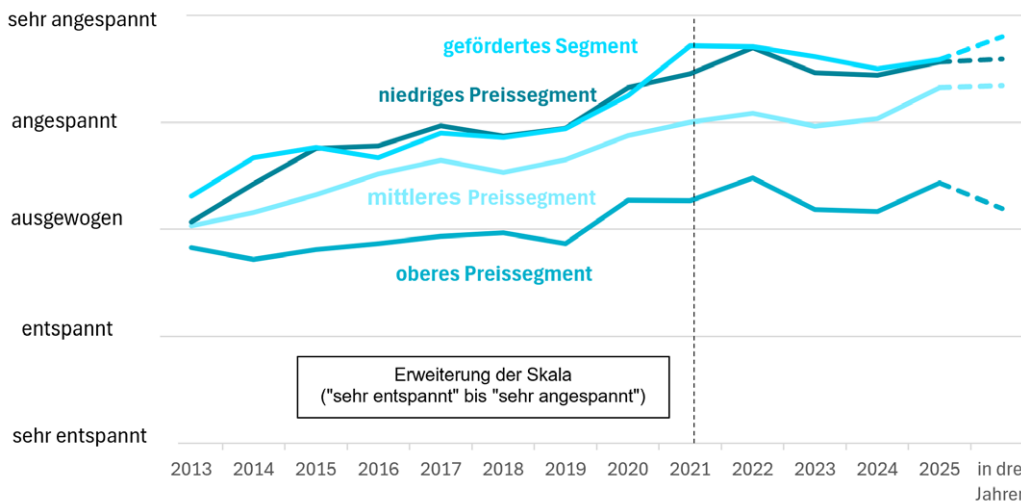
Die Beurteilung der Marktlage erfolgte jeweils aus der Perspektive der Nachfrage.

„Anspannung“ bedeutet hohe Nachfrage bei geringem Angebot und „Entspannung“ geringe Nachfrage bei hohem Angebot. Durch die kontinuierliche Fortschreibung von standardisierten Fragen ist es möglich, in der Zeitreihe zwischen kurzfristigen Schwankungen und längerfristigen Trends zu unterscheiden.

Die Einschätzungen der Akteur*innen zur Lage auf dem Dortmunder Mietwohnungsmarkt deuten auf eine weiter zunehmende Marktanspannung hin. Während für das niedrige Preissegment und die öffentlich geförderten Bestände eine weitere Verschärfung der ohnehin schon sehr angespannten Situation gesehen wird, wird auch für das mittlere Preissegment eine stark zunehmende Anspannung konstatiert. Selbst für das obere Preissegment sehen die Wohnungsmarktextpert*innen inzwischen (wieder) einen zunehmenden Preisdruck, wenngleich die Lage insgesamt noch als relativ ausgewogen wahrgenommen wird. Die Befragten gehen davon aus, dass die Situation auf dem Mietwohnungsmarkt in den kommenden Jahren – zumindest für das niedrige und mittlere Preissegment – unverändert angespannt bleibt. Für das geförderte Segment sieht man aufgrund des prognostizierten Rückgangs der geförderten Bestände in den kommenden drei Jahren eine weitere Verschärfung. Lediglich für das obere Preissegment sind die Einschätzungen optimistischer und gehen von einer relativ ausgewogenen Marktsituation aus.

5. Kommunales Stimmungsbarometer

Abb. 30: Einschätzung der Situation auf dem Dortmunder Mietwohnungsmarkt in den unterschiedlichen Segmenten⁴⁷



Quelle: Amt für Wohnen

Als besondere Probleme und Herausforderungen auf dem Mietwohnungsmarkt sehen die Expter*innen insbesondere die hohen Bau- bzw. Modernisierungskosten, die einerseits den Neubau verteuern, andererseits die Bestandsmieten durch die notwendige (energetische) Erhöhung der Bestände stärker steigen lassen. In diesem Zusammenhang mehrten sich die Stimmen, die sowohl die zu komplexen Anforderungen im Baurecht als auch den Baugenehmigungsprozess als solchen kritisch sehen. Ebenfalls überdurchschnittlich oft sind die hohen Nebenkosten („Zweite Miete“) sowie das hohe Niveau der Energie- bzw. Heizkosten genannt. Daraus und aus der Folge der steigenden Marktanspannung mit steigenden Nettokaltmieten ergibt sich nach Einschätzung der befragten Akteur*innen eine steigende Wohnkostenbelastung. Darüber hinaus werden die hohe Diskrepanz zwischen Bestands- und Neuvertragsmieten und der daraus entstehende Lock-In-Effekt als große Probleme gesehen.

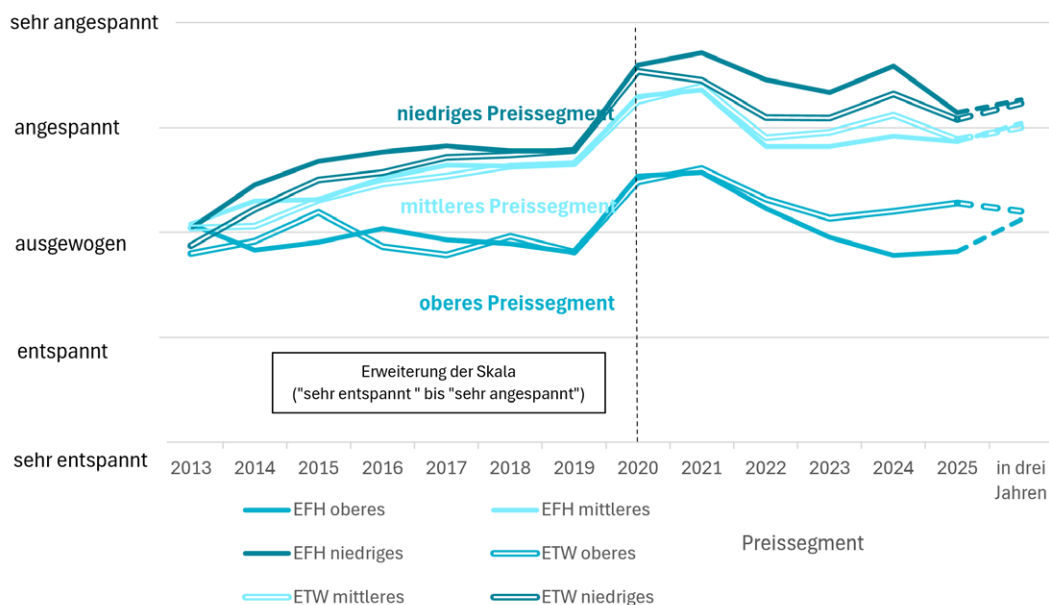
Hinsichtlich der Bedarfs- und Angebotsituation bestimmter Zielgruppen wird – wie in den vergangenen Jahren auch – weiterhin ein zu geringes Angebot für kinderreiche Familien konstatiert.

Vor dem Hintergrund rückläufiger Investitionen in den (Miet-)Wohnungsbau zeigt die Befragung, dass die Gemengelage aus mehreren Faktoren hierfür verantwortlich ist. Neben den bereits erwähnten Baukosten und der kritisch gesehenen kommunalen Genehmigungspraxis werden weiterhin die Kapitalmarktbedingungen, die allgemeine Konjunkturlage sowie die Anforderungen aus dem Gebäudeenergiegesetz als Hemmnisse wahrgenommen bzw. beschrieben. Auf der anderen Seite zeigt sich wie schon in den letzten Jahren, dass die verbesserten Förderkonditionen und -bedingungen als Anreiz gesehen werden, in den öffentlich geförderten Mietwohnungsbau zu investieren. Das spiegelt sich auch im aktuellen Fördervolumen wider (siehe Kapitel 2.4 – Wohnraumförderung).

⁴⁷ Um differenziertere Aussagen zur Marktlage zu ermöglichen und Tendenzen besser einordnen zu können, wurde die Beurteilungsskala seit dem Stimmungsbarometer 2020 um die Punkte „sehr entspannt“ und „sehr angespannt“ erweitert.

Die Situation auf dem Dortmunder Eigentumsmarkt beurteilen die Expert*innen im Vergleich zum Vorjahr weitestgehend unverändert. Ähnlich wie auf dem Mietwohnungsmarkt wird die Situation im oberen Preissegment – sowohl für Eigenheime als auch für Eigentumswohnungen – als ausgewogen eingestuft. Auf der anderen Seite wird nach wie vor eine angespannte Situation im mittleren Preissegment und eine sehr angespannte Situation im unteren Preissegment attestiert. Verglichen mit der Einschätzung in den Jahren 2020/2021 fällt diese aufgrund der leicht rückläufigen Kaufpreisentwicklung inzwischen leicht entspannter aus. Die Akteur*innen erwarten allerdings, dass sich die Lage auf dem Eigentumsmarkt innerhalb der kommenden drei Jahre wieder anspannen wird.

Abb. 31: Einschätzung der Situation auf dem Dortmunder Eigentumsmarkt in den unterschiedlichen Segmenten⁴⁸



Quelle: Amt für Wohnen

⁴⁸ Um differenziertere Aussagen zur Marktlage zu ermöglichen und Tendenzen besser einordnen zu können, wurde die Beurteilungsskala seit dem Stimmungsbarometer 2020 um die Punkte „sehr entspannt“ und „sehr angespannt“ erweitert.

Links

Kleinräumige Wohnungsmarktbeobachtung

Viele wohnungs-, sozial- und stadtentwicklungspolitische Handlungsfelder zeigen sich in erster Linie in kleinräumigen Bereichen. Die umfangreiche Datenaufbereitung und Berichterstattung auf kleinräumiger Ebene erfolgt in einem drei- bis vierjährigen Rhythmus. Der jeweils aktuelle Bericht zum kleinräumigen Wohnungsmarktmonitoring steht hier als Download zur Verfügung.

Wohnungsmarktbeobachtung | dortmund.de



Regionale Wohnungsmarktbeobachtung

Dortmund ist Teil der AG Wohnungsmarkt Ruhr. Gemeinsam mit den anderen kreisfreien Städten und Kreisen des Ruhrgebiets findet ein regelmäßiger Austausch zum regionalen Wohnungsmarktgeschehen statt. Der Regionale Wohnungsmarktbericht erscheint in einem dreijährigen Turnus. Weitere Informationen und die Publikationen sind hier abrufbar:

Regionale Wohnungsmarktbeobachtung – Städteregion Ruhr 2030



Mietspiegel

Am 20.12.2024 wurde der aktuelle Mietspiegel in den Dortmunder Bekanntmachungen veröffentlicht. Der qualifizierte Dortmunder Mietspiegel bietet eine Übersicht über die sogenannte ortsübliche Vergleichsmiete (Nettokaltmiete ohne Betriebs- und Heizkosten) für das gesamte Dortmunder Stadtgebiet.

[Mietspiegel | dortmund.de](https://www.mietspiegel.dortmund.de)



Unterbezirke Dortmund

Innenstadt-West

001	City-Ost
002	City-West
003	Cityring-West
004	Cityring-Ost
011	Westfalenhalle
012	Südwestfriedhof
013	Tremonia
021	Westpark
022	Dorstfelder Brücke
023	Union
031	Hallerey
032	Dorstfeld
033	Oberdorstfeld

Innenstadt-Nord

041	Hafen
042	Hafen-Süd
043	Hafen-Südost
051	Nordmarkt-Süd
052	Nordmarkt-Südost
053	Nordmarkt-West
054	Nordmarkt-Ost
061	Borsigplatz
062	Westfalenhütte

Innenstadt-Ost

071	Kaiserbrunnen
072	Funkenburg
073	Körne
081	Westfalendamm-Nord
082	Gartenstadt-Nord
083	Westfalendamm-Süd
084	Gartenstadt-Süd
091	Ruhrallee West
092	Ruhrallee Ost

Eving

111	Brechten-Nord
112	Brechten-Süd
121	Niedereving
122	Eving
123	Obereving
124	Kemminghausen
130	Holthausen
140	Lindenhorst

Scharnhorst

211	Altenderne
212	Derne
221	Grevel
222	Hostedde
231	Franz-Zimmer-Siedlung
232	Kirchderne
241	Kurl-Nord
242	Kurl-Süd
243	Husen-Nord
244	Husen-Süd
251	Lanstrop-Neu
252	Lanstrop-Alt
261	MSA-Siedlung
262	Alt-Scharnhorst
263	Westholz
270	Scharnhorst-Ost

Brackel

311	Asselburg
312	Asseln Dorf
313	Asseln Hellweg
314	Kolonie Holstein
315	Kolonie Neuasseln
321	Brackeler Feld
322	Westheck
323	Reichshof
324	Brackel Dorf
325	Brackel Hellweg
326	Knappschafts Krankenhaus
327	Hauptfriedhof
328	Funkturmsiedlung
331	Wambel Dorf
332	Breierspfad
333	Pferderennbahn
341	Wickeder Feld
342	Wickede Dorf
343	Dollersweg
344	Flughafen

Aplerbeck

411	Aplerbecker Straße
412	Marsbruchstraße
413	Aplerbecker Markt
414	Vieselerhofstraße
415	Aplerbeck Bahnhof Süd
416	Aplerbecker Mark
417	Schwerter Straße
421	Berghofen Dorf
422	Ostkirchstraße
423	Berghofer Mark
431	Schüren-Neu
432	Schüren-Alt
441	Sölde-Nord
442	Sölde-Süd
451	Sölderholz
452	Lichtendorf

Hörde

511	Benninghofen
512	Loh
521	Schulzentrum Hacheney
522	Pferdebachtal
531	Remberg
532	Hörde
533	Phönix-West
534	Brücherhof
535	Clarenberg
541	Höchsten
542	Holzen
551	Syburg
552	Buchholz
561	Wellinghofen
562	Durchstraße
570	Wichlinghofen

Hombruch

611	Schönau
612	Ostenbergstraße
613	Krückenweg
614	Baroper Markt
615	Zechenplatz
620	Bittermark
631	Brünninghausen
632	Renninghausen
641	Eichlinghofen
642	Universität
643	Salingen
651	Hombruch
652	Deutsch-Luxemburger-Straße
653	Siedlung Rotkehlchenweg
661	Persebeck
662	Kruckel
663	Schnee
671	Großholthausen
672	Kirchhörde-Nord
673	Kleinholthausen
674	Kirchhörde-Ost
675	Kirchhörde-West
676	Löttringhausen-Nord
677	Löttringhausen-Süd
678	Schanze
681	Rombergpark
682	Lücklemborg
690	Menglinghausen

Lütgendortmund

710	Bövinghausen
720	Kley
731	Holte-Kreta
732	Deipenbeck
733	Lütgendortmund-Mitte
734	Lütgendortmund-Ost
735	Lütgendortmund-West
736	Somborn
741	Germania
742	Marten
750	Oespel
760	Westrich

Huckarde

810	Deusen
821	Mailoh
822	Erpinghofsiedlung
823	Wischlingen
824	Huckarde
825	Instenburgsiedlung
831	Jungferntal
832	Rahm
841	Kirchlinde-Alt
842	Siedlung Siepmannstraße
843	Hangeney

Mengede

910	Bodelschwingh
921	Brünninghausen/Knepper
922	Mengeder Heide
923	Mengede-Mitte
924	Alte Kolonie
930	Nette
940	Oestrich
951	Groppenbruch
952	Schwieringhausen
953	Ellinghausen
954	Niedernette
960	Westerfild

Verzeichnisse

Abbildungen

Abb. 1:	Wohnungsbestand in Einfamilienhäusern nach Anzahl der Räume (inkl. Küche)	11
Abb. 2:	Wohnungsbestand in Mehrfamilienhäusern nach Anzahl der Räume (inkl. Küche)	11
Abb. 3:	Wohnungsbestand nach Baualter	12
Abb. 4:	Entwicklung des öffentlich geförderten Mietwohnungsbestandes (Einkommensgruppe A) jeweils zum 31.12. des Jahres (ab 2026 geschätzt)	13
Abb. 5:	Entwicklung des EZB-Leitzins, des Hypothekenzinssatzes sowie des Kreditvolumens	23
Abb. 6:	Genehmigte Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern und Mehrfamilienhäusern 2021 bis 2025	25
Abb. 7:	Genehmigte und fertig gestellte Wohnungen in Dortmund 2012 bis 2025	27
Abb. 8:	Anteil frei finanzierter und öffentlich geförderter Wohnungen an den Baufertigstellungen (2021 bis 2025)	28
Abb. 9:	Anteil der Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern, Mehrfamilienhäusern sowie durch Um- und Ausbauarbeiten im Bestand an den Baufertigstellungen (2016 bis 2025)	29
Abb. 10:	Wohnbauflächenpotenziale in Hektar (ha) und potenziell realisierbaren Wohneinheiten (WE) nach Planrechtstatus (gerundet)	32
Abb. 11:	Potenziell realisierbare Wohneinheiten (WE) auf den Wohnbauflächenpotenzialen in rechtskräftigen und sich in Aufstellung befindlichen Bebauungsplänen, differenziert nach Ein- und Zweifamilien- (EFH) bzw. Geschosswohnungsbau (GWB) und Planrechtstatus	33
Abb. 12:	Verteilung der Fördermittel und Wohneinheiten auf die einzelnen Fördermodule im Jahr 2025	41
Abb. 13:	Entwicklung der Hauptwohnbevölkerung in Dortmund (jeweils zum 31.12.)	46
Abb. 14:	Determinanten der Bevölkerungsentwicklung 2015 bis 2025	47
Abb. 15:	Altersaufbau der Dortmunder Hauptwohnbevölkerung am 31.12.2015 und 31.12.2025	48
Abb. 16:	Haushalte (wohnberechtigte Bevölkerung) nach Anzahl der Personen zum 31.12.2025	49
Abb. 17:	Außenwanderung 2015 bis 2025	50
Abb. 18:	Nahwanderungsbilanz 2015 bis 2025 nach Altersklassen	52
Abb. 19:	Relative innerstädtische Umzugshäufigkeit (Umgezogene je 1.000 Einwohner) 1986 bis 2025	53
Abb. 20:	Anzahl und Anteil der Haushalte im niedrigen Einkommensbereich nach Haushaltsgrößen	54
Abb. 21:	Mieten für unmöblierte Zimmer in Wohngemeinschaften in ausgewählten Universitätsstädten NRWs (Datenstand: 15.08.2025)	58
Abb. 22:	Wohnungssuchende Haushalte nach Haushaltsgröße und öffentlich geförderter Mietwohnungsbestand nach Wohnungstyp (31.12.2025)	59
Abb. 23:	Entwicklung der Angebotspreise für Einfamilienhäuser im Bestand (Baujahr 2023 und älter)	63
Abb. 24:	Durchschnittliche Angebotspreise für Einfamilienhäuser im Bestand nach Energieeffizienzklasse (Bedarfskennwert)	64

Abb. 25: Durchschnittliche Angebotspreise für Einfamilienhäuser nach Baualter	64
Abb. 26: Entwicklung der Angebotspreise für Eigentumswohnungen 2015 bis 2025	66
Abb. 27: Durchschnittliche Angebotspreise für Eigentumswohnungen nach Baualter	66
Abb. 28: Mittlere Angebotsmieten nach Wohnungsgrößenklassen 2025	70
Abb. 29: Preisentwicklung der mittleren Angebotsmieten nach Wohnungsgrößenklassen (2020-2025)	71
Abb. 30: Einschätzung der Situation auf dem Dortmunder Mietwohnungsmarkt in den unterschiedlichen Segmenten	79
Abb. 31: Einschätzung der Situation auf dem Dortmunder Eigentumsmarkt in den unterschiedlichen Segmenten	80

Tabellen

Tab. 1: Kennziffern Wohnungsbestand (jeweils zum 31.12.)	10
Tab. 2: Bodenrichtwerte für baureife Grundstücke im regionalen Vergleich zum 01.01.2025	24
Tab. 3: In der Entwicklung befindliche rechtskräftige Bebauungspläne mit Wohnungsbau (mit mehr als 40 Wohneinheiten)	36
Tab. 4: Bebauungspläne mit schwerpunktmäßigen Inanspruchnahmen im Jahr 2025	37
Tab. 5: Bewilligte Wohnraumfördermittel 2025	40
Tab. 6: Ausgewählte Dortmunder Sozialstrukturdaten 2021 bis 2025	55
Tab. 7: Mietangebote in Dortmund 2020 bis 2025 (Nettokaltmieten)	69
Tab. 8: Anpassung der angemessenen Nettokaltmieten gemäß dem SGB II, dem SGB XII und dem AsylbLG in Dortmund (2021-2026)	72

Karten

Karte 1: Anteil der öffentlich geförderten Mietwohnungen am Gesamtwohnungsbestand (Einkommensgruppe A) in den Jahren 2025 und 2035	14
Karte 2: Leerstandsquote insgesamt zum 31.12.2025	18
Karte 3: Wohnungsbauquote 2025 in NRW	30
Karte 4: Wohnbauflächenpotenziale nach Planrechtstatus und Stadtbezirken in Dortmund	34
Karte 5: Wanderungsverflechtungen mit dem Umland 2025	51
Karte 6: Mittlere Angebotspreise für Einfamilienhäuser (Bestand & Neubau, 2024/2025) in Dortmund und Umlandgemeinden und Preisentwicklung zum Vorjahr	65
Karte 7: Mittlere Angebotspreise für Eigentumswohnungen (Bestand & Neubau, 2024/2025)	67
Karte 8: Kleinräumige Darstellung der mittleren Angebotsmieten (2024/2025)	73

Impressum

Südwall 2-4, 44137 Dortmund
Telefon: (0231) 50-2 26 49
E-Mail: amtfuerwohnen@dortmund.de
www.dortmund.de/themen/wohnen/
www.dortmund.de/wohnungsmarktbeobachtung

Redaktion

Anja Laubrock (verantwortlich)
Simon Austrup
Malin Leidecker
Julia Meininghaus

Titelbild

Aufstockung Bergmannsgrün Vivawest (Foto: Vivawest)

Konzept, Design

Bande für Gestaltung
06/2026

Der Umwelt zuliebe Dieses Printprodukt wurde auf Recyclingpapier mit der Umweltzertifizierung „Blauer Engel“ hergestellt.

