



Befragungen als Ergänzung der Dortmunder Wohnungsmarktbeobachtung

7. Sitzung Forum KomWoB NRW am 09.09.2019

Mirjam Brondies (Dortmunder Statistik)
Julia Meininghaus (Amt für Wohnen)



Block I: Nachfrageanalyse

- Ausgangslage
- Methodik
- Bürgerumfrage „Wohnen heute & morgen“
- Workshops
- Zusammenfassende Ergebnisse
- Fazit

Block II: Wandermotivuntersuchung

- Anlass
- Methodik
- Aktueller Stand

Gesamtfazit



Block I

Nachfrageanalyse



Ausgangslage

Der Dortmunder Wohnungsmarkt im Kontext Stadtentwicklung

- Stabiler Wachstumspfad (> 600.000 EW, Zunahme Privathaushalte)
- Angespannte Wohnungsmarktsituation im unteren und mittleren Preissegment
- Pluralisierung der Lebensstile bedeutet Ausdifferenzierung der Wohnungsnachfrage

→ **Wie wohnen die Dortmunderinnen und Dortmunder heute und wie wollen sie in Zukunft gern wohnen?**

→ **Instrument: Befragung der Bürgerinnen und Bürger**



Methodik

Prozessgestaltung

- Bildung einer **fachbereichsübergreifenden Arbeitsgruppe** bestehend aus Dortmunder Statistik, Fachbereich Liegenschaften, Amt für Wohnen, Stadtplanungs- und Bauordnungsamt
- Erstellung des **Fragebogens** (Orientierung an der Befragung aus dem Jahr 2010 zwecks Zeitvergleich)
- Verständigung über **ergänzende Befragung von Experten und Vertretern besonderer Nachfragegruppen**, die erfahrungsgemäß bei schriftlichen Befragungen unterrepräsentiert sind
- Auswahl eines Büros für die Durchführung der Expertengespräche (Ausschreibung, Vergabe)

Prozessablauf





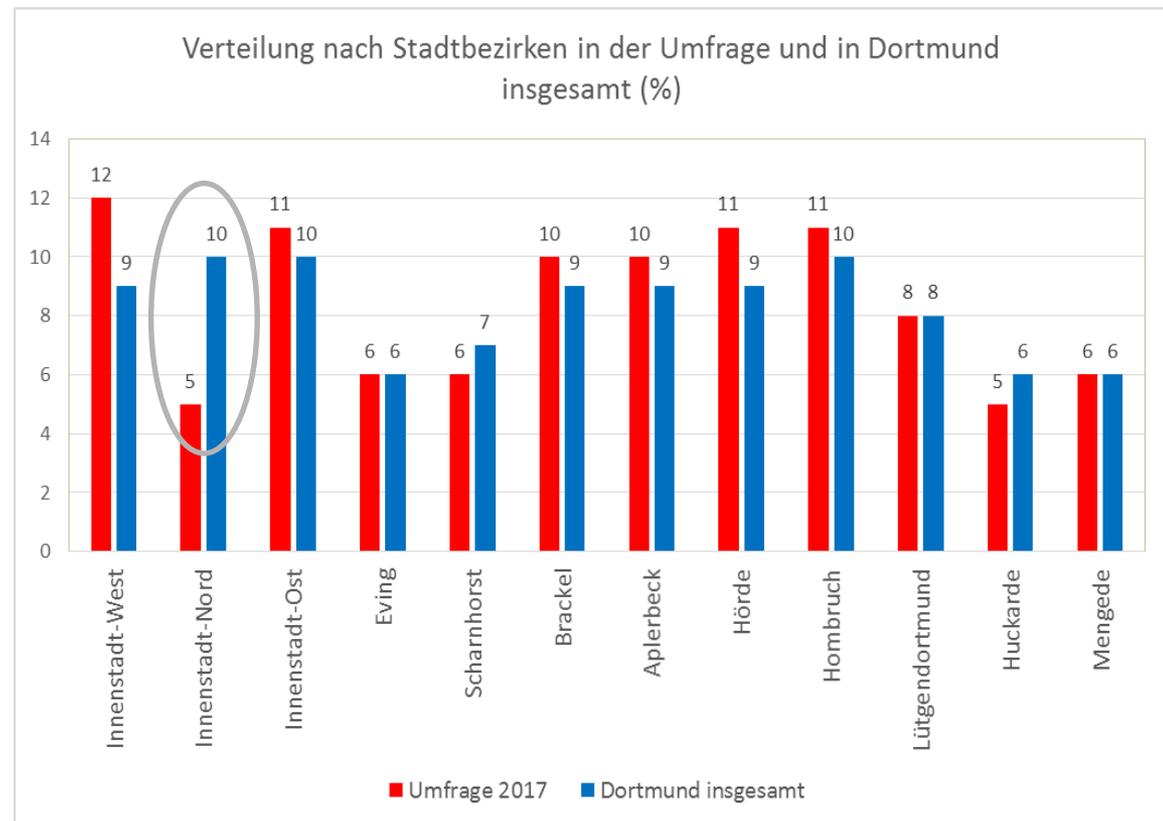
Baustein Bürgerinnen- und Bürgerbefragung



Bürgerbefragung „Wohnen heute & morgen“

Allgemeines zur Befragung

- **Zufallsstichprobe:** 6.000 Dortmunder Einwohner mit Hauptwohnsitz im Alter zwischen 18 und 80 Jahren
- **Erinnerungsaktion** nach 14 Tagen, Rücklauffrist 5 Wochen
- **Rücklaufquote** 35 %
- Soziodemographische Angaben im Fragebogen: Angaben zur **Haushaltsstruktur** statt personenbezogener Merkmale
- Statt Gewichtung der Ergebnisse: Ergänzung/ Ausgleich des „**blinden Flecks**“ der Umfrage durch qualitative Untersuchung.
- Dennoch: Gute Abbildung der **Stadtbezirksstruktur** (Ausnahme: Innenstadt-Nord)





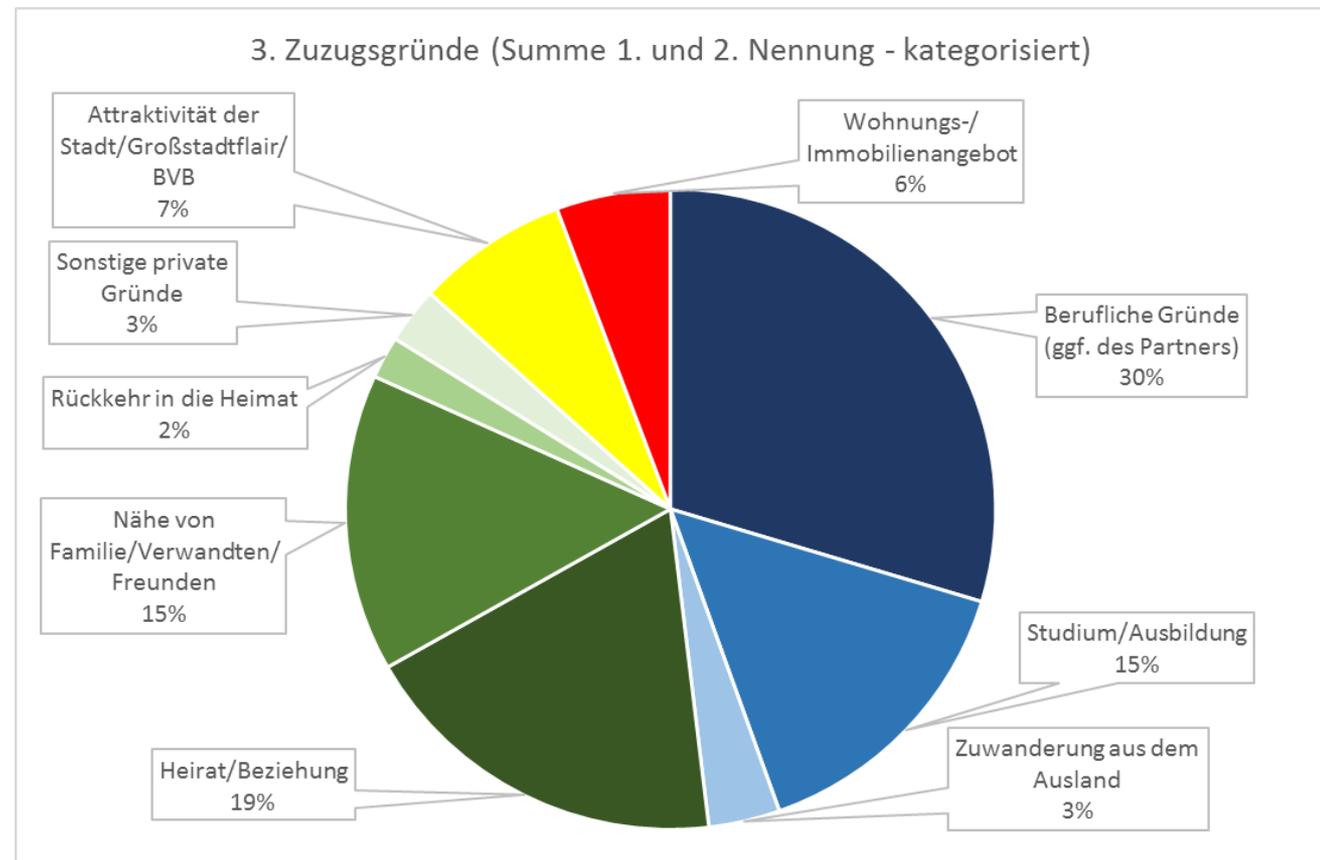
Bürgerbefragung „Wohnen heute & morgen“

Ausgewählte Ergebnisse: **Zuzugsgründe**

- Von Geburt an wohnhaft in Dortmund: 41 %
- Nach Dortmund zugezogen: 59 %

Herkunft der zugezogenen Befragten

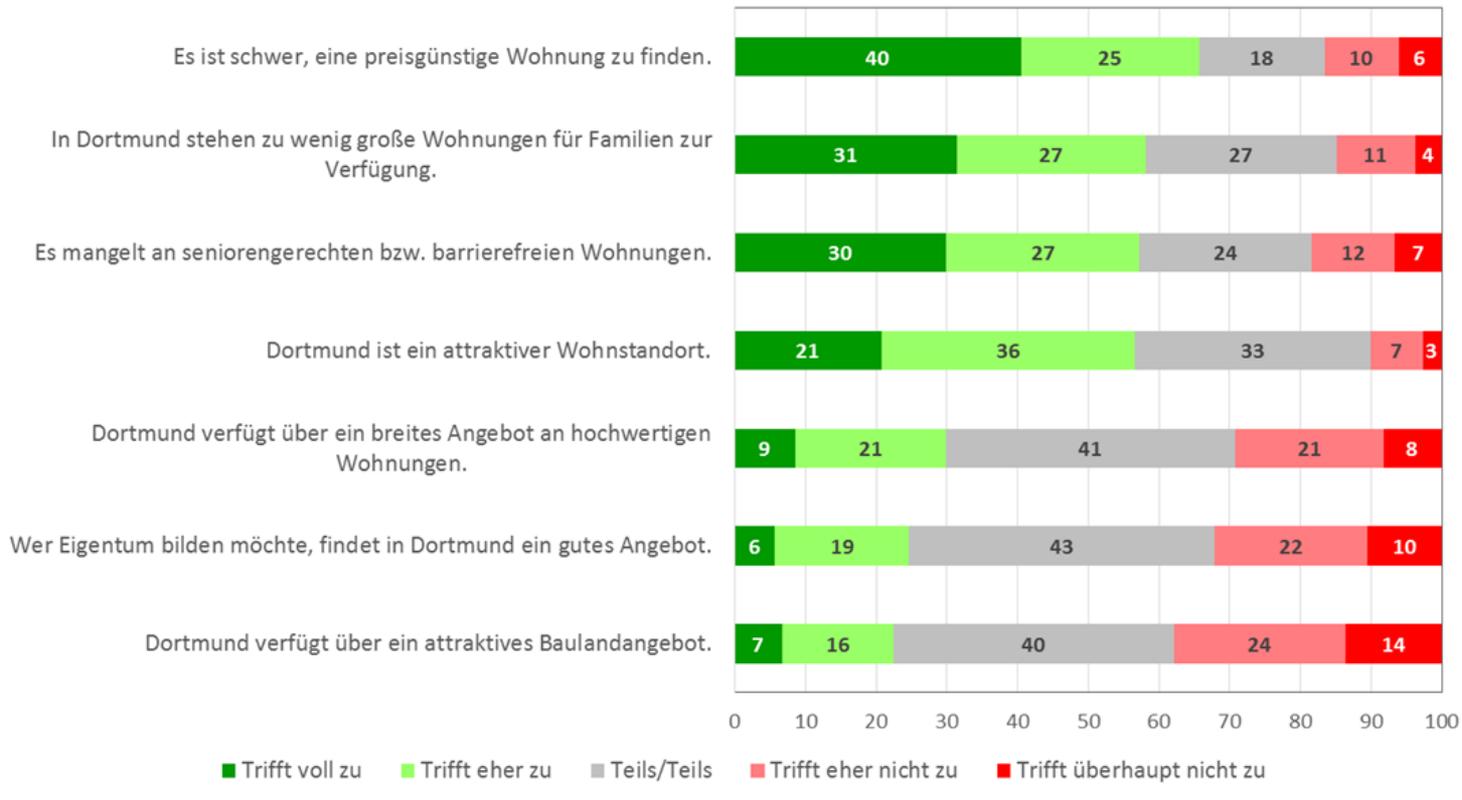
- Andere deutsche Gemeinde: 60 %
- Ausland: 25 %
- Umland: 15 %



Bürgerbefragung „Wohnen heute & morgen“

Einschätzung Wohnungsmarkt

13. Wie beurteilen Sie den Dortmunder Wohnungsmarkt?
Antwortmöglichkeiten in %



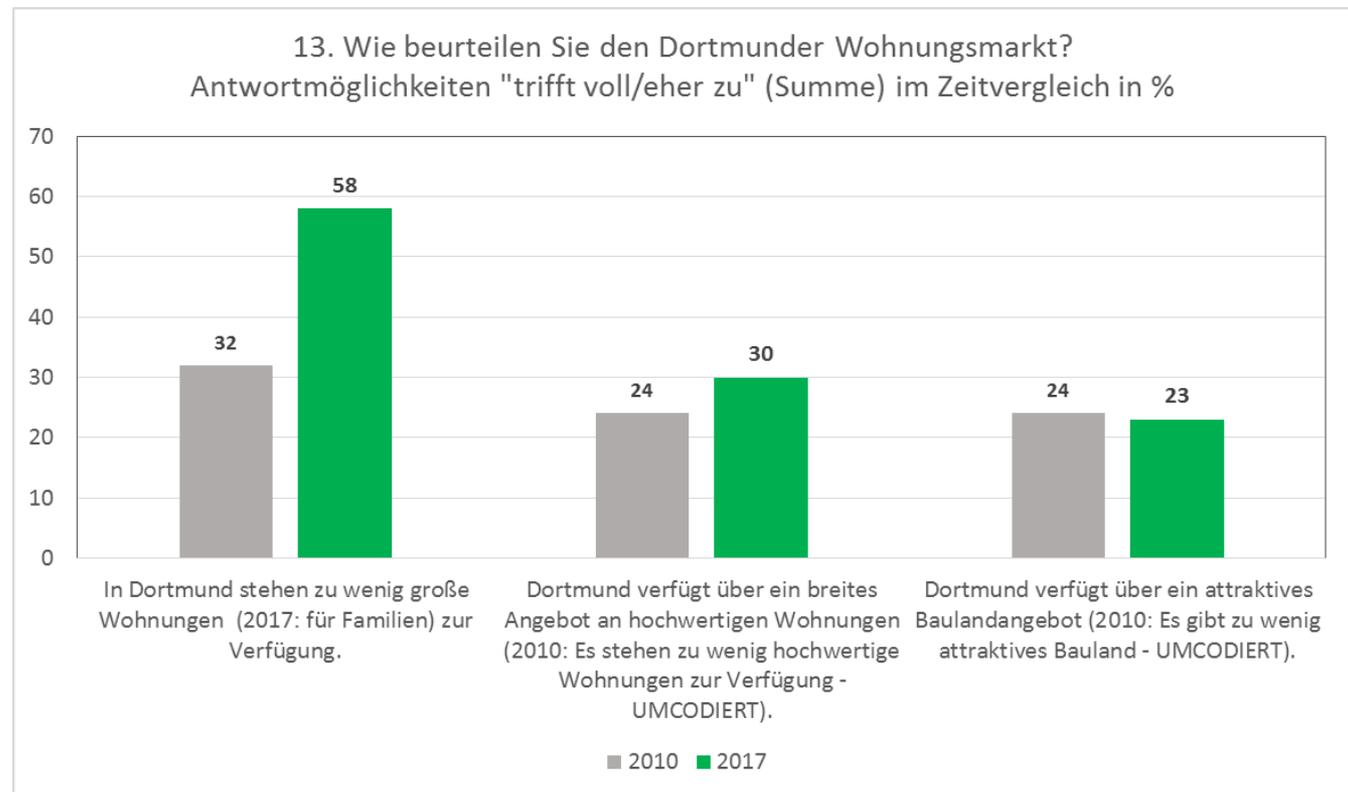
Bürgerbefragung „Wohnen heute & morgen“

Einschätzung Wohnungsmarkt (Zeitvergleich)

Methodischer Hinweis:

Eingeschränkter Vergleich mit der Befragung 2010 durch unterschiedliche Stichproben:

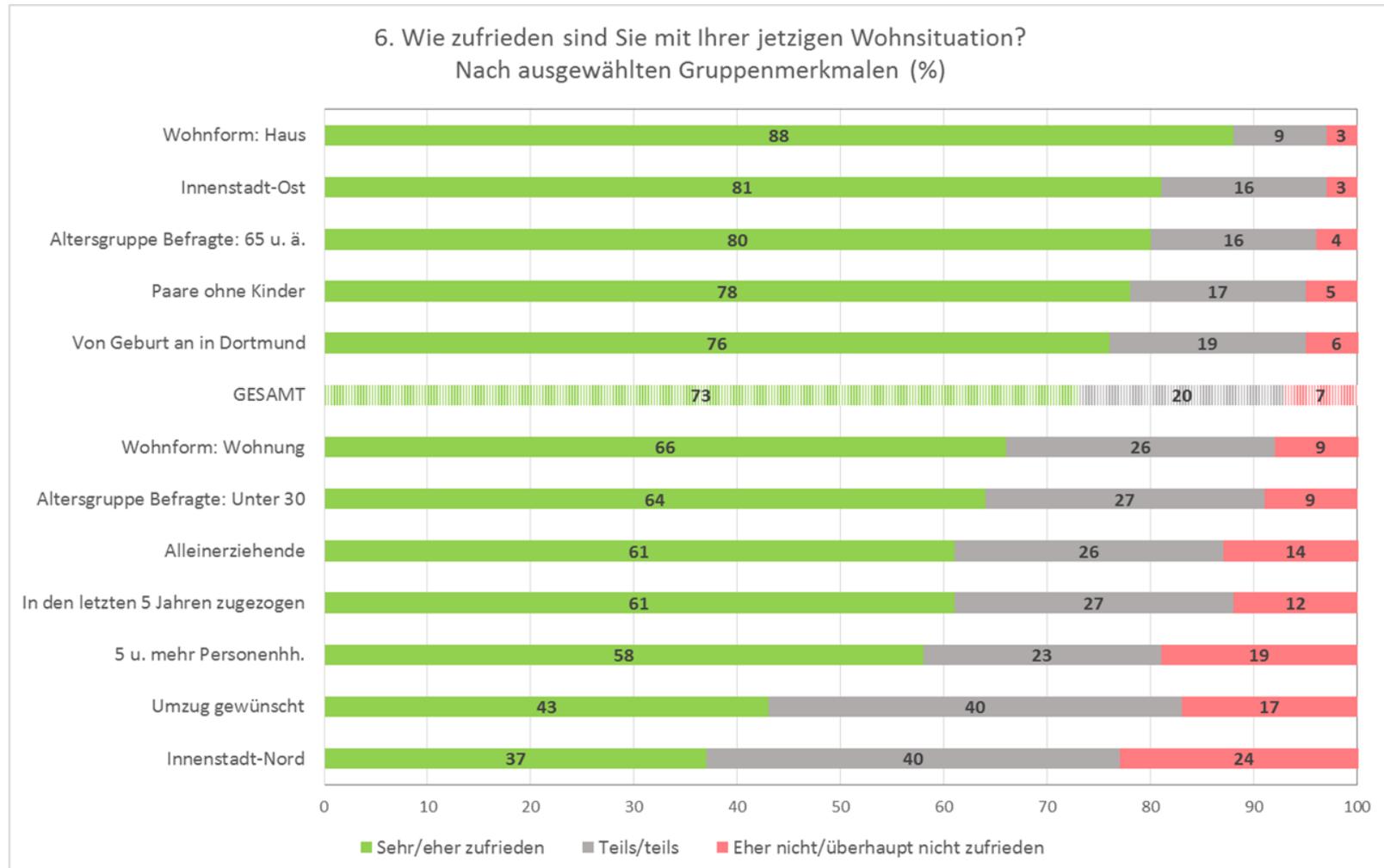
- 2010: Hauptwohnbevölkerung 20 bis unter 70 Jahre
- 2017: Hauptwohnbevölkerung 18 bis unter 80 Jahre





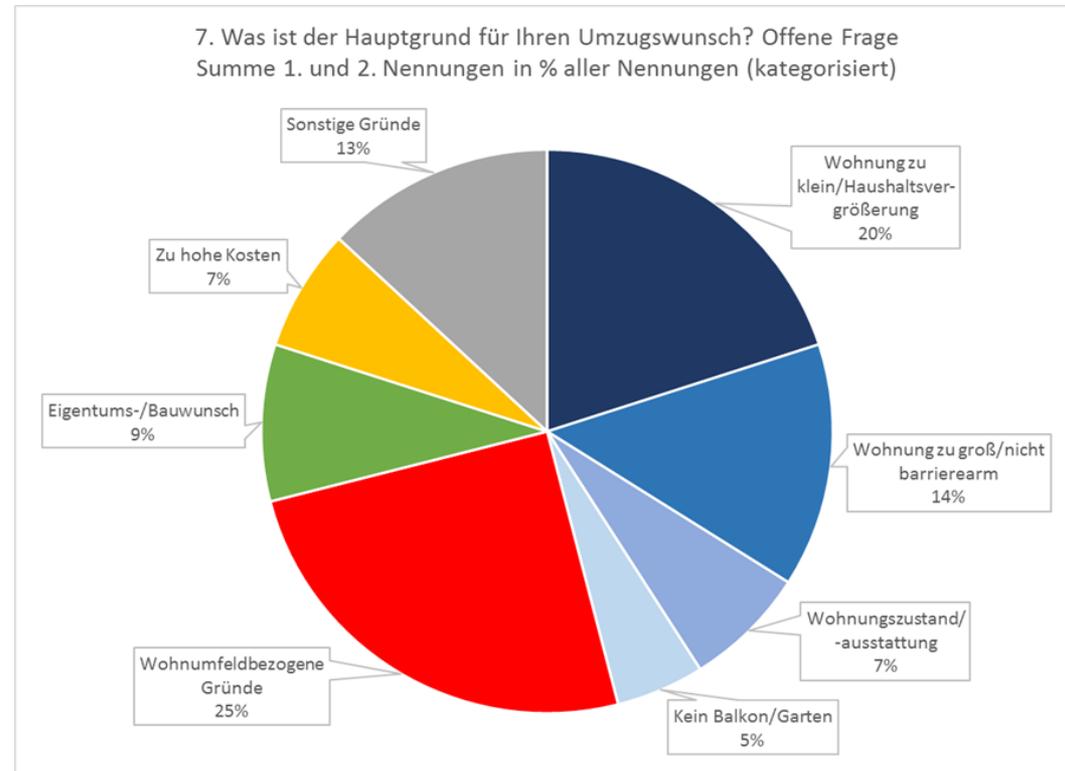
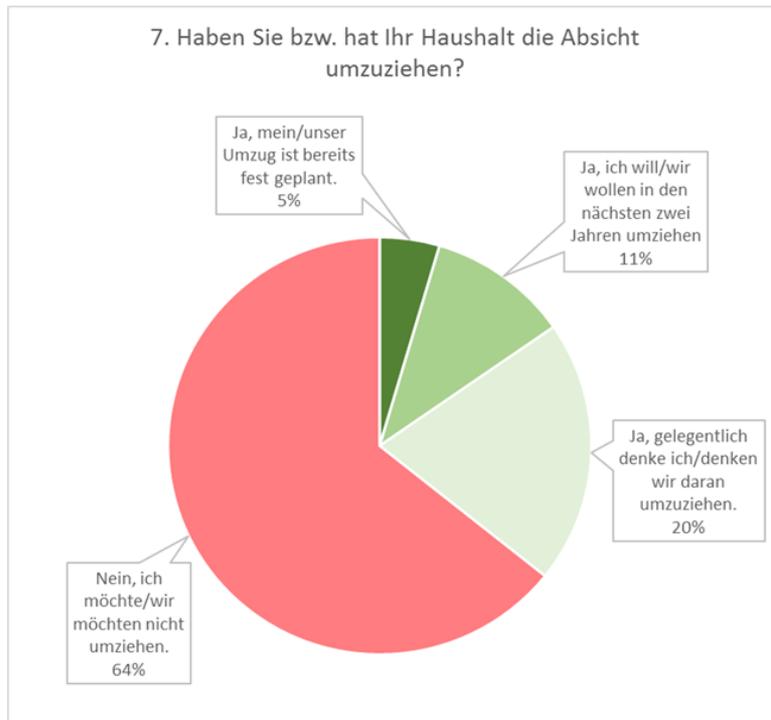
Bürgerbefragung „Wohnen heute & morgen“

Zufriedenheit mit der aktuellen Wohnung



Bürgerbefragung „Wohnen heute & morgen“

Umzugsabsicht und Umzugsgründe



Von den Befragten mit (fest) geplanten oder vagem Umzugswunsch haben 84 % die anschließende offene Frage für die Formulierung einer Begründung genutzt.

- Für rd. 80 % gab es *einen* Hauptgrund
- Für rd. 20 % gab es *mehrere* Gründe

Bürgerbefragung „Wohnen heute & morgen“

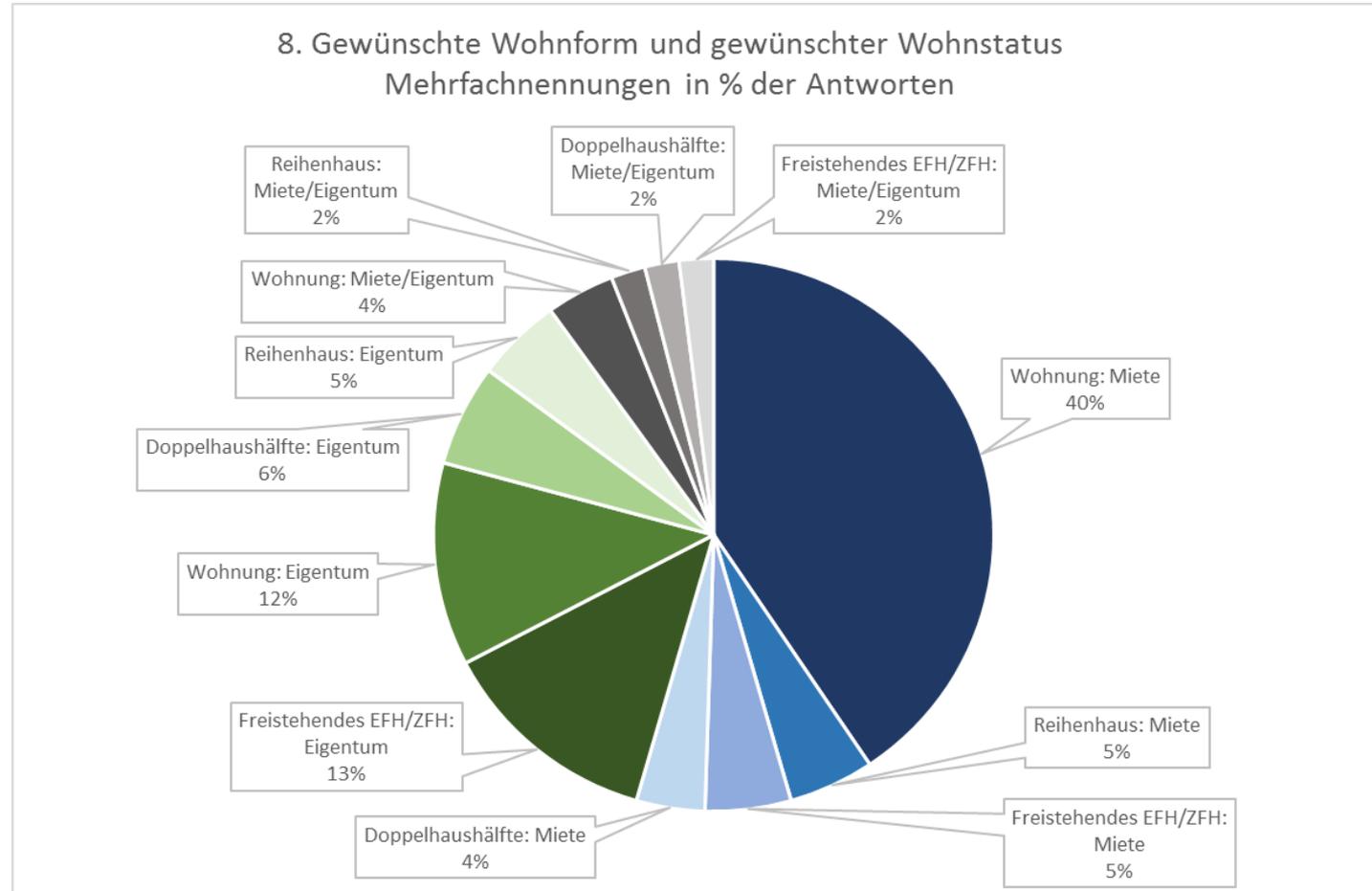
Gewünschte Wohnform bei Umzugsabsicht

Fragenkomplex „Soll-Zustand bei Umzugsabsicht“:

- nur Befragte mit Umzugswunsch = 712 Befragte
- Mehrfachnennungen teilweise zulässig

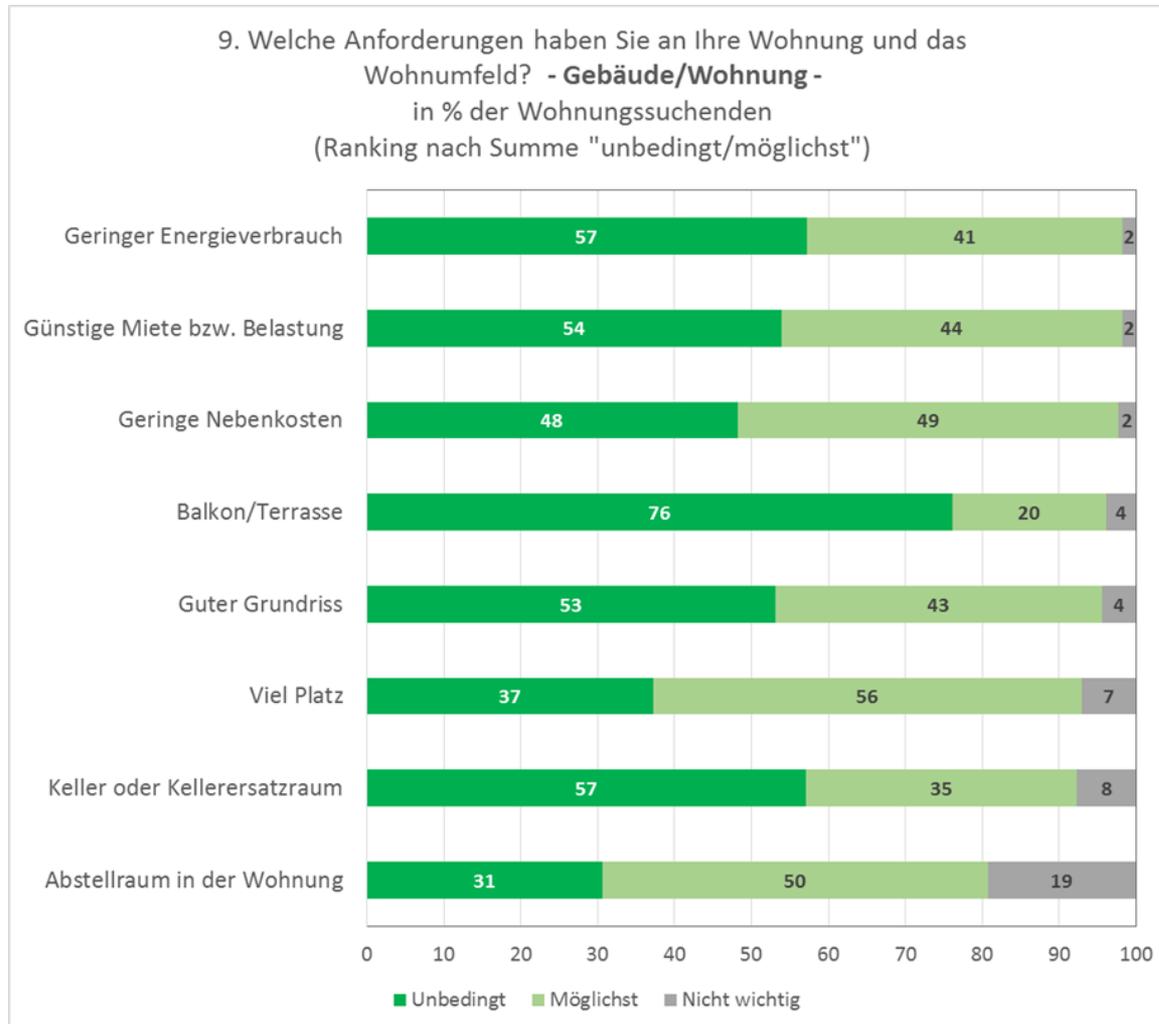
Weitere Fragen zu:

- Wohnfläche
- Anzahl Zimmer
- Grundstücksfläche (b. Interesse an Haus)
- Max. vorstellbare Warmmiete
- Max. vorstellbarer Kaufpreis



Bürgerbefragung „Wohnen heute & morgen“

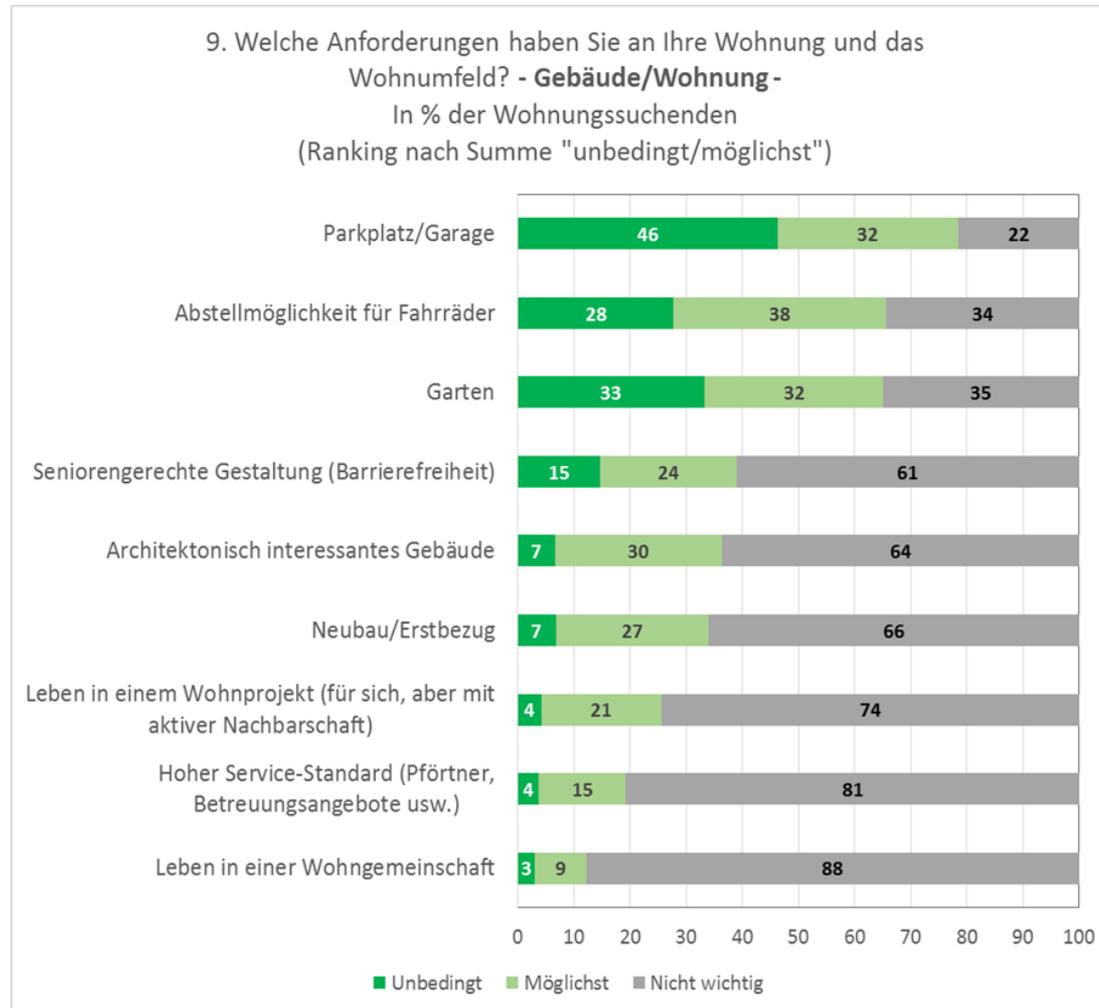
Anforderungen (Gebäude/Wohnung) I





Bürgerbefragung „Wohnen heute & morgen“

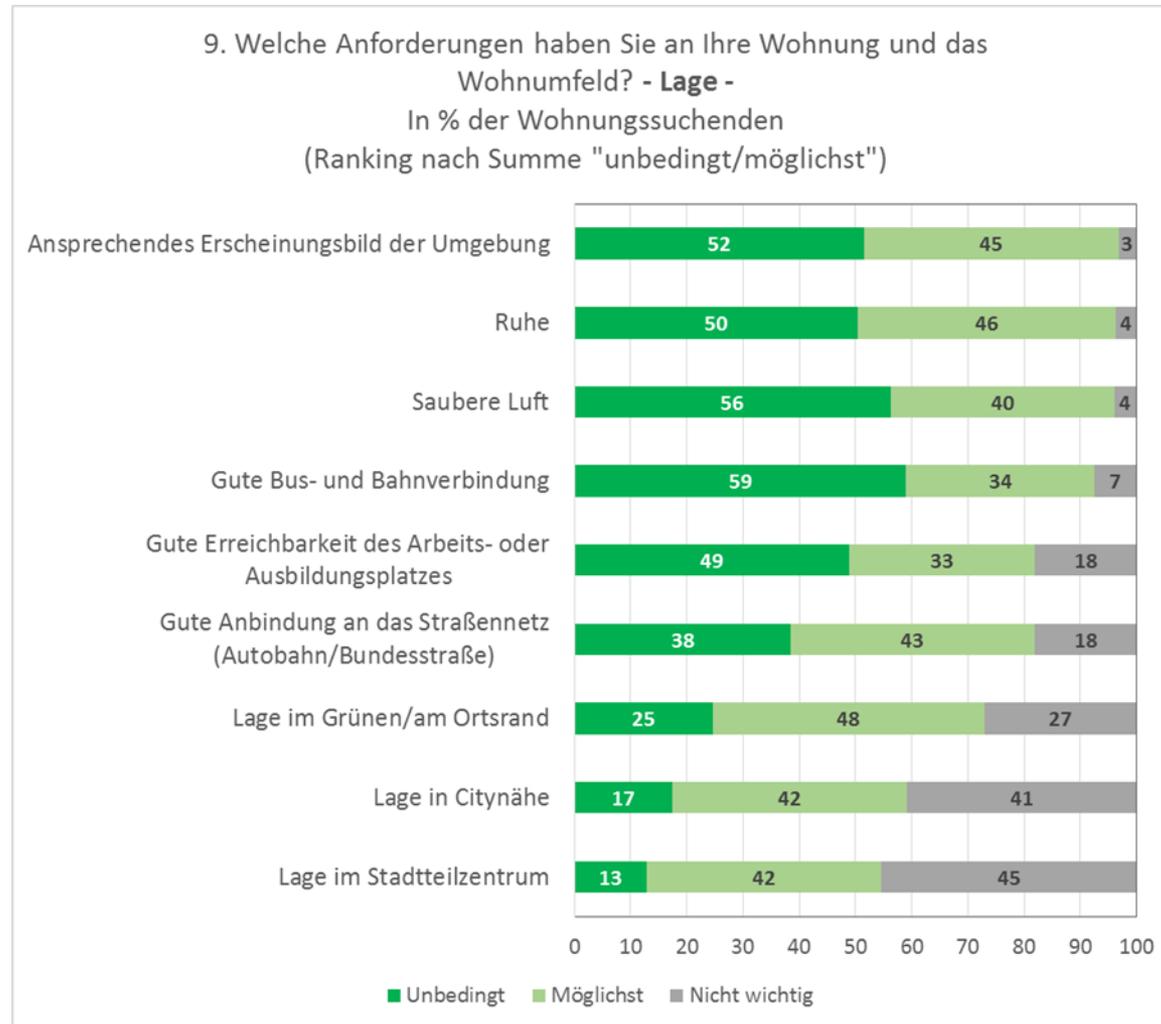
Anforderungen (Gebäude/Wohnung) II





Bürgerbefragung „Wohnen heute & morgen“

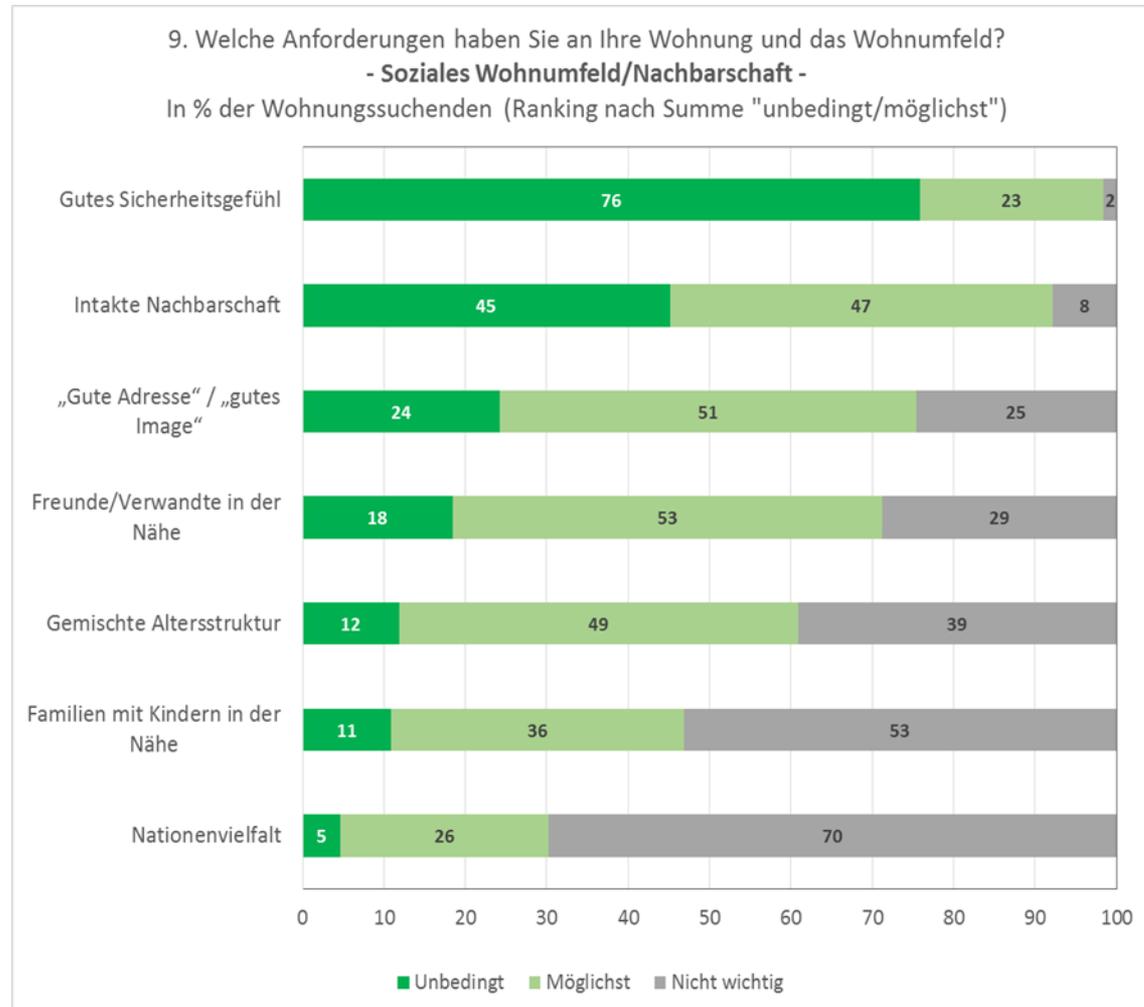
Anforderungen (Lage)





Bürgerbefragung „Wohnen heute & morgen“

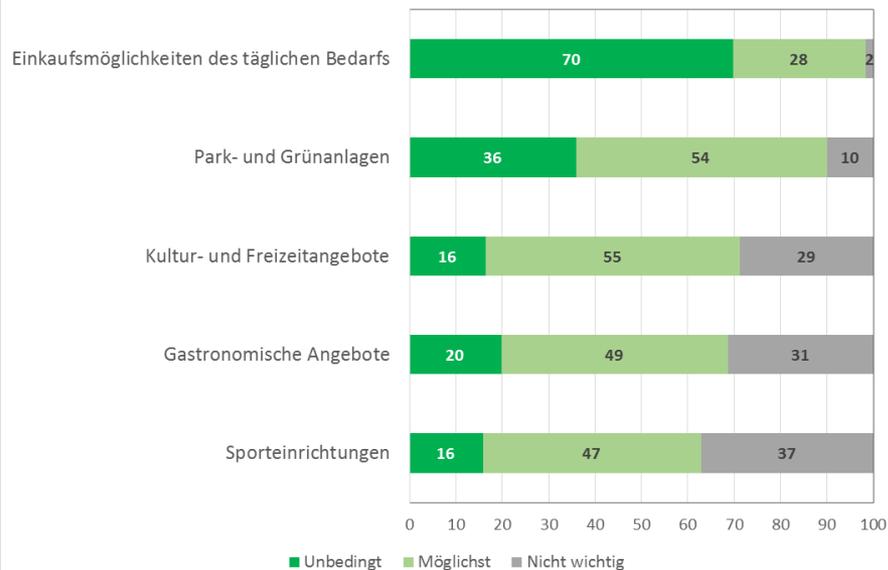
Anforderungen (soziales Wohnumfeld/Nachbarschaft)



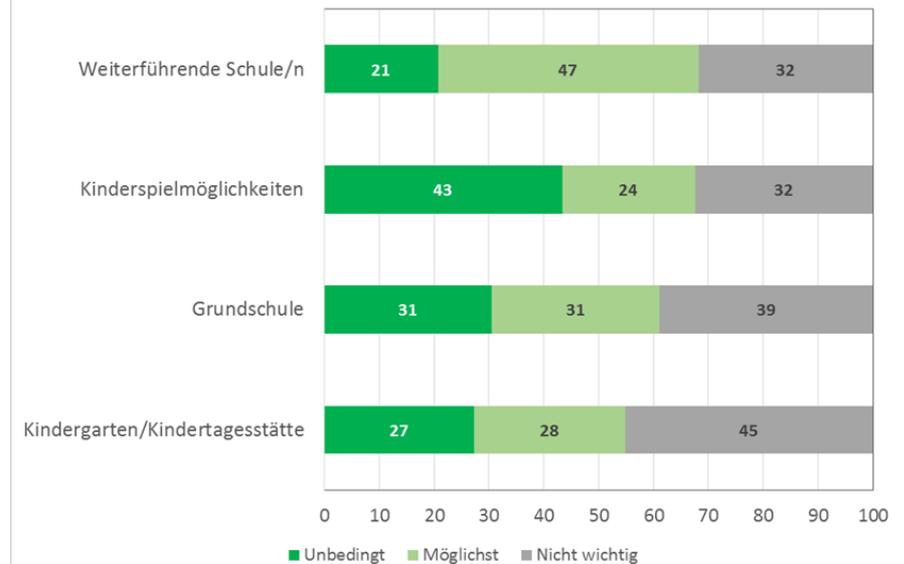
Bürgerbefragung „Wohnen heute & morgen“

Anforderungen (fußläufige Erreichbarkeit)

9. Welche Anforderungen haben Sie an Ihre Wohnung und das Wohnumfeld? - **zu Fuß erreichbar** -
In % der Wohnungssuchenden
(Ranking nach Summe "unbedingt/möglichst")



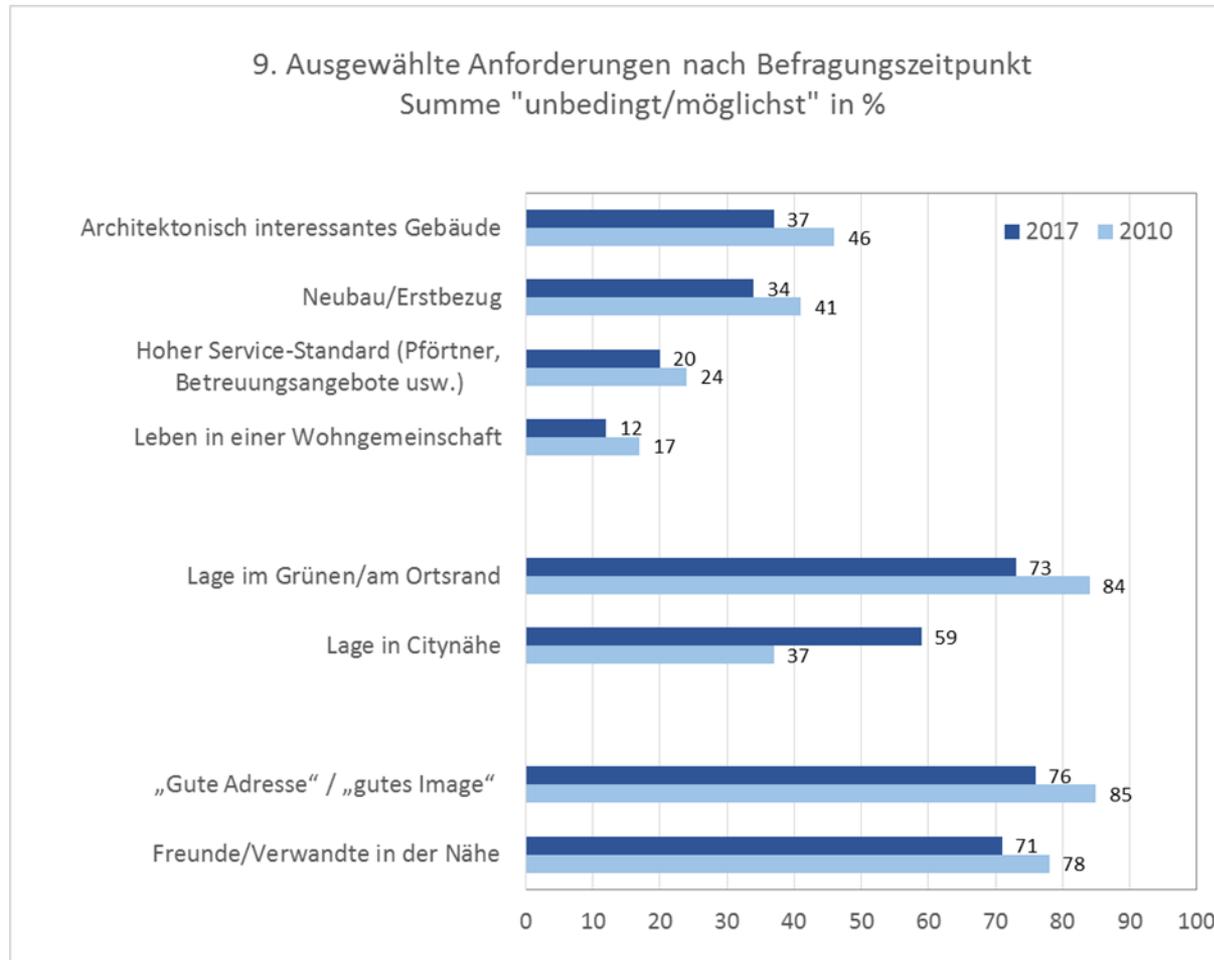
9. Welche Anforderungen haben Sie an Ihre Wohnung und das Wohnumfeld? - **zu Fuß erreichbar** -
In % der Wohnungssuchenden mit Kind/ern
(Ranking nach Summe "unbedingt/möglichst")





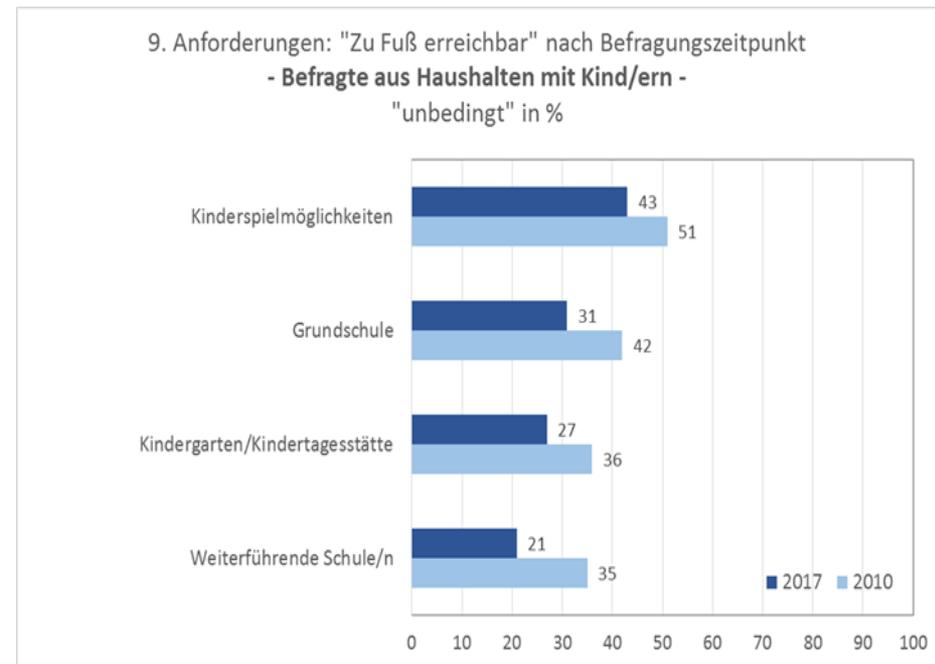
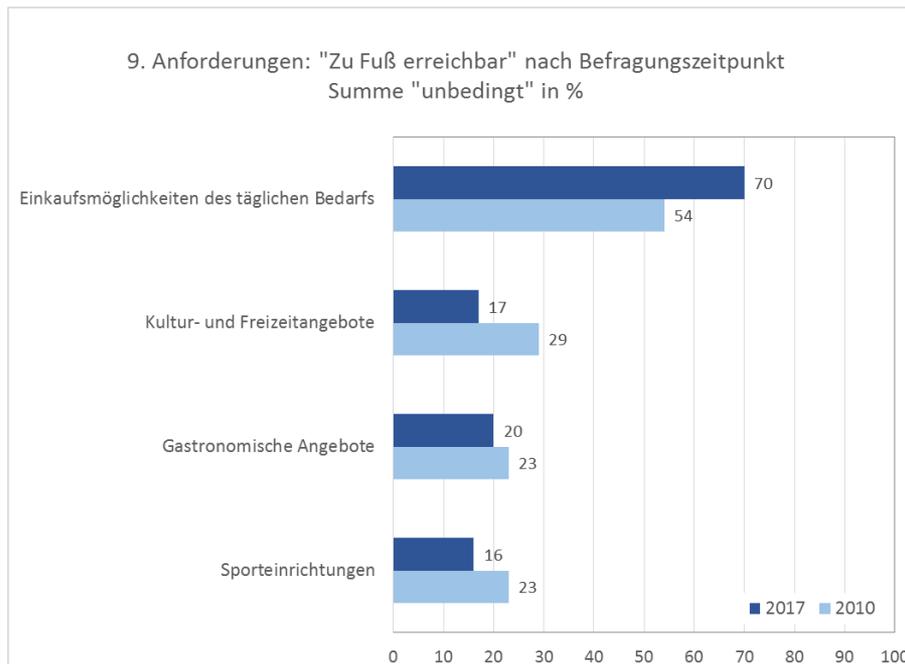
Bürgerbefragung „Wohnen heute & morgen“

Anforderungen (Zeitvergleich) I



Bürgerbefragung „Wohnen heute & morgen“

Anforderungen (Zeitvergleich) II



Ausblick:

- Erhobener Datenbestand bietet vielfältige (z. B. zielgruppenspezifische) Analysemöglichkeiten und soll in der Planungsarbeit der Fachbereiche weiterhin zur Beantwortung offener Fragen herangezogen werden.
- Eine regelmäßige Wiederholung alle fünf Jahre wird empfohlen.



Baustein Workshops



Workshop 1*

- Reflexion der Interviews
- Diskussion anhand von zwölf Thesen zum Wohnungsmarkt
- Meinungsbild der Teilnehmenden weicht mehrheitlich nicht stark voneinander ab
- es zeigten sich Handlungsschwerpunkte (z.B. Barrierefreiheit, Zielgruppen, geförderter Wohnungsbau)

Workshop 2

- intern, fachbereichsübergreifend mit Mitarbeitern der Verwaltung (Statistik, Gutachterausschuss, Wohnungsamt, Liegenschaftsamt, Fachdienst für Senioren, Stadtplanungs- und Bauordnungsamt, Behinderten- und Inklusionsbeauftragte, Sozialdezernat)
- Zielgruppen, Wohnungsmarkt, Wohnbauflächenentwicklung
- Herausforderungen, Hinweise bzgl. aktueller Lage des Wohnungsmarktes

* durchgeführt vom Dortmunder Planungsbüro StadtRaumKonzept, Quelle: StadtRaumKonzept



Zusammenfassende Ergebnisse

Zusammenführung der Ergebnisse

- Abgleich der Bürgerumfrage mit den Ergebnissen der Expertenbefragung (Gemeinsamkeiten, Unterschiede, ergänzende Erkenntnisse [blinder Fleck])
- Verknüpfung mit Verwaltungswissen aus zweitem Workshop

- Herausstellen von Hinweisen auf Handlungserfordernisse, die sich aus der gesamten Nachfrageanalyse ergeben



Drei Kategorien:
Zielgruppen
Wohnungsmarkt
Wohnbauflächenentwicklung



Themenfelder:
Wohnungsmarkt,
Stadtentwicklung, Zielgruppen

Handlungserfordernisse auf Basis der Analyse *

Zusammenfassende Ergebnisse

Wohnungs- und Bauland-monitoring	<ul style="list-style-type: none"> • Regelmäßige Beobachtung des Wohnungsangebots (Bestand und Neubau) weiter entwickeln • Regelmäßige Überprüfung des Baulandangebots fortführen • Zielgruppenspezifische Betrachtung von Angebot und Nachfrage intensivieren • Bestandsübersicht barrierefreier Wohnraum wünschenswert
Wohnbauflächenentwicklung	<ul style="list-style-type: none"> • Anhaltend hohe Nachfrage nach Bauland erfordert angemessene Angebotsentwicklung (Bauleitplanung) • Im gesamten Stadtgebiet Flächen für den geförderten Wohnungsbau nutzen • Wohnbauflächenpotenziale im gesamten Stadtgebiet nutzen • Bauleitplanerische Steuerung des Anteils von Ein- und Mehrfamilienhäusern • Chancen und Grenzen der Nachverdichtung berücksichtigen
Quartiers- und Bestandsentwicklung	<ul style="list-style-type: none"> • Integrierte, strukturierte Entwicklung der Barrierefreiheit von Wohnraum und Quartieren, einschl. Lage und Preis erforderlich • Sicherheit im Quartier als Voraussetzung für Wohnzufriedenheit • Versorgungsfunktion in den Quartieren sicherstellen (insbesondere Einzelhandel) • Quartierskümmerer einsetzen • Mobilität sichern (ÖPNV) und Umweltbelastung reduzieren (Lärm, Luft) • Qualitätsanforderungen (z. B. Balkon, energetischer Standard) beachten
Wohnbauinvestition	<ul style="list-style-type: none"> • Dialog und Kooperation mit Investoren und Bestandshaltern verstetigen • Investoren für möblierte Apartments finden • Akquise von Investoren und Projektentwickler für 25 %-Regelung Mieteinfamilienhaus intensivieren • Konzeptvergaben anstreben
Soziale Stadtentwicklung	<ul style="list-style-type: none"> • Gentrifizierung infolge von Modernisierungen verhindern • Gefahr der Segregation durch die angespannte Marktlage im unteren Preissegment begegnen • Mischung (Miete - gefördert und freifinanziert - und Eigentum) in den Quartieren anstreben • Problemdruck in einzelnen Quartieren mit erhöhter Zuwanderung (EU2-Bürgerinnen und -Bürger, Geflüchtete) abbauen
Berücksichtigung besonderer Zielgruppen	<ul style="list-style-type: none"> • Attraktive Angebote für Familien (Konkurrenz Umland) weiterhin ausbauen • Wohnprojekte weiterhin unterstützen • Angebote für Menschen mit Unterstützungsbedarf zum selbstbestimmten Wohnen ausbauen • Unterstützungsangebote für Wohnungslose bedarfsgerecht ausweiten • Angebot an barrierefreien Wohnraum ausweiten

* Der Inhalt stammt ausschließlich aus Aussagen, der im Rahmen der Nachfrageanalyse beteiligten, d.h. befragten Personen

(Quelle: Stadt Dortmund)



Fazit

- Kombination aus Expert*innengesprächen, Bürger*innenbefragung und Workshops ist unserer Meinung nach sehr aufschlussreich.
 - qualitativ - quantitativ - partizipativ
- Durch diese **Methodenkombination** konnten der „blinde Fleck“ gemindert und interessante Zusatzinformationen gewonnen werden.
- Der **verwaltungsinterne Workshop** hat die unterschiedlichen Perspektiven innerhalb der Stadtverwaltung aufgezeigt und für das Thema sensibilisiert.



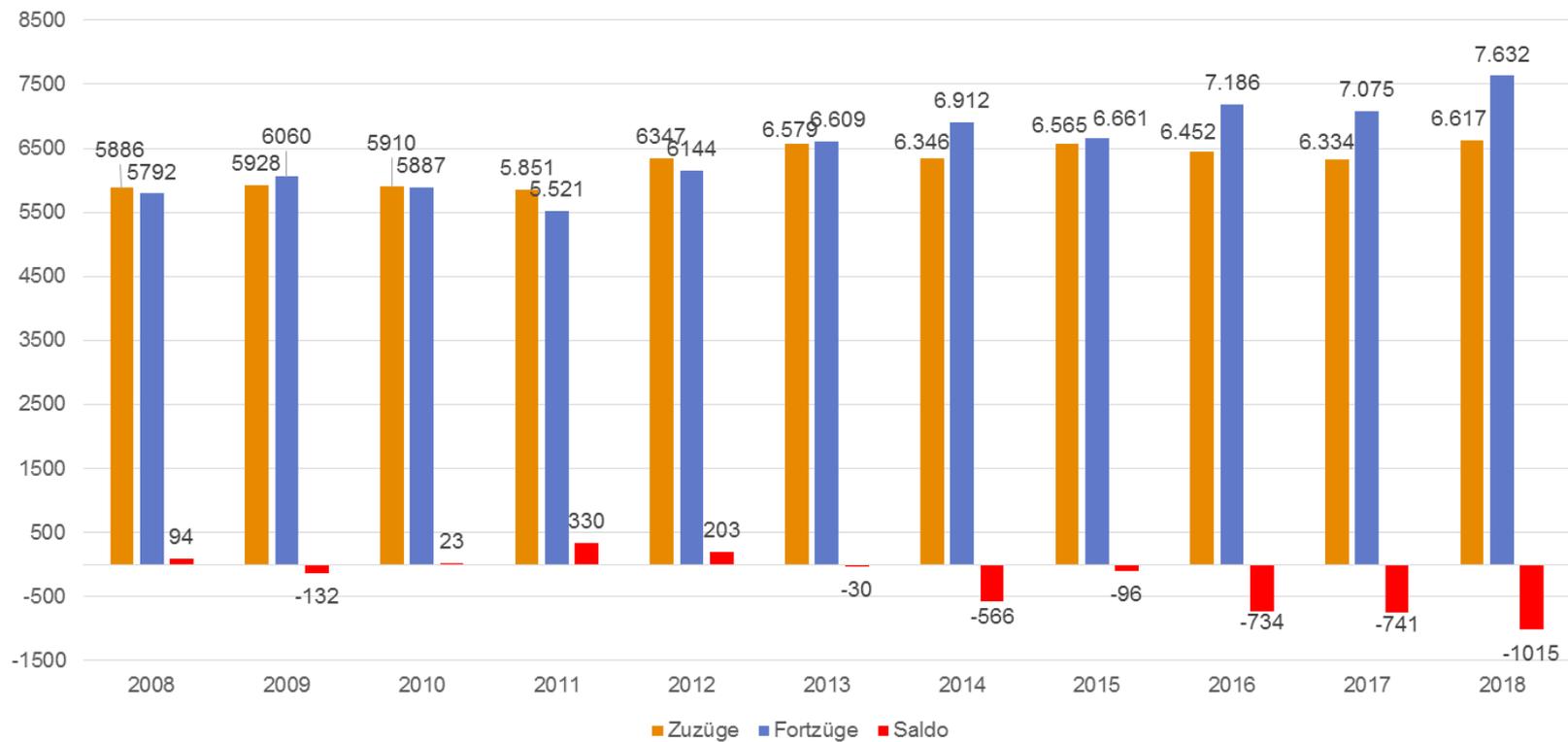
Block II

Wanderungsmotivuntersuchung



Hintergrund/Anlass

Stadtumlandwanderung 2008-2018



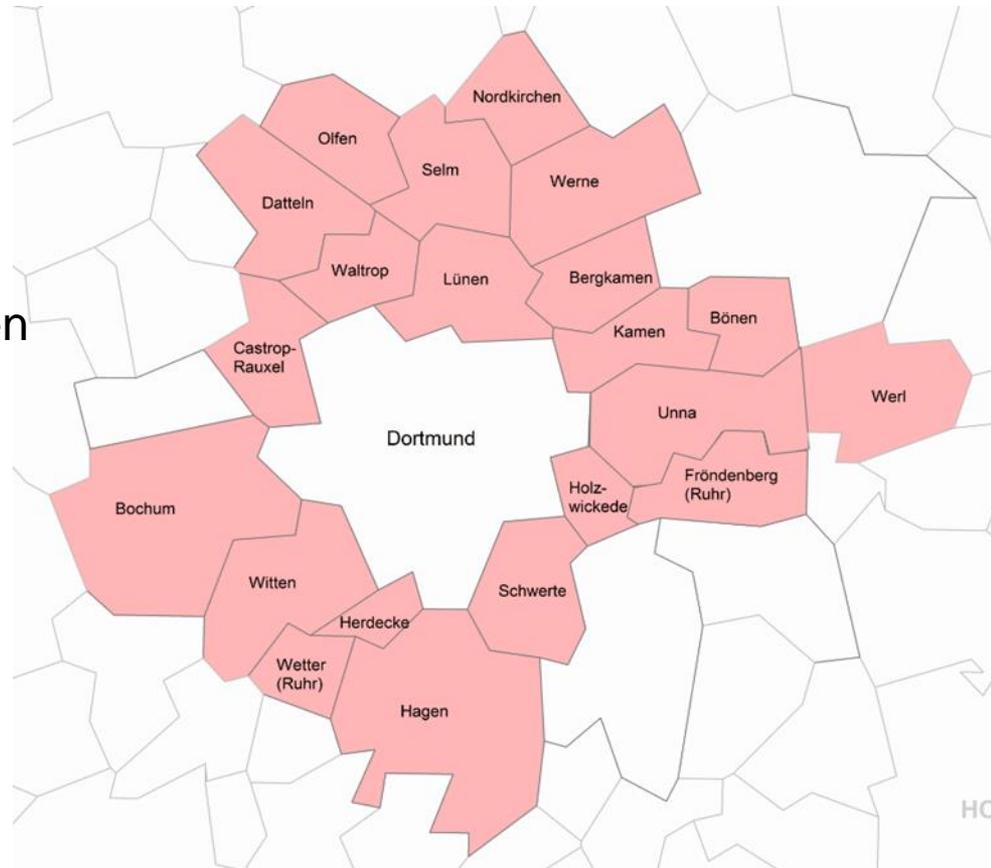
Quelle: dortmunderstatistik



Hintergrund/Anlass

Neue Umlandabgrenzung

- Alle direkt angrenzenden Nachbarkommunen
- Gemeinden des 2. bzw. 3. Rings: Wanderungsvolumen 2007-2017 (ohne 2015) je 1.000 EW
Wert ab 4,4



Quelle: Stadtplanungs- und Bauordnungsamt der Stadt Dortmund



Methodik

Baustein I

Schriftliche Bürger*innenbefragung „Wohnen in Dortmund und der Region“

- 7.000 Weggezogenen (Umland, 18-80-Jährige, 2016-2018)
- 6.000 Zugezogenen (Umland, 18-80-Jährige, 2016-2018)
- Ausschluss von Adressen der Übergangseinrichtungen für Flüchtlinge
- Deutschsprachige Fragebögen
- Personenbezogene Befragung + Angaben zum Haushalt
- Feldphase 17.06.-19.07.2019



Ablauf

Baustein II

Qualitative Ergänzung der schriftlichen Befragung durch Vertiefungsinterviews

- Vier ausgewählte Dortmunder Neubaugebiete
(Kriterien: Gemischte Bautypologie, Lage und Verteilung im Stadtgebiet)
 - Am Rahmer Wald (Huckarde)
 - Brechtener Heide (Eving)
 - Hohenbuschein (Brackel)
 - Stadtquartier-Ost (Innenstadt-Ost)
- Zwischen 3 und 15 Interviews pro Neubaugebiet (je nach Bereitschaft)
- Feldphase Juli/August 2019



Ablauf

Baustein III (in Planung)

Workshop mit Expert*innen, Wohnungsmarktakteur*innen,
Verwaltungsmitarbeiter*innen

Weitere Arbeitsschritte

- Zusammenführung der Ergebnisse aller Bausteine
- Ggf. Zusatzanalysen (z. B. Wanderungsverflechtungen mit Großstädten)
- Entwicklung von Handlungsoptionen
- Ergebnisbericht
- Politische Gremien
- Projektende voraussichtlich Frühjahr 2020



Gesamtfazit

- Erheblicher **Mehrwert** zu den überwiegend quantitativen Analysen im Rahmen des bestehenden Wohnungsmarktbeobachtungssystems
- Hoher personeller Aufwand
- Umfangreiches, vielfältiges **Meinungsbild**
- Zeigt **Handlungserfordernisse aus Nachfragesicht** (ein Baustein für die Beurteilung des Wohnungsmarktes bzw. des Wohnungsbedarfes)
- Beitrag zur **nachfrageorientierten Stadtentwicklungs- und Wohnungspolitik**
- Kommunikativer **Austausch** zwischen Verwaltung, Bürgerschaft und Wohnungsmarktakteuren
- ...

Herzlichen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

Stadt Dortmund

*Mirjam Brondies, Dortmunder Statistik,
Mirjam.brondies@stadtdo.de, Tel.: 0231/50 22125*

*Julia Meininghaus, Amt für Wohnen,
jmeininghaus@stadtdo.de, Tel.: 0231/50 25411*

Für alle Abbildungen ist die Quelle Stadt Dortmund