

# WOHNEN IN DORTMUND UND DER REGION – EINE WANDERUNGSMOTIVUNTERSUCHUNG



## Impressum

Herausgeber Stadt Dortmund, Amt für Wohnen  
06/2020

Redaktion Thomas Böhm (verantwortlich)

Arbeitsgruppe Wanderungsmotivuntersuchung:

Sonja Grauer (Amt für Wohnen)

Julia Meininghaus (Amt für Wohnen)

Mirjam Brondies (Dortmunder Statistik)

Julia Kallweit (Stadtplanungs- und Bauordnungsamt)

Eckhard Kneisel (Stadtplanungs- und Bauordnungsamt)

Roland Scheebaum (Dortmunder Statistik)

Sabine Steckelbach (Fachbereich Liegenschaften)

Katja Waldeier (Fachbereich Liegenschaften)

Frank Osterhage (Institut für Landes- und Stadtentwicklungsforschung Dortmund)

Unterstützung durch:

Lisa Diekmeyer (Dezernat für Umwelt, Planen und Wohnen)

Jan Raimann (Stadtplanungs- und Bauordnungsamt)

Anna Waldhoff (Stadtplanungs- und Bauordnungsamt)

Kübra Birhimeoglu (Auszubildende der Stadt Dortmund)

Dominik de West (Auszubildender der Stadt Dortmund)

Kristina Feider (Auszubildende der Stadt Dortmund)

Calum McGoldrick (Auszubildender der Stadt Dortmund)

Kontakt 0231/50 23942 und 0231/50 25411

E-Mail [amtfuerwohnen@stadtdo.de](mailto:amtfuerwohnen@stadtdo.de)

Internet [www.amtfuerwohnen.dortmund.de](http://www.amtfuerwohnen.dortmund.de)

Titelblatt Stadt Dortmund

## VORWORT

Seit einigen Jahren heißt es wieder: Dortmund ist eine wachsende Stadt! Dabei werden in der Stadt – Stichwort „Demografischer Wandel“ – weiterhin weniger Menschen geboren als sterben. Der positive Trend bei der Bevölkerungsentwicklung ist somit auf Wanderungsgewinne zurückzuführen. Gleichzeitig verzeichnet die Kernstadt Dortmund gegenüber ihrem Umland in der jüngeren Vergangenheit ansteigende Wanderungsverluste. Mit diesen wenigen Sätzen kann die Ausgangssituation skizziert werden, als die Stadt Dortmund Ende 2018 den Entschluss fasste, mit einer ambitionierten Wanderungsmotivuntersuchung das regionale Wanderungsgeschehen näher zu betrachten.

Aus Sicht der Stadtforschung lässt sich die Situation in Dortmund in eine übergeordnete Entwicklung einordnen, die hierzulande seit etwa 15 Jahren unter Schlagworten wie „Reurbanisierung“ oder „Renaissance der Städte“ intensiv diskutiert wird. Hierbei ist es hilfreich, für die alten Bundesländer mindestens zwei Phasen zu unterscheiden. In der zweiten Hälfte der 2000er Jahre handelte es sich noch um eine Trendverschiebung, von der vor allem bestimmte Städte profitieren konnten. Sie wurde im Wesentlichen durch ein wachsendes Plus bei den Wanderungen von jüngeren Menschen innerhalb des Bundesgebietes getragen. Ab dem Jahr 2010 haben dann die Wanderungsgewinne gegenüber dem Ausland zugenommen, sind in der Folgezeit zum dominierenden Treiber der Raumentwicklung geworden und haben zu einem weit verbreiteten Städtewachstum in Deutschland geführt. Wanderungsgewinne und Bevölkerungswachstum haben aber auch dazu beigetragen, dass es zu einer teilweise extremen Anspannung auf den kernstädtischen Wohnungsmärkten gekommen ist. In der Konsequenz ist zuletzt in vielen Stadtregionen ein deutliches Anziehen bei den Stadt-Umland-Wanderungen zu beobachten.

Dortmund steht also keineswegs alleine da, wenn aktuell eine verstärkte Wohnsuburbanisierung festzustellen ist. Und: Aufgrund des Zusammenspiels der unterschiedlichen Wanderungsbewegungen erscheint es ein Stück weit normal, dass erhöhte Wanderungsgewinne gegenüber dem Ausland und dem weiteren Bundesgebiet mit Wanderungsverlusten bei den Nahwanderungen einhergehen. Dennoch wirft diese neue Welle der Wohnsuburbanisierung vielfältige Fragen auf: Warum entscheiden sich Haushalte für einen Standort in Stadt oder Umland? Welche Rolle spielen Bezahlbarkeit und individuelle Präferenzen bei der Wohnstandortwahl? Wo suchen und finden einkommensschwächere Haushalte bezahlbaren Wohnraum? Um fundierte Erkenntnisse zu solchen und anderen bedeutsamen Fragestellungen zu gewinnen, ist die Durchführung einer Befragung notwendig – so wie die Stadt Dortmund es im Rahmen der Wanderungsmotivuntersuchung gemacht hat. Auf dieser Grundlage können spannende Ideen und konkrete Lösungen dazu entwickelt werden, was heutzutage die Attraktivität eines Wohnstandortes ausmacht und wie eine sinnvolle stadregionale Arbeitsteilung im Bereich Wohnen aussehen kann. Hoffentlich wird diese Möglichkeit rege genutzt.

Ein wichtiger Standortfaktor besteht in der Hochschul- und Wissenschaftsstadt Dortmund in der Zusammenarbeit zwischen Praxis und Forschung. In diesem Sinne möchte ich mich im Namen des Instituts für Landes- und Stadtentwicklungsforschung (ILS) herzlich für die Einladung bedanken, an der Arbeitsgruppe zur Begleitung der Wanderungsmotivuntersuchung mitzuwirken. Das ILS widmet sich in zahlreichen Projekten den individuellen Wohnstandortentscheidungen von Haushalten und den daraus resultierenden Trends der Raumentwicklung. Der Austausch mit dem Amt für Wohnen und den weiteren an der Untersuchung beteiligten Fachbereichen der Dortmunder Stadtverwaltung stellt eine wertvolle Bereicherung für diese Arbeiten dar.

*Dipl.-Ing. Frank Osterhage, Institut für Landes- und Stadtentwicklungsforschung Dortmund*

# INHALTSVERZEICHNIS

<b>VORWORT</b>	<b>0</b>
<b>INHALTSVERZEICHNIS</b>	<b>1</b>
<b>ABBILDUNGSVERZEICHNIS</b>	<b>2</b>
<b>TABELLENVERZEICHNIS</b>	<b>3</b>
<b>1. ANLASS UND HINTERGRUND</b>	<b>4</b>
<b>2. AUFBAU DER UNTERSUCHUNG</b>	<b>9</b>
<b>2.1 PROZESSORGANISATION</b>	<b>9</b>
<b>2.2 DIE DREI BAUSTEINE DER UNTERSUCHUNG</b>	<b>10</b>
<b>2.3 ERARBEITUNG DER NEUEN UMLANDABGRENZUNG</b>	<b>10</b>
<b>3. ERGEBNISSE</b>	<b>12</b>
<b>3.1 BÜRGER*INNENBEFRAGUNG</b>	<b>12</b>
3.1.1 ALLGEMEINE HINWEISE ZUR BEFRAGUNG	12
3.1.2 WOHSITUATION VOR DEM UMZUG	14
3.1.3 WANDERUNGSMOTIVE	15
3.1.4 STANDORTANFORDERUNGEN	16
3.1.5 SUCHPROZESS	20
3.1.6 ERFAHRUNGEN AM NEUEN WOHNORT	22
3.1.7 BLEIBEN ODER WIEDER UMZIEHEN?	25
<b>3.2 VERTIEFUNGSINTERVIEWS IN AUSGEWÄHLTEN DORTMUNDER NEUBAUGEBIETEN</b>	<b>27</b>
3.2.1 ALLGEMEINE HINWEISE	27
3.2.2 UMZUGSMOTIVE	30
3.2.3 SUCHPROZESS	31
3.2.4 WOHNSTANDORTENTSCHEIDUNG	33
3.2.5 ZUFRIEDENHEIT UND KRITIK	35
<b>3.3 EXPERT*INNEN-WORKSHOP</b>	<b>38</b>
3.3.1 ANMERKUNGEN UND ERGÄNZUNGEN DER TEILNEHMER*INNEN	39
3.3.2 VORSCHLÄGE DER TEILNEHMER*INNEN FÜR HANDLUNGSOPTIONEN	41
<b>3.4 ZUSAMMENFASSUNG</b>	<b>44</b>

## ABBILDUNGSVERZEICHNIS

ABBILDUNG 1: AUßENWANDERUNG 2014 BIS 2018	4
ABBILDUNG 2: STADTUMLANDWANDERUNG 2014 BIS 2018	4
ABBILDUNG 3: NAHWANDERUNGSBILANZ 2009 BIS 2018 NACH ALTERSGRUPPEN	5
ABBILDUNG 4: STADTUMLANDWANDERUNG IM VERGLEICH 2008 UND 2018	6
ABBILDUNG 5: ENTWICKLUNG DER ANGEBOTSPREISE FÜR EINFAMILIENHÄUSER 2009 BIS 2018	6
ABBILDUNG 6: ENTWICKLUNG DER ANGEBOTSPREISE FÜR EINFAMILIENHÄUSER IN DORTMUND UND DEN UMLANDGEMEINDEN 2015 BIS 2018	7
ABBILDUNG 7: ZEITLICHER ABLAUF UND MEILENSTEINE DER WANDERUNGSMOTIVUNTERSUCHUNG	9
ABBILDUNG 8: DIE BAUSTEINE DER WANDERUNGSMOTIVUNTERSUCHUNG	10
ABBILDUNG 9: NEUE ABGRENZUNG DES DORTMUNDER UMLANDES	12
ABBILDUNG 10: WEGZÜGE - VERTEILUNG NACH ALTERSGRUPPEN	13
ABBILDUNG 11: ZUZÜGE - VERTEILUNG NACH ALTERSGRUPPEN	13
ABBILDUNG 12: IN WAS FÜR EINEM HAUSHALT LEBEN SIE JETZT?	14
ABBILDUNG 13: ALTERSGRUPPEN DER BEFRAGTEN	14
ABBILDUNG 14: DURCHSCHNITTLICHES NETTOEINKOMMEN	14
ABBILDUNG 15: ZUZÜGE – SITUATION VOR DEM UMZUG	15
ABBILDUNG 16: WEGZÜGE – SITUATION VOR DEM UMZUG	15
ABBILDUNG 17: WOHNDAUER VOR DEM UMZUG	15
ABBILDUNG 18: ANLASS DER SUCHE	16
ABBILDUNG 19: ASPEKTE BEI DER WAHL DES JETZIGEN WOHNORTES BZGL. GEBÄUDE/WOHNUNG	17
ABBILDUNG 20: ASPEKTE BEI DER WAHL DES JETZIGEN WOHNORTES BZGL. SOZIALES WOHNUMFELD/NACHBARSCHAFT	18
ABBILDUNG 21: ASPEKTE BEI DER WAHL DES JETZIGEN WOHNORTES BZGL. DER LAGE	19
ABBILDUNG 22: SUCHRAUM	20
ABBILDUNG 23: KARTE DES SUCHRAUMES	21
ABBILDUNG 24: SUCHDAUER	21
ABBILDUNG 25: ZUZÜGE – WO WOHNEN SIE JETZT?	22
ABBILDUNG 26: WEGZÜGE – WO WOHNEN SIE JETZT?	22
ABBILDUNG 27: ZUZÜGE - WOHNSITUATION	22
ABBILDUNG 28: WEGZÜGE - WOHNSITUATION	22
ABBILDUNG 29: WOHNZUFRIEDENHEIT	23
ABBILDUNG 30: RÜCKBLICKENDE ERFAHRUNGEN	24
ABBILDUNG 31: BEZUGSPUNKTE ZUM ALTEN WOHNORT	25
ABBILDUNG 32: WEGZÜGE - RÜCKKEHRABSICHTEN	26
ABBILDUNG 33: ZUZÜGE - WEGZUGABSICHTEN	26
ABBILDUNG 34: RÜCKKEHRGRÜNDE	26
ABBILDUNG 35: WEGZUGGRÜNDE	26
ABBILDUNG 36: ANZAHL UND VERTEILUNG DER INTERVIEWS AUF DIE BAUGEBIETE	28

ABBILDUNG 37: WOHNFORM DER INTERVIEWTEN PERSONEN	29
ABBILDUNG 38: INTERVIEWTE HAUSHALTSTYPEN	29
ABBILDUNG 39: ZUZUGSORTE DER INTERVIEWTEN HAUSHALTE	30
ABBILDUNG 40: AUSSAGEN ZUM „WOHNEN IM GRÜNEN“ NACH BAUGEBIETEN	34
ABBILDUNG 41: AUSSAGEN ZUR ZUFRIEDENHEIT NACH BAUGEBIETEN	35
ABBILDUNG 42: KRITIK ZUM THEMA „VERKEHR UND MOBILITÄT“ NACH BAUGEBIETEN	36
ABBILDUNG 43: KRITIK ZUM THEMA „BILDUNG, BETREUUNG UND FREIZEIT“ NACH BAUGEBIETEN	37
ABBILDUNG 44: STELLWAND DES EXPERT*INNEN-WORKSHOP (FOTO: STADT DORTMUND)	40
ABBILDUNG 45: WORKSHOP ERGEBNISSE ZU HANDLUNGSOPTIONEN IM THEMENFELD "GEBÄUDE, WOHNUNG UND GRUNDSTÜCK"	41
ABBILDUNG 46: WORKSHOP ERGEBNISSE ZU HANDLUNGSOPTIONEN IM THEMENFELD "SOZIALES WOHNUMFELD UND NACHBARSCHAFT"	42
ABBILDUNG 47: WORKSHOP ERGEBNISSE ZU HANDLUNGSOPTIONEN IM THEMENFELD "LAGE, INFRASTRUKTUR UND MOBILITÄT"	43

## TABELLENVERZEICHNIS

TABELLE 1: HINWEISE UND VORSCHLÄGE FÜR HANDLUNGSERFORDERNISSE AUF BASIS DER UNTERSUCHUNG	47
---	----

## ANHANG

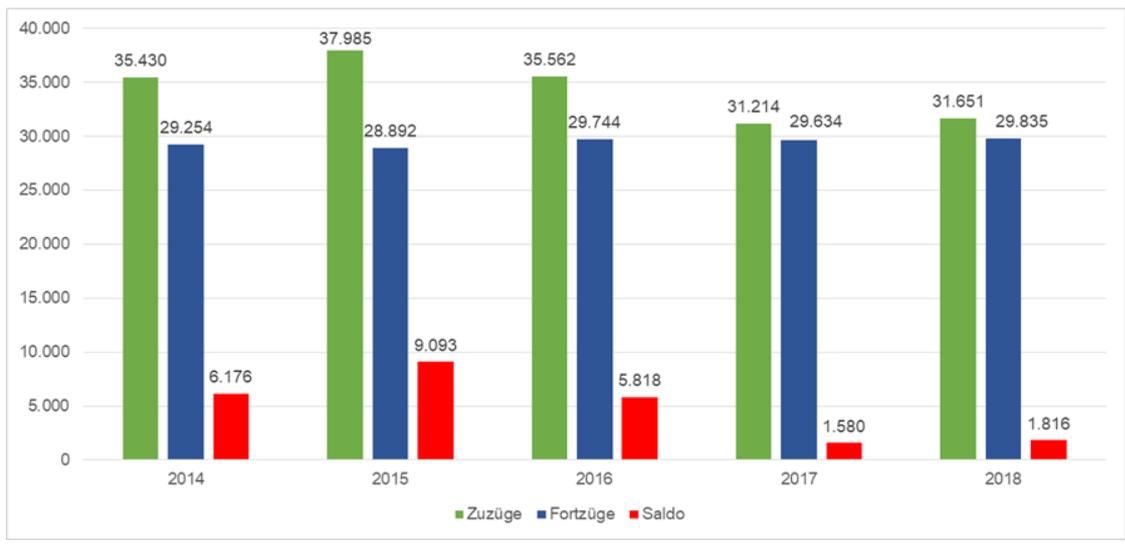
FRAGEBOGEN „AUS DORTMUND WEGGEZOGEN“
FRAGEBOGEN „NACH DORTMUND ZUGEZOGEN“

# 1. ANLASS UND HINTERGRUND

Dortmund wächst – insbesondere durch die Gewinne der Außenwanderung.

Mit einem Plus von 1.816 Personen war der Saldo im Jahr 2018 erneut positiv. Jedoch lag er deutlich unter dem Niveau der durch die Flüchtlingszuwanderung geprägten Jahre 2015/2016.

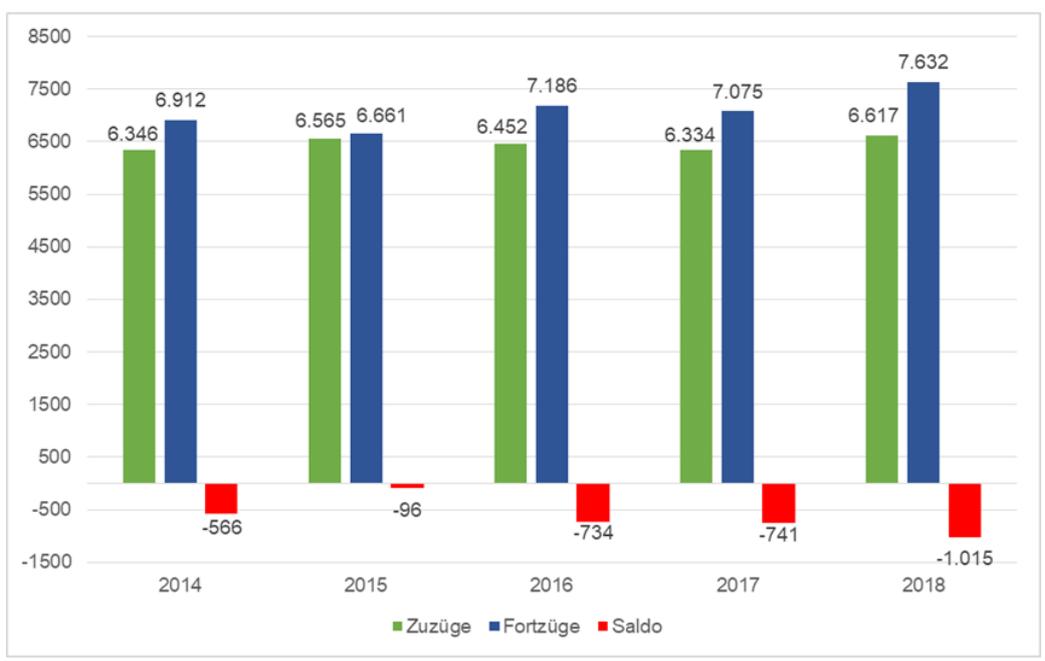
Abbildung 1: Außenwanderung 2014 bis 2018



Quelle 1: dortmunderstatistik

Im Gegensatz zur Außenwanderung fiel der Nahwanderungssaldo im Jahr 2018 mit -1.015 Personen negativ aus. Zwar müssen die Zahlen für einzelne Jahre mit Vorsicht interpretiert werden, jedoch kann festgestellt werden, dass sich der Saldo im dritten Jahr in Folge von -96 auf -1.015 in den negativen Bereich erhöhte. Positiv ist, dass sich die Zahl der Zuzüge im Fünf-Jahres-Vergleich relativ konstant verhält. Die Zahl der Fortzüge ist hingegen angestiegen.

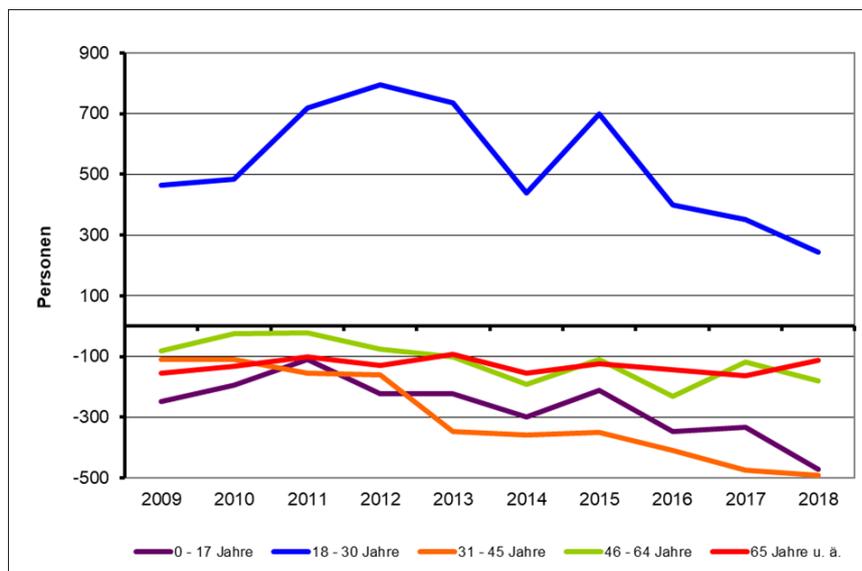
Abbildung 2: Stadtumlandwanderung 2014 bis 2018



Quelle 2: dortmunderstatistik

Hinsichtlich der Altersstruktur der wandernden Personen zeigt sich, dass die Nahwanderungsbilanz einzig in der Gruppe der 18- bis 30-Jährigen positiv ist, jedoch seit einigen Jahren mit einer rückläufigen Entwicklung. Diese Altersgruppe umfasst zu einem großen Teil sogenannte Bildungszuzügler, die zu Ausbildungs- oder Studienzwecken aus dem Umland nach Dortmund ziehen. In den übrigen Altersklassen ist die Nahwanderungsbilanz negativ. Alarmierend ist die negative Entwicklung in der Altersgruppe der 31- bis 45-Jährigen. Ihr Wanderungssaldo veränderte sich von -100 im Jahr 2009 auf rund -500 im Jahr 2018. Parallel dazu verläuft die Entwicklungslinie der unter 17-Jährigen, die als Hilfsindikator für das Umzugsverhalten für Familien mit Kindern dienen, ebenfalls kontinuierlich weiter in den negativen Bereich: Belief sich der Saldo dieser Altersklasse im Jahr 2011 noch auf -100, so waren es im Jahr 2018 -470 Personen.

Abbildung 3: Nahwanderungsbilanz 2009 bis 2018 nach Altersgruppen



Quelle 3: dortmunderstatistik

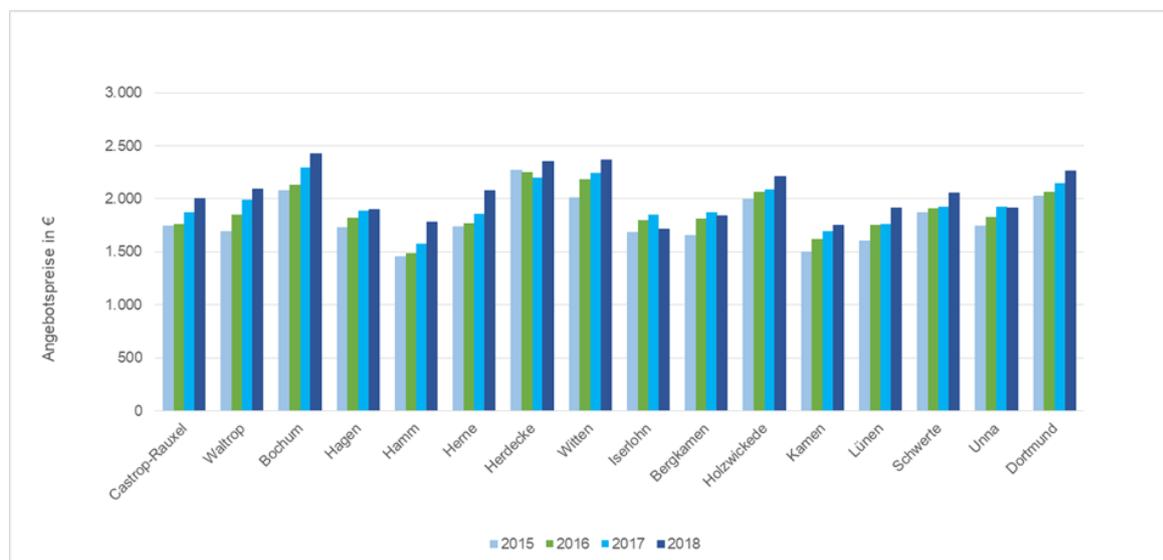
Bei der räumlichen Betrachtung der Wanderungsverflechtungen zeigt sich im Zeitvergleich, dass die Zahl der Umlandkommunen an die Dortmund im Saldo Einwohner\*innen verliert, in den letzten Jahren deutlich gestiegen ist. Bestand im Jahr 2008 noch mit 13 Umlandkommunen eine positive Wanderungsbilanz, so waren es 2018 lediglich sechs Kommunen. Ein Beispiel für eine Stadt an die Dortmund mittlerweile im Saldo Einwohner\*innen verliert ist die kreisangehörige Stadt Unna. Im Jahr 2008 fiel die Wanderungsbilanz mit +15 Personen positiv aus und zehn Jahre später mit -109 Personen negativ. Ein weiteres Beispiel ist die kreisangehörige Stadt Lünen, an die die Stadt Dortmund im Jahr 2008 im Saldo 94 Einwohner\*innen verlor und zehn Jahre später 318.



Diese Daten zeigen eindrücklich die Preisdynamik der letzten zehn Jahre auf dem Dortmunder Eigentumsmarkt und die damit verbundenen Mehrkosten für potenzielle Käufer bzw. Bauherren. Es muss jedoch einschränkend darauf hingewiesen werden, dass es sich bei diesen Daten um Angebotspreise handelt, die immer nur Auskunft über die zurzeit auf dem Markt angebotenen Immobilien geben können.

Parallel zu dieser Entwicklung erhöhen sich die Angebotspreise zwar auch in allen Umlandgemeinden, da jedoch das Ausgangsniveau meist ein geringeres ist, sind die Immobilien dort für potenzielle Käufer erschwinglicher. Die Ausnahmen bilden die Städte Bochum, Herdecke und Witten in denen die Quadratmeterpreise im Jahr 2018 mit 2.400 €/m<sup>2</sup> und rund 2.360 €/m<sup>2</sup> leicht über dem Dortmunder Niveau von 2.260 €/m<sup>2</sup> liegen.

Abbildung 6: Entwicklung der Angebotspreise für Einfamilienhäuser in Dortmund und den Umlandgemeinden 2015 bis 2018



Quelle 6: empirica-Preisdatenbank (Basis: empirica-systeme.de)

Rein vor dem Hintergrund des niedrigeren Immobilienpreisniveaus haben die Dortmunder Umlandgemeinden einen Standortvorteil gegenüber der Großstadt Dortmund. Doch nicht allein die Preise sind entscheidend sondern auch das tatsächliche Angebot bzw. die Verfügbarkeit von Immobilien und Grundstücken. Generell sind die günstigen Kapitalmarktbedingungen mit dem anhaltend niedrigen Zinsniveau die treibende Kraft der positiven Baukonjunktur.

Ein ähnliches Bild zeigt sich beim Niveau und der Entwicklung der Angebotsmieten. Die mittleren Angebotsmieten (netto kalt) für Neubau- und Bestandswohnungen sind in Dortmund von 5,18 €/m<sup>2</sup> im Jahr 2012 auf 7,00 €/m<sup>2</sup> im Jahr 2018 gestiegen. In Lünen fiel die Preissteigerung im gleichen Zeitraum von 4,96 €/m<sup>2</sup> auf 5,95 €/m<sup>2</sup> deutlich gemäßiger aus und auch die durchschnittlichen Mietpreise sind im Vergleich zu Dortmund erheblich günstiger.

Generell lässt sich festhalten, dass bei einer zunehmend angespannten Wohnungsmarktsituation und den damit verbundenen Reaktionen wie steigenden Preisen/Mieten und ein knappes Wohnraumangebot die Zahl der Fortzüge zunimmt.

Eine Reduzierung auf den preislichen Aspekt wird dem vielfältigen Abwägungsprozess, der Umzugs- und Wohnstandortentscheidungen vorweg geht, nicht gerecht. Meist wird die Wahl des neuen Wohnstandortes und die Entscheidung für eine bestimmte Immobilie oder Wohnung vor dem Hintergrund eines Konglomerats aus dem (verfügbaren) Wohnraum- bzw. Grundstücksangebot, den Lagekriterien, der Anbindung an die verkehrliche Infrastruktur und

der weiteren Infrastrukturausstattung und auch der Preise getroffen. Neben diesen angebotsseitigen Faktoren spielen dabei sehr häufig auch persönliche und berufliche Gründe eine wesentliche Rolle.

Um die Komplexität der Motivlagen zu beleuchten und der Vielfalt der notwendigen Handlungsoptionen zur Einflussnahme gerecht zu werden, stehen folgende Fragestellungen im Sinne einer zukunftsgerechten Stadtentwicklung im Fokus der Untersuchung:

- Welche Wandermotive und Kriterien der Wohnstandortwahl spielen eine Rolle?
- Wie kann die Abwanderung eingedämmt werden?
- Wie kann Dortmund für Zuziehende (wieder) attraktiver werden?
- Welche Einfluss- und Steuerungsmöglichkeiten gibt es?

Zur Beantwortung dieser Fragen ist es zunächst erforderlich, den komplexen Prozess der Wohnstandortentscheidung in seiner Vielfalt aufzuzeigen. Dazu werden tiefergehende qualitative Informationen benötigt, die über die reine Datenanalyse hinausgehen.

Die Erkenntnisse aus der Wandermotivuntersuchung Dortmund stellen eine wichtige Grundlage für die Ausrichtung der zukünftigen Dortmunder Wohnungspolitik und die Entwicklung von Handlungsansätzen für die gesamtstädtische Wohnbauflächenentwicklung dar.

## 2. AUFBAU DER UNTERSUCHUNG

Im folgenden Kapitel werden die organisatorischen Rahmenbedingungen und der Zeitplan der Untersuchung dargestellt. Des Weiteren werden die inhaltlichen Bausteine kurz erläutert, bevor ihre Inhalte und Ergebnisse im dann folgenden Kapitel 3 detailliert dargestellt werden.

### 2.1 PROZESSORGANISATION

Die im Rahmen der Wanderungsmotivuntersuchung zu betrachtenden Aspekte und Themen sind wie eingangs bereits allgemein angedeutet sehr vielseitig. Daher würde es der Komplexität nicht gerecht werden, sie allein aus der Sicht der Wohnungsmarktbeobachtung durchzuführen. Aus diesem Grunde wurde eine fachbereichsübergreifende Arbeitsgruppe bestehend aus:

- Amt für Wohnen (Federführung)
- Dortmunder Statistik
- Stadtplanungs- und Bauordnungsamt – Stadtentwicklung
- Fachbereich Liegenschaften – Grundstücksentwicklung und -vermarktung

eingerrichtet. Fachliche Unterstützung bekam die AG „Wanderungsmotivuntersuchung Dortmund“ durch Herrn Dipl.-Ing. Frank Osterhage vom Institut für Landes- und Stadtentwicklungsforschung (ILS) in Dortmund, der zeitgleich an einem bundesweiten Forschungsprojekt<sup>1</sup> über Wanderungsbewegungen aus Sicht des ländlichen Raums arbeitet.

Der Erarbeitungsprozess erstreckte sich über einen Zeitraum von rund eineinhalb Jahren. Start der Wanderungsmotivuntersuchung war im Herbst 2018. Es fanden zunächst regelmäßige Arbeitstreffen der AG statt, um das Projekt zu konzeptionieren und die einzelnen Arbeitsschritte inhaltlich sowie organisatorisch vorzubereiten. Die Durchführung der Befragungen und die Aufbereitung bzw. Analyse der Ergebnisse erstreckte sich von Juni 2019 bis zum Jahresbeginn 2020 und endete mit einem Expert\*innen-Workshop im März 2020. Im Anschluss wurde der nun vorliegende Bericht verfasst und im Frühjahr/Sommer 2020 veröffentlicht.

Abbildung 7: Zeitlicher Ablauf und Meilensteine der Wanderungsmotivuntersuchung



Quelle 7: Stadt Dortmund

<sup>1</sup> Vom Kommen, Gehen und Bleiben: Wanderungsgeschehen und Wohnstandortentscheidungen aus der Perspektive ländlicher Räume

**Auftrag:** Bundesministerium für Ernährung und Landwirtschaft (BMEL)

**Kooperation:** Institut für Landes- und Stadtentwicklungsforschung (Dortmund) und Johann Heinrich von Thünen-Institut/Bundesforschungsinstitut für Ländliche Räume, Wald und Fischerei (Braunschweig)

**Laufzeit:** 09/2018 – 08/2021

## 2.2 DIE DREI BAUSTEINE DER UNTERSUCHUNG

Wie in Kapitel 1 beschrieben, liefern die rein quantitativen Daten keine Aussagen über Wanderungs- und Umzugsmotive und über die (ausschlaggebenden) Gründe für den Wechsel des Wohnstandortes. Diese Informationen müssen anderweitig ermittelt werden. Die Arbeitsgruppe hat sich daher für eine Vorgehensweise entschieden, die aus den drei Bausteinen „schriftliche Bürger\*innenbefragung, „Vertiefungsinterviews in ausgewählten Neubaugebieten“ und „Workshop mit Dortmunder Wohnungsmarktextpert\*innen“ besteht.

Abbildung 8: Die Bausteine der Wanderungsmotivuntersuchung



Quelle 8: Stadt Dortmund

## 2.3 ERARBEITUNG DER NEUEN UMLANDABGRENZUNG

Im Rahmen der Wanderungsmotivuntersuchung wurde entschieden, die bisherige Umlandabgrenzung, die seit den 1990er Jahren in der Dortmunder Wohnungsmarktbeobachtung zugrunde gelegt wird, zu überprüfen. Bis zum Jahr 2019 wurde die in Kapitel 1 dargestellte Umlandabgrenzung genutzt (vgl. Abb. 4). Diese umfasst alle an Dortmund direkt angrenzenden Kommunen und einen zusätzlichen Ring bestehend aus den weiteren Städten im Kreis Unna sowie Nordkirchen, Hamm, Menden, Iserlohn, Wetter, Herne und Datteln.

Für die Neuabgrenzung wurden in Zusammenarbeit mit der Dortmunder Statistik die Dortmunder Wanderungsverflechtungen der vergangenen zehn Jahre aufbereitet und in der fachbereichsübergreifenden Arbeitsgruppe analysiert. Die Überprüfung der bestehenden Umlandabgrenzung geschah in mehreren Schritten. Nach der Aufbereitung und Analyse von Wanderungs- und Pendlerdaten der vergangenen Jahre, wurden neben einer räumlichen Festlegung (‘erster Ring’) zwei Indikatoren als besonders aussagekräftig identifiziert und mit Hilfe von Schwellenwerten für die Neuabgrenzung des Umlandes von Dortmund genutzt.

### Aufbereitung der Wanderungs- und Pendlerdaten

Die Pendler- und Wanderungsverflechtungen mit Dortmund wurden für alle Kommunen in Nordrhein-Westfalen betrachtet, jeweils immer als absolute Werte und auch je 1.000 Einwohner\*innen für alle Einzeljahre von 2007 bis 2017 (Pendlerdaten 2010 bis 2017) und als Durchschnitt für den gesamten Zeitraum. Die Pendlerverflechtungen wurden anhand von Einpendlern, Auspendlern, Pendlersaldo und Volumen, die Wanderungsverflechtungen anhand von Zuzügen, Fortzügen, Saldo und Volumen untersucht. Damit die Effekte der Fluchtmigration 2015 und die starken nichtdeutschen Zuzüge aus kleinen Kommunen mit zentralen Unterbringungseinrichtungen des Landes (ZUE) nicht zu Verzerrungen führen, wurden alle Wanderungsindikatoren zusätzlich noch getrennt nach deutsch und nichtdeutsch betrachtet sowie der Durchschnitt über den Gesamtzeitraum zusätzlich um einen Durchschnitt ohne das Jahr 2015 ergänzt.

### **Auswahl von Indikatoren und Festlegung von Schwellenwerten**

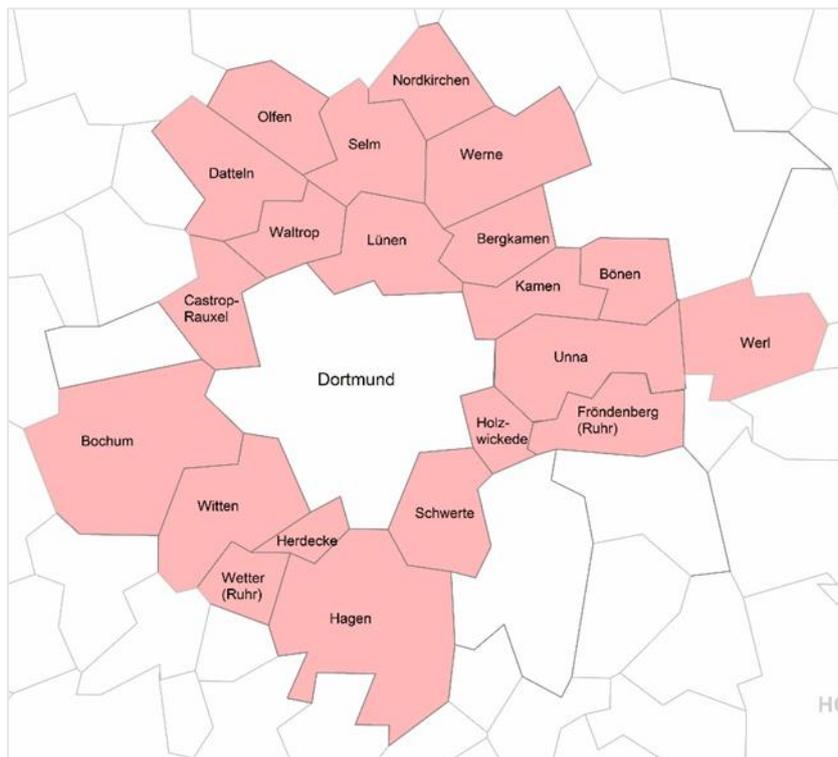
In der Arbeitsgruppe wurden für die Analyse der Daten unterschiedliche Berechnungen und Karten erstellt sowie unterschiedliche methodische Vorgehensweisen gegeneinander abgewogen. Als Ergebnis wurde anhand folgender Festlegungen eine Neuabgrenzung des Dortmunder Umlands durchgeführt:

- Alle direkt an das Dortmunder Stadtgebiet angrenzenden Kommunen gehören zum Umland (‚erster Ring‘).
- Weitere Umland-Kommunen werden anhand der Indikatoren:
  - „Wanderungsvolumen der Jahre 2007 bis 2017 (ohne 2015) je 1.000 Einwohner\*innen“ ( $\geq 4,4$ ) und
  - „Wanderungsvolumen der Jahre 2007 bis 2017 (ohne 2015) absolut“ ( $\geq 500$ ) ermittelt.
- Die genannten Schwellenwerte von 4,4 und 500 wurden mit Hilfe des natürlichen Bruchs ermittelt, einem grafischen Ansatz zur Klassifikation von Daten, d.h. optisch auffallende Brüche zwischen den Werten ergeben die Klassengrenzen.
- Alle Kommunen, die durchschnittlich im Jahr 4,4 und mehr Zuzüge plus Fortzüge je 1.000 Einwohner\*innen (von und nach Dortmund) haben und gleichzeitig absolut 500 und mehr Zuzüge und Fortzüge (von und nach Dortmund) erreichen sowie im zweiten oder maximal dritten Ring um Dortmund liegen, werden ebenfalls berücksichtigt. Die untersuchten Pendlerverflechtungen bestätigen diese Auswahl.
- Alle Kommunen jenseits des zweiten oder dritten Rings von den Dortmund umgebenden Kommunen werden aufgrund der Entfernung nicht berücksichtigt, auch wenn teilweise hohe absolute Verflechtungen vorhanden sind.

### **Das neue Dortmunder Umland ab 2019**

Auf Grundlage dieser Festlegungen ist das Dortmunder Umland neu abgegrenzt worden (Abb. 9). Alle an Dortmund direkt angrenzenden Kommunen und ein zusätzlicher ‚zweiter Ring‘ bestehend aus den weiteren Städten im Kreis Unna sowie Nordkirchen, Werl, Wetter, Datteln und Olfen. Die Neuabgrenzung führt dazu, dass sich die Anzahl der Umland-Kommunen von 23 auf 21 reduziert. Nicht mehr zum Dortmunder Umland zählen Herne, Hamm, Menden und Iserlohn, dafür neu aufgenommen sind Werl und Olfen.

Abbildung 9: Neue Abgrenzung des Dortmunder Umlandes



Quelle 9: Stadt Dortmund

Das im Rahmen der Wanderungsmotivuntersuchung neu abgegrenzte Dortmunder Umland soll im Amt für Wohnen zukünftig in der Wohnungsmarktbeobachtung genutzt werden.

### 3. ERGEBNISSE

Im folgenden Kapitel werden die Ergebnisse der drei Bausteine Bürger\*innenbefragung, Vertiefungsinterviews in ausgewählten Neubaugebieten und des Workshops mit Expert\*innen dargestellt.

#### 3.1 BÜRGER\*INNENBEFRAGUNG

##### 3.1.1 ALLGEMEINE HINWEISE ZUR BEFRAGUNG

###### Befragung von Weg- und Zugezogenen

Die Dortmunder Statistik hat im Rahmen der Wanderungsmotivuntersuchung die beiden schriftlichen Bürger\*innenbefragungen „Aus Dortmund weggezogen“ und „Nach Dortmund zugezogen“ durchgeführt. Ziel der Befragungen war es, von Bürger\*innen, die in den Jahren 2016 bis 2018 entweder aus Dortmund in eine Dortmunder Umlandgemeinde (gemäß der unter Punkt 2.3 beschriebenen neuen Umlandabgrenzung) oder umgekehrt, aus dem Umland nach Dortmund gezogen sind, Details über ihre Wanderungsentscheidung zu erfahren: Wie sah ihre vorherige Wohnsituation aus und was waren die Beweggründe für den Umzug? Welche Anforderungen haben die Befragten an Wohnung, Umfeld und Infrastruktur gestellt? Wie lange und wo haben sie gesucht? Wie sind die Erfahrungen am neuen Wohnstandort und gibt es ggf. bereits weitere Umzugspläne?

Nach der Wanderungsmotivuntersuchung 2001 sind damit erstmalig wieder Bürger\*innen zu ihren Umzugsgründen befragt worden. Da sich der Fragebogen an aktuellen Rahmenbedingungen und inhaltlichen Schwerpunkten orientiert, ist er stark modifiziert worden. Im Unterschied zur 2001er Untersuchung konzentriert sich die aktuelle Befragung auch rein auf die Zu- und Abwanderung aus dem bzw. in das neu definierte Umland. 2001 schloss die Zuzugsbefragung alle nach Dortmund zugewanderten Personen - also auch mit Herkunftswohnsitzen außerhalb des Umlands, in anderen Bundesländern und dem Ausland - mit ein. Auf einen Vergleich zu den Ergebnissen vor 19 Jahren ist deshalb verzichtet worden. Alle folgenden Abbildungen stammen von der Dortmunder Statistik.

Befragt wurden rd. 7.000 Weg- und rd. 6.000 Zugezogene, deren Adressen aus der Dortmunder Einwohnermeldedatei ermittelt wurden, im Alter zwischen 18 und 80 Jahren. Die größere Adressanzahl bei den Weggezogenen wurde gewählt, da in dieser Gruppierung erfahrungsgemäß mehr Schreiben als „unzustellbar“ wieder an den Absender zurückgeschickt werden. Mit Anteilen nicht zustellbarer Briefe von 16 % bei den Weg- und 6 % bei den Zugezogenen hat sich dies bestätigt. Ausgeschlossen aus dem Adressatenkreis wurden bestimmte Gemeinschaftsunterkünfte wie z. B. Wohnheime für geflüchtete Menschen, deren Insassen aufgrund einer besonderen „Wanderungsentscheidung“ nicht zur Zielgruppe der Befragung gehören.

Die Erhebungsphase fand im Mai/Juni 2019 statt. Nach einer einmaligen schriftlichen Erinnerung haben sich innerhalb der auf sechs Wochen verlängerten Rücklauffrist 23 % der weg- und 29 % der zugezogenen Befragten an der Befragung beteiligt. Die eingegangenen Fragebögen weisen eine weitgehend gute und plausible Datenqualität auf. Im Vergleich zu anderen Bürgerbefragungen liegt eine ungewöhnlich hohe Anzahl an Freitextantworten in den offenen Fragen vor.

Ein Vergleich zwischen Grundgesamtheit und Befragungsteilnehmern zeigt, dass sowohl die Umlandgemeinden als auch die zwölf Dortmunder Stadtbezirke als Herkunfts- wie als Zielorte gut in der Befragung repräsentiert sind. Nebenstehenden Abbildungen (s. Abb. 10 und 11) kann entnommen werden, dass sowohl in der Weg- als auch in der Zuzugsbefragung die Altersgruppe der 18- bis unter 30-Jährigen unterdurchschnittlich vertreten ist. Bei Umfragen, die ein spezielles Thema in den Blick nehmen, ist es durchaus üblich, dass sich besonders die Befragten zur Teilnahme aufgerufen fühlen, für die das Thema persönlich bedeutsam war. Wer also einen langen Suchprozess ggf. mit Eigentumsbildung/Hausbau erlebt hat, ist geneigter, detailliert zu seiner Wanderungsentscheidung Auskunft zu geben. Personen, deren Wohnungswechsel sich eher „zufällig“ oder aus nicht wohnungsmarktrelevanten Gründen ergeben hat, sind demnach eher unterrepräsentiert.

Abbildung 10: Wegzüge - Verteilung nach Altersgruppen

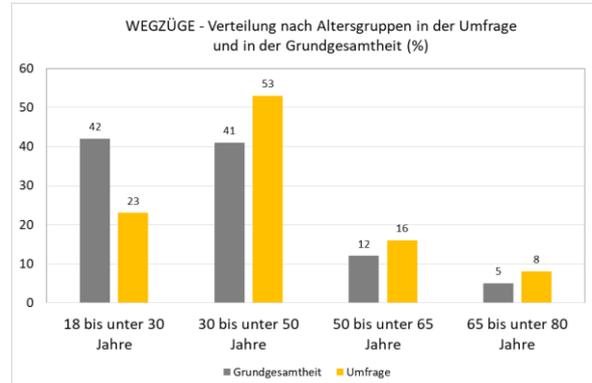
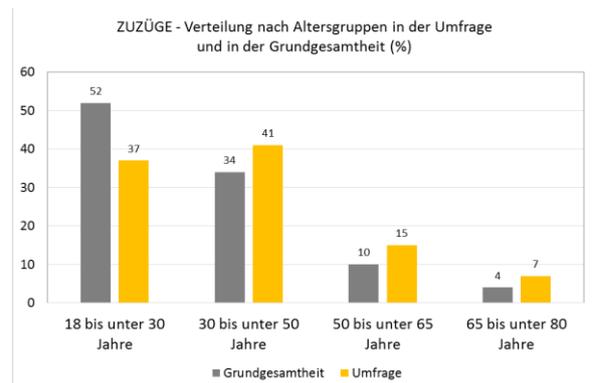


Abbildung 11: Zuzüge - Verteilung nach Altersgruppen



### Gruppenprofile der Weg- und Zugezogenen

Ein Blick auf die Gruppenstruktur der beiden Befragtengruppen ergibt, dass bei den ins Umland Abgewanderten vergleichsweise mehr Befragte aus Familienhaushalten in der Altersgruppe der 30- bis unter 50-Jährigen vertreten sind als bei den nach Dortmund Zugezogenen. Hier finden sich dagegen mehr jüngere Befragte in Einpersonenhaushalten und Wohngemeinschaften, darunter vermutlich meist sog. „(Aus-)Bildungswanderer“ (s. Abb. 12 und 13). Die von den Befragten angegebenen Einkommensklassen belegen dies: So finden sich in der insgesamt „jüngerer“ Zuzugsgruppierung anteilig mehr Befragte in den niedrigeren Einkommensklassen, bei den öfters in der Expansionsphase befindlichen Abwanderern ins Umland mehr einkommensstärkere Haushalte. Das markante Auftreten dieser beiden Wanderungstypen sollte jedoch nicht überlagern, dass in beiden Umzugsrichtungen alle demografischen Konstellationen und Einkommensklassen vorhanden sind (s. Abb.14)

Abbildung 12: In was für einem Haushalt leben sie jetzt? Nach Art der Wanderung (%)

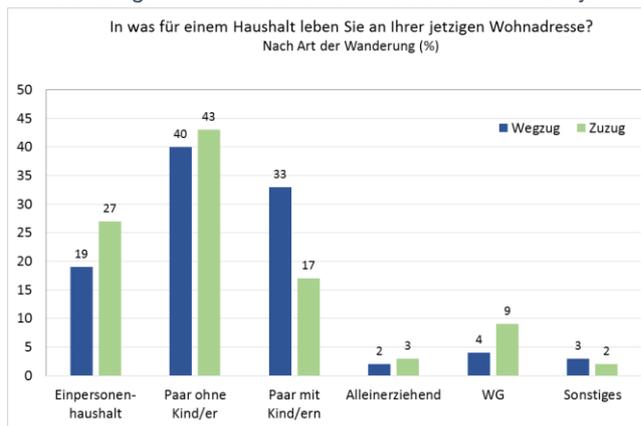


Abbildung 13: Altersgruppen der Befragten Nach Art der Wanderung (%)

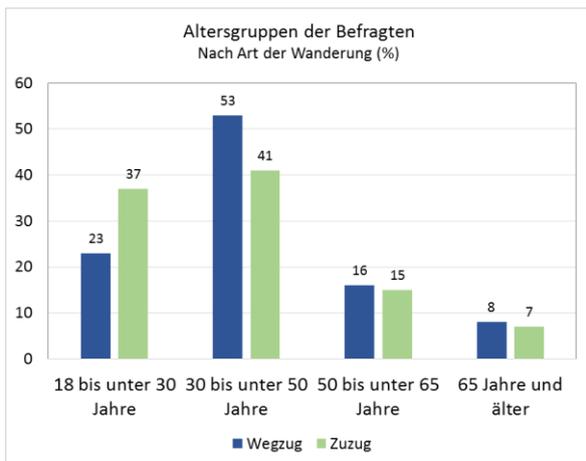
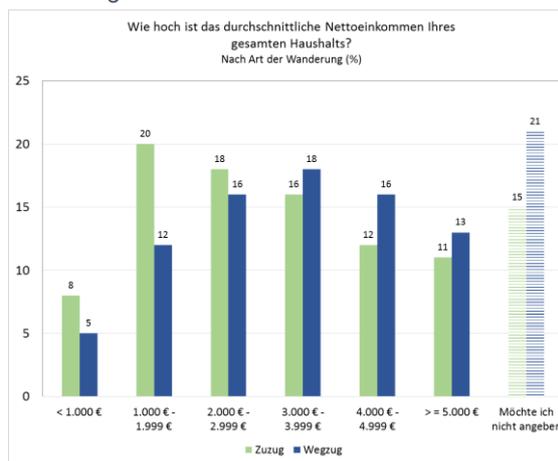


Abbildung 14: Durchschnittliches Nettoeinkommen Nach Art der Wanderung (%)



### 3.1.2 WOHSITUATION VOR DEM UMZUG

Von den ins Umland verzogenen Befragten haben nahezu zwei Drittel der Befragten vorher in Dortmund in den Innenstadtbezirken Ost und West oder in einem der südlichen Außenstadtbezirke (Brackel, Aplerbeck, Hörde, Hombruch) gewohnt. Jede/r dritte Zugezogene stammt aus den Nachbarstädten Bochum und Lünen und jeweils 7 bis 8 % aus dem südlichen Umland Schwerte, Witten und Hagen sowie aus Castrop-Rauxel und Unna.

Unter den Wohnformen dominiert bei den aus Dortmund abgewanderten Haushalten vor dem Umzug die Mietwohnung. Der entsprechende Anteil bei den Zuzügen fällt deutlich geringer aus, hier haben dafür mehr Befragte angegeben, vorher noch im Elternhaus gewohnt zu haben.

Abbildung 15: Zuzüge – Situation vor dem Umzug

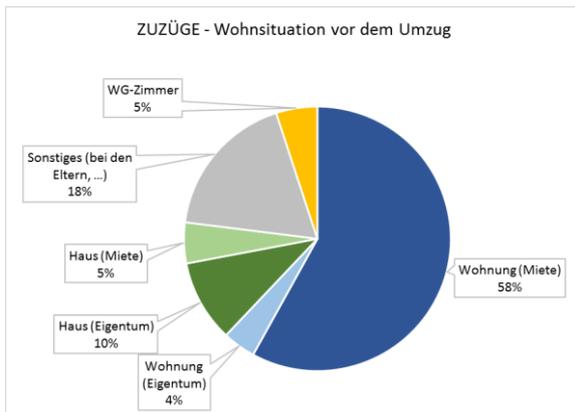
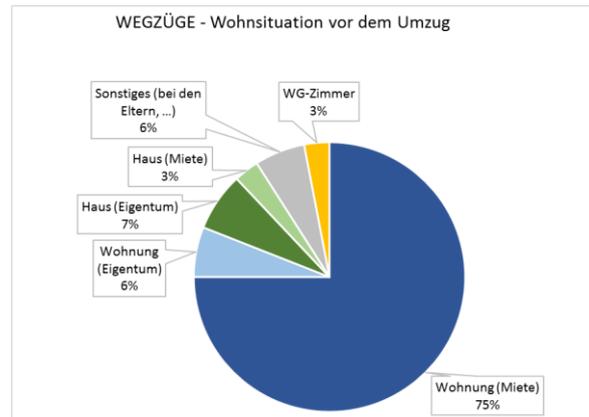
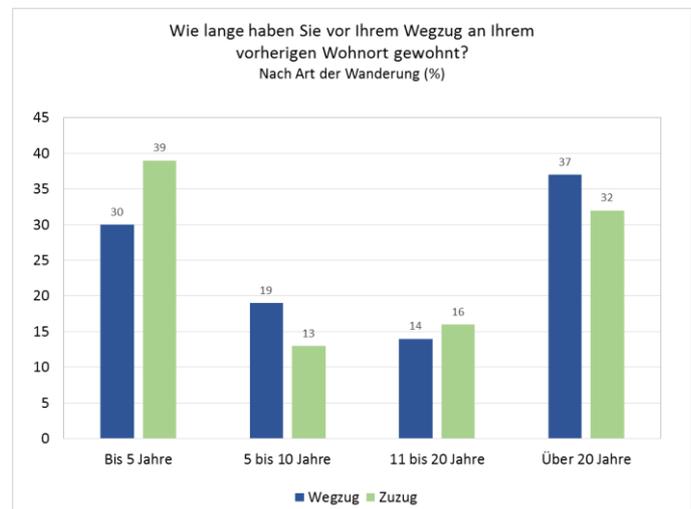


Abbildung 16: Wegzüge – Situation vor dem Umzug



Rund die Hälfte der weggezogenen Befragten hat mindestens elf Jahre vorher in Dortmund gewohnt, 37 % sogar mindestens 20 Jahre. Die von den Zugezogenen angegebene Wohndauer am vorherigen Wohnort fällt dagegen etwas geringer aus. Vier von zehn Befragten haben bereits nach weniger als fünf Jahren ihren Wohnort im Umland wieder verlassen (s. Abb. 17).

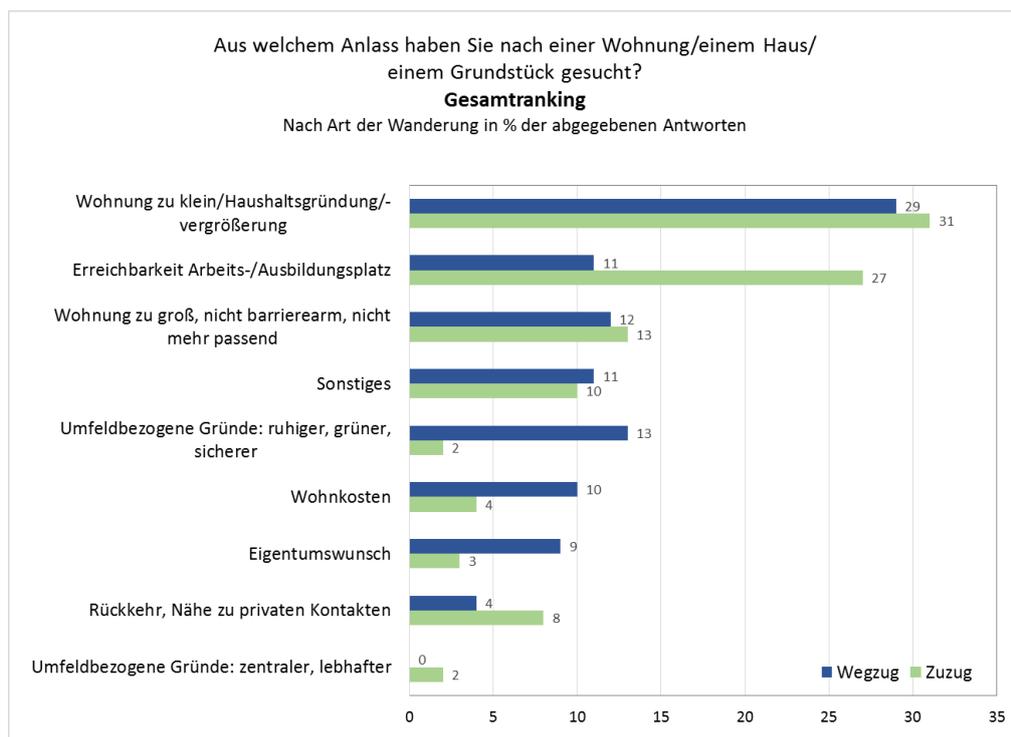
Abbildung 17: Wohndauer vor dem Umzug



### 3.1.3 WANDERUNGSMOTIVE

Was der Anlass für den Wohnungswechsel war, ist den Befragten als offene Frage vorgelegt worden. 64 % der Weg- und 60 % der zugezogenen Befragten - im Rahmen schriftlicher Bürgerbefragungen ein vergleichsweise hoher Wert - haben teils knapp, teils ausführlich dargestellt, was sie genau zur Wohnungssuche bewogen hat. Die Antworten (max. zwei Aspekte je Befragtem) sind kategorisiert worden und ergeben das folgende Bild (s. Abb.18):

Abbildung 18: Anlass der Suche



In beiden Befragtengruppen wird in etwa gleichen Teilen eine zu kleine oder zu große - und somit für den Haushalt nicht mehr passende - Wohnung als Wanderungsmotiv angegeben. Dabei fällt die zu kleine Wohnung bei beiden Gruppierungen deutlich häufiger ins Gewicht. Unterschiede ergeben sich dagegen bei den umfeld- und kostenbezogenen Gründen. Eine grünere, ruhigere und sicherere Umgebung spielt eher für diejenigen eine Rolle, die Dortmund in Richtung des Umlands verlassen haben. Gleiches gilt für die Aspekte Wohnkosten und Eigentumswunsch. Die Erreichbarkeit des Arbeits- oder Ausbildungsplatzes ist wiederum erheblich häufiger ein Anliegen der Zuwanderer nach Dortmund. Letzteres liegt vor allem den jüngeren Erwachsenen in Einpersonen- oder Paarhaushalten am Herzen. Insbesondere bei den 50- bis unter 65-Jährigen fällt dieser als Umzugsgrund dagegen kaum ins Gewicht.

Zwar kommt der Wunsch nach einer größeren Wohnung bei Weg- und Zugezogenen insgesamt etwa gleich häufig vor - eine nähere Betrachtung nach Haushaltsgrößen ergibt jedoch folgenden Unterschied: Unter den Weggezogenen geben vor allem Familien mit Kindern den Wunsch nach einer größeren Wohnung als Wanderungsmotiv an. Bei den nach Dortmund Zugezogenen sind es dagegen eher Einpersonen- und Paarhaushalte. Ein Vergrößerungswunsch kleiner Haushalte kann also (oft verbunden mit Infrastrukturaspekten) durchaus vom Umland nach Dortmund führen, ein Vergrößerungswunsch von Familien führt dagegen eher (häufig verbunden mit einem Eigentumswunsch) von Dortmund ins Umland.

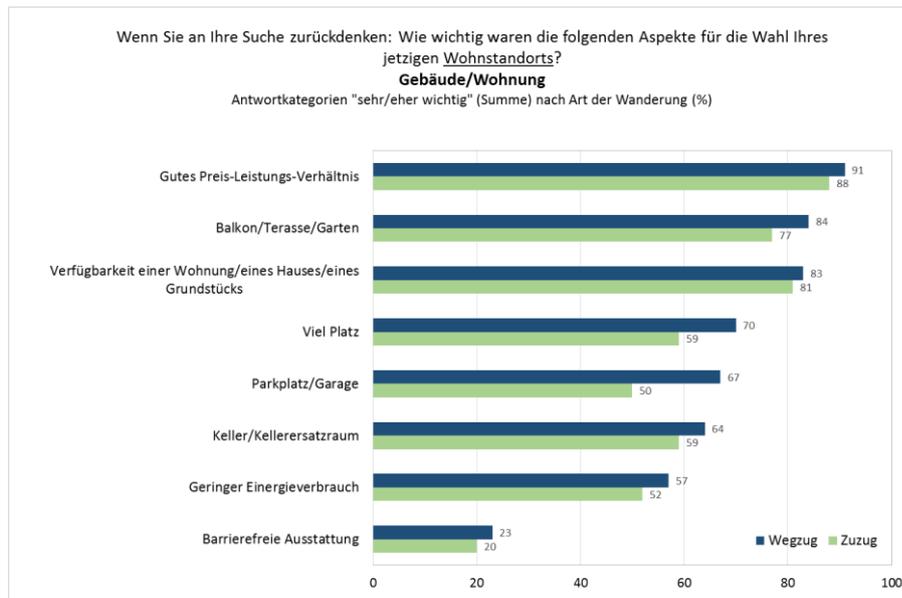
### 3.1.4 STANDORTANFORDERUNGEN

Um Informationen zu erhalten, welche Aspekte den Befragten bei der Wahl ihrer jetzigen Wohnung und ihres aktuellen Wohnstandorts wichtig waren, sind die Befragten gebeten worden, eine Vielzahl verschiedener „Standortanforderungen“ zu den Kategorien „Gebäude/Wohnung“, „Soziales Wohnumfeld/Nachbarschaft“ und „Infrastruktur“ zu bewerten. Für alle 29 Aspekte haben die Befragten angegeben, ob dieser „unbedingt“ oder „möglichst“ am neuen Standort vorhanden sein sollte oder ob der jeweilige Punkt eher „nicht so wichtig“ ist.

## Gebäude/Wohnung

Nachfolgende Abbildung zeigt für Weg- und Zugezogene die Wichtigkeit der abgefragten gebäude- und wohnungsbezogenen Anforderungen. Zwar sieht die Rangfolge bei beiden Gruppen im Großen und Ganzen ähnlich aus - alle Aspekte erhalten jedoch durchweg von den Umlandwanderern eine mehr oder weniger höhere Priorität. Bei den Punkten „Balkon/Terrasse/Garten“, „Viel Platz“ und „Parkplatz/Garage“ fallen die Ergebnisunterschiede statistisch signifikant aus (s. Abb. 19).

Abbildung 19: Aspekte bei der Wahl des jetzigen Wohnortes bzgl. Gebäude/Wohnung



Ein „Zoom“ in die Befragtengruppen ergibt folgende Hinweise:

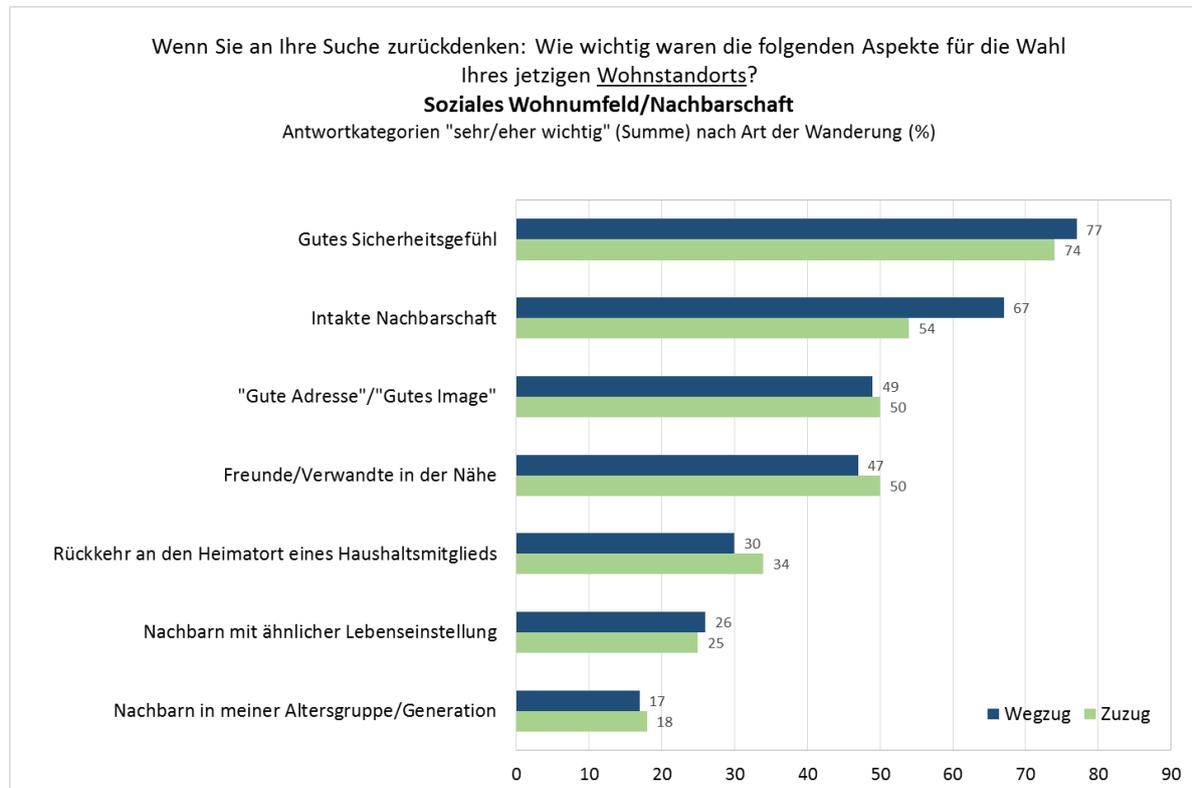
- Für den „geringen Energieverbrauch“ gilt: Je älter die Befragten, desto wichtiger ist ihnen dieser Aspekt (besonders markant fällt dieser Unterschied bei den Weggezogenen aus). Darüber hinaus ist dies ein größeres Anliegen der einkommensschwächeren Haushalte.
- Der Wunsch nach Barrierefreiheit steigt ab 50 Jahren, vor allem ab 65 Jahren sprunghaft an und zwar unabhängig vom Haushaltstyp (allein- oder zusammenlebend) und anderen Faktoren.
- „Balkon/Terrasse“ ist allen Mehrpersonenhaushalten ein wichtiges Anliegen - und zwar unabhängig von der Art der Personenkonstellation (zu zweit, mit Kindern oder alleinerziehend).
- „Parkplatz/Garage“ ist für die weggezogenen Befragten bedeutsamer als für die zugezogenen. Nur die nach Dortmund zugezogenen Seniorinnen und Senioren formulieren diesen Wunsch ähnlich häufig.
- Die Anforderungen an das Gebäude bzw. die Wohnung steigen mit dem Einkommen.

## Soziales Wohnumfeld/Nachbarschaft

Mit Ausnahme des Wunschs nach einer „intakten Nachbarschaft“, den die ins Umland Verzogenen signifikant häufiger formuliert haben, unterscheiden sich die beiden Befragtengruppen kaum. Für alle spielt in diesem Kontext „ein gutes Sicherheitsgefühl“ die größte Rolle. Dass

Nachbarn eine ähnliche Lebenseinstellung haben oder derselben Generation angehören, wird dagegen nur von einer Minderheit gewünscht (s. Abb. 20).

Abbildung 20: Aspekte bei der Wahl des jetzigen Wohnortes bzgl. Soziales Wohnumfeld/Nachbarschaft



Durch einen Blick auf Teilgruppierungen wird deutlicher, für wen welche Faktoren von größerem, für wen von geringerem Belang sind:

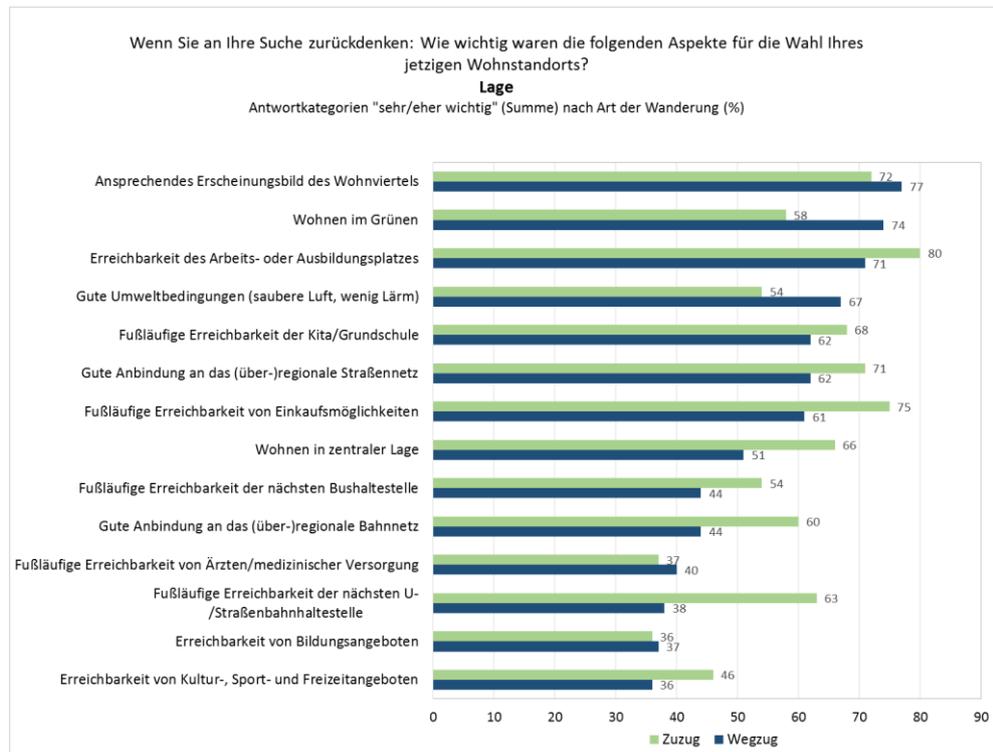
- Eine „intakte Nachbarschaft“ und eine „gute Adresse“ bzw. ein „gutes Image“ sind Faktoren, die mit dem Lebensalter kontinuierlich an Bedeutung zunehmen. In den Altersgruppen bis 65 Jahre wird der Wunsch durchweg von den Weggezogenen häufiger formuliert als von den Zugezogenen, bei den Seniorinnen und Senioren liegen die Werte von Weg- und Zugezogenen dagegen gleichauf.
- Dass Freunde und Verwandte in der Nähe leben, ist vor allem der ältesten Befragtengruppe, insbesondere den Einpersonenhaushalten, ein wichtiges Anliegen.
- Nach Dortmund zugezogene Seniorinnen und Senioren legen deutlich mehr Wert auf „Nachbarn in der gleichen Generation/Altersgruppe“ und „Nachbarn mit ähnlicher Lebenseinstellung“.
- Ein „gutes Sicherheitsgefühl“ ist allen wichtig (von Frauen und über 65-Jährigen wird diese Anforderung noch etwas häufiger artikuliert).

## Lage

Zum umfangreichen Oberthema „Lage“ haben die Befragten insgesamt 14 Einzelaspekte bewertet. Dazu gehören neben übergeordneten Standortanforderungen wie „Lage im Grünen“ oder „zentrale Lage“ auch die Fragen, welche verkehrliche Anbindung gewünscht ist und welche im Alltag angesteuerten Ziele möglichst in fußläufiger Reichweite der neuen Wohnung liegen sollten. Bei 11 der 14 abgefragten Punkte bestehen erhebliche Ergebnisunterschiede

zwischen Weg- und Zugezogenen. Lediglich beim „ansprechenden Erscheinungsbild der Siedlung“, das bei beiden Gruppen an der Spitze des Rankings steht und hinsichtlich der „fußläufigen Erreichbarkeiten von Ärzten/medizinischer Versorgung“ und der „Erreichbarkeit von Bildungsangeboten“ finden sich keine signifikanten Unterschiede. Während alle weiteren Erreichbarkeits- und Anbindungsaspekte durchweg von der Zuzugsgruppe für wichtiger erachtet werden, liegen das „Wohnen im Grünen“ und die „guten Umweltbedingungen“ den Umland-Abwanderern bei der Standortwahl mehr am Herzen (s. Abb. 21).

Abbildung 21: Aspekte bei der Wahl des jetzigen Wohnortes bzgl. der Lage



Auch bei den Lagekriterien gibt es einige deutliche - häufig lebenszyklisch bedingte - Auffälligkeiten innerhalb der beiden Befragtengruppen:

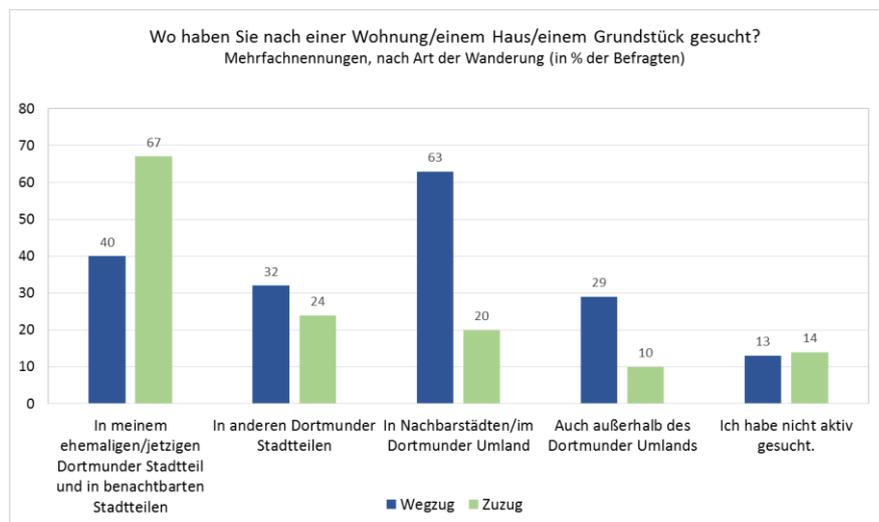
- Je älter die Befragten, desto wichtiger sind ihnen „gute Umweltbedingungen“.
- Während der „Wunsch, im Grünen zu wohnen“ mit dem Alter kontinuierlich steigt, liegt die „zentrale Lage“ eher den jungen Erwachsenen am Herzen. Insbesondere die mittleren Altersgruppen geben dies seltener an.
- Die „Erreichbarkeit des Arbeits-/Ausbildungsplatzes“ und eine „gute Anbindung an das (überregionale) Bahnnetz“ ist jungen Erwachsenen - vor allem den zugezogenen - erheblich wichtiger als allen anderen Altersgruppen.
- Dass Einkaufsmöglichkeiten und/oder die nächste Haltestelle (ÖPNV) fußläufig erreichbar sind, ist dagegen gleichermaßen ein verstärktes Anliegen der jüngsten und ältesten Altersgruppe (insbesondere bei den zugezogenen Befragten).
- Die „fußläufige Erreichbarkeit von Ärzten bzw. medizinischer Versorgung“ liegt erwartungsgemäß wiederum den ältesten Befragten besonders am Herzen (hier vor allem den weggezogenen).
- Insgesamt legen einkommensschwächere Haushalte mehr Wert auf die fußläufige Erreichbarkeit der im Alltag benötigten Infrastruktur und die Anbindung an den öffentlichen Nah- und Fernverkehr.

### 3.1.5 SUCHPROZESS

#### Suchräume

Auf die Frage, wo nach einer Wohnung, einem Haus oder einem Grundstück gesucht wurde, konnten die Befragten zunächst in einer geschlossenen Frage grobe räumliche Kategorien angeben. Da der Radius bei der Suche ggf. schrittweise erweitert wurde oder von vornherein sowohl im Nahbereich als auch weiträumig Standorte in Betracht gezogen worden sind, waren Mehrfachnennungen zugelassen. Nachfolgende Abbildung (s. Abb. 22) zeigt, dass die nach Dortmund zugezogenen Befragten deutlich häufiger den Zielbereich - also ihren heutigen Wohnstandort - als Suchraum angegeben, die aus Dortmund weggezogenen Befragten dagegen häufiger mehrere räumliche Radien genannt haben. Zugezogene suchen demnach eher standortorientiert, Fortgezogene eher objektorientiert.

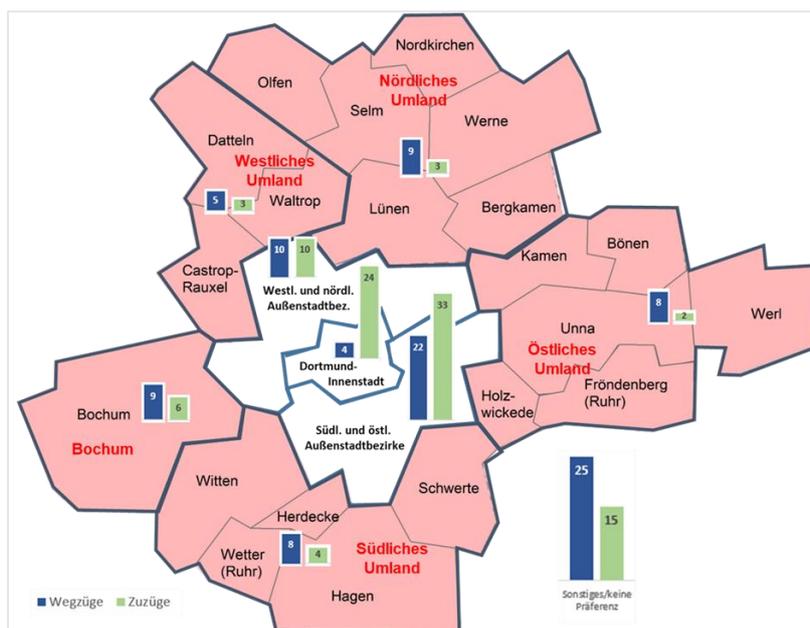
Abbildung 22: Suchraum



Aus dem Antwortverhalten einkommensstärkerer Haushalte die im Umland Eigentum gebildet haben wird ersichtlich, dass der Suchraum besonders groß angelegt war: vom engen Umfeld der ehemaligen Wohnung, über andere Dortmunder Stadtteile, bis hin zum Umland und ggf. darüber hinaus.

Um die Vielfalt und Lage der Suchräume zu präzisieren, haben die Befragten in einer anschließenden offenen Frage Orte oder Ortsteile namentlich angeben können. 77 % der Weg- und 69 % der Zuzüge haben von dieser Option Gebrauch gemacht. Die Vielzahl der Angaben ist kategorisiert und in nachfolgender Karte (s. Abb. 23) visualisiert worden. Über die Hälfte der nach Dortmund Zugewanderten hat hier Stadtteile oder Stadtbezirke angegeben, die sich der Innenstadt oder den südöstlichen Außenstadtbezirken zuordnen lassen. Umlandgemeinden sind von dieser Gruppierung eher selten angegeben worden, gleichwohl auch dies vorkommt. Dass die Option „keine räumliche Präferenz“ in dieser Gruppe eher selten besteht, stützt die These, dass die Zuwanderung nach Dortmund mehr standort- als objektorientiert erfolgt. Umgekehrt geben die eher nach dem „richtigen“ Wohnobjekt suchenden Abgewanderten häufiger an, eigentlich „keine räumliche Präferenz“ zu haben. Auch diese Gruppe gibt aber als Suchraum häufig die südöstlichen Außenstadtbezirke an, darüber hinaus sowohl das weitere Dortmund Stadtgebiet wie auch alle angrenzenden Umlandgemeinden und Nachbarstädte.

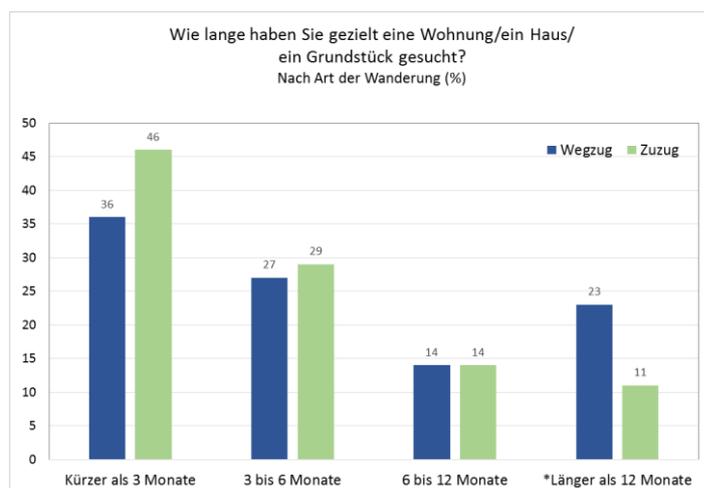
Abbildung 23: Karte des Suchraumes



## Suchdauer

Die eher standortorientierten Zuzügler - darunter wie in Punkt 3.1.1 beschrieben häufiger kleinere Haushalte - finden sichtbar schneller eine neue Wohnung als die häufiger nach dem Wunschobjekt suchenden, von Familienhaushalten dominierten, Wegzügler (s. Abb. 24). Lediglich jede\*r vierte nach Dortmund zugezogene\*r Befragte\*r hat ein halbes Jahr oder länger nach einer geeigneten und verfügbaren Wohnung suchen müssen, bei den weggezogenen Befragten waren es 37 %. Die ins Umland abgewanderten Eigentümer\*innen weisen eine besonders lange Suchdauer auf: Geben 42 % einen Zeitraum von mindestens einem Jahr an, liegt der entsprechende Anteil bei den Zugezogenen 10 Prozentpunkte darunter. Darüber hinaus besteht allerdings auch unabhängig vom Eigentumswunsch und anderen Faktoren die Tendenz: Je größer der Haushalt, desto länger die Suche. So geben auch Befragte aus Haushalten mit vier und mehr Personen häufiger an, über ein Jahr gesucht zu haben (37 % der Wegzüge und 26 % der Zuzüge).

Abbildung 24: Suchdauer



### 3.1.6 ERFAHRUNGEN AM NEUEN WOHNORT

#### Wohnsituation nach dem Umzug

Nachfolgende Abbildungen (s. Abb. 25 und 26) zeigen, wo die Befragten „angekommen“ sind. Von den aus Dortmund abgewanderten Haushalten haben die Nachbarstädte Lünen und Bochum die vergleichsweise meisten aufgenommen, ansonsten zeigt sich ein weitgefächerter Kranz an Umlandgemeinden. Rund zwei Drittel der in Dortmund angekommenen Zuzugshaushalte wohnen jetzt in den Innenstadtbezirken Ost und West und den südlichen Außenstadtbezirken, also in den zuvor angegebenen bevorzugten Suchräumen.

Abbildung 25: Zuzüge – wo wohnen Sie jetzt?

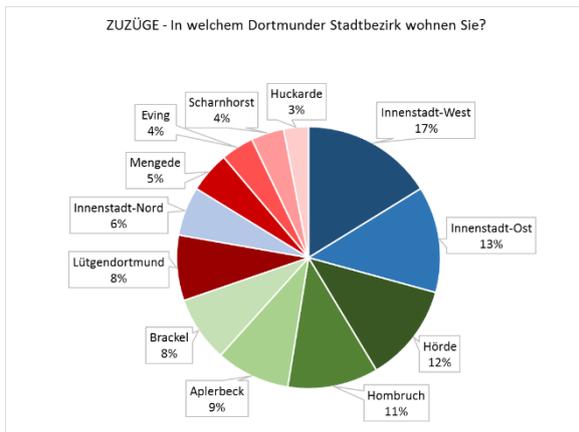
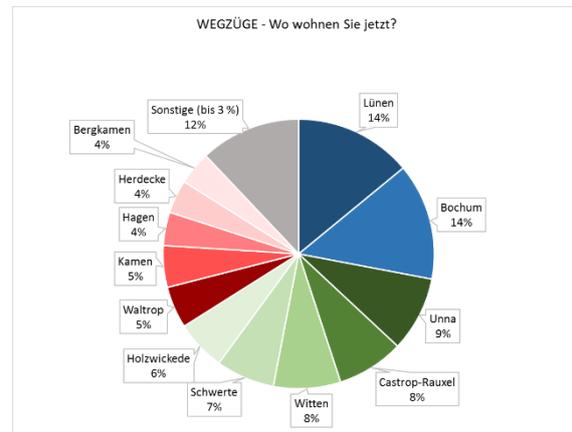


Abbildung 26: Wegzüge – wo wohnen Sie jetzt?



Ein Blick auf Wohnform und Wohnstatus vor und nach dem Umzug (s. Abb. 27 und 28) zeigt, dass in der Gruppe derer, die Dortmund den Rücken gekehrt hat, sowohl der Eigentümeranteil (von 16 % auf 35 %) als auch der Anteil derer, die jetzt ein Haus bewohnen (von 12 % auf 36 %), gestiegen ist. Aber auch die Umlandwanderer leben nach wie vor mehrheitlich in Mietwohnungen. Neben der „markanten“ Abgewandertengruppe der eigentums-suchenden Familienhaushalte zeigt dies einmal mehr die Vielfalt anderer Haushaltskonstellationen und Wandermotive.

Abbildung 27: Zuzüge - Wohnsituation

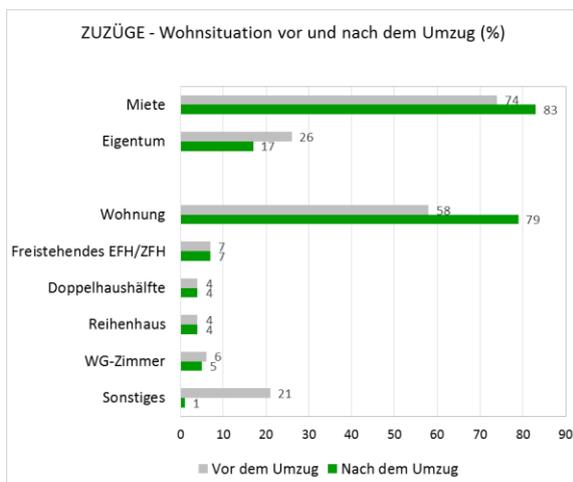
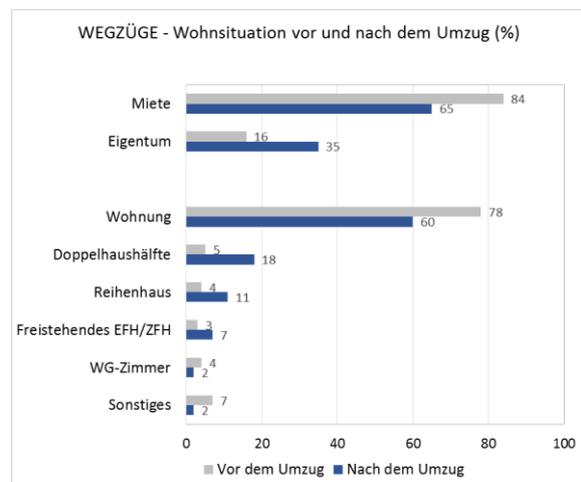


Abbildung 28: Wegzüge - Wohnsituation

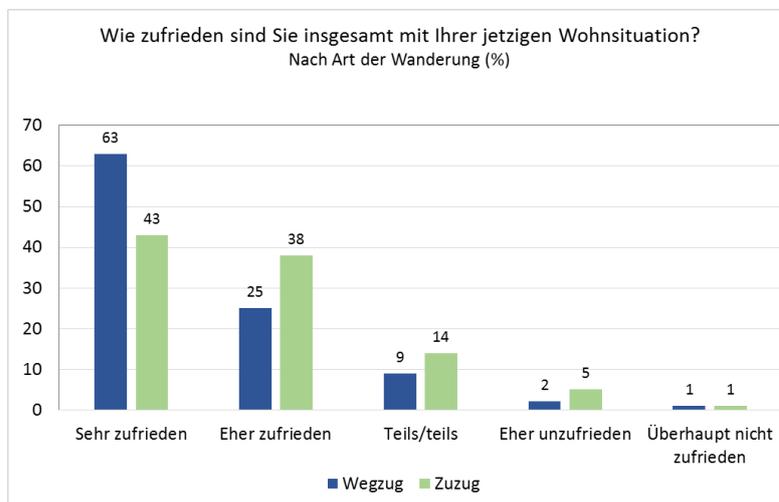


Die auffälligste Veränderung in der Zuzugsgruppe ist der Umzug aus einer „sonstigen Wohnform“ (meist dem Elternhaus) in eine Mietwohnung. Neben dieser dominanten Gruppe der Ausbildungswanderer bestehen aber auch hier viele andere Konstellationen.

## Wohnzufriedenheit

Nach dem Einzug in die neue Wohnung oder das neue Haus äußern sich die weggezogenen Befragten insgesamt zufriedener als die zugezogenen. Insbesondere in der Kategorie „sehr zufrieden“ übersteigt ihr Anteil Nennungen deutlich den der Zugewanderten (s. Abb. 29).

Abbildung 29: Wohnzufriedenheit



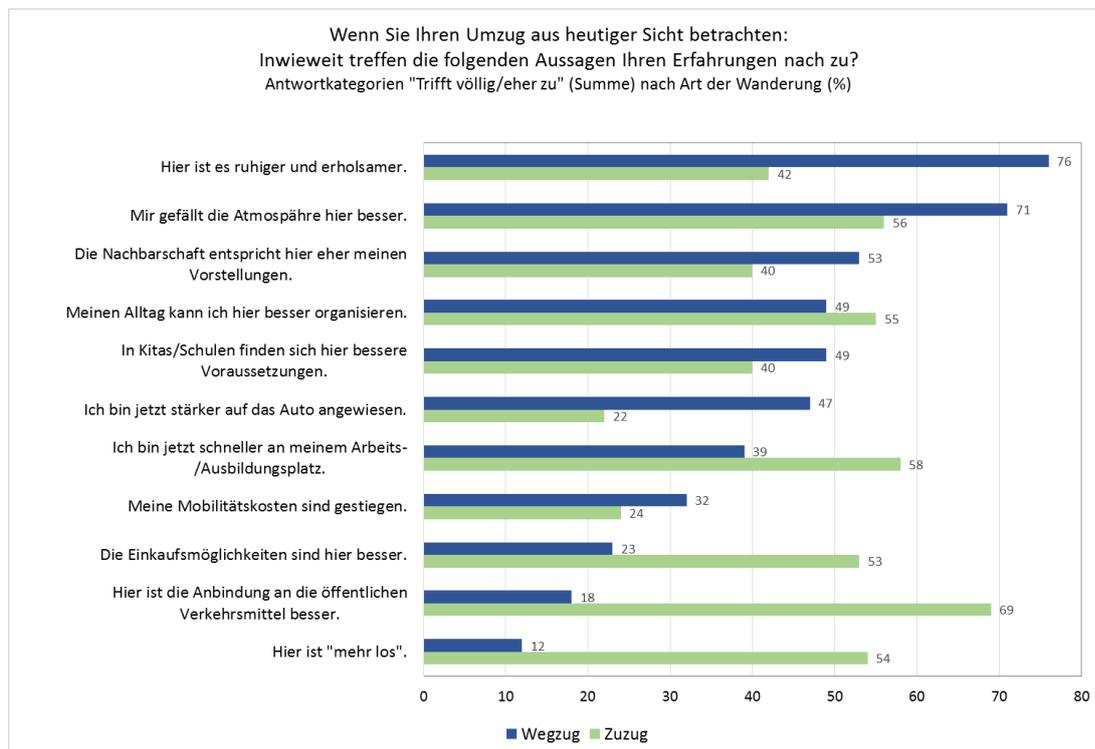
Ein Zoom in die beiden Befragtengruppen hinein zeigt darüber hinaus:

- Unabhängig von der Umzugsrichtung gilt: Wer im (eigenen) Haus wohnt, ist etwas zufriedener.
- Bei den Weggezogenen sind insbesondere Familien mit Kindern zufrieden, bei den Zugezogenen ältere Ein- und Zweipersonenhaushalte und WGs.
- Befragte mit eher niedrigem Haushaltsnettoeinkommen weisen eine geringere Wohnzufriedenheit auf.

## Was ist am neuen Wohnstandort anders?

Welche Erfahrungen am neuen im Vergleich zum alten Wohnort gemacht werden, unterscheidet sich zwischen den beiden Befragtengruppen erheblich. Wer heute im Umland wohnt, beschreibt seine Umgebung häufiger als ruhiger und erholsamer, ist zufriedener mit dem nachbarschaftlichen Umfeld, gibt aber auch öfter gestiegene Mobilitätskosten und eine stärkere Abhängigkeit vom Auto an. Hinsichtlich der Erreichbarkeitsaspekte, der Anbindung sowie der Einkaufsmöglichkeiten „punktet“ Dortmund hingegen bei den zugezogenen Befragten (s. Abb. 30).

Abbildung 30: Rückblickende Erfahrungen



Wie unterscheiden sich die Erfahrungen am neuen Wohnstandort innerhalb der Gruppen?

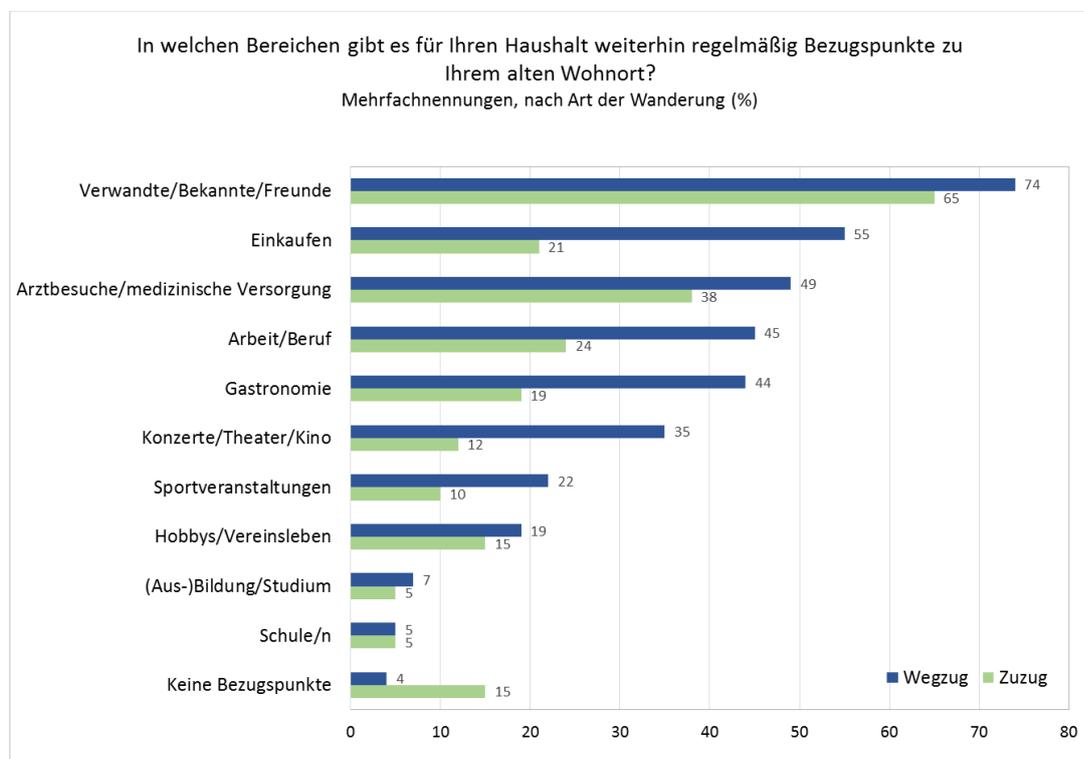
- Ob es am gewählten Standort ruhiger oder lebhafter zugeht, hängt auch mit alterstypischen Wohnpräferenzen zusammen. Für ältere Befragte und Hauseigentümer ist es - unabhängig der Wanderungsrichtung - nach dem Umzug öfters ruhiger, für jüngere Miethaushalte in Wohnungen ist häufiger „mehr los“.
- Auch die Einschätzung der Infrastruktur zeigt: Zu- und weggezogene Befragte, die jetzt in Einfamilienhäusern wohnen, geben ähnliche Urteile ab. Die Entscheidung fürs „Eigenheim“ führt laut der Befragten auch innerhalb der Dortmunder Stadtgrenzen zu weiteren (autoabhängigeren) Wegen.
- Auch die Erreichbarkeit des Ausbildungs- oder Arbeitsplatzes verbessert sich vor allem für junge Mieterhaushalte: sowohl in Dortmund als auch im Umland.
- Dass die Nachbarschaft eher den eigenen Vorstellungen entspricht und die Atmosphäre des neuen Umfelds angenehmer ist, betonen besonders häufig weggezogene Familien mit Kindern und nach Dortmund zugezogene Seniorinnen und Senioren. Junge Erwachsene, die nun in Dortmund leben, tun sich mit diesen Aspekten dagegen eher schwer.

### Bezüge zum alten Wohnort

Auch wie viele Bezugspunkte noch zum alten Wohnort bestehen, unterscheidet sich zwischen den beiden Befragtengruppen erheblich (s. Abb. 31). Für diejenigen, die die Großstadt Dortmund verlassen haben, führt der Weg deutlich häufiger in den alten Wohnort zurück und zwar sowohl aus beruflichen Gründen als auch freizeitbezogen, zum Einkaufen oder Aufsuchen medizinischer Versorgungseinrichtungen. Dass gar keine Bezugspunkte mehr zum vorherigen Wohnort bestehen, kann jeweils nur eine Minderheit bestätigen - und erwartungsgemäß geben dies häufiger Zu- als Fortgezogene an. Insgesamt nutzen unter den Wegzugshaushalten vor

allein die jüngeren Befragten und die kleineren Haushalte weiterhin die Dortmunder Infrastruktur. Umgekehrt führt der Weg zurück ins Umland in erster Linie, um (familiäre) Kontakte zu pflegen. Dies ist vor allem für die aus dem Elternhaus ausgezogenen jungen Menschen von Belang.

Abbildung 31: Bezugspunkte zum alten Wohnort



### 3.1.7 BLEIBEN ODER WIEDER UMZIEHEN?

Die an die weggezogenen Befragten gerichtete Frage „Könnten Sie sich in Zukunft vorstellen, wieder nach Dortmund zurückzuziehen?“ führt zu einem auffallend ähnlichen Ergebnis wie die an die zugezogenen gestellte Frage, ob sie ggf. mit dem Gedanken spielen, Dortmund wieder zu verlassen (s. Abb. 32 und 33). In beiden Gruppen äußert jede\*r Fünfte, dies „auf jeden Fall“ vorzuhaben und weitere 34 % (Wegzüge) bzw. 39 % (Zuzüge) zumindest „vielleicht“.

Ob Zu- oder Wegzug: Weitere Umzugswünsche hängen stark mit lebenszyklischen Faktoren und mit dem Wohnstatus (Miete/Eigentum) zusammen. So ist für die jüngeren Befragten in Mietwohnungen deutlich häufiger ein weiterer Wohnungswechsel vorstellbar als für die Älteren oder Eigentümer. Unter den nach Dortmund zugewanderten Senior\*innen besteht eine besonders hohe Bleibeabsicht. Bei den Einpersonenhaushalten dieser Gruppierung möchte nahezu niemand mehr aus Dortmund wegziehen. Sind die zuvor gestellten Standortanforderungen - hier insbesondere die fußläufige Erreichbarkeit wichtiger Infrastruktureinrichtungen, die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr und eine „intakte“, eher homogene Nachbarschaft - erfüllt, besteht offenbar kein Anlass zu einem weiteren Wohnungswechsel.

Abbildung 32: Wegzüge - Rückkehrabsichten

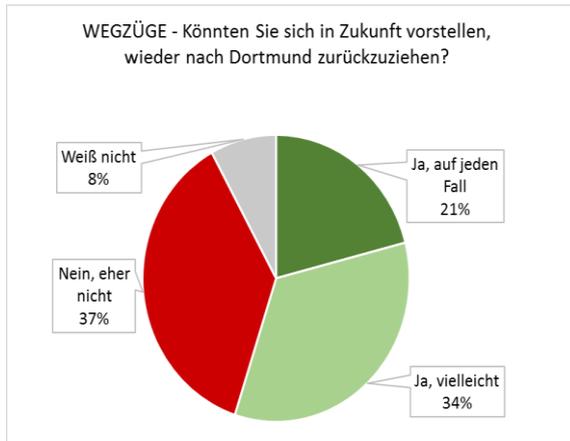
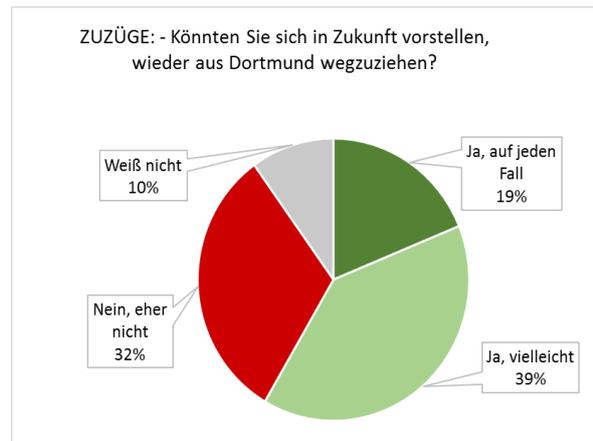


Abbildung 33: Zuzüge - Wegzugabsichten



Abschließend sind die Befragten gebeten worden, in einer Freitextantwort zu formulieren, wovon weitere Umzugspläne abhängen könnten. Die vielfältigen Gründe sind für die quantitative Darstellung kategorisiert worden (s. Abb. 34 und 35). Im Vergleich beider Gruppen wird deutlich, dass von den Weggezogenen häufiger das Wohnungsangebot, die Verfügbarkeit einer passenden Wohnung und der Aspekt der Wohnkosten und damit ggf. wohnungspolitisch „beeinflussbare“ Faktoren genannt worden sind. Dagegen geben die Zugezogenen häufiger berufliche Gründe als zukünftige Wandermotive an. Ein Blick in die Gruppe der tendenziell „Rückkehrwilligen“ zeigt schließlich, dass es sich bei ihnen häufig um Paare mit und ohne Kinder sowie alleinerziehende Haushalte, jüngere und mittlere Altersgruppen sowie eher Befragte der höheren Einkommensklassen handelt.

Abbildung 34: Rückkehrgründe

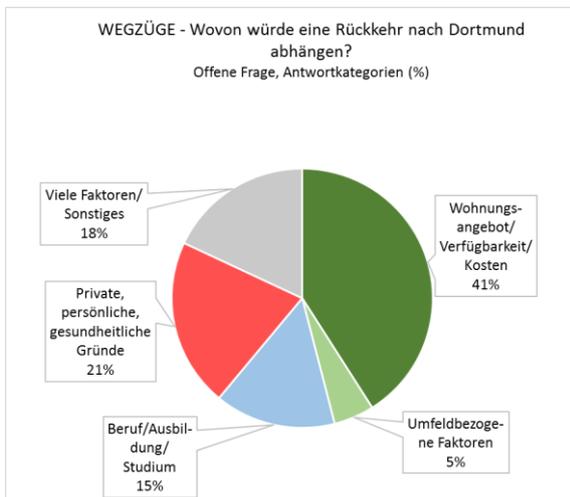
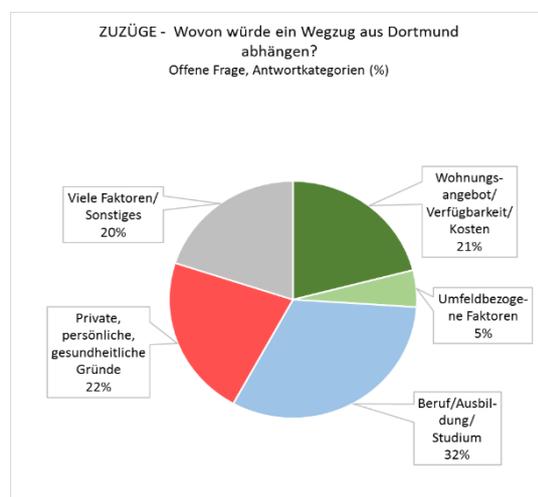


Abbildung 35: Wegzuggründe



## 3.2 VERTIEFUNGSGESPRÄCHE IN AUSGEWÄHLTEN DORTMUNDER NEUBAUGEBIETEN

### 3.2.1 ALLGEMEINE HINWEISE

Mit dem zweiten Baustein der Wandlungsmotivuntersuchung Dortmund sollten ergänzende bzw. tiefergehende qualitative Informationen zu den Erkenntnissen aus der Bürger\*innenbefragung gesammelt werden, indem man dort ansetzt, wo schriftliche Fragebögen mit überwiegend geschlossenen Fragen ihre Grenzen haben. Das Abbilden von Vielfalt und unterschiedlichen Sichtweisen stand dabei im Vordergrund. Was stellt sich der Einzelne unter „Wohnen im Grünen“ vor? Wie ist die Bandbreite im Verständnis einer „guten ÖPNV-Verbindung“? Wie genau lief der Suchprozess ab? Zur Beantwortung solcher und ähnlicher Fragen lassen persönliche Gespräche mit einer offenen, leitfadengestützten Interviewführung den notwendigen Spielraum.

#### Auswahl der Neubaugebiete

Da sich bei Neubaugebieten – im Gegensatz zu Bestandsquartieren - besondere Möglichkeiten zur Gestaltung des Angebotes ergeben, einigte sich die Arbeitsgruppe darauf, die Interviews ausschließlich in Dortmunder Neubaugebieten und nicht in älteren Bestandsquartieren durchzuführen. So war gewährleistet, dass nur Personen angesprochen werden, deren Umzugsentscheidung und Wohnstandortwahl erst einige Monate oder wenige Jahre zurücklagen. Außerdem sollten durch das Abfragen von Kritikpunkten sowohl positive als auch verbesserungswürdige Aspekte aufgezeigt werden, um praktische Schlüsse für die aktuelle und zukünftige Wohnbauflächenentwicklung in Dortmund zu ziehen.

Die Wahl fiel auf vier möglichst unterschiedliche Dortmunder Neubaugebiete - bezogen auf Größe, Lage im Stadtgebiet, Bautypologie bzw. Wohnform und Grundstückseigentümer/-entwickler:

- Am Rahmer Wald  
Stadtbezirk Huckarde, städtisches Grundstück, rund 70 Wohneinheiten, ausschließlich freistehende Einfamilienhäuser und Doppelhäuser, Besonderheit: Kriterien der Geomantie und von Feng Shui wurden bei der Planung berücksichtigt
- Brechtener Heide (2. Bauabschnitt)  
Stadtbezirk Eving, städtisches Grundstück, rund 150 Wohneinheiten, gemischte Baustruktur (überwiegend freistehende Einfamilienhäuser und Doppelhäuser, Mietwohnungen im Geschosswohnungsbau, öffentlich geförderte Mieteinfamilienhäuser)
- Hohenbuschei  
Stadtbezirk Brackel, Grundstück der Stadttochter DSW21, Konversionsfläche (ehemaliges Kasernengelände), rund 900 Wohneinheiten, gemischte Baustruktur (unterschiedliche Einfamilienhaustypen, Miet- und Eigentumswohnungen, Besonderheit: Senior\*innengerechte Bungalows im Themenpark „Hohenbuschei vital“)
- Stadtquartier-Ost  
Stadtbezirk Innenstadt-Ost, Grundstück der Aurelis (Deutsche Bahn), Konversionsfläche (ehemaliger Güterbahnhof), rund 500 Wohneinheiten, gemischte Baustruktur (überwiegend Geschosswohnungsbau – Eigentum und Miete, Doppel- und Reihenhäuser)

## Methodik und Rahmenbedingungen

Die Face-to-Face-Interviews wurden – entweder in der Wohnung der Befragten oder in den Räumlichkeiten des Amtes für Wohnen – anhand eines Leitfadens mit offenen Fragen geführt. Der Leitfaden orientierte sich im Wesentlichen an dem Fragebogen der schriftlichen Bürger\*innenbefragung.

Der Erhebungszeitraum erstreckte sich von Anfang Juli bis Ende August 2019. Zur Akquirierung von Interviewpartner\*innen wurden im Vorfeld in den einzelnen Neubaugebieten insgesamt 456 Anschreiben verteilt. Je nach Größe des Gebietes wurden die Anschreiben an sämtliche Haushalte oder in vorher ausgewählten Teilen des Neubaugebietes verteilt. In den Anschreiben wurden der Anlass sowie das Ziel der Untersuchung dargelegt und um die Mitwirkung der Bewohner\*innen geworben.

Die Interviews wurden von Auszubildenden der Stadt Dortmund geführt und nach Einwilligung der Interviewpartner\*innen mit einem Audiogerät aufgezeichnet. Die Gespräche wurden stichpunktartig und unter Verwendung prägnanter Zitate transkribiert. Anhand der qualitativen Inhaltsanalyse wurden die Aussagen verschiedenen Kategorien zugeordnet und ausgewertet.

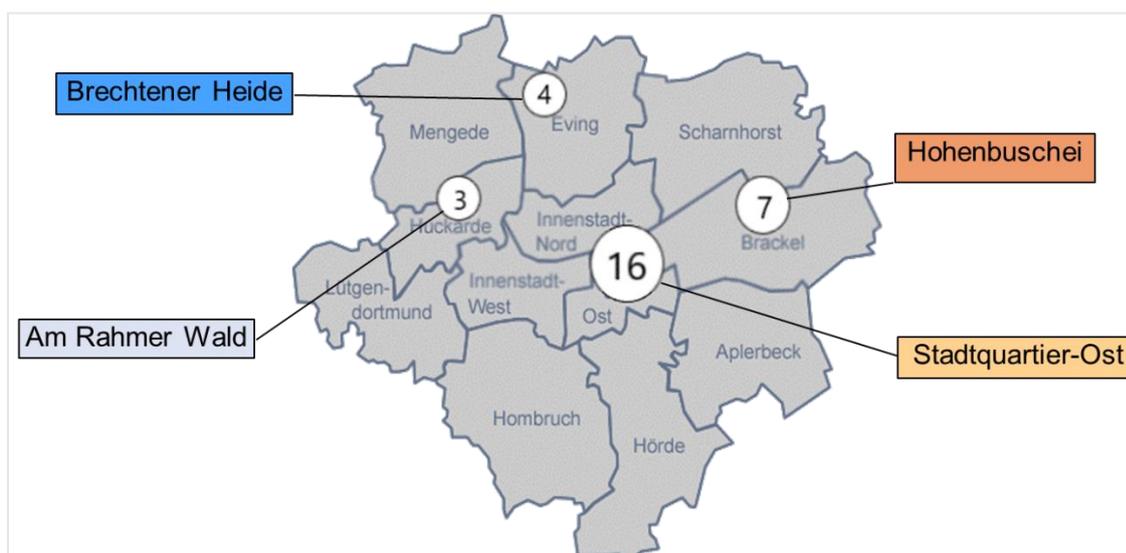
Insgesamt konnten 30 Interviews geführt werden. Die Gesprächsdauer variierte zwischen 15 und 105 Minuten – in den meisten Fällen lag sie zwischen 20 und 30 Minuten.

## Zusammensetzung der Befragtengruppe

Die Befragung war nicht darauf ausgerichtet, repräsentative Ergebnisse zu erhalten. Daher ist es zunächst wichtig, die Gruppe der Befragten etwas genauer „kennenzulernen“, um die getroffenen Aussagen für die spätere Analyse besser einordnen zu können.

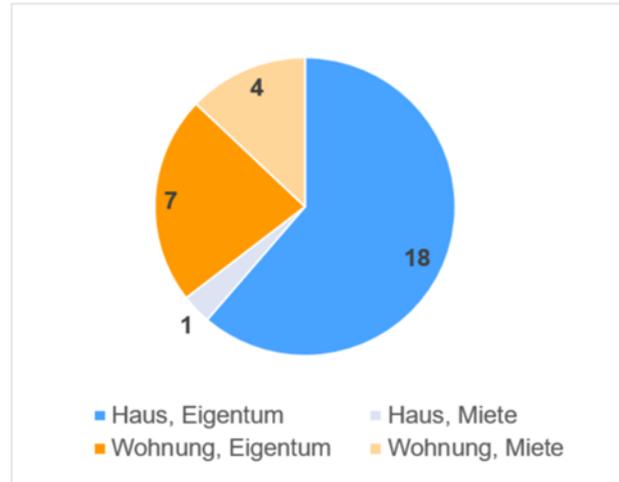
Die Resonanz in den Baugebieten war sehr unterschiedlich (s. Abb. 36). Die mit Abstand meisten Interviews wurden im innerstädtischen Baugebiet Stadtquartier-Ost geführt.

Abbildung 36: Anzahl und Verteilung der Interviews auf die Baugebiete



Die Interviews wurden in Neubaugebieten mit einem hohen Anteil an Eigentumsmaßnahmen geführt. Dies spiegelt sich auch in den Wohnformen der interviewten Personen bzw. Haushalte wider (s. Abb. 37). Insgesamt 25 Interviews wurden mit Haushalten geführt, die im Eigentum leben – allein 18 im eigenen Einfamilienhaus. Lediglich fünf Haushalte leben in Mietobjekten – darunter ein öffentlich gefördertes Mieteinfamilienhaus.

Abbildung 37: Wohnformen der interviewten Personen

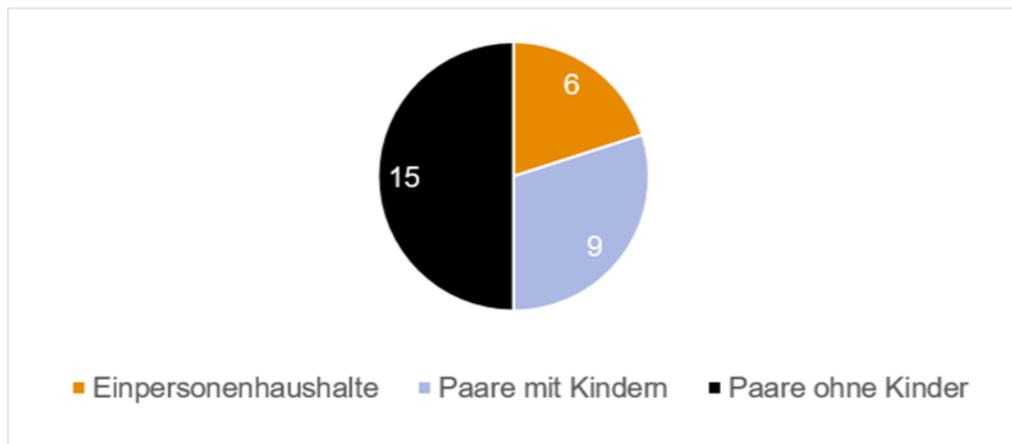


Bezogen auf den Haushaltstyp bilden die Paare ohne Kinder die größte Gruppe. Die Altersspanne liegt zwischen 29 und 69 Jahren. Bei neun Paaren ist mindestens ein Haushaltsmitglied über 60 Jahre. Insgesamt sechs der interviewten Paarhaushalte leben in einer Wohnung – darunter zwei Eigentumswohnungen. Interessanterweise sind sieben der älteren Paarhaushalte (über 60 Jahre) in ein Einfamilienhaus gezogen.

Die Paare in den neun interviewten Familienhaushalten befinden sich in der Altersgruppe zwischen 30 und unter 50 Jahren. In den Haushalten leben ein bis drei Kinder im Alter zwischen 0 und 13 Jahren. Alle Familien wohnen in einem Einfamilienhaus.

Bei den sechs befragten Einpersonenhaushalten bewegt sich die Altersspanne zwischen 34 und 91 Jahren – davon ist die Hälfte Anfang/Mitte 50 Jahre alt. Fünf Personen leben in einer Eigentumswohnung und eine Person im Einfamilienhaus.

Abbildung 38: Interviewte Haushaltstypen

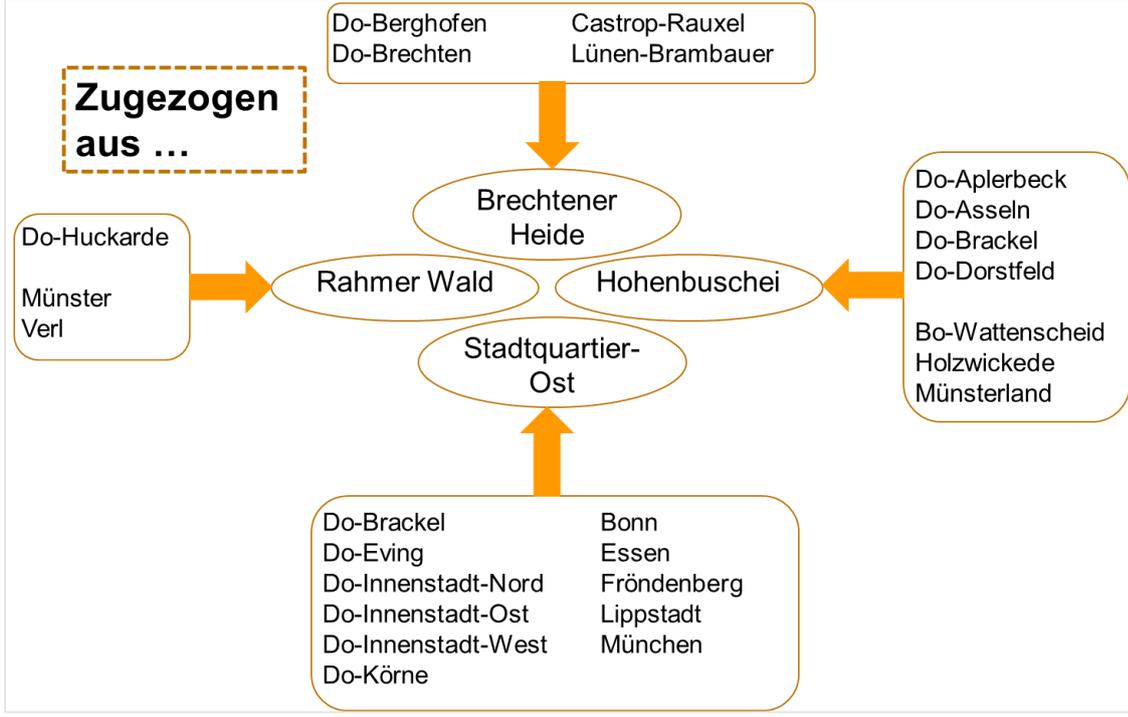


Das Haushaltseinkommen wurde nicht abgefragt, sondern nur Art und Umfang des Beschäftigungsverhältnisses. In 23 Haushalten ist mindestens eine Person vollzeitbeschäftigt (35 und mehr Stunden/Woche). Darunter gibt es acht Haushalte mit zwei Personen in Vollzeitbeschäftigung. Bei den neun interviewten Familienhaushalten ist sieben Mal die Kombination Vollzeit/Teilzeit oder Vollzeit/Elternzeit vertreten. Bei acht Haushalten ist mindestens eine Person aus dem Arbeitsleben ausgeschieden. Davon sind vier Paarhaushalte, in denen beide Personen Rente bzw. Pension beziehen.

Im Zusammenspiel mit der Information, dass die meisten interviewten Haushalte Eigentum erworben haben und zumindest die Objekte in den Baugebieten „Hohenbuschei“ und „Stadtquartier-Ost“ eher im höherpreisigen Segment anzusiedeln sind, kann unterstellt werden, dass die Einkommensstruktur der Befragten tendenziell überdurchschnittlich ist.

In der folgenden Abbildung 39 wird aufgezeigt, wo die befragten Haushalte vor ihrem Umzug in das Neubaugebiet gelebt haben. Etwas mehr als die Hälfte der befragten Haushalte sind innerhalb Dortmunds umgezogen. Einige davon kamen aus demselben oder einem angrenzenden Stadtteil. Fünf Haushalte sind aus dem näheren Dortmunder Umland und sieben Haushalte aus Städten außerhalb der direkten Umlandregion zugezogen.

Abbildung 39: Zuzugsorte der interviewten Haushalte



Von den neun befragten Familienhaushalten sind sieben innerhalb Dortmunds umgezogen – zwei kamen aus dem näheren Umland. Absolut und im Verhältnis waren die Zugezogenen bei den befragten Paarhaushalten ohne Kinder häufiger vertreten (sieben von 15 Befragten). Bei den Einpersonenhaushalten sind zwei der sechs Interviewpartner\*innen aus anderen Städten nach Dortmund zugezogen.

3.2.2 UMZUGSMOTIVE

In Anlehnung an den Fragebogen der Bürger\*innenbefragung wurde im Rahmen der Interviews ebenfalls nach den Anlässen und Motiven für den Wohnungs- bzw. Wohnortwechsel gefragt. Allerdings wurde hier keine Limitierung auf zwei Gründe vorgegeben, so dass immer eine Kombination aus mehreren Motiven benannt wurde. Wie in der schriftlichen Befragung war auch bei den Interviewten die **Haushaltsvergrößerung** – in fast allen Fällen wegen Familienzuwachses – das häufigste Umzugsmotiv. „Wir haben ein Kind bekommen und dann fängt man an, sich nach was Größerem umzuschauen.“ (35 Jahre, Paar mit Kindern); „... damit jeder sein Kinderzimmer hat.“ (39 Jahre, Paar mit Kindern). Bei sogenannten Patchworkfamilien wurde auch ein zusätzliches Zimmer für das Kind, das nicht im Haushalt lebt, aber regelmäßig zu Besuch kommt, benötigt. Vereinzelt wurde die Haushaltsgründung genannt. „Wir

wollten gerne zusammen ziehen und die eine Wohnung wäre zu klein gewesen. Die andere war von der Ausstattung, Qualität nicht so schön.“ (29 Jahre, Paar ohne Kinder)

Vielfach ging der **Wunsch, Eigentum zu bilden** damit einher oder stand für die Altersvorsorge im Fokus. Die **Nähe zum Arbeitsplatz** entweder auf Grund eines neuen Arbeitsplatzes oder mit dem Ziel, die Wege- bzw. Pendlerverbindungen zu verbessern war ebenfalls bei vielen Befragten mit ausschlaggebend für die Wohnungssuche. Der Aspekt der **Barrierefreiheit** wurde von allen älteren Befragten genannt, aber auch von Menschen mittleren Alters, die sich Gedanken um ein zukunftsfähiges Wohnen gemacht haben. „*Ich wollte auch gerne eine barrierefreie Wohnung, das war die Vorherige nicht.*“ (51 Jahre., Einpersonenhaushalt).

Die **Nähe zur Familie und zu Freunden** wurde ebenfalls häufig genannt. „*Sobald es sich beruflich und von den Arbeitswegen her machen ließ, sind wir wieder in die Nähe der Kinder gezogen.*“ (65 Jahre, Paar ohne Kinder); „*Im Freundeskreis ist das Thema ‚Wohnen im Alter‘ schon länger präsent... Wir wollten möglichst nah zusammen ziehen... schon in eigenen Wohnungen, aber so dass wir uns um einander kümmern können, unkompliziert.*“ (53 Jahre, Einpersonenhaushalt).

Einige ältere Befragte wollten sich bezogen auf die **Wohn- und/oder Grundstücksfläche verkleinern**. Beispielsweise waren die Kinder ausgezogen oder ein Haushaltsmitglied verstorben. Die Wohnung/das Haus/das Grundstück war für die eigenen Bedürfnisse zu groß und es bestand ein unangemessen hoher Instandhaltungs- bzw. Pflegebedarf. „*Ich wollte vor allem ein großes Haus mit Garten loswerden mit dem ich nicht mehr fertig wurde. Ich wollte eine kleine Eigentumswohnung, barrierefrei.*“ (91 Jahre, Einpersonenhaushalt). Weitere Umzugsgründe wie der Wunsch nach dem eigenen Garten, dem Wohnen im Grünen, die Rückkehr in die Heimat oder ein ruhigeres Wohnumfeld wurden weniger häufig als Umzugsgründe angegeben.

### 3.2.3 SUCHPROZESS

#### Objekt

*Wie sah das Traumhaus oder die Traumwohnung aus, welche Kriterien sollte das Wunschobjekt (ursprünglich) erfüllen?* Die Antworten auf diese Fragen korrespondieren in einigen Punkten stark mit den zuvor genannten Umzugsmotiven. Daher gaben auch die meisten Befragten an, nach einer ausreichend großen oder einer kleineren Wohnung gesucht zu haben – häufig als Eigentumsmaßnahme. Vielfach wurde ausschließlich nach Neubauobjekten gesucht. Hintergrund war die Erfüllung aktueller baulicher Qualitätsstandards (Energieeffizienz, Barrierefreiheit), eine moderne Ausstattung oder auch weil man sich die Umsetzung umfangreicher Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen im Bestand mit eventuellen „Überraschungen“ (unkalkulierbare Kosten) nicht zugetraut habe. Immer sollte ein Garten, ein Balkon oder eine Dachterrasse vorhanden sein. Der Gartenwunsch bestand bei fast allen Familienhaushalten, wurde aber auch von anderen Haushaltstypen formuliert. „*Wir wollten einfach auch mal aus der Tür raus gehen [und] im Garten stehen*“ (über 60 Jahre, Paar ohne Kinder). Mit Ausnahme der Familienhaushalte war die barrierefreie Ausstattung für fast alle ein wichtiges Ausstattungsmerkmal. Der Wunsch nach mehr Platz bestand nicht nur bei Familien, sondern wurde vereinzelt auch von Paaren ohne Kinder und Einpersonenhaushalten angegeben, etwa weil ein Arbeitszimmer benötigt wurde, die Familienplanung anstand oder schlicht eine großzügigere Grundrissgestaltung gewünscht war.

Einige Befragten hatten ihre ursprünglichen Anforderungen im Laufe des Suchprozesses angepasst oder sie waren in ein paar Punkten nicht festgelegt. So wollten nicht alle von Anfang an in einen Neubau ziehen. Sie haben sich aber aufgrund des aus ihrer Sicht besseren Preis-Leistungs-Verhältnisses, der mangelnden Verfügbarkeit von attraktiven Bestandsobjekten oder weil ihnen das Baugebiet gut gefiel, schließlich für einen Neubau entschieden. Auch wollten nicht alle unbedingt Eigentum erwerben. „*Uns war es egal, ob Kauf oder Miete.*“ (29 Jahre, Paar ohne Kinder). Teils fiel die Entscheidung wegen vergleichsweise hohen Angebotsmieten

und der günstigen Finanzierungskonditionen auf die Eigentumsmaßnahme. *„Wir wollten eigentlich mieten .... Wir hatten auch ein sehr schönes Haus zur Miete gefunden, die Miete war aber viel zu teuer. ... und da dachten wir, für das Geld können wir auch bauen.“* (69 Jahre, Paar ohne Kinder). Kompromisse wurden teilweise auch bei der ursprünglich gewünschten Wohnungsgröße gemacht. Das eigene Budget oder das eingeschränkte Angebot waren ausschlaggebend für eine Anpassung der Anforderungen. *„Das Angebot zu bauen ist hier ja relativ dünn oder das Angebot hat nicht zum Preis gepasst ... so hat man immer mehr seine Ansprüche zurückgeschraubt“* (33 Jahre, Paar ohne Kinder).

### Dauer und Suchräume

Die Suchdauer gestaltete sich sehr unterschiedlich: von „spontan“ bis hin zu acht Jahren. Das hing einerseits davon ab, wie genau die Vorstellungen von dem Wunschobjekt waren, wie kompromissbereit man war oder ob nur sporadisch gesucht wurde. Andererseits spielte es auch eine Rolle wann die Wohnungssuche stattfand. Denn für die Baugebiete „Hohenbuschei“ und „Am Rahmer Wald“ begann die Vermarktung der ersten Grundstücke bereits vor einigen Jahren, als sich die Wohnungsmarktsituation noch etwas ausgeglichener darstellte.

Einige Haushalte gaben an, zufällig auf ein Angebot gestoßen zu sein, das ihr Interesse geweckt hatte. Andere haben nur für einen kurzen Zeitraum gesucht und sich vergleichsweise wenige Objekte angeschaut. Dies traf vor allem auf Einpersonenhaushalte und einige Paarhaushalte zu. *„Der Punkt ist, ich habe ja nie wirklich gesucht. Zunächst [weckte mich] die Neugierde als Stadtplanerin, was dort entstanden ist und ich war total überrascht von der Qualität einerseits und ich habe da diese Wohnung gefunden, die mir [...] sehr gut gefallen hat“* (51 Jahre, Einpersonenhaushalt). Manchmal half der Zufall. Etwa weil man beim Spaziergehen ein Bauschild gesehen oder einen Tipp von Bekannten bekommen hat.

Eindeutig festzustellen ist, dass die interviewten Familien im Schnitt länger gesucht haben. *„Online und bei Banken [haben wir uns] bestimmt hunderte [angeschaut].“* (35 Jahre, Paar mit Kindern); *„Schwierig, es war schwierig, eine passende Wohnung zu finden. Wir haben nach einer Wohnung gesucht, nach einem Haus gesucht. Wir waren so verzweifelt, weil es war so, [dass wir] seit paar Jahren gesucht [haben], aber nichts Passendes finden [konnten]. Nichts hat gepasst einfach“* (38 Jahre, Paar mit Kindern).

Aber auch für andere Haushaltstypen stellten das geringe Angebot und die hohe Nachfrage ein Problem dar. *„Bei der Suche übers Internet haben wir relativ schnell festgestellt, dass wenn man sich irgendwo meldet, die Wohnung schnell vergeben ist oder sie sehr schnell wieder offline ist. [Und] man keine Zeit hatte im Grunde, sich darauf zu melden. [Dann] hängt man den ganzen Tag auf Immoscout und guckt dann nach“* (29 Jahre, Paar ohne Kinder)

### Ort

Alle Befragten haben gezielt in Dortmund nach einer neuen Wohnung oder einem Haus gesucht. Entweder weil sie unbedingt in der Stadt bzw. ihrem Stadtteil bleiben wollten *„Wir sind Dortmunder, wir wollen auch hier bleiben.“* (65 Jahre, Paar ohne Kinder); *„Uns gefiel hier immer gut, dass man eine guten Verkehrsanbindung hat und noch nicht mitten im Ruhrgebiet ist, wie in Bochum oder Essen ... man muss nicht immer durch den ganzen Verkehr durch ... Das hatte uns bestärkt und wir haben gesagt, es macht Sinn, dass man dauerhaft in Dortmund bleiben will.“* (41 Jahre, Paar mit Kindern). Manche wollten zurück in die „alte“ Heimat. Bei anderen standen berufliche Gründe im Vordergrund. Für einige kam aber auch das nähere Umland als neuer Wohnstandort in Frage.

Ein besonders einheitliches Ergebnis hinsichtlich des räumlichen Suchprozesses zeigt sich bei den befragten Bewohner\*innen im innerstädtisch gelegenen **„Stadtquartier Ost“**. Sie gaben an, hauptsächlich im innenstadtnahen Bereich gesucht zu haben. Besonders die beliebten Innenstadtquartiere Kreuzviertel und Kaiserstraßenviertel wurde mehrfach als schwerpunkt-

mäßige Suchräume hervorgehoben. Viele der Befragten haben bereits vorher in Innenstadtlage gewohnt. Nur wenige haben außerhalb des Innenstadtbereichs, meistens in der Nähe ihres ehemaligen Wohnortes, gesucht.

Die Suchräume der Befragten im Baugebiet „**Hohenbuschei**“ bezogen sich vornehmlich auf die südlichen und östlichen Dortmunder Stadtbezirke. Der Innenstadtbereich spielt bei der Standortsuche eine untergeordnete Rolle. Generell äußerten dort viele eine starke räumliche Verbundenheit mit Dortmund und ganz besonders mit dem Stadtbezirk Brackel, in dem die Befragten oftmals aufgewachsen sind bzw. sich ihr soziales Leben abspielt. Dabei waren die Nähe zum Ortskern Brackel sowie das Vorhandensein eines bestehenden sozialen Umfelds in unmittelbarer Umgebung für die Fokussierung auf diesen bestimmten Suchraum ausschlaggebend.

Auch in den Baugebieten „**Am Rahmer Wald**“ und „**Brechtener Heide**“ teilten die Interviewpartner\*innen überwiegend mit, gezielt in den umliegenden Stadtbezirken Huckarde und Lütgendortmund sowie Mengede und Eving gesucht zu haben. Die angrenzenden Umlandgemeinden wie z. B. Castrop-Rauxel und Lünen-Brambauer kamen für einige ebenfalls als potenzielle Wohnstandorte in Frage. Die Dortmunder Innenstadtbezirke wurden von den befragten Haushalten bei der Suche ausgeschlossen.

### 3.2.4 WOHNSTANDORTENTSCHEIDUNG

Die Entscheidung für den neuen Wohnstandort stellte bei den befragten Haushalten fast immer ein Zusammenspiel zwischen objektbezogenen und baugebietsbezogenen bzw. lagebedingten Gründen sowie Preis und Verfügbarkeit dar.

Die meisten Befragten gaben an, ihr Wunschobjekt bezogen auf Ausstattung, Größe und Grundrissgestaltung gefunden zu haben – teils mit Abstrichen oder Kompromissen (s. Kapitel 3.2.3 Suchprozess – Objekt).

Ein wichtiger Faktor der Wohnstandortentscheidung war für fast alle eine zentrale Lage im Sinne einer guten Erreichbarkeit von Versorgungseinrichtungen – insbesondere Einkaufsmöglichkeiten – sowie des Arbeitsplatzes und/oder der Schule/KiTa. *„Der Kindergarten ist fußläufig, alle Nahversorger sind fußläufig erreichbar, Ärzte, also die komplette Infrastruktur, die eine Familie braucht, ist einfach da.“ (35 Jahre, Paar mit Kindern); „Von der Versorgung her zentral, dass man sich also auch im höheren Alter zeit- und verkehrsnah versorgen kann.“ (68 Jahre, Paar ohne Kinder).*

Die Verkehrsanbindung war bei der Standortwahl immer ein wichtiges Kriterium. Dabei wurde weniger häufig die Anbindung des Baugebietes an das (überregionale) Straßennetz thematisiert. Die meisten stellten das Vorhandensein des ÖPNV heraus. *„Interessant war wirklich, dass man am Rande einer Großstadt ist, aber den direkten Zugriff auf alles durch die U-Bahn hat.“ (35 Jahre, Paar mit Kindern). Von Befragten aus dem Stadtquartier Ost wurde oft die Nähe bzw. schnelle Erreichbarkeit des Hauptbahnhofes „... die U-Bahn fährt ja alle fünf Minuten ...“ (41 Jahre, Paar mit Kindern) sowie die fußläufige Erreichbarkeit von Einkaufsmöglichkeiten und vor allem der Innenstadt herausgestellt. „[...] dass man wirklich in die Stadt zu Fuß gehen kann und dass man auch kein KFZ braucht am Wochenende.“ (53 Jahre, Paar ohne Kinder).*

Das „Wohnen im Grünen“ spielte bei der Wohnungssuche und der letztendlichen Wohnstandortentscheidung für viele der interviewten Personen eine wichtige Rolle. Die Interpretationen dieses Begriffs waren dabei sehr vielfältig. Die Spanne reichte von ein paar Bäumen im Quartier, über einem kleinen Garten bis hin zur fußläufigen Erreichbarkeit eines Waldgebietes. *„Grün, aber nicht zu viel Grün. Grün will auch gepflegt werden. Von daher ist [das] optimal, wir haben 20m<sup>2</sup> Grünfläche, das reicht (Mann, 53, Paar ohne Kinder); „Wohnen im Grünen [...], so dass keine Durchgangstraße [...] am Grundstück vorbeiläuft, und dass der Wald spätestens in fünf Minuten erreichbar ist.“ (55 Jahre, Paar ohne Kinder).*

Die persönlichen Definitionen variierten auch je nach Baugebiet. In der folgenden Abbildung 40 sind einige prägnante Aussagen (teils sinngemäß zusammengefasst) aufgeführt, die erkennen lassen, dass die Vorstellungen vom „Wohnen im Grünen“ auch davon abhängig sind, ob man eine mehr oder weniger urbane Lage bevorzugt.

Abbildung 40: Aussagen zum „Wohnen im Grünen“ nach Baugebieten



Das soziale Wohnumfeld und die Nachbarschaft waren zwar nicht die ausschlaggebenden Kriterien für die Wohnstandortentscheidung, wurden aber von vielen Befragten thematisiert. Gute nachbarschaftliche Beziehungen sind den meisten wichtig, selbst wenn gilt *„Nachbarn kann man sich ja erstmal so nicht wirklich aussuchen“* (47 Jahre, Paar ohne Kinder). Einige haben (trotzdem) versucht, im Vorfeld darauf zu achten, dass möglichst auch Menschen in einer ähnlichen Lebensphase oder mit einer ähnlichen Einstellung in der direkten Nachbarschaft anzutreffen sind. Hauptsächlich haben Familien darauf Wert gelegt. *„Das Altersspektrum der umliegenden Häuser ist sehr ähnlich zu uns. Wir sind hier vorher mal eine Runde klingeln gegangen und haben ‚Hallo‘ gesagt. Dann wurde schon klar, dass es sehr gut passen könnte (31 Jahre, Paar mit Kindern); „Wir sind jetzt nicht die einzigen mit einem Kind hier. Das war natürlich eine schöne Sache“* (35 Jahre, Paar mit Kindern); *„Natürlich musste das sozio-ökonomische Umfeld auch zu uns passen“* (43 Jahre, Paar mit Kindern)

Nachbarschaftliche Beziehungen entwickeln sich natürlich erst mit der Zeit. Aus den Interviews lässt sich ableiten, dass diese tendenziell stärker zwischen Bewohner\*innen des gleichen Bautyps ausgeprägt sind. Dies trifft auch auf gemischte Baugebiete zu. *„Was mir vielleicht auffällt ist, dass die Nachbarschaft eigentlich nur so in diesem Haus besteht. Es gibt wenig bis kaum Kontakt zum Rest des Baugebietes, geschweige denn zum Altbaubestand.“* (34 Jahre, Einpersonenhaushalt); *„Das [Nachbarschaftserlebnis] ist toll. Wir haben keine Zäune zwischen den Gärten... Wenn wir Besuchskinder haben, die können dann auch überall spielen. ... Wir sitzen auch zusammen und feiern Geburtstag.“* (61 Jahre, Paar ohne Kinder)

Bei zwei der ausgewählten Neubaugebiete standen besondere Planungs- bzw. Vermarktungskonzepte im Vordergrund. Das Baugebiet „Am Rahmer Wald“ wurde im Sinne einer ganzheitlichen Lebensraumgestaltung unter Berücksichtigung von Kriterien der Geomantie und Feng-Shui konzipiert. Diese Besonderheit wurde bei der Vermarktung explizit beworben.

Jedoch maßen zumindest die wenigen befragten Bewohner\*innen diesem Konzept keine Bedeutung für die Wohnstandortentscheidung zu. „Also ich persönlich habe überhaupt keinen Wert drauf gelegt. Mir ist dazu auch nichts aufgefallen. Feng Shui - also ich weiß nicht, wo das hier verwirklicht ist“ (Frau, 66, Paar ohne Kinder).

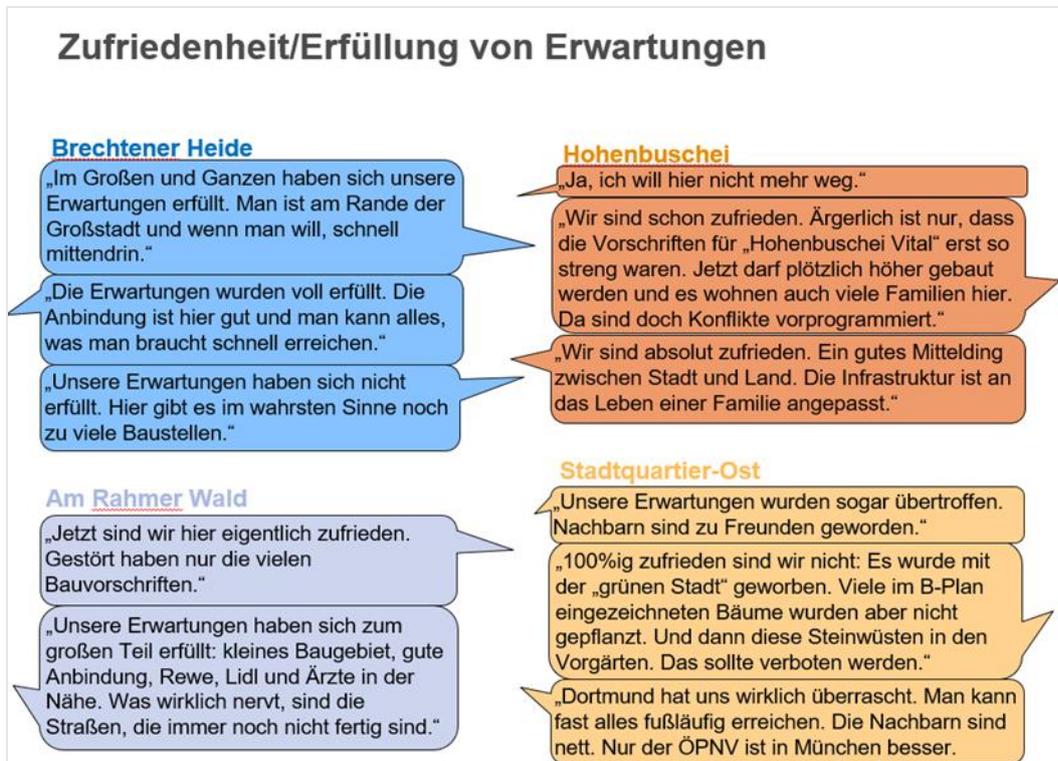
Anders sah es bei dem Konzept „Hohenbuschei vital“ aus. Einige der befragten Senior\*innen in diesem Neubaugebiet sprachen positiv auf die besondere Wohnform der barrierefrei gestalteten Bungalows mit kleinen Grundstücken und einem „Siedlungspaten“ als Ansprechpartner an. Hier sahen sie ihre Vorstellungen vom Wohnen im Einfamilienhaus ohne Barrieren und mit überschaubarem Pflegeaufwand verwirklicht. „Wir haben uns für das Wohngebiet entschieden, weil es speziell für die ‚Best Ager‘-Generation gedacht war.“ (65 Jahre, Paar ohne Kinder)

### 3.2.5 ZUFRIEDENHEIT UND KRITIK

Im Rahmen der Vertiefungsinterviews wurden die Teilnehmer\*innen abschließend gefragt, ob sich ihre Erwartungen rückblickend erfüllt haben, wie zufrieden sie mit ihrer Wohnstandortwahl sind und ob es konkrete Kritik an den Baugebieten gibt.

Der weitaus überwiegende Teil der Befragten äußerte sich entweder insgesamt positiv oder schränkte die grundsätzliche Zufriedenheit mit wenigen negativen Aspekten ein. Nur sehr vereinzelt wurde angegeben, dass die Erwartungen nicht erfüllt wurden. Dieses Stimmungsbild sowie eine Auswahl der genannten Kritikpunkte zu einzelnen Themen spiegeln sich in den folgenden Aussagen (Abb. 41, 42, 43) wider. Die abgebildeten Aussagen wurden teilweise aus mehreren Zitaten sinngemäß zusammengefasst.

Abbildung 41: Aussagen zur Zufriedenheit nach Baugebieten



Die meisten Kritikpunkte wurden über alle Baugebiete hinweg zur verkehrlichen Infrastruktur geäußert. Die immer wiederkehrenden Top-Themen waren dabei:

- Verkehrssicherheit (Tempolimit/Spielstraße, Fußgängerfreundlichkeit)
- Lange Zeitspanne bis zum endgültigen Ausbau der Straßen
- Fehlende Radwege/nicht fahrradfreundlich
- ÖPNV-Anbindung bzw. -Taktung

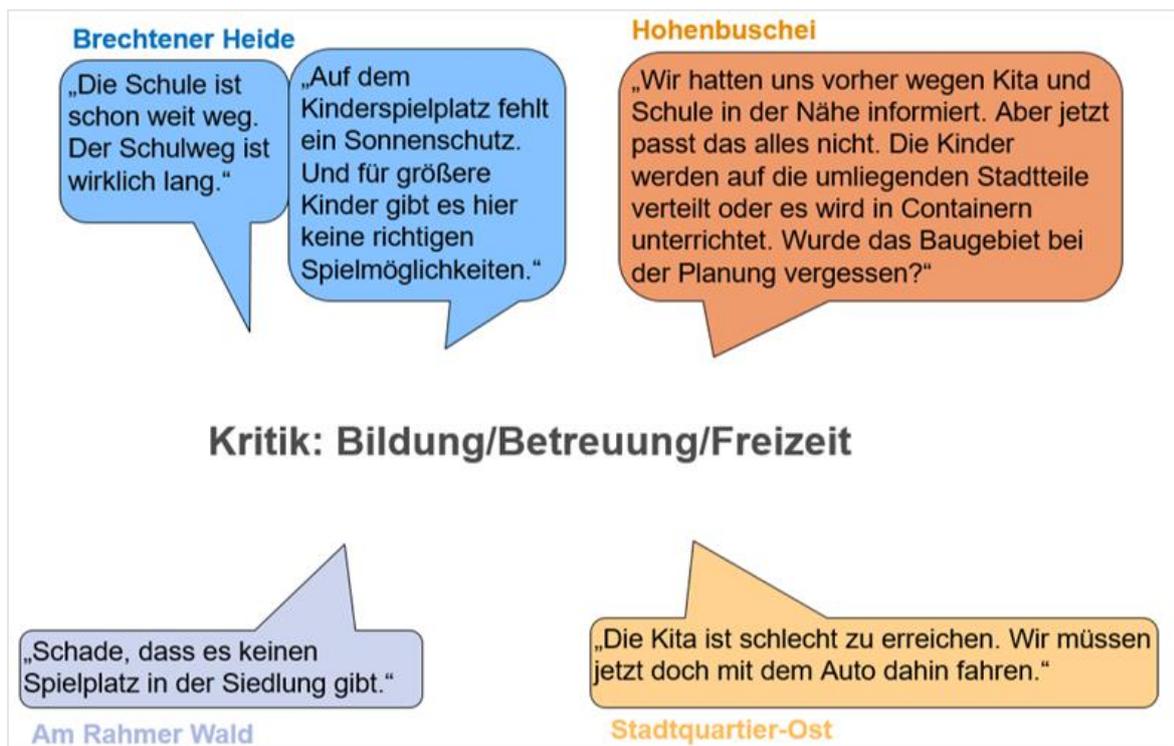
Abbildung 42: Kritik zum Thema „Verkehr und Mobilität“ nach Baugebieten



Ein weiterer Schwerpunkt der kritischen Äußerungen war das Themenfeld der familienbezogenen Infrastruktur. Viele der befragten Familien bemängelten u. a.

- fehlende Kita- und Grundschulplätze,
- Erreichbarkeit von Kita und Schule,
- Ausstattung von Spielplätzen und fehlende Spielmöglichkeiten für unterschiedliche Altersgruppen.

Abbildung 43: Kritik zum Thema „Bildung, Betreuung und Freizeit“ nach Baugebieten



Diese und weitere im Rahmen der Interviews von den Bewohner\*innen geäußerten Kritikpunkte werden an die Fachabteilungen der Stadt Dortmund weitergegeben.

### 3.3 EXPERT\*INNEN-WORKSHOP

Ergänzend zur Bürger\*innenbefragung und zu den Vertiefungsinterviews in ausgewählten Dortmunder Neubaugebieten wurde Anfang März 2020 ein Experten\*innenworkshop durchgeführt. Ziel der Veranstaltung war es, die fachlichen Einschätzungen von Expert\*innen des Dortmunder Wohnungsmarktes und der unterschiedlichen Fachämter einzuholen und den Meinungsaustausch in Kleingruppen rund um die Untersuchung der Wandermotive anzuregen. Im Gegensatz zu den Befragungen und Interviews wurde durch den Workshop die Thematik aus einer fachlichen und übergeordneten Perspektive und nicht der Betroffenenperspektive betrachtet.

Eingeladen wurden hierzu sowohl Akteur\*innen aus der Privatwirtschaft und Forschung als auch Beschäftigte aus den Fachämtern der Stadt Dortmund mit direktem Bezug zum Wohnungsmarkt. Teilgenommen haben an dem Workshop:

Amt für Wohnen,  
 Bund Deutscher Architekten (BDA),  
 Dortmunder Volksbank eG,  
 Fachbereich Hochschule und Wissenschaften,  
 Fachbereich Liegenschaften,  
 Fachbereich Schule,  
 Fachgebiet Stadt- und Regionalsoziologie der TU Dortmund,  
 Landmarken AG,  
 Mieterverein Dortmund und Umgebung,  
 Sozialamt,  
 Spar- und Bauverein eG,  
 Sparkasse Dortmund,  
 Stabsstelle Dortmunder Statistik,  
 Stadtplanungs- und Bauordnungsamt,  
 Tiefbauamt,  
 Umweltamt,  
 Vermessungs- und Katasteramt,  
 Wirtschaftsförderung Dortmund.

Zum Einstieg in den dreistündigen Workshop wurde der Anlass der Untersuchung anhand statistischer Daten und Erkenntnissen aus dem Dortmunder Wohnungsmarktbeobachtungssystem erläutert. Im Anschluss wurden die Ergebnisse der Bürger\*innenbefragung sowie der Vertiefungsinterviews vorgestellt. Auf diese Weise wurden alle Teilnehmer\*innen des Workshops auf den gleichen thematischen Kenntnisstand gebracht.

Danach wurde die aktive Arbeitsphase eingeleitet. Hierzu wurden drei Stellwände vorbereitet, die analog zum Fragenblock „Wohnstandortentscheidungen“ der Bürger\*innenbefragung in drei Themengebiete aufgeteilt worden sind:

**Gebäude / Wohnen / Grundstück**

**Soziales Wohnumfeld / Nachbarschaft**

**Lage / Infrastruktur / Mobilität.**

Die teilnehmenden Expert\*innen wurden in drei gemischte Gruppen mit gleicher Personenanzahl unterteilt. Zu Beginn wurde jeder Gruppe eine Stellwand der drei Themengebiete zugeordnet. Es wurden jeweils Diskussionsrunden á ca. zehn Minuten durchgeführt. Die Wortbeiträge wurden schriftlich mit Karten auf den Stellwänden festgehalten und von den Moderator\*innen sortiert. Nach Ablauf der Zeit wechselten die Gruppen zur nächsten Stellwand, so dass jede Gruppe zu allen drei Themengebieten ihre Statements abgeben konnte.

### 3.3.1 ANMERKUNGEN UND ERGÄNZUNGEN DER TEILNEHMER\*INNEN

Im ersten Teil der Arbeitsphase wurden **Anmerkungen und Ergänzungen** zu den zuvor vorgestellten Ergebnissen der Wanderungsmotivuntersuchung von den Teilnehmer\*innen gesammelt.

#### Gebäude / Wohnen / Grundstück

##### Anmerkungen:

- Der Preis und die Verfügbarkeit von Grundstücken sind die wesentlichen Kriterien für die Kaufentscheidung.
- Weil Pendeln kostengünstig ist, werden weite Pendelstrecken für einen günstigeren Kaufpreis hingenommen. Die äußeren Dortmunder Ortschaften sind dazu allerdings immer noch zu teuer, so dass auf das Umland zurückgegriffen wird.
- Familien mit überdurchschnittlicher Wohnfläche suchen trotzdem nach Angeboten mit mehr Wohnfläche.
- Es ist bekannt, dass in Dortmund größere Wohnungen fehlen.

##### Ergänzungen bzw. offene Fragen:

- Entgegen der Annahmen kommen auch vermehrt Familien nach Dortmund. Interessant wäre die Frage: Wohnen diese zur Miete oder im Eigentum?
- Da sich oft wirtschaftliche Interessen der Investoren durchsetzen, fehlt es an sozialen Einrichtungen wie Kitas oder Infrastrukturmaßnahmen und die öffentlichen Träger tragen die Kosten für die Nachbesserungen.
- Die Energie-Plus-Häuser werden vorwiegend aufgrund der Lage gekauft und kaum wegen des vorteilhaften Energieaspekts.
- Auch bei der Wohnungswahl im Bestand wird der Energieverbrauch kaum bei der Entscheidung berücksichtigt und dann auch nur unter dem Aspekt der Kosten und nicht hinsichtlich der Umwelt.

#### Soziales Wohnumfeld / Nachbarschaft

##### Anmerkungen:

- Nachbarschaften im Geschosswohnungsbau sind tendenziell heterogener als in Gebieten mit Einfamilienhäusern.
- Zwischen Eigentum und Miete bestehen deutliche Unterschiede im Zugehörigkeitsgefühl zur Nachbarschaft. Während Eigentum oft mit langen Aufenthalten in einem Wohngebiet verbunden sind, wechseln die Bewohner\*innen in Mietwohngebäuden öfter.
- Nachbarschaftliche Beziehungen bilden sich unter anderem durch gemeinsam genutzte soziale und versorgungstechnische Infrastruktur wie Kindergärten oder Grundschulen.
- Direkte örtliche Nähe ist wichtig für die Ausbildung von Nachbarschaft. Diese grenzen sich oft nach außen hin zu anderen Nachbarschaften ab.



### 3.3.2 VORSCHLÄGE DER TEILNEHMER\*INNEN FÜR HANDLUNGSOPTIONEN

Im Anschluss an diese erste Runde folgte der zweite Teil der Arbeitsphase. Die Teilnehmer\*innen wurden gebeten, nach dem gleichen Ablaufschema **Vorschläge für weitere Arbeitsschritte, Lösungsansätze und Handlungsoptionen** zu äußern. Dabei ergab sich aus den intensiven Diskussionen ein breites Spektrum an konkreten Hinweisen, die im Folgenden zusammengefasst werden:

Für das Themenfeld „**Gebäude / Wohnung / Grundstück**“ wurden unter anderem die Möglichkeiten durch neue oder veränderte Förderprogramme diskutiert, wobei die Sinnhaftigkeit und Notwendigkeit einer Quotierung für den öffentlich geförderten Wohnungsbau bestätigt wurde. Darüber hinaus wurde die Nutzung des Erbbaurechts als mögliches Handlungsfeld oder Lösungsansatz vielfach und kontrovers diskutiert. Einzelmeinungen sahen dadurch eine geringe Attraktivität für Investoren in Dortmund. Darüber hinaus wurde vielfach angemerkt, dass auch konkretere Strategien zur Stadtentwicklung und für Neubauvorhaben gefasst werden sollten. Dazu zählte auch das Thema der Priorisierung von Vorhaben bzw. Flächen z. B. durch Konzeptvergabe. In diesem Kontext stellte die Aktivierung bzw. Mobilisierung von privaten Investoren. Aber auch Themen wie die einer Marketingstrategie für den Wohnstandort Dortmund wurden vorgeschlagen.

Abbildung 45: Workshop Ergebnisse zu Handlungsoptionen im Themenfeld "Gebäude, Wohnung und Grundstück"

AG Wanderungsmotivation  
Workshop vom 03.03.2020 - Ergebnisdokumentation

Stadt Dortmund  
Amt für Wohnen 

**Gebäude & Wohnung & Grundstück**

**Mögliche Handlungsfelder, Weitere Arbeitsschritte & Handlungsoptionen/Lösungsansätze**

Förderprogramme	Erbbaurecht	Priorisierung	Sonstiges
Quotierung notwendig  Geförderter Wohnungsbau auch für große Wohnungen  Förderprogramme (z.B. Kind/m <sup>2</sup> ), um die Menschen in der Stadt zu halten  Töchter der Stadt sollen die Förderprogramme abgreifen (DOGEWO21 macht das bisher zu wenig)	Städtisches Eigentum kann Mieten gering halten – eventuell auch Erbbaurecht  Fraglich, ob das Grundstück vom Investor immer gekauft werden muss – durch Erbbaurecht könnte DO die Bodenpreise steuern  Erbbaurecht abschließen → Kontinuierliche Einnahmen → Kann Qualitäten sichern  Die Stadt sollte dann erst spät einen Erbbauzins nehmen + es unattraktiv machen ihn abzulösen (8-10%)	Konzeptvergaben – Beispiel München  Infrastrukturell gut angebundene Flächen erstrangig entwickeln  Bauplanung muss schneller werden, um Investoren zu motivieren – auf wichtige Flächen fokussieren  Mit dem Investor zusammen den B-Plan entwickeln – macht den Plan zielgenau, kann steuern  Nachhaltigkeit muss im Vordergrund stehen, nicht die Einzelinteressen der Investoren → Braucht ein Steuerungsinstrument der Rahmenbedingungen → Die Ansprüche der Stadt sind für den Investor häufig nicht rentierlich → DO könnte zusteuern, um Qualitäten zu sichern	Marketing - Positives hervorheben (DO ist grün!)  Es müssen Angebote geschaffen werden (Größe und Preis), damit die Menschen nicht wegziehen → Preisgedämpft bauen, Quartiersplätze und -gärten, Kita, Nahversorgung im Quartier (Lieferservice), Car-Sharing etc.  Dachbegrünung, Steinvorgärten verbieten  Private motivieren, Brachland zu aktivieren (s. Investorenkonferenz)  Preisgedämpfter Wohnungsbau ist schwierig, wenn man auch Qualität möchte → Könnte durch Dichte / Geschosswohnungsbau günstiger bauen (auch im Suburbanen)
Flexibilität			
Flexible Grundrisse  Wohnungsmarktbörse			

Zum Themenfeld „**Soziales Wohnumfeld / Nachbarschaft**“ wurden vielfältige Überlegungen zur Vertiefung und Ausweitung der bisherigen Untersuchung zu Wandermotiven eingebracht. Ein wichtiger Aspekt in der Diskussion war, insbesondere bestehende Nachbarschaften zu schützen und Verdrängungsprozesse zu vermeiden. Zur Stärkung von Nachbarschaftsbeziehungen wurden viele verschiedene Maßnahmen wie z. B. Gemeinschaftsgärten und Tauschbörsen, aber auch die monetäre Förderung von Gemeinschaftsräumen, vorgeschlagen, um das Leben in den Quartieren attraktiv zu gestalten. Es wurde auch darüber diskutiert, wie bestehende (Quartiers-)Strukturen erhalten bleiben und bei Neubauplanungen berücksichtigt und integriert werden können. Aber auch die (Steuerungs-)Möglichkeiten der Wohnungsunternehmen z. B. durch eine Plattform zum Wohnungstausch innerhalb der Bestände wurden diskutiert.

Abbildung 46: Workshop Ergebnisse zu Handlungsoptionen im Themenfeld "Soziales Wohnumfeld und Nachbarschaft"

AG Wandermotivation  
Workshop vom 03.03.2020 - Ergebnisdokumentation

Stadt Dortmund  
Amt für Wohnen



**Soziales Wohnumfeld & Nachbarschaft**

**Mögliche Handlungsfelder, Weitere Arbeitsschritte & Handlungsoptionen/Lösungsansätze**

<p style="background-color: #fff9c4; padding: 2px 5px; font-weight: bold; font-size: 0.8em;">Vertiefung der Untersuchungen</p> <div style="border: 1px solid #ccc; padding: 2px; margin-bottom: 5px; font-size: 0.8em;">Sollte soziale Mischung gesteuert werden?</div> <div style="border: 1px solid #ccc; padding: 2px; margin-bottom: 5px; font-size: 0.8em;">Welche soziale Mischung ist für eine gute Nachbarschaft ideal?</div> <div style="border: 1px solid #ccc; padding: 2px; margin-bottom: 5px; font-size: 0.8em;">Was ist ein homogenes Wohnumfeld?</div> <div style="border: 1px solid #ccc; padding: 2px; margin-bottom: 5px; font-size: 0.8em;">→ Erweiterte Befragung im Bestand.</div> <div style="border: 1px solid #ccc; padding: 2px; font-size: 0.8em;">→ Dauerbeobachtung der Wandermotivation.</div>	<p style="background-color: #fff9c4; padding: 2px 5px; font-weight: bold; font-size: 0.8em;">Räume für die Nachbarschaft</p> <div style="border: 1px solid #ccc; padding: 2px; margin-bottom: 5px; font-size: 0.8em;">Zentrale Anlaufstellen für Warenverkehr in der Nachbarschaft einrichten.</div> <div style="border: 1px solid #ccc; padding: 2px; margin-bottom: 5px; font-size: 0.8em;">Gemeinschaftsgärten und Tauschbörsen.</div> <div style="border: 1px solid #ccc; padding: 2px; margin-bottom: 5px; font-size: 0.8em;">Förderung von „Begegnungsräumen“.</div> <div style="border: 1px solid #ccc; padding: 2px; margin-bottom: 5px; font-size: 0.8em;">Schaffung von Angeboten und Infrastrukturen für Begegnung.</div> <div style="border: 1px solid #ccc; padding: 2px; font-size: 0.8em;">Bewohner*innen an der Gestaltung von Nachbarschaftsräumen teilhaben lassen.</div>	<p style="background-color: #fff9c4; padding: 2px 5px; font-weight: bold; font-size: 0.8em;">Schutz der bestehenden Nachbarschaften</p> <div style="border: 1px solid #ccc; padding: 2px; margin-bottom: 5px; font-size: 0.8em;">Bestehende Nachbarschaften sichern und Verdrängungsprozessen entgegenwirken.</div> <div style="border: 1px solid #ccc; padding: 2px; margin-bottom: 5px; font-size: 0.8em;">Bestehende Strukturen erhalten und bei Neuplanungen berücksichtigen.</div> <p style="background-color: #fff9c4; padding: 2px 5px; font-weight: bold; font-size: 0.8em; margin-top: 10px;">Steuerung durch Wohnungsunternehmen</p> <div style="border: 1px solid #ccc; padding: 2px; margin-bottom: 5px; font-size: 0.8em;">Mietverträge innerhalb der Genossenschaften „mitnehmen“ können bei Wohnungswechsel.</div> <div style="border: 1px solid #ccc; padding: 2px; font-size: 0.8em;">Schaffung einer Plattform für „Wohnungstausch“ im Nachbarschaftsgebiet.</div>
--	---	--

Der Schwerpunkt der Diskussion im Themenfeld „**Lage / Infrastruktur / Mobilität**“ lag auf dem Ausbau der Mobilität im gesamten Stadtgebiet, um die Erreichbarkeit weiter zu verbessern. Wobei deutlich wurde, dass es in Dortmund sehr vielfältige Standortangebote gibt, die unterschiedlichen Mobilitätsanforderungen gerecht werden. Nachbesserungsbedarf wurde hier insbesondere im öffentlichen Personennahverkehr und Radwegenetz gesehen. Auch die Förderung von modernen Arbeitsplatzmodellen wie Homeoffice wurde vorgeschlagen, um Arbeitswege einzusparen. Mehrfach wurde auch betont, dass dezentrale Versorgungs- und Infrastrukturen geschaffen werden sollten, um die Außenbezirke zu stärken und den Quartiersgedanken zu unterstützen.

Es wurde die Forderung formuliert, einen Masterplan Stadtentwicklung aufzustellen, in dem sowohl das Thema Neubau und Flächenaktivierung als auch Bestandsentwicklung angegangen werden sollten. Insgesamt ist die Schaffung von (bezahlbarem) Wohnraum für die unterschiedlichen Zielgruppen ein zentrales Thema, um Abwanderung entgegen zu wirken. Aber auch die Stärkung bestehender Grün- und Umweltqualitäten wird vor dem Hintergrund der Attraktivierung Dortmunds als Wohnstandort als wichtiges Handlungsfeld gesehen.

Abbildung 47: Workshop Ergebnisse zu Handlungsoptionen im Themenfeld "Lage, Infrastruktur und Mobilität"

AG Wandlungsmotivation  
Workshop vom 03.03.2020 - Ergebnisdokumentation

Stadt Dortmund  
Amt für Wohnen 

### Lage, Infrastruktur & Mobilität

**Mögliche Handlungsfelder, Weitere Arbeitsschritte & Handlungsoptionen/Lösungsansätze**

Mobilität ausbauen	Wohnraum schaffen	Dezentrale Infrastruktur schaffen	Thema Qualitäten
Bus/ÖPNV/Taktung ausbauen	Vielfalt an Wohnformen und –angeboten schaffen und anbieten	Quartiersgedanken/ Polyzentren stärken	Grün- und Umweltqualitäten stärken
ÖPNV muss günstiger sein, als die Autofahrt + Stellplatz	Bezahlbaren Wohnraum schaffen	Nicht nur das Zentrum, sondern auch die Außenbezirke stärken	Grünkorridore freihalten
Rad- und Fußverkehr fördern	Studentische Wohnheime/ studentisches Wohnen ausbauen	Schulbezirke wieder einführen, vielleicht auch für Kitas → Diskussion, da die Eltern eigentlich lieber freiwählen möchten in welche Schule ihr Kind gehen soll	Zur Vermeidung Lärm, Hitze, Luft ein neues Verkehrskonzept aufstellen
Radwegeausbau Beispiel Münster: Velo-Routen → Radschnellwege flächendeckend → An Route entlang Baugebiete ausweisen	Wohnungstausch organisieren		
Stadtbezirke besser an die Innenstadt anknüpfen → Pendler beachten → P&R-Anlagen an ÖPNV-Stationen schaffen			
Stellplatzpreise in der Innenstadt erhöhen			
Keine Fahrverbote, sondern Anreize zum Umsteigen schaffen			
Vermeidung langer Arbeitswegen durch flexible Arbeitsplätze und Homeoffice			
	<b>Masterplan für die Gesamtstadt</b>		
	Masterplan Stadtentwicklung für die Gesamtstadt aufstellen → Ziel: Mehr mit dem Bestand beschäftigen, Aktivierung von Flächen, Baulücken		

Nach Abschluss der Arbeitsphase wurden die Ergebnisse im Plenum durch die jeweiligen Moderator\*innen vorgestellt.

### 3.4 ZUSAMMENFASSUNG

Das im Rahmen der drei Bausteine der Untersuchung gesammelte breite Spektrum an Wanderungs- und Umzugsmotiven sowie Kriterien der Wohnstandortwahl unterschiedlicher Nachfragegruppen werden hier schwerpunktmäßig zusammengefasst. Eine wesentliche Erkenntnis aus den drei Bausteinen der Wanderungsmotivuntersuchung ist die Vielfalt. Es gibt nicht DIE Familie oder DIE Weggezogenen mit DEN Gründen und Ansprüchen. Außerdem wird an dieser Stelle darauf aufmerksam gemacht, dass, wie bei den meisten Befragungen, ein „blinder Fleck“ bestehen bleibt, da einige Bevölkerungs- bzw. Nachfragegruppen nicht im repräsentativen Maß teilgenommen haben. Trotzdem lassen sich Tendenzen und gewisse Präferenzen einzelner (Ziel-)Gruppen darstellen.

Vor jedem Umzug und einer eventuellen Wanderung über die Stadtgrenzen hinaus steht der Anlass für die Wohnungssuche. Vielfach wurde eine Kombination aus mehreren Umzugsgründen genannt. Mit Abstand am häufigsten waren sowohl für Zu-, Weg- als auch für innerhalb Dortmunds Umgezogene wohnungsbezogene Gründe ausschlaggebend. Dabei fällt die zu kleine Wohnung eindeutig häufiger ins Gewicht:

- Haushaltsvergrößerung bei Familien
- Haushaltsgründung bzw. Zusammenziehen mit der/dem Partner\*in
- Wunsch nach mehr Platz bei (einkommensstärkeren) Ein- und Zweipersonenhaushalten, z. B.
  - Arbeitszimmer
  - Familienplanung
  - großzügigere Grundrissgestaltung

Weitere häufig genannte wohnungsbezogene Aspekte waren:

- Zu große Wohnung (teils einhergehend mit einem zu großen Grundstück) fast ausschließlich bei Senior\*innen
- Wunsch nach barrierefreiem Wohnraum – immer bei Senior\*innen, aber auch bei Ein- und Zweipersonenhaushalten mittleren Alters

Deutliche Unterschiede der Motivlagen von Zu- und Weggezogenen zeigten sich in den folgenden Punkten:

Nach Dortmund Zugezogene

- Erreichbarkeit des Arbeits-/Ausbildungsplatzes
- Rückkehr in die Heimat/Nähe zu privaten Kontakten
- Wunsch nach einem zentraleren, lebhafteren Wohnumfeld

Aus Dortmund Weggezogene

- Wunsch nach einem ruhigeren, grüneren, sichereren Wohnumfeld
- Zu hohe Wohnkosten
- Eigentumswunsch

Die Umzugsgründe spiegeln sich zum großen Teil in den benannten Wanderungsmotiven und Kriterien der Wohnstandortwahl sowie deren Bedeutung wider. Die Rangfolgen der Wichtigkeit fielen bei den zu- und weggezogenen Haushalten in vielen Punkten sehr ähnlich aus. Ein gutes Preis-Leistungs-Verhältnis, ein gutes Sicherheitsgefühl und ein ansprechendes Erscheinungsbild spielten für den Großteil der gesamten Befragtengruppe eine wichtige Rolle für die Standortentscheidung.

Signifikante Unterschiede zeigen sich vor allem bei Aspekten der Zentralität wie der guten (teils fußläufigen) Erreichbarkeit des Arbeits-/Ausbildungsplatzes, der Kita/Grundschule, von

Einkaufsmöglichkeiten oder der nächsten Bus-/Straßenbahnhaltestelle, auf die die befragten Zugezogenen erkennbar mehr Wert gelegt haben. Weggezogenen waren tendenziell die Ausstattungsmerkmale „Balkon/Terrasse“, „Viel Platz“ und „Parkplatz/Garage“ wichtiger als den zugezogenen Befragten. Aber auch die Bedeutung des „Wohnen im Grünen“ sowie einer „intakten Nachbarschaft“ waren für die Fortgezogenen höher.

Unterschiedliche Präferenzen lassen sich ebenfalls für verschiedene Haushaltstypen und Lebensphasen erkennen.

Jüngere Singles und Paare (ca. Anfang/Mitte 30 Jahre)

- Zentralität/Urbanität
- Nähe und gute Erreichbarkeit des Arbeits-/Ausbildungsplatzes
- Hohe Ansprüche an ÖPNV-Anbindung und -Taktung sowie an Radwegeverbindungen
- Eher Mietobjekte (Flexibilität, Finanzierbarkeit)
- Grün im Quartier weniger wichtig als die gute Erreichbarkeit von Grünflächen

Familien (mit Kindern):

- Familiengerechter Wohnraum (Größe und Zimmerzahl) - insbesondere Einfamilienhäuser (individuell bezahlbar)
- Eigentums- und Gartenwunsch stark ausgeprägt
- Familien möchten (auch) mit anderen Familien in Nachbarschaft leben
- Familienfreundliche Infrastruktur (u. a. ausreichendes Angebot und gute Erreichbarkeit von Kitas und Grundschulen, Spielmöglichkeiten in der Nähe)
- Verkehrssicherheit (Spielstraßen, Tempolimits)
- Grün im Quartier und/oder die Möglichkeit Grünflächen schnell und sicher (gerne mit dem Fahrrad) zu erreichen

Singles und Paare mittleren Alters (ca. ab Ende 30 bis Ende 50 Jahre)

- Eigentumswunsch (Altersvorsorge), aber auch Miete (Flexibilität)
- ‚Mehr Platz‘ gewünscht (einkommensabhängig)
- Eher Balkon als Garten
- Barrierefreiheit/-armut rückt bei einigen stärker in den Fokus
- Energieeffizienz
- Intakte Nachbarschaft und ‚gute Adresse‘ wichtig
- Nähe und gute Erreichbarkeit des Arbeitsplatzes
- Nähe bzw. schnelle Erreichbarkeit von Freunden/sozialen Kontakten
- Nutzung verschiedener Verkehrsmittel
- Kompromissbereitschaft beim Grün zugunsten der Urbanität – gute Erreichbarkeit von Grünflächen zum Spaziergehen und Sporttreiben aber wichtig

Senior\*innen (Singles und Paare ab Anfang/Mitte 60 Jahre):

- Barrierefreiheit/-armut (Wohnraum und Wohnumfeld)
- Kleinere Wohnungen, aber auch Einfamilienhäuser mit kleinen Grundstücken
- Energieeffizienz
- Parkplatz/Garage
- Gerne (auch) Nachbarn in der gleichen Generation/Nachbarn mit ähnlicher Lebenseinstellung
- Nähe zur Familie (gegenseitige Unterstützung)
- Gute, fußläufig erreichbare ÖPNV-Anbindung
- Gute, möglichst fußläufige Erreichbarkeit von Nahversorgung und ärztlichen Versorgungseinrichtungen
- Grün im Umfeld für Spaziergänge wichtig, teils auch der eigene kleine Garten

Wie eingangs beschrieben ist hierbei zu beachten, dass die aufgeführten Anforderungen in den jeweiligen Gruppierungen mehr oder weniger stark ausgeprägt sein können. Entscheidend sind auch der individuelle Lebensstil oder das Einkommen. Unabhängig vom Alter oder Haushaltstyp ist für die Wohnstandortwahl auch ausschlaggebend, ob die Personen eher ländlich oder urban, zur Miete oder im Eigentum, in homogenen oder gemischten Nachbarschaften leben möchten und wie kompromissbereit sie sein wollen oder können. Dies wurde besonders in den Vertiefungsinterviews deutlich. So gab es viele Familien oder Haushalte in der Familiengründungsphase, die unbedingt in innerstädtischen Lage wohnen wollten, genauso wie ältere Paare, für die nur ein Einfamilienhaus mit Garten am Stadtrand in Frage kam.

Die bereits vor Beginn der Wanderungsmotivuntersuchung aus den Daten der Wohnungsmarktbeobachtung abgeleitete These, dass die steigenden Nahwanderungsverluste im direkten Zusammenhang mit der sich anspannenden Wohnungsmarktsituation in Dortmund stehen, konnte durch die Ergebnisse der Befragungen nochmals bestätigt werden. Wesentliche Treiber der Wanderung sind einerseits das knapper werdende Angebot an - aus individueller Sicht - passendem sowie bezahlbarem Wohnraum in Dortmund und andererseits die derzeit noch ausreichende Verfügbarkeit von Wohnungen, Immobilien und Grundstücken zu einem - aus individueller Sicht - besseren Preis-Leistungs-Verhältnis im Umland.

Interessant ist in diesem Zusammenhang die Erkenntnis, dass die Zuwanderung nach Dortmund tendenziell mehr standort- als objektorientiert erfolgt. Umgekehrt geben ins Umland abgewanderte Personen häufiger an, eigentlich „keine räumliche Präferenz“ und daher eher nach dem passenden Wohnobjekt gesucht zu haben. Diese Gruppe gibt aber auch vielfach an, vor dem Wegzug ins Umland im Dortmunder Stadtgebiet (besonders häufig in den südöstlichen Stadtbezirken, weniger häufig im innerstädtischen Bereich) gesucht zu haben. Bei einer Verfügbarkeit eines entsprechenden Wohnungsangebotes wäre demnach viele Weggezogene auch gerne in Dortmund geblieben.

Es lässt sich sowohl aus der Bürger\*innenbefragung als auch aus den Vertiefungsinterviews erkennen, dass gerade Familienhaushalte in Dortmund Schwierigkeiten haben, eine ihren Anforderungen entsprechende und für sie bezahlbare Wohnung oder ein Haus zu finden. Sie suchen im Schnitt länger als andere Haushaltstypen (je mehr Personen im Haushalt, desto länger die Suchdauer). Sie verlassen tendenziell häufiger die Stadt als die anderen befragten Haushaltstypen und nehmen dafür weitere Wege in Kauf.

Im Vergleich zu vielen Familien finden Singles, Wohngemeinschaften und Paare ohne Kinder schneller eine passende Wohnung in Dortmund. Darunter sind oftmals Haushalte, die aus beruflichen Gründen oder zum Studium in die Stadt kommen. Aber auch einige (einkommensstärkere) Senior\*innen zieht es unter dem Zentralitätsaspekt nach Dortmund.

Generell zeigt sich bei der Mehrheit der Befragten eine hohe Zufriedenheit am neuen Wohnstandort. Weggezogene geben dabei häufiger an, „sehr zufrieden“ zu sein. Unabhängig von der Umzugsrichtung zeigen sich Eigentümer eines Einfamilienhauses etwas zufriedener. Tendenziell unzufriedener sind Befragte mit niedrigem Haushaltseinkommen.

Welche beeinflussbaren Ansatzpunkte bestehen nun, um einen Verbleib in oder eine Rückkehr nach Dortmund attraktiv zu gestalten? Zwei wichtige Schlüsselfaktoren lassen sich aus den Antworten zur Frage, wovon das Bleiben oder ein Wegzug abhängen würde, ableiten. Dabei stachen in Summe das Wohnungsangebot (Verfügbarkeit und Kosten) sowie berufliche Gründe (Arbeits-/Ausbildungs-/Studienplatz) hervor.

Generelle Handlungsoptionen sowie Vorschläge für konkrete Maßnahmen, die sich aus den Befragungsergebnissen ergeben und nach intensiven Diskussionen im Expert\*innen-Workshop ergänzt wurden, sind im folgenden Kapitel 4 aufgeführt.

## 4. HINWEISE AUF HANDLUNGSERFORDERNISSE AUF BASIS DER UNTERSUCHUNG

Aus den Ergebnissen der Bürger\*innenbefragung, der Vertiefungsinterviews sowie des Expert\*innen-Workshops konnten vielfältige Hinweise auf mögliche Handlungsoptionen für die Weiterentwicklung des Dortmunder Wohnungsmarktes und die Ausrichtung der zukünftigen Stadtentwicklung abgeleitet und zusammengefasst werden. Es handelt sich hierbei um eine Diskussionsgrundlage. Im Folgenden müssen die Vorschläge hinsichtlich ihrer Umsetzbarkeit und der Frage, ob sie zielführend sind, geprüft werden. Diese Diskussion und Überprüfung soll u. a. im Rahmen der Aktualisierung des Kommunalen Wohnkonzeptes Dortmund erfolgen.

Tabelle 1: Hinweise und Vorschläge für Handlungsoptionen auf Basis der Untersuchung

Gesamtstädtische Konzepte und Monitoring	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Masterplan Stadtentwicklung für die Gesamtstadt aufstellen</li> <li>• Erkenntnisse der Wandermotivuntersuchung in bestehende Masterpläne und Konzepte (Mobilität, Umwelt, Wohnen etc.) einbinden</li> <li>• Dauerbeobachtung der Wandermotive und Vertiefung der Untersuchung durch Befragungen in Bestandsquartieren</li> </ul>
Wohnbauflächenentwicklung	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Vorrangige Entwicklung von infrastrukturell gut angebundenen Flächen</li> <li>• Weiter konsequente Umsetzung der Quotenregelung für den öffentlich geförderten Wohnungsbau</li> <li>• Vielfalt berücksichtigen und unterschiedliche (Lage-)Qualitäten profilieren</li> <li>• Konzeptvergaben für städtische Grundstücke im Wohnungsbau</li> <li>• Optionsrecht bei der Vergabe städtischer Grundstücke für den Wohnungsbau auch im Erbbaurecht ermöglichen</li> <li>• Entwicklung eines Steuerungsinstruments, mit welchem Qualitäten und Nachhaltigkeit bei der Entwicklung von Flächen gegenüber wirtschaftlichen Interessen der Investoren gesichert werden können</li> <li>• Motivierung Privater, Brachland zu aktivieren</li> <li>• Verkürzung der Zeitspanne bis zum endgültigen Ausbau der Straßen im Baugebiet</li> </ul>
Schaffung von Wohnraum	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Generell: Angebotserweiterung</li> <li>• Vielfalt durch Berücksichtigung verschiedener Nachfragegruppen u. a. <ul style="list-style-type: none"> <li>○ flexible Grundrisse</li> <li>○ eher kleinere Grundstücke (Pflegeaufwand und Kosten)</li> <li>○ höherwertige Objekte im oberen Preissegment für einkommensstärkere Haushalte</li> <li>○ Wohneigentum im guten Preis-Leistungs-Verhältnis</li> <li>○ Familiengerechter Wohnraum sowohl in innerstädtischen Lagen als auch in den Außenbezirken</li> </ul> </li> <li>• Schaffung von bezahlbarem Wohnraum <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Wohnbauflächenentwicklung (s. o. Quotenregelung, Konzeptvergabe, Erbpacht)</li> <li>○ Herausforderung: Preisgedämpftes Bauen, aber mit Qualität</li> <li>○ Höhere bauliche Dichte</li> <li>○ Weniger Individualwohnfläche, mehr Gemeinschaftsfläche</li> </ul> </li> <li>• Anforderung an Wohnraum/Gebäude (je nach Zielgruppe unterschiedlich ausgeprägt) u. a. <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Barrierefreiheit</li> <li>○ Balkon/Terrasse</li> <li>○ Energieeffizienz</li> <li>○ Parkplatz/Garage</li> </ul> </li> </ul>
Förderung des Wohnungsbaus	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Förderungsmöglichkeiten für große Wohnungen für Familien erweitern</li> <li>• Zusätzliches kommunales Förderprogramm auflegen</li> <li>• Stärkere Nutzung von Förderprogrammen durch städtische Töchter</li> <li>• Finanzielle Unterstützung von Investoren, um Qualitäten bei der Entwicklung von Flächen zu sichern</li> </ul>

<p>Quartiers- und Bestandsentwicklung</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Stadtteilzentren/Quartiere stärken - auch in den Außenbezirken</li> <li>• Versorgungsfunktion und Aufenthaltsqualität in Quartieren sicherstellen bzw. weiterentwickeln <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Kitas und Grundschulen im Quartier (ausreichendes Angebot)</li> <li>○ Sicheres Wohnumfeld (Beleuchtung, Verkehr etc.)</li> <li>○ Fußläufige Erreichbarkeit von Einkaufsmöglichkeiten</li> <li>○ Fußläufige Erreichbarkeit von Spielplätzen bzw. -möglichkeiten</li> <li>○ (Fußläufige) Erreichbarkeit von Grünflächen zur Naherholung (Spaziergänge, Sport, Freizeit)</li> <li>○ Grün im Quartier (Bäume, Quartiersgärten etc.)</li> </ul> </li> </ul>
<p>Umweltqualitäten</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Freihaltung von Grünkorridoren</li> <li>• Grün im Quartier (Bäume)</li> <li>• Zur Sicherung von Grün-Qualitäten Dachbegrünung verbindlich festsetzen und Steingärten verbieten</li> <li>• Aufstellung eines neuen Verkehrskonzepts zur Vermeidung von Lärm, Hitze und Luftverschmutzungen</li> </ul>
<p>Nachbarschaften stärken</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Bestehende Nachbarschaften sichern und Verdrängungsprozessen entgegenwirken</li> <li>• Bestehende Strukturen erhalten und bei Neuplanungen berücksichtigen</li> <li>• Förderung von Angeboten und Infrastrukturen der Begegnung – Gemeinschaftsgärten, Tauschbörsen etc.</li> <li>• Bewohner*innen an der Gestaltung von Nachbarschaftsräumen teilhaben lassen</li> <li>• „Mitnahme“ der Mietverträge beim Wohnungswechsel in Genossenschaften</li> <li>• Wohnungsmarktbörse</li> </ul>
<p>Mobilitätsangebote</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• ÖPNV <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Taktung erhöhen</li> <li>○ preisgünstiger anbieten (Anreize statt Verbote)</li> <li>○ attraktive Anbindung an das (überregionale) Bahnnetz sicherstellen</li> <li>○ Haltestellennetz unter dem Aspekt der fußläufigen Erreichbarkeit planen</li> </ul> </li> <li>• Auto/MIV <ul style="list-style-type: none"> <li>○ mehr P&amp;R-Anlagen an ÖPNV-Stationen schaffen</li> <li>○ Kosten für Parken in der Innenstadt erhöhen</li> <li>○ Car-Sharing ausbauen (Parkflächen)</li> </ul> </li> <li>• Rad- und Fußverkehr <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Verkehrswege sicher gestalten (Beleuchtung, Abgrenzung vom Autoverkehr)</li> <li>○ flächendeckend ausbauen - z. B. Velo-Routen</li> <li>○ Aspekte der Alltagsmobilität (Arbeit, Einkaufen etc.) und der Freizeitgestaltung (Radtouren, Spaziergänge, Erreichbarkeit von Naherholungsorten) berücksichtigen</li> </ul> </li> </ul>
<p>Arbeit/Ausbildung</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Vielfältiges Arbeits- und Ausbildungsplatzangebot in Dortmund schaffen bzw. erhalten</li> <li>• Flexibles Arbeiten und Homeoffice (Digitale Infrastruktur ausbauen)</li> </ul>
<p>Kommunikation und Marketing</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Verbesserte Kommunikation mit den Bürger*innen bzw. Information der Bürger*innen (z. B. B-Planänderungen, Baustraßen) um Nachvollziehbarkeit zu erhöhen</li> <li>• Marketing der Dortmunder Standortvorteile <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Dortmund bietet (fast) alles - auch Wasser und Grün</li> <li>○ Durch die gute Infrastruktur ist der Alltag einfacher zu organisieren und die Mobilitätskosten bzw. -aufwände sind geringer</li> <li>○ Was fehlt (z. B. Naherholung, Verwandte und Freunde) ist durch die Randlage im Ballungsraum und die ausgezeichnete überregionale Verkehrsanbindung schnell zu erreichen</li> <li>○ Dortmund eignet sich daher auch als Pendlerstandort</li> <li>○ Im Vergleich zu vielen deutschen Großstädten, Hochschul- und Wirtschaftsstandorten ist das Miet- und Immobilienpreinsniveau immer noch günstig</li> </ul> </li> </ul>

## 5. FAZIT

Qualitative Untersuchungen bedeuten immer einen erhöhten zeitlichen und organisatorischen Aufwand, dem aber ein wesentlicher Mehrwert und Erkenntnisgewinn gegenüber stehen. So können unterschiedliche Ursachen für bestimmte Entwicklungen und die Vielfalt, die sich hinter statistischem Zahlenmaterial verbirgt, ermittelt werden. Gefühlte Wahrheiten können empirisch bestätigt oder auch entkräftet und neue Trends können so erkannt werden. Dies ist insbesondere wichtig, wenn auf dieser Grundlage politisches Handeln erfolgt.

Die fachbereichsübergreifende Erarbeitung und der methodisch umfassende Ansatz der Wanderungsmotivuntersuchung Dortmund haben sich bewährt. Dadurch konnte man den zu Beginn des Prozesses aufgestellten komplexen Fragestellungen gerecht werden. Die vielfältigen Wirkzusammenhänge konnten aufgezeigt und damit eine Informationsbasis für die zukünftige Entwicklung konkreter Strategien und Maßnahmen zur Eindämmung der zuletzt angestiegenen Abwanderungen ins Umland geliefert werden. Die Wanderungsmotivuntersuchung stellt eine wertvolle qualitative Ergänzung zu bereits bestehenden analytischen Instrumenten der Verwaltung wie z. B. dem Wohnungsmarktbericht dar.

Neben der umfassenden Auswertung der Befragungsergebnisse war die Erarbeitung von möglichen Handlungserfordernissen ein wichtiger Teil der Untersuchung, um nicht auf der analytischen Ebene zu verharren, sondern die notwendige Überführung in wohnungspolitisches und stadtentwicklungspolitisches Handeln zu schaffen. Daher wird das Augenmerk nun auf der Diskussion und den Möglichkeiten der Umsetzung der vorgeschlagenen Handlungsoptionen liegen.

Die dazu erforderliche Einbindung in bestehende bzw. noch anzustoßende Prozesse der Stadtentwicklung oder anderer berührter Fachbereiche wird in naher Zukunft anzugehen sein, um den dargestellten komplexen Zusammenhängen und vielfältigen Ansatzpunkten gerecht zu werden. Hierbei sollten die sich im Rahmen der Untersuchung herauskristallisierten Themen des sozialen Zusammenhaltes, der Vielfalt der Lebensstile, der umweltverträglichen Mobilität sowie der Infrastruktur- und Zentrenentwicklung im Fokus stehen. Der erste Schritt ist die Einbindung der gewonnenen Erkenntnisse in die Aktualisierung des Kommunalen Wohnkonzeptes Dortmund.

Das dargestellte Meinungsbild zu den Wanderungsmotiven und den Kriterien der Wohnstandortentscheidung kann bei der dynamischen Wohnungsmarktentwicklung nur eine Momentaufnahme sein. Zeichnen sich auf Grundlage der jährlichen Wohnungsmarktbeobachtung Hinweise auf ein verändertes Nahwanderungsgeschehen ab, können diese Anlass für eine erneute Untersuchung sein.

# Dortmunder Umfragen

## Aus Dortmund weggezogen

### 1. Wo wohnen Sie jetzt?

Tragen Sie bitte die Postleitzahl ein.

Postleitzahl:

### 2. In welchem Stadtbezirk haben Sie zuletzt in Dortmund gewohnt?

- |  |                                      |                                    |   |
|--|--------------------------------------|------------------------------------|---|
| <input type="checkbox"/> Innenstadt-West | <input type="checkbox"/> Eving       | <input type="checkbox"/> Aplerbeck | <input type="checkbox"/> Lütgendortmund |
| <input type="checkbox"/> Innenstadt-Nord | <input type="checkbox"/> Scharnhorst | <input type="checkbox"/> Hörde     | <input type="checkbox"/> Huckarde       |
| <input type="checkbox"/> Innenstadt-Ost  | <input type="checkbox"/> Brackel     | <input type="checkbox"/> Hombruch  | <input type="checkbox"/> Mengede        |

### 3. Wie lange haben Sie vor Ihrem Wegzug in Dortmund gewohnt?

- |                                      |   |  |  |
|--------------------------------------|---|--|--|
| <input type="checkbox"/> Bis 5 Jahre | <input type="checkbox"/> 5 bis 10 Jahre | <input type="checkbox"/> 11 bis 20 Jahre | <input type="checkbox"/> Über 20 Jahre |
|--------------------------------------|---|--|--|

### 4. Wie sah Ihre Wohnsituation aus, als Sie noch in Dortmund gewohnt haben?

- Wohnform:**  Wohnung  Doppelhaushälfte  Frei stehendes Ein- oder Zweifamilienhaus  
 Reihenhaus  WG-Zimmer  Sonstiges (z. B. bei den Eltern, zur Untermiete)

- Wohnstatus:**  Miete  Eigentum

- Wohnfläche**  < 40 m<sup>2</sup>  40 - 59 m<sup>2</sup>  60 - 79 m<sup>2</sup>  80 - 99 m<sup>2</sup>  100 - 139 m<sup>2</sup>  > = 140 m<sup>2</sup>

**Anzahl Zimmer (ohne Küche/Diele/Bad):**

### 5. Wie sieht Ihre jetzige Wohnsituation aus?

- Wohnform:**  Wohnung  Doppelhaushälfte  Frei stehendes Ein- oder Zweifamilienhaus  
 Reihenhaus  WG-Zimmer  Sonstiges (z. B. bei den Eltern, zur Untermiete)

- Wohnstatus:**  Miete  Eigentum

- Baualter:**  Neubau/Erstbezug  Gebrauchtimmoblie

- Wohnfläche**  < 40 m<sup>2</sup>  40 - 59 m<sup>2</sup>  60 - 79 m<sup>2</sup>  80 - 99 m<sup>2</sup>  100 - 139 m<sup>2</sup>  > = 140 m<sup>2</sup>

**Anzahl Zimmer (ohne Küche/Diele/Bad):**

### Wenn Sie zur Miete wohnen: Wie viel beträgt Ihre monatliche Warmmiete (einschl. Betriebskosten)?

- |                                  |                                      |                                      |                                      |  |                                      |
|----------------------------------|--------------------------------------|--------------------------------------|--------------------------------------|--|--------------------------------------|
| <input type="checkbox"/> < 300 € | <input type="checkbox"/> 300 - 499 € | <input type="checkbox"/> 500 - 749 € | <input type="checkbox"/> 750 - 999 € | <input type="checkbox"/> 1.000 - 1.399 € | <input type="checkbox"/> > = 1.400 € |
|----------------------------------|--------------------------------------|--------------------------------------|--------------------------------------|--|--------------------------------------|

### Wenn Sie im Eigenheim wohnen: Wie groß ist die Grundstücksfläche?

- |   |   |   |   |   |   |
|---|---|---|---|---|---|
| <input type="checkbox"/> < 250 m <sup>2</sup> | <input type="checkbox"/> 250 - 399 m <sup>2</sup> | <input type="checkbox"/> 400 - 599 m <sup>2</sup> | <input type="checkbox"/> 600 - 799 m <sup>2</sup> | <input type="checkbox"/> 800 - 999 m <sup>2</sup> | <input type="checkbox"/> > = 1.000 m <sup>2</sup> |
|---|---|---|---|---|---|

### Wenn Sie in der eigenen Wohnung/im eigenen Haus wohnen: Wie viel betrug der Kaufpreis der Immobilie einschl. Grundstück (ohne Nebenkosten, z. B. Notar, Makler, Grunderwerbsteuer)?

- |  |  |  |  |
|--|--|--|--|
| <input type="checkbox"/> < 100.000 €         | <input type="checkbox"/> 200.000 - 299.000 € | <input type="checkbox"/> 400.000 - 599.000 € | <input type="checkbox"/> Immobilie nicht käuflich erworben |
| <input type="checkbox"/> 100.000 - 199.000 € | <input type="checkbox"/> 300.000 - 399.000 € | <input type="checkbox"/> > = 600.000 €       |  |

6. Aus welchem Anlass haben Sie nach einer Wohnung/einem Haus/  
einem Grundstück gesucht?

Diese Felder bitte nicht beschriften!

0	1	2	3	4	5	6	7	8	9
0	1	2	3	4	5	6	7	8	9
0	1	2	3	4	5	6	7	8	9
0	1	2	3	4	5	6	7	8	9

7. Wenn Sie an Ihre Suche zurückdenken: Wie wichtig waren die folgenden Aspekte für die Wahl Ihres jetzigen Wohnstandorts?

Gebäude/Wohnung	Sehr wichtig	Eher wichtig	Teils/teils	Eher unwichtig	Sehr unwichtig	Betrifft mich nicht
Verfügbarkeit einer Wohnung/eines Hauses/eines Grundstücks	<input type="checkbox"/>					
Gutes Preis-Leistungs-Verhältnis	<input type="checkbox"/>					
Geringer Energieverbrauch	<input type="checkbox"/>					
Viel Platz	<input type="checkbox"/>					
Barrierefreie Ausstattung	<input type="checkbox"/>					
Balkon/Terasse/Garten	<input type="checkbox"/>					
Keller/Kellerersatzraum	<input type="checkbox"/>					
Parkplatz/Garage	<input type="checkbox"/>					
<b>Soziales Wohnumfeld/Nachbarschaft</b>						
Intakte Nachbarschaft	<input type="checkbox"/>					
Freunde/Verwandte in der Nähe	<input type="checkbox"/>					
Rückkehr an den Heimatort eines Haushaltsmitglieds	<input type="checkbox"/>					
Nachbarn in meiner Altersgruppe/Generation	<input type="checkbox"/>					
Nachbarn mit ähnlicher Lebenseinstellung	<input type="checkbox"/>					
Gutes Sicherheitsgefühl	<input type="checkbox"/>					
"Gute Adresse" / "Gutes Image"	<input type="checkbox"/>					
<b>Lage</b>						
Ansprechendes Erscheinungsbild des Wohnviertels	<input type="checkbox"/>					
Wohnen im Grünen	<input type="checkbox"/>					
Wohnen in zentraler Lage	<input type="checkbox"/>					
Gute Umweltbedingungen (saubere Luft, wenig Lärm)	<input type="checkbox"/>					
Erreichbarkeit des Arbeits- oder Ausbildungsplatzes	<input type="checkbox"/>					
Erreichbarkeit von Bildungsangeboten	<input type="checkbox"/>					
Erreichbarkeit von Kultur-, Sport- und Freizeitangeboten	<input type="checkbox"/>					
Gute Anbindung an das (über-)regionale Straßennetz	<input type="checkbox"/>					
Gute Anbindung an das (über-)regionale Bahnnetz	<input type="checkbox"/>					
Fußläufige Erreichbarkeit der nächsten Straßenbahnhaltestelle	<input type="checkbox"/>					
Fußläufige Erreichbarkeit der nächsten Bushaltestelle	<input type="checkbox"/>					
Fußläufige Erreichbarkeit von Einkaufsmöglichkeiten	<input type="checkbox"/>					
Fußläufige Erreichbarkeit der Kita/Grundschule	<input type="checkbox"/>					
Fußläufige Erreichbarkeit von Ärzten/medizinischer Versorgung	<input type="checkbox"/>					

**8. Wo haben Sie nach einer Wohnung/einem Haus/einem Grundstück gesucht?**

*Mehrfachnennungen möglich*

- In meinem ehemaligen Dortmunder Stadtteil und in benachbarten Stadtteilen
  In anderen Dortmunder Stadtteilen  
 In Nachbarstädten/im Dortmunder Umland
  Auch außerhalb des Dortmunder Umlands  
 Ich habe nicht aktiv gesucht (z. B. Erbschaft, Umzug in bestehenden Haushalt usw.) --> Weiter mit Frage 11

**9. In welchen Dortmunder Stadtteilen oder Orten außerhalb Dortmunds haben Sie gesucht?**

Diese Felder bitte nicht beschriften!

0	1	2	3	4	5	6	7	8	9
0	1	2	3	4	5	6	7	8	9
0	1	2	3	4	5	6	7	8	9
0	1	2	3	4	5	6	7	8	9

**10. Wie lange haben Sie gezielt eine Wohnung/ein Haus/ein Grundstück gesucht?**

- Kürzer als 3 Monate
  3 bis 6 Monate
  6 bis 12 Monate
  Länger als 12 Monate

**11. Was war der entscheidende Grund für Sie, aus Dortmund wegzuziehen?**

Diese Felder bitte nicht beschriften!

0	1	2	3	4	5	6	7	8	9
0	1	2	3	4	5	6	7	8	9

**12. In welchen Bereichen gibt es für Ihren Haushalt weiterhin regelmäßig Bezugspunkte nach Dortmund?**

*Mehrfachnennungen möglich*

- Arbeit/Beruf
  Einkaufen in der Dortmunder City
  Konzerte/Theater/Kino
  Gastronomie  
 Schule/n
  Verwandte/Bekannte/Freunde
  Hobbys/Vereinsleben
  Keine Bezugspunkte  
 (Aus-)Bildung/Studium
  Sportveranstaltungen
  Arztbesuche/medizinische Einrichtungen

**13. Wie zufrieden sind Sie insgesamt mit Ihrer jetzigen Wohnsituation?**

- Sehr zufrieden
  Eher zufrieden
  Teils/teils
  Eher unzufrieden
  Überhaupt nicht zufrieden

**14. Wenn Sie den Umzug aus heutiger Sicht betrachten: Inwieweit treffen die folgenden Aussagen Ihren Erfahrungen nach zu?**

	Trifft völlig zu	Trifft eher zu	Teils/teils	Trifft eher nicht zu	Trifft überhaupt nicht zu	Kann ich nicht beurteilen
Hier ist es ruhiger und erholsamer.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>				
Hier ist "mehr los".	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>				
Die Einkaufsmöglichkeiten sind hier besser.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>				
In Kitas/Schulen finden sich hier bessere Voraussetzungen.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>				
Hier ist die Anbindung an die öffentlichen Verkehrsmittel besser.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>				
Die Nachbarschaft entspricht hier eher meinen Vorstellungen.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>				
Ich bin jetzt stärker auf das Auto angewiesen.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>				
Meine Mobilitätskosten sind gestiegen.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>				
Ich bin jetzt schneller an meinem Arbeits-/Ausbildungsplatz.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>				
Meinen Alltag kann ich hier besser organisieren.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>				
Mir gefällt die Atmosphäre hier besser.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>				

**15. Könnten Sie sich in Zukunft vorstellen, wieder nach Dortmund zurückzuziehen?**

- Ja, auf jeden Fall
  Ja, vielleicht
  Nein, eher nicht
  Weiß nicht

**Wovon hängt Ihre Entscheidung ab?**

Diese Felder bitte nicht beschriften!

0	1	2	3	4	5	6	7	8	9
0	1	2	3	4	5	6	7	8	9

Zum Schluss möchten wir Sie um einige statistische Angaben bitten:

**A. In was für einem Haushalt leben Sie an Ihrer jetzigen Wohnadresse?**

- Einpersonenhaushalt                       Alleinerziehend  
 Paar ohne Kind/er                       Wohngemeinschaft  
 Paar mit Kind/ern                       Sonstiges (bitte nennen) \_\_\_\_\_

Diese Felder bitte nicht beschriften!

0	1	2	3	4	5	6	7	8	9
0	1	2	3	4	5	6	7	8	9

**B. Tragen Sie bitte das Geburtsjahr und das Geschlecht aller Personen ein, die zu Ihrem Haushalt gehören.**

	Geburtsjahr	Weiblich	Männlich	Divers
Sie selbst:	_____	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Person 2:	_____	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Person 3:	_____	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Person 4:	_____	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Person 5:	_____	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Person 6:	_____	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Sowie weitere \_\_\_\_\_ Personen (bitte Anzahl eintragen)

**C. Gibt es in Ihrem Haushalt Personen, die eine ausländische Staatsangehörigkeit haben, aus dem Ausland zugewandert oder im Ausland geboren sind?**

- Ja                       Nein

**D.1 Welcher (Erwerbs-)Tätigkeit gehen Sie und welcher geht - falls in Ihrem Haushalt vorhanden - Ihr\*e Partner\*in momentan nach? Mehrfachnennungen möglich**

Sie selbst:

- Vollzeitbeschäftigung (35 Std. oder mehr)  
 Teilzeitbeschäftigung  
 Geringfügige Beschäftigung (450 €)  
 Arbeitslos/Arbeitssuchend  
 Studium/Schule/Ausbildung  
 Rente/Pension  
 Hausfrau/Hausmann  
 Sonstiges

Partner\*in:

- Vollzeitbeschäftigung (35 Std. oder mehr)  
 Teilzeitbeschäftigung  
 Geringfügige Beschäftigung (450 €)  
 Arbeitslos/Arbeitssuchend  
 Studium/Schule/Ausbildung  
 Rente/Pension  
 Hausfrau/Hausmann  
 Sonstiges

**D.2 Wo üben Sie und wo übt - falls vorhanden - Ihr\*e Partner\*in diese Tätigkeit aus?**

Bitte tragen Sie die Postleitzahl ein.

Sie selbst: \_\_\_\_\_ Partner\*in: \_\_\_\_\_

**E.1 Wie hoch ist ungefähr das durchschnittliche Nettoeinkommen Ihres gesamten Haushalts?**

Dies umfasst die Einkommen aller Haushaltsmitglieder - einschl. Renten, Kindergeld, Sozialleistungen, Unterhalt usw. - abzüglich Steuern und Sozialabgaben im Monat.

- < 1.000 €                       3.000 € - 3.999 €                       Möchte ich nicht angeben  
 1.000 € - 1.999 €                       4.000 € - 4.999 €  
 2.000 € - 2.999 €                       > = 5.000 €

**E.2 Bezieht Ihr Haushalt Sozialleistungen ("Hartz IV", Sozialhilfe, Grundsicherung, BAföG usw.)?**

- Ja                       Nein                       Möchte ich nicht angeben

**Vielen Dank für Ihre freundliche Unterstützung!**

# Dortmunder Umfragen

## Nach Dortmund zugezogen

### 1. In welchem Dortmunder Stadtbezirk wohnen Sie?

- |  |                                      |                                    |   |
|--|--------------------------------------|------------------------------------|---|
| <input type="checkbox"/> Innenstadt-West | <input type="checkbox"/> Eving       | <input type="checkbox"/> Aplerbeck | <input type="checkbox"/> Lütgendortmund |
| <input type="checkbox"/> Innenstadt-Nord | <input type="checkbox"/> Scharnhorst | <input type="checkbox"/> Hörde     | <input type="checkbox"/> Huckarde       |
| <input type="checkbox"/> Innenstadt-Ost  | <input type="checkbox"/> Brackel     | <input type="checkbox"/> Hombruch  | <input type="checkbox"/> Mengede        |

### 2. Wo haben Sie vor Ihrem Zuzug nach Dortmund gewohnt?

Tragen Sie bitte die Postleitzahl ein.

Postleitzahl:

### 3. Wie lange haben Sie vor Ihrem Zuzug nach Dortmund an Ihrem vorherigen Wohnort gewohnt?

- |                                      |   |  |  |
|--------------------------------------|---|--|--|
| <input type="checkbox"/> Bis 5 Jahre | <input type="checkbox"/> 5 bis 10 Jahre | <input type="checkbox"/> 11 bis 20 Jahre | <input type="checkbox"/> Über 20 Jahre |
|--------------------------------------|---|--|--|

### 4. Wie sah Ihre Wohnsituation aus, bevor Sie nach Dortmund gezogen sind?

- Wohnform:**
- |                                     |   |   |
|-------------------------------------|---|---|
| <input type="checkbox"/> Wohnung    | <input type="checkbox"/> Doppelhaushälfte | <input type="checkbox"/> Frei stehendes Ein- oder Zweifamilienhaus        |
| <input type="checkbox"/> Reihenhaus | <input type="checkbox"/> WG-Zimmer        | <input type="checkbox"/> Sonstiges (z. B. bei den Eltern, zur Untermiete) |

- Wohnstatus:**
- |                                |                                   |
|--------------------------------|-----------------------------------|
| <input type="checkbox"/> Miete | <input type="checkbox"/> Eigentum |
|--------------------------------|-----------------------------------|

- Wohnfläche**
- |  |   |   |   |   |   |
|--|---|---|---|---|---|
| <input type="checkbox"/> < 40 m <sup>2</sup> | <input type="checkbox"/> 40 - 59 m <sup>2</sup> | <input type="checkbox"/> 60 - 79 m <sup>2</sup> | <input type="checkbox"/> 80 - 99 m <sup>2</sup> | <input type="checkbox"/> 100 - 139 m <sup>2</sup> | <input type="checkbox"/> > = 140 m <sup>2</sup> |
|--|---|---|---|---|---|

**Anzahl Zimmer (ohne Küche/Diele/Bad):**

### 5. Wie sieht Ihre jetzige Wohnsituation aus?

- Wohnform:**
- |                                     |   |   |
|-------------------------------------|---|---|
| <input type="checkbox"/> Wohnung    | <input type="checkbox"/> Doppelhaushälfte | <input type="checkbox"/> Frei stehendes Ein- oder Zweifamilienhaus        |
| <input type="checkbox"/> Reihenhaus | <input type="checkbox"/> WG-Zimmer        | <input type="checkbox"/> Sonstiges (z. B. bei den Eltern, zur Untermiete) |

- Wohnstatus:**
- |                                |                                   |
|--------------------------------|-----------------------------------|
| <input type="checkbox"/> Miete | <input type="checkbox"/> Eigentum |
|--------------------------------|-----------------------------------|

- Baualter:**
- |   |  |
|---|--|
| <input type="checkbox"/> Neubau/Erstbezug | <input type="checkbox"/> Gebrauchtimmoblie |
|---|--|

- Wohnfläche**
- |  |   |   |   |   |   |
|--|---|---|---|---|---|
| <input type="checkbox"/> < 40 m <sup>2</sup> | <input type="checkbox"/> 40 - 59 m <sup>2</sup> | <input type="checkbox"/> 60 - 79 m <sup>2</sup> | <input type="checkbox"/> 80 - 99 m <sup>2</sup> | <input type="checkbox"/> 100 - 139 m <sup>2</sup> | <input type="checkbox"/> > = 140 m <sup>2</sup> |
|--|---|---|---|---|---|

**Anzahl Zimmer (ohne Küche/Diele/Bad):**

### Wenn Sie zur Miete wohnen: Wie viel beträgt Ihre monatliche Warmmiete (einschl. Betriebskosten)?

- |                                  |                                      |                                      |                                      |  |                                      |
|----------------------------------|--------------------------------------|--------------------------------------|--------------------------------------|--|--------------------------------------|
| <input type="checkbox"/> < 300 € | <input type="checkbox"/> 300 - 499 € | <input type="checkbox"/> 500 - 749 € | <input type="checkbox"/> 750 - 999 € | <input type="checkbox"/> 1.000 - 1.399 € | <input type="checkbox"/> > = 1.400 € |
|----------------------------------|--------------------------------------|--------------------------------------|--------------------------------------|--|--------------------------------------|

### Wenn Sie im Eigenheim wohnen: Wie groß ist die Grundstücksfläche?

- |   |   |   |   |   |   |
|---|---|---|---|---|---|
| <input type="checkbox"/> < 250 m <sup>2</sup> | <input type="checkbox"/> 250 - 399 m <sup>2</sup> | <input type="checkbox"/> 400 - 599 m <sup>2</sup> | <input type="checkbox"/> 600 - 799 m <sup>2</sup> | <input type="checkbox"/> 800 - 999 m <sup>2</sup> | <input type="checkbox"/> > = 1.000 m <sup>2</sup> |
|---|---|---|---|---|---|

### Wenn Sie in der eigenen Wohnung/im eigenen Haus wohnen: Wie viel betrug der Kaufpreis der Immobilie einschl. Grundstück (ohne Nebenkosten, z. B. Notar, Makler, Grunderwerbsteuer)?

- |  |  |  |  |
|--|--|--|--|
| <input type="checkbox"/> < 100.000 €         | <input type="checkbox"/> 200.000 - 299.000 € | <input type="checkbox"/> 400.000 - 599.000 € | <input type="checkbox"/> Immobilie nicht käuflich erworben |
| <input type="checkbox"/> 100.000 - 199.000 € | <input type="checkbox"/> 300.000 - 399.000 € | <input type="checkbox"/> > = 600.000 €       |  |

6. Aus welchem Anlass haben Sie nach einer Wohnung/einem Haus/  
einem Grundstück gesucht?

Diese Felder bitte nicht beschriften!

0	1	2	3	4	5	6	7	8	9
0	1	2	3	4	5	6	7	8	9
0	1	2	3	4	5	6	7	8	9
0	1	2	3	4	5	6	7	8	9

7. Wenn Sie an Ihre Suche zurückdenken: Wie wichtig waren die folgenden Aspekte für die Wahl Ihres jetzigen Wohnstandorts?

Gebäude/Wohnung	Sehr wichtig	Eher wichtig	Teils/teils	Eher unwichtig	Sehr unwichtig	Betrifft mich nicht
Verfügbarkeit einer Wohnung/eines Hauses/eines Grundstücks	<input type="checkbox"/>					
Gutes Preis-Leistungs-Verhältnis	<input type="checkbox"/>					
Geringer Energieverbrauch	<input type="checkbox"/>					
Viel Platz	<input type="checkbox"/>					
Barrierefreie Ausstattung	<input type="checkbox"/>					
Balkon/Terasse/Garten	<input type="checkbox"/>					
Keller/Kellerersatzraum	<input type="checkbox"/>					
Parkplatz/Garage	<input type="checkbox"/>					
<b>Soziales Wohnumfeld/Nachbarschaft</b>						
Intakte Nachbarschaft	<input type="checkbox"/>					
Freunde/Verwandte in der Nähe	<input type="checkbox"/>					
Rückkehr an den Heimatort eines Haushaltsmitglieds	<input type="checkbox"/>					
Nachbarn in meiner Altersgruppe/Generation	<input type="checkbox"/>					
Nachbarn mit ähnlicher Lebenseinstellung	<input type="checkbox"/>					
Gutes Sicherheitsgefühl	<input type="checkbox"/>					
"Gute Adresse" / "Gutes Image"	<input type="checkbox"/>					
<b>Lage</b>						
Ansprechendes Erscheinungsbild des Wohnviertels	<input type="checkbox"/>					
Wohnen im Grünen	<input type="checkbox"/>					
Wohnen in zentraler Lage	<input type="checkbox"/>					
Gute Umweltbedingungen (saubere Luft, wenig Lärm)	<input type="checkbox"/>					
Erreichbarkeit des Arbeits- oder Ausbildungsplatzes	<input type="checkbox"/>					
Erreichbarkeit von Bildungsangeboten	<input type="checkbox"/>					
Erreichbarkeit von Kultur-, Sport- und Freizeitangeboten	<input type="checkbox"/>					
Gute Anbindung an das (über-)regionale Straßennetz	<input type="checkbox"/>					
Gute Anbindung an das (über-)regionale Bahnnetz	<input type="checkbox"/>					
Fußläufige Erreichbarkeit der nächsten U-/Stadtbahnhaltestelle	<input type="checkbox"/>					
Fußläufige Erreichbarkeit der nächsten Bushaltestelle	<input type="checkbox"/>					
Fußläufige Erreichbarkeit von Einkaufsmöglichkeiten	<input type="checkbox"/>					
Fußläufige Erreichbarkeit der Kita/Grundschule	<input type="checkbox"/>					
Fußläufige Erreichbarkeit von Ärzten/medizinischer Versorgung	<input type="checkbox"/>					

**8. Wo haben Sie nach einer Wohnung/einem Haus/einem Grundstück gesucht?**

*Mehrfachnennungen möglich*

- In meinem jetzigen Dortmunder Stadtteil und in benachbarten Stadtteilen
  In anderen Dortmunder Stadtteilen  
 In Nachbarstädten/im Dortmunder Umland
  Auch außerhalb des Dortmunder Umlands  
 Ich habe nicht aktiv gesucht (z. B. Erbschaft, Umzug in bestehenden Haushalt usw.) --> Weiter mit Frage 11

**9. In welchen Dortmunder Stadtteilen oder Orten außerhalb Dortmunds haben Sie gesucht?**

Diese Felder bitte nicht beschriften!

0	1	2	3	4	5	6	7	8	9
0	1	2	3	4	5	6	7	8	9
0	1	2	3	4	5	6	7	8	9
0	1	2	3	4	5	6	7	8	9

**10. Wie lange haben Sie gezielt eine Wohnung/ein Haus/ein Grundstück gesucht?**

- Kürzer als 3 Monate
  3 bis 6 Monate
  6 bis 12 Monate
  Länger als 12 Monate

**11. Was war der entscheidende Grund für Sie, nach Dortmund zu ziehen?**

Diese Felder bitte nicht beschriften!

0	1	2	3	4	5	6	7	8	9
0	1	2	3	4	5	6	7	8	9

**12. In welchen Bereichen gibt es für Ihren Haushalt weiterhin regelmäßig Bezugspunkte zu Ihrem alten Wohnort? Mehrfachnennungen möglich**

- Arbeit/Beruf
  Einkaufen
  Konzerte/Theater/Kino
  Gastronomie  
 Schule/n
  Verwandte/Bekannte/Freunde
  Hobbys/Vereinsleben
  Keine Bezugspunkte  
 (Aus-)Bildung/Studium
  Sportveranstaltungen
  Arztbesuche/medizinische Einrichtungen

**13. Wie zufrieden sind Sie insgesamt mit Ihrer jetzigen Wohnsituation?**

- Sehr zufrieden
  Eher zufrieden
  Teils/teils
  Eher unzufrieden
  Überhaupt nicht zufrieden

**14. Wenn Sie den Umzug aus heutiger Sicht betrachten: Inwieweit treffen die folgenden Aussagen Ihren Erfahrungen nach zu?**

	Trifft völlig zu	Trifft eher zu	Teils/teils	Trifft eher nicht zu	Trifft überhaupt nicht zu	Kann ich nicht beurteilen
Hier ist es ruhiger und erholsamer.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>				
Hier ist "mehr los".	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>				
Die Einkaufsmöglichkeiten sind hier besser.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>				
In Kitas/Schulen finden sich hier bessere Voraussetzungen.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>				
Hier ist die Anbindung an die öffentlichen Verkehrsmittel besser.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>				
Die Nachbarschaft entspricht hier eher meinen Vorstellungen.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>				
Ich bin jetzt stärker auf das Auto angewiesen.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>				
Meine Mobilitätskosten sind gestiegen.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>				
Ich bin jetzt schneller an meinem Arbeits-/Ausbildungsplatz.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>				
Meinen Alltag kann ich hier besser organisieren.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>				
Mir gefällt die Atmosphäre hier besser.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>				

**15. Könnten Sie sich in Zukunft vorstellen, wieder aus Dortmund wegzuziehen?**

- Ja, auf jeden Fall
  Ja, vielleicht
  Nein, eher nicht
  Weiß nicht

**Wovon hängt Ihre Entscheidung ab?**

Diese Felder bitte nicht beschriften!

0	1	2	3	4	5	6	7	8	9
0	1	2	3	4	5	6	7	8	9

Zum Schluss möchten wir Sie um einige statistische Angaben bitten:

**A. In was für einem Haushalt leben Sie an Ihrer jetzigen Wohnadresse?**

- Einpersonenhaushalt                       Alleinerziehend  
 Paar ohne Kind/er                       Wohngemeinschaft  
 Paar mit Kind/ern                       Sonstiges (bitte nennen) \_\_\_\_\_

Diese Felder bitte nicht beschriften!

0	1	2	3	4	5	6	7	8	9
0	1	2	3	4	5	6	7	8	9

**B. Tragen Sie bitte das Geburtsjahr und das Geschlecht aller Personen ein, die zu Ihrem Haushalt gehören.**

	Geburtsjahr	Weiblich	Männlich	Divers
Sie selbst:	_____	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Person 2:	_____	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Person 3:	_____	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Person 4:	_____	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Person 5:	_____	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Person 6:	_____	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Sowie weitere \_\_\_\_\_ Personen (bitte Anzahl eintragen)

**C. Gibt es in Ihrem Haushalt Personen, die eine ausländische Staatsangehörigkeit haben, aus dem Ausland zugewandert oder im Ausland geboren sind?**

- Ja                       Nein

**D.1 Welcher (Erwerbs-)Tätigkeit gehen Sie und welcher geht - falls in Ihrem Haushalt vorhanden - Ihr\*e Partner\*in momentan nach? Mehrfachnennungen möglich**

Sie selbst:

- Vollzeitbeschäftigung (35 Std. oder mehr)  
 Teilzeitbeschäftigung  
 Geringfügige Beschäftigung (450 €)  
 Arbeitslos/Arbeitssuchend  
 Studium/Schule/Ausbildung  
 Rente/Pension  
 Hausfrau/Hausmann  
 Sonstiges

Partner\*in:

- Vollzeitbeschäftigung (35 Std. oder mehr)  
 Teilzeitbeschäftigung  
 Geringfügige Beschäftigung (450 €)  
 Arbeitslos/Arbeitssuchend  
 Studium/Schule/Ausbildung  
 Rente/Pension  
 Hausfrau/Hausmann  
 Sonstiges

**D.2 Wo üben Sie und wo übt - falls vorhanden - Ihr\*e Partner\*in diese Tätigkeit aus?**

Bitte tragen Sie die Postleitzahl ein.

Sie selbst: \_\_\_\_\_ Partner\*in: \_\_\_\_\_

**E.1 Wie hoch ist ungefähr das durchschnittliche Nettoeinkommen Ihres gesamten Haushalts?**

Dies umfasst die Einkommen aller Haushaltsmitglieder - einschl. Renten, Kindergeld, Sozialleistungen, Unterhalt usw. - abzüglich Steuern und Sozialabgaben im Monat.

- < 1.000 €                       3.000 € - 3.999 €                       Möchte ich nicht angeben  
 1.000 € - 1.999 €                       4.000 € - 4.999 €  
 2.000 € - 2.999 €                       > = 5.000 €

**E.2 Bezieht Ihr Haushalt Sozialleistungen ("Hartz IV", Sozialhilfe, Grundsicherung, BAföG usw.)?**

- Ja                       Nein                       Möchte ich nicht angeben

**Vielen Dank für Ihre freundliche Unterstützung!**