

Bericht zum kleinräumigen Wohnungsmarktmonitoring

Auswertungsjahr 2021



Inhalt	Seite
1. Einleitung	5
2. Methodik des kleinräumigen Wohnungsmarktmonitorings	6
Liste der 170 Statistischen Unterbezirke	7
3. Ergebnisse auf einen Blick	8
4. Analyse der Teilziele	10
4.1 Teilziel „Verbesserung der Wohnsituation für Familien“	10
4.2 Teilziel „Verbesserung der Wohnsituation für Senior*innen“	16
4.3 Teilziel „Verbesserung der Wohnsituation in Quartieren mit erhöhtem wohnungswirtschaftlichem und sozialem Handlungsbedarf“	23
4.3.1 Quartiere mit erhöhtem wohnungswirtschaftlichem Handlungsbedarf	23
4.3.2 Quartiere mit erhöhtem sozialem Handlungsbedarf	31
Anhang	38
Liste der Ziel- und Kontextindikatoren	38
Kartographische Darstellung der Kontextindikatoren	40
Impressum	49

1. Einleitung

Wohnungs-, sozial- und stadtentwicklungspolitische Handlungsfelder zeigen sich sowohl auf der gesamtstädtischen als auch auf der kleinräumigen Ebene. In der kleinräumigen Betrachtung können diese sehr unterschiedlich ausgeprägt sein oder überhaupt erst sichtbar werden. Für einen zielgerichteten Ressourceneinsatz ist es daher sinnvoll, Politik, Verwaltung und Wohnungsmarktakteur*innen eine Entscheidungsgrundlage für entsprechende wohnungspolitische Strategien und Steuerungsmöglichkeiten an die Hand zu geben.

Das kleinräumige Wohnungsmarktmonitoring dient als Informations- und Steuerungsinstrument. Es soll die Aufmerksamkeit auf Räume lenken, in denen Handlungsbedarfe bestehen könnten. Im Fokus stehen dabei die wohnungspolitischen Teilziele der Stadt Dortmund **„Verbesserung der Wohnsituation für Familien“**, **„Verbesserung der Wohnsituation für Senior*innen“** sowie **„Verbesserung der Wohnsituation in Quartieren mit erhöhtem wohnungswirtschaftlichem und sozialem Handlungsbedarf“**.

Diese vorrangigen Teilziele wurden im Kommunalen Wohnkonzept Dortmund 2009 formuliert und haben auch im aktualisierten Kommunalen Wohnkonzept 2021, das am 17.02.2022 vom Rat beschlossen wurde, weiterhin Bestand. Im Zuge der sich seit Anfang der 2010er Jahre kontinuierlich anspannenden Wohnungsmarktsituation in Dortmund haben kleinräumige bzw. quartiersbezogene Aufgaben des wohnungspolitischen Handelns weiter an Bedeutung gewonnen. Durch veränderte Rahmenbedingungen haben sich die Anforderungen und das Spektrum an Aufgaben teilweise verschoben bzw. weiter ausdifferenziert. Projekte und Maßnahmen müssen daher immer stärker an die individuellen Herausforderungen vor Ort angepasst und nachvollziehbar priorisiert werden.

Mit Hilfe des kleinräumigen Wohnungsmarktmonitoring können auffällige Situationen und Entwicklungen im Zusammenhang mit den o. g. wohnungspolitischen Teilzielen zunächst grob verortet werden („Radarfunktion“), ohne daraus ganz unmittelbar konkrete Handlungsansätze ableiten zu können. Es liefert wichtige Grundlagendaten, die durch Hinzuziehen weiterer statistischer Daten und qualitativer Informationen eine vertiefende Analyse unterstützen. Außerdem bietet das kleinräumige Wohnungsmarktmonitoring eine erste objektive Basis zur Auswahl von Quartieren für eine bestandsorientierte Quartiersentwicklung.

Die Erreichung der wohnungspolitischen Ziele steht auch bei Neubauvorhaben im Fokus. Für eine bedarfsgerechte und zielgruppenorientierte Wohnbauentwicklung fließen die jährlich aktualisierten Daten des kleinräumigen Wohnungsmarktmonitorings in Stellungnahmen zur Aufstellung von Bebauungsplänen ein. Darüber hinaus dienen die Daten bei der Beratung von Investierenden als Hilfestellung, um den Bedarf an geförderten Wohnungen kleinräumig zu qualifizieren und zu benennen.

2. Methodik des kleinräumigen Wohnungsmarktmonitorings

Im Jahr 2008 wurde, im Rahmen der Erstellung des Kommunalen Wohnkonzeptes Dortmund, der Grundstein für das analytische Instrument des kleinräumigen Monitorings erarbeitet. Seitdem wird es stetig weiterentwickelt. Nach wie vor werden folgende methodische Anforderungen an das Monitoringsystem gestellt:

- Die Indikatoren sind in ihrer Anzahl überschaubar und in ihrer inhaltlichen Aussage eindeutig und nachvollziehbar.
- Die Indikatoren werden auf der Ebene der 170 Statistischen Unterbezirke dargestellt, da auf dieser räumlichen Ebene eine große Datenvielfalt zur Verfügung steht.
- Die Auswahl der Indikatoren orientiert sich, soweit möglich und unter wohnungsmarktspezifischen Gesichtspunkten sinnvoll, an der Dortmunder Sozialberichterstattung¹.

Das methodische Konzept des kleinräumigen Monitorings sieht die betrachteten wohnungspolitischen Teilziele der Stadt Dortmund jeweils zwei Zielindikatoren vor. In ihrer Zusammenschau geben sie Auskunft darüber, ob ein Statistischer Unterbezirk in seinem Status quo positiv oder negativ vom städtischen Durchschnitt abweicht.

Die Analyse der jeweiligen Zielindikatoren ermöglicht eine erste Situationseinordnung, so dass auf dieser Grundlage die Aufmerksamkeit auf Statistische Unterbezirke gelenkt wird, die vom städtischen Durchschnitt abweichen. Sie allein reichen jedoch nicht zur Charakterisierung aus. Daher wird ein breites Spektrum an ergänzenden Indikatoren, den sogenannten Kontextindikatoren, hinzugezogen (s. Liste der Ziel- und Kontextindikatoren im Anhang). Diese sind zielübergreifend und beschreiben die Unterbezirke hinsichtlich ihrer Bevölkerungsstruktur, Gebäudestruktur, Wohnsituation und Bautätigkeit sowie ihrer wohnungswirtschaftlichen und sozialen Lage.

Im Kommunalen Wohnkonzept wurden neben den in der Einleitung genannten Teilzielen auch noch die Teilziele „Verbesserung der Wohnsituation für Menschen mit Behinderung“ sowie „Sicherung der Wohnungsversorgung von Haushalten mit Marktzugangsschwierigkeiten“ formuliert. Diese werden nicht über das kleinräumige Wohnungsmarktmonitoring betrachtet. Denn nach wie vor liegen zur Abbildung der Wohnsituation von Menschen mit Behinderung keine aussagekräftigen, kleinräumig darstellbaren Indikatoren vor. Zur Schließung dieser Informationslücke beinhaltet die wohnungspolitische Agenda des Kommunalen Wohnkonzeptes Dortmund 2021 den Arbeitsauftrag, eine Untersuchung zum „Wohnraumbedarf mobilitätseingeschränkter Personen“ zu erstellen. Das Teilziel „Sicherung der Wohnungsversorgung von Haushalten mit Marktzugangsschwierigkeiten“ wird auf Grund seiner raumübergreifenden Relevanz im Rahmen der gesamtstädtischen Wohnungsmarktbeobachtung abgehandelt. Die kleinräumig darstellbaren Aspekte dieses Teilziels werden im Kapitel 4.3.2 Sozial auffällige Quartiere aufgegriffen. Darüber hinaus hat in diesem Kontext das Amt für Wohnen die Erstellung einer Bezahlbarkeitsanalyse in Auftrag gegeben, die das aktuelle Verhältnis zwischen Einkommen und Wohnkostenbelastung abbilden soll. Die Ergebnisse werden voraussichtlich im Mitte 2023 vorliegen und in das gesamtstädtische Wohnungsmarktbeobachtungssystem einfließen.

Der Datensatz des kleinräumigen Wohnungsmarktmonitoringsystems wird jährlich aktualisiert und in unterschiedlichen Aufgabenbereichen der Verwaltung einzelfallbezogen als Informationsgrundlage verwendet. Die umfangreiche Gesamtbetrachtung in Berichtsform wird in einem drei- bis vierjährigen Rhythmus vorgenommen. Der nun vorliegende vierte Bericht zum kleinräumigen Wohnungsmarktmonitoring zeigt die Ergebnisse der Datenanalysen zum Stand 31.12.2021².

¹ Zuletzt: Stadt Dortmund (2018): Bericht zur sozialen Lage in Dortmund 2018.

² Der Datensatz für das Jahr 2022 wird erst im Herbst 2023 zur Verfügung stehen.

Liste der 170 Statistischen Unterbezirke

Innenstadt-West			Brackel		620	Bittermark	
001	City-Ost		311	Asselburg		631	Brünninghausen
002	City-West		312	Asseln Dorf		632	Renninghausen
003	Cityring-West		313	Asseln Hellweg		641	Eichlinghofen
004	Cityring-Ost		314	Kolonie Holstein		642	Universität
011	Westfalahalle		315	Kolonie Neuasseln		643	Salingen
012	Südwestfriedhof		321	Brackeler Feld		651	Hombruch
013	Tremonia		322	Westheck		652	Deutsch-Luxemburger-Straße
021	Westpark		323	Reichshof		653	Siedlung Rotkehlchenweg
022	Dorstfelder Brücke		324	Brackel Dorf		661	Persebeck
023	Union		325	Brackel Hellweg		662	Kruckel
031	Hallerey		326	Knappschaftskrankenhaus		663	Schnee
032	Dorstfeld		327	Hauptfriedhof		671	Großholthausen
033	Oberdorstfeld		328	Funkturmsiedlung		672	Kirchhörde-Nord
Innenstadt-Nord			331	Wambel Dorf		673	Kleinholthausen
041	Hafen		332	Breierspfad		674	Kirchhörde-Ost
042	Hafen-Süd		333	Pferderennbahn		675	Kirchhörde-West
043	Hafen-Südost		341	Wickeder Feld		676	Löttringhausen-Nord
051	Nordmarkt-Süd		342	Wickede Dorf		677	Löttringhausen-Süd
052	Nordmarkt-Südost		343	Dollersweg		678	Schanze
053	Nordmarkt-West		344	Flughafen		681	Rombergpark
054	Nordmarkt-Ost		Aplerbeck			682	Lücklemberg
061	Borsigplatz		411	Aplerbecker Straße		690	Menglinghausen
062	Westfalahütte		412	Marsbruchstraße		Lütgendortmund	
Innenstadt-Ost			413	Aplerbecker Markt		710	Bövinghausen
071	Kaiserbrunnen		414	Vieselerhofstraße		720	Kley
072	Funkenburg		415	Aplerbeck Bahnhof Süd		731	Holte-Kreta
073	Körne		416	Aplerbecker Markt		732	Deipenbeck
081	Westfalendamm-Nord		417	Schwenter Straße		733	Lütgendortmund-Mitte
082	Gartenstadt-Nord		421	Berghofen Dorf		734	Lütgendortmund-Ost
083	Westfalendamm-Süd		422	Ostkirchstraße		735	Lütgendortmund-West
084	Gartenstadt-Süd		423	Berghofer Markt		736	Somborn
091	Ruhrallee West		431	Schüren-Neu		741	Germania
092	Ruhrallee Ost		432	Schüren-Alt		742	Marten
Eving			441	Sölde-Nord		750	Oespel
111	Brechten-Nord		442	Sölde-Süd		760	Westrich
112	Brechten-Süd		451	Söldeholz		Huckarde	
121	Niedereving		452	Lichtendorf		810	Deusen
122	Eving		Hörde			821	Mailoh
123	Obereving		511	Benninghofen		822	Erpinghofsiedlung
124	Kemminghausen		512	Loh		823	Wischlingen
130	Holthausen		521	Schulzentrum Hachenev		824	Huckarde
140	Lindenhorst		522	Pferdebachtal		825	Insterburgsiedlung
Scharnhorst			531	Remberg		831	Jungfermtal
211	Altenderne		532	Hörde		832	Rahm
212	Derne		533	Phönix-West		841	Kirchlinde-Alt
221	Grevel		534	Brücherhof		842	Siedlung Siepmannstraße
222	Hostedde		535	Clarenberg		843	Hangenev
231	Franz-Zimmer-Siedlung		541	Höchsten		Mengede	
232	Kirchderne		542	Holzen		910	Bodelschwingh
241	Kurl-Nord		551	Syburg		921	Brünninghausen/Knepper
242	Kurl-Süd		552	Buchholz		922	Mengeder Heide
243	Husen-Nord		561	Wellinghofen		923	Mengede-Mitte
244	Husen-Süd		562	Durchstraße		924	Alte Kolonie
251	Lanstrop-Neu		570	Wichlinghofen		930	Nette
252	Lanstrop-Alt		Hombruch			940	Oestrich
261	MSA-Siedlung		611	Schönau		951	Groppenbruch
262	Alt-Scharnhorst		612	Ostenbergstraße		952	Schweringhausen
263	Westholz		613	Krückenweg		953	Ellinghausen
270	Scharnhorst-Ost		614	Baroper Markt		954	Niedernette
			615	Zechenplatz		960	Westerfild

3. Ergebnisse auf einen Blick

Die Intention des kleinräumigen Wohnungsmarktmonitorings ist es, den Fokus auf Statistische Unterbezirke zu richten, die hinsichtlich der Teilziele des Kommunalen Wohnkonzeptes möglicherweise eine besondere Handlungspriorität aufweisen. Hierzu wurden die wohnungsmarktrelevanten Daten ausgewertet und kartographisch dargestellt. Die in den einzelnen Kapiteln unter „Priorisierung“ und „Kontextindikatoren“ jeweils vorgeschlagenen weiteren Analysen sind als Anregungen zu verstehen, die im Austausch mit den jeweiligen Fachbereichen bewertet werden sollen. Die wesentlichen Erkenntnisse werden im Folgenden kurz zusammengefasst:

Teilziel „Verbesserung der Wohnsituation für Familien“

Das wohnungspolitische Ziel der Verbesserung der Wohnsituation für Familien wird durch die beiden Zielindikatoren „Anteil der unter 10-Jährigen“ und „Anteil der Fortzüge der unter 10-Jährigen“ veranschaulicht. Diese weisen in einem Großteil der Statistischen Unterbezirke auf eine niedrige bis mittlere Handlungspriorität hin.

Allerdings besteht in 19 Unterbezirken aufgrund einer überdurchschnittlich hohen Fortzugsrate bei gleichzeitig hohem Anteil junger Familien eine deutliche Handlungspriorität z. B. hinsichtlich der Familienfreundlichkeit der Quartiere. In diesen Typus fallen insbesondere die Unterbezirke der **nördlichen Innenstadt**. Weitere Unterbezirke, bei denen Handlungsnotwendigkeiten bestehen, liegen im nordöstlichen und nordwestlichen Stadtgebiet wie z. B. **Dorstfeld (032)**, **Lanstrop-Neu (251)**, **Wickeder Feld (341)**, **Germania (741)**, **Alte Kolonie (924)** und **Oestrich (940)**.

Eine mittlere bis hohe Handlungspriorität wird den Statistischen Unterbezirken mit einer überdurchschnittlichen Fortzugsrate der unter 10-Jährigen bei gleichzeitig unterdurchschnittlichem Anteil an unter 10-Jährigen zugesprochen. Hier stechen u. a. die innerstädtischen bzw. innenstadtnahen Unterbezirke **Cityring-West (003)**, **Westpark (021)**, **Dorstfelder Brücke (022)**, **Union (023)** und **Funkenburg (072)**, sowie die bevölkerungsreichen Unterbezirke **Brücherhof (534)** und **Hombruch (651)** hervor. Um die Hintergründe der Fortzüge zu analysieren, wäre eine genauere Betrachtung der Wohnsituation vor Ort sinnvoll. Aus den Erkenntnissen könnten gezielte Entwicklungsstrategien, die sich den Bedürfnissen von Familien widmen, erarbeitet werden.

Teilziel „Verbesserung der Wohnsituation für Senior*innen“

Anhand der beiden Zielindikatoren „Anteil der 65-Jährigen und Älteren“ und „Fortzüge der 65-Jährigen und Älteren“ können Statistische Unterbezirke identifiziert werden, in denen (möglicherweise) auf Grund einer auffälligen Datenlage, mit deutlich über- oder unterdurchschnittlichen Abweichungen vom gesamtstädtischen Durchschnitt, Handlungsbedarf im Hinblick auf das Teilziel „Verbesserung der Wohnsituation für Senior*innen“ bestehen könnte. Auch bei diesem Teilziel sind viele Unterbezirke von einer eher durchschnittlichen bzw. unauffälligen Datenlage geprägt.

Eine hohe Priorität zur näheren Betrachtung besteht für Statistische Unterbezirke mit einer deutlich überdurchschnittlichen Abweichung vom gesamtstädtischen Durchschnitt beider Indikatoren. Dies sind beispielsweise die Statistischen Unterbezirke **Renninghausen (632)**, **Kirchhörde-West (675)** und **Durchstraße (562)** gegeben.

Darüber hinaus ist die Betrachtung einiger bevölkerungsreicheren Unterbezirke mit einer hohen Fortzugsrate, die zwar über einen unterdurchschnittlichen Anteil an 65-Jährigen und Älteren verfügen, aber in denen absolut gesehen viele Senior*innen leben. Dazu zählen u. a. die Statistischen Unterbezirke **Hafen (041)**, **Ruhrallee West (091)**, **Derne (212)**, **Kaiserbrunnen (071)**, **Remberg (531)**, **Obereving (123)** und **Scharnhorst-Ost (270)**.

Teilziel „Verbesserung der Wohnsituation in Quartieren mit erhöhtem wohnungswirtschaftlichem Handlungsbedarf“

Die angespannte Situation des Dortmunder Wohnungsmarktes insbesondere im preiswerten und mittleren Segment erfordert eine stärkere Konzentration auf die Statistischen Unterbezirke, die sehr geringe Leerstandsquoten aufweisen. Besondere Aufmerksamkeit sollte auf die Quartiere mit niedrigem Mietniveau und niedrigen Leerstandsquoten gerichtet werden. Hier sollten die Ressourcen in die Erweiterung des vorhandenen preiswerten Wohnungsangebots durch Neubaumaßnahmen, aber auch z. B. durch den Ankauf von Belegungsbindungen erfolgen, um somit mögliche Verdrängungseffekte zu verhindern. Zu diesen Unterbezirken gehören u. a. **Wickeder Feld (341), Marsbruchstraße (412), Germania (741) und Jungferntal (831)**.

Darüber hinaus wäre eine nähere Betrachtung der Unterbezirke sinnvoll, die ebenfalls geringe Wohnungsleerstände, jedoch auch sehr hohe Mieten aufweisen. Diese Situation ist u. a. in Unterbezirken im südlichen und östlichen Stadtgebiet wie **Brüninghausen (631), Kruckel (662) und Gartenstadt-Nord (082)** gegeben. Hier könnten weitergehende Analysen Erkenntnisse darüber liefern, inwiefern und ggf. in welchen Quartieren eine Erweiterung des Wohnungsbestandes mit bezahlbarem Wohnraum möglich ist, um für Entlastung zu sorgen.

Teilziel „Verbesserung der Wohnsituation in Quartieren mit erhöhtem sozialem Handlungsbedarf“

Die beiden Zielindikatoren „SGB II-Empfänger*innen“ und „Migrant*innen“, die die Quartiere mit erhöhtem sozialem Handlungsbedarf kennzeichnen, korrelieren sehr stark miteinander. In Statistischen Unterbezirken mit einem hohen Anteil an SGB II-Empfänger*innen sind auch die Anteile an Migrant*innen überdurchschnittlich stark ausgeprägt.

Ein hoher Handlungsbedarf besteht in Statistischen Unterbezirken, in denen beide Indikatoren einen hohen Anteil aufweisen. Sie liegen schwerpunktmäßig in der **Innenstadt-Nord und Eving**, sowie in **Teilen von Huckarde, Mengede und Scharnhorst**. Durch Maßnahmen und Projekte der Stadterneuerung, im Rahmen des Aktionsplans Soziale Stadt Dortmund sowie im Projekt „nordwärts“ werden unter Partizipation der Bewohner*innen und in Zusammenarbeit mit unterschiedlichen weiteren Akteur*innen bereits zahlreiche Projekte und Maßnahmen umgesetzt, um die soziale Situation in diesen Quartieren zu verbessern. Die kontinuierlichen Aktivitäten der Wohnungswirtschaft zur Bestands- und Quartiersaufwertung leisten ebenfalls einen wichtigen Beitrag. Bevorzugte Handlungsrichtung aus wohnungspolitischer Perspektive ist die verstärkte Durchmischung unterschiedlicher Wohnungsangebote hinsichtlich der Miethöhe, der Wohnungsgröße und der Eigentumsform.

Auch einige durch Großwohnsiedlungen geprägte Unterbezirke weisen einen erhöhten Handlungsbedarf auf, darunter **Scharnhorst-Ost (270), Lanstrop-Neu (251), Westerfild (960), Nette (930), Siedlung Siepmanstraße (842) und Clarenberg (535)** mit den benachbarten Unterbezirken **Brücherhof (534) und Phoenix-West (533)**. In einigen dieser Quartiere wurden bereits umfangreiche Maßnahmen umgesetzt, die das Ziel verfolgen die Quartiere und die Lebensqualität ihrer Bewohner*innen zu stärken und als Best-Practice-Beispiel dienen könnten. Eine Verknüpfung von sozialen und wohnungswirtschaftlichen Maßnahmen hat sich in der Praxis bewährt, um eine Verbesserung der Wohn- und Lebenssituation in den Unterbezirken zu erreichen.

4. Analyse der Teilziele

4.1 Teilziel „Verbesserung der Wohnsituation für Familien“

Familien haben als Zielgruppe kommunalpolitischen und insbesondere auch wohnungspolitischen Handelns einen hohen Stellenwert in Dortmund. Die Zahl der in Dortmund lebenden Familien steigt, auch durch die zunehmende Zuwanderung von Familien aus dem Ausland. Die hieraus resultierende steigende Nachfrage nach familiengeeignetem und preiswertem Wohnraum trifft auf ein angespanntes Wohnungsmarktsegment, das auch von anderen Zielgruppen nachgefragt wird. Diese Konkurrenzsituation erschwert die Suche nach angemessenem Wohnraum zunehmend. Die Änderung der ehemaligen 25 % Quote für den geförderten Wohnungsbau bezogen auf die Anzahl der Wohneinheiten auf nun 30 % bezogen auf die Bruttogeschossfläche soll einerseits die absolute Zahl der geförderten Wohnungen erhöhen und andererseits den Fokus von der Schaffung kleiner Wohnungen hin zu größeren (familiengerechten) Wohnungen lenken. Vor diesem Hintergrund wurde in dem aktualisierten Kommunalen Wohnkonzept 2021 das Teilziel „Verbesserung der Wohnsituation für Familien“, wie bereits in der Vergangenheit, als wesentliche Aufgabe der Dortmunder Wohnungs- und Stadtentwicklungspolitik formuliert.

Unter Federführung des Amtes für Wohnen wurde im Jahr 2018 eine Wanderungsmotivuntersuchung durchgeführt, deren Ergebnisse auf Grund der zunehmenden Marktanspannung auf dem Dortmunder Wohnungsmarkt mehr denn je im Fokus des wohnungspolitischen Handelns stehen sollten. Eines der Kernergebnisse besagt, dass gerade Familienhaushalte in Dortmund Schwierigkeiten haben, eine ihren Anforderungen entsprechende und für sie bezahlbare Wohnung oder ein Haus zu finden. Dies betrifft insbesondere größere Familienverbände. Sie suchen im Schnitt länger als andere Haushaltstypen. Sie verlassen tendenziell häufiger die Stadt als die anderen befragten Haushaltstypen und nehmen dafür weitere Wege in Kauf. Die vor Beginn der Wanderungsmotivuntersuchung aus 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 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.

Diese Ergebnisse zeigen in Kombination mit den aktuellen Entwicklungen auf dem Dortmunder Wohnungsmarkt eindrücklich die Notwendigkeit der Schaffung von familiengeeignetem und bezahlbarem Wohnraum im gesamten Stadtgebiet. Dies umfasst folgende Ansatzpunkte:

- Kleinräumige bzw. kleinteilige Wohnbauflächenentwicklung, um der hohen Bindung der Familien an ihr bisheriges Wohnumfeld gerecht werden zu können
- Nutzung des wohnungs- und stadtentwicklungspolitischen Potenzials von Einfamilienhausgebieten mit bevorstehendem oder schon begonnenen Generationenwechsel
- Kleinteilige Ergänzung durch Objekte mit familiengeeigneten Grundrissen und Bauformen in bestehenden Siedlungen
- Gemeinschaftliche Wohnprojekte als eine Form des familiären Zusammenlebens

Die beiden Zielindikatoren

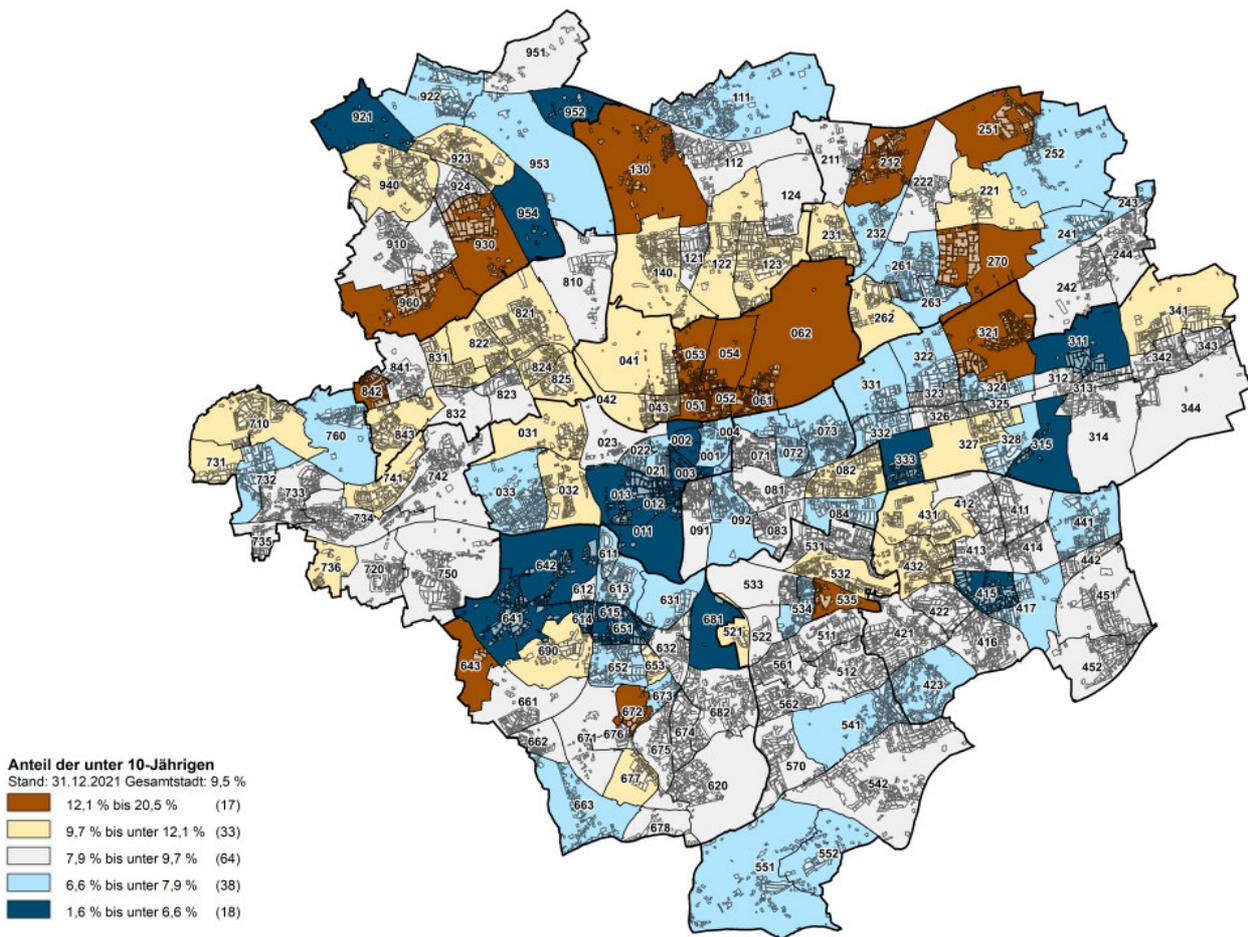
- Anteil der unter 10-Jährigen an der Hauptwohnbevölkerung im Statistischen Unterbezirk und
- durchschnittliche Zahl der Fortzüge pro Jahr der unter 10-Jährigen der letzten fünf Jahre - Binnen- und Nahwanderung - anteilig in der Altersgruppe in Prozent

zeigen auf, in welchen der 170 Statistischen Unterbezirken ein erhöhter Handlungsbedarf zur Steigerung der Familienfreundlichkeit bezogen auf das Wohnen besteht.

Anteil der unter 10-Jährigen

Der Anteil unter 10-Jährigen betrug zum Stichtag 31.12.2021 in Dortmund 9,5 %.

Karte 1: Anteil der unter 10-Jährigen an der Hauptwohnbevölkerung im Statistischen Unterbezirk



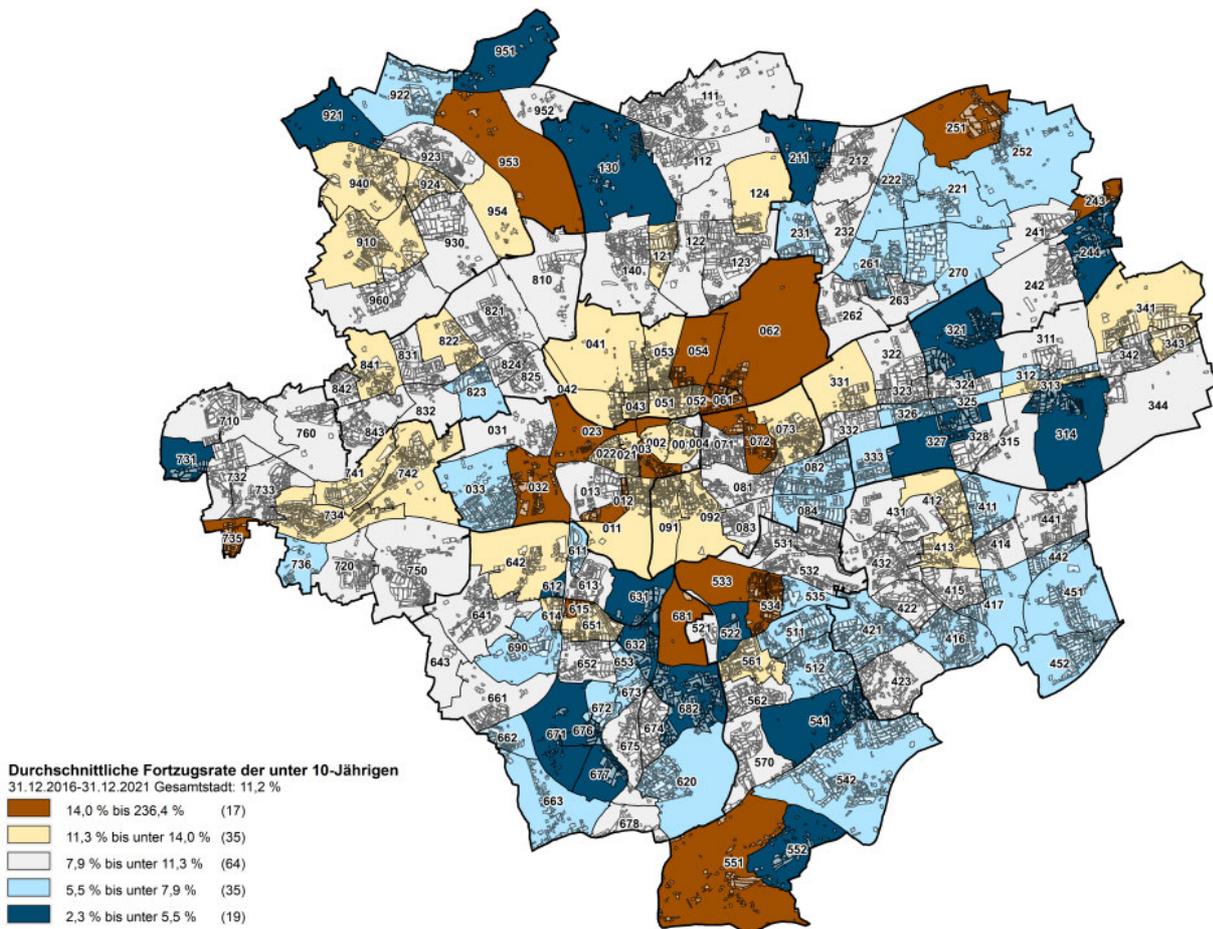
Quelle: Stadt Dortmund, Amt für Wohnen nach Daten der Dortmunder Statistik

Der Spitzenreiter mit einem überdurchschnittlich hohen Familienanteil ist Holthausen (130) im Stadtbezirk Eving mit 20,4 %. Dieser hohe Anteil, in dem durch dörfliche Strukturen geprägten Unterbezirk, ist im Kontext der Bebauung im Neubaugebiet Brechtener Heide zu sehen, da sich die jüngeren Bauabschnitte im Unterbezirk Holthausen befinden. Insgesamt prägt dieses Neubaugebiet die Bevölkerungsstruktur in Brechten deutlich. Den geringsten Familienanteil weist der Unterbezirk Rombergpark (681) mit 1,7 % auf, der mit der hohen Dichte an Senior*innen- und Pflegeeinrichtungen einhergeht. Auch im Unterbezirk Universität (642) mit 4,3 % sind auf Grund der Ausrichtung auf das studentische Wohnen vergleichsweise wenige Familien beheimatet. Ebenfalls deutlich unter dem gesamtstädtischen Durchschnitt liegt der Familienanteil im Unterbezirk City-West (002) mit 5,2 % und Tremonia (013) mit 5,5 %.

Durchschnittliche Fortzugsrate pro Jahr der unter 10-Jährigen

Die durchschnittliche Fortzugsrate der unter 10-Jährigen ist eine interessante Kenngröße, da sie Aufschluss bietet über die Familienfreundlichkeit des Wohnumfeldes bzw. der Familiengerechtigkeit des Wohnraumangebotes in den Statistischen Unterbezirken. Die durchschnittliche Fortzugsrate der unter 10-Jährigen betrug zum Stichtag 31.12.2021 in Dortmund 11,2 %.

Karte 2: Durchschnittliche Zahl der Fortzüge pro Jahr der unter 10-Jährigen der letzten fünf Jahre - Binnen- und Nahwanderung - anteilig in der Altersgruppe in Prozent



Quelle: Stadt Dortmund, Amt für Wohnen nach Daten der Dortmunder Statistik

Insgesamt 17 Unterbezirke weisen überdurchschnittliche Fortzugsraten auf. Auffallend hoch sind die Fortzugsraten der Unterbezirke Rombergpark (681) mit 236,4 %, Syburg (551) mit 35,6 % und Lütgendortmund-West (735) mit 30,8 %. Diese Zahlen lassen sich mit den dort verorteten Übergangseinrichtungen für Geflüchtete erklären und hängen mit den einhergehenden Wanderungssalden der Minderjährigen zusammen. Insbesondere innerstädtische bzw. innenstadtnahe Unterbezirke im nördlichen und westlichen Stadtgebiet weisen ebenfalls hohe Fortzugszahlen bei den unter 10-Jährigen auf. Die Fortzugsraten liegen in den Unterbezirken Borsigplatz (061) bei 14,1 %, Westfallenhütte (062) bei 15,9 %, Nordmarkt-Ost (054) bei 14,8 % sowie im Unterbezirk Funkenburg (072) bei 17,9 %. Auch im westlichen (Innenstadt-) Bereich sind überdurchschnittlich hohe Fortzugsraten in den Unterbezirken Union (023) mit 17,1 %, Dorstfeld (032) und Cityring-West (003) mit jeweils 15,0 % festzustellen. In Dorstfeld (032) lässt sich dies u. a. mit der Räumung des sogenannten Gebäudekomplexes „Hannibal II“ erklären, der 2017 aufgrund von Brandschutzmängeln vollständig geräumt werden musste. Darüber hinaus liegt die Fortzugsrate in dem am nordöstlichen Stadtrand liegenden Unterbezirk Lanstrop-Neu (251) mit 15,7 % über dem gesamtstädtischen Durchschnitt. Generell sind die Fortzugsraten in mehr als zwei Dritteln der Statistischen Unterbezirke Dortmunds als durchschnittlich bzw. gering zu bewerten.

Typisierung

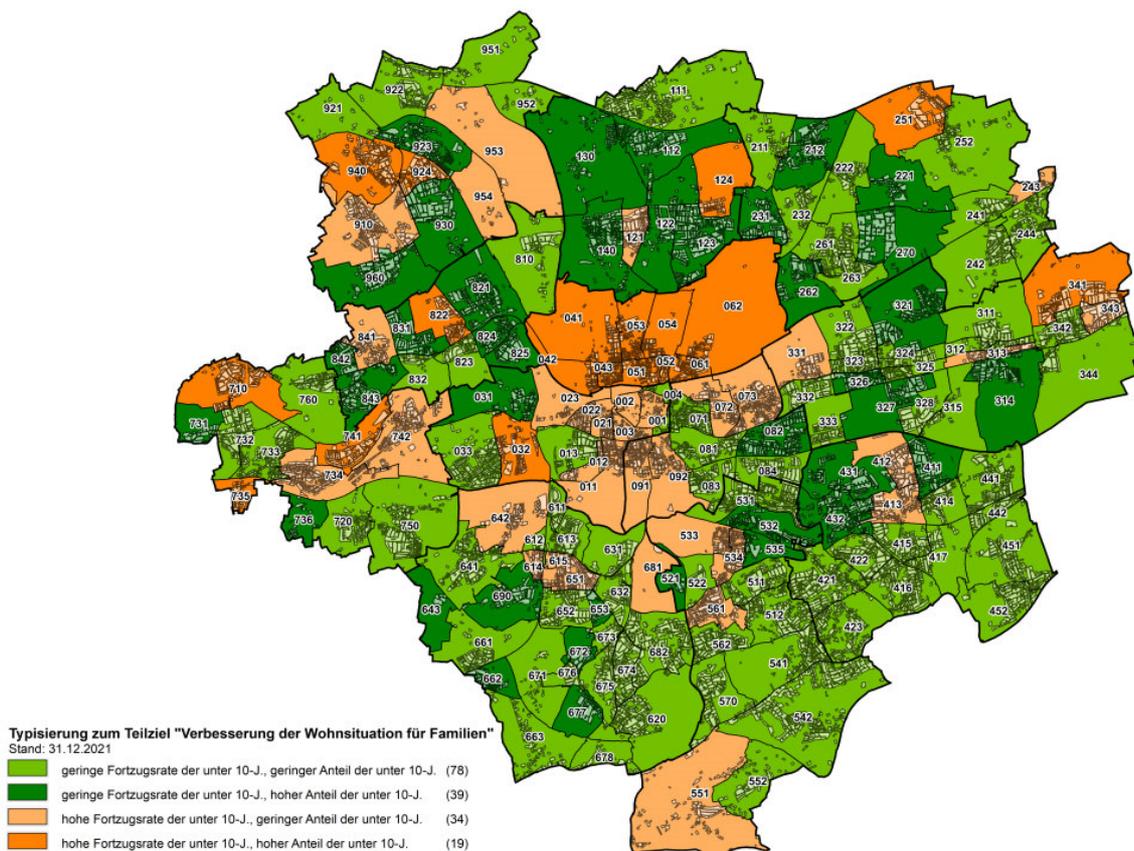
Im nächsten Analyseschritt werden die beiden Zielindikatoren „Anteil der unter 10-Jährigen in Prozent“ und „Fortzugsrate der unter 10-Jährigen in Prozent“ miteinander verschnitten. Dabei wird für beide Zielindikatoren jeweils der Wert für die Gesamtstadt als durchschnittlicher Maßstab angelegt, um die Über- oder Unterdurchschnittlichkeit zu kategorisieren. Durch die Kombination ergeben sich vier Kategorien bzw. Typen:

- **Typ 1** - Unterdurchschnittlich bzw. geringe Fortzugsrate der unter 10-Jährigen bei unterdurchschnittlichem bzw. niedrigem Anteil von Personen dieser Altersgruppe
- **Typ 2** - Unterdurchschnittliche bzw. geringe Fortzugsrate der unter 10-Jährigen bei überdurchschnittlichem bzw. hohem Anteil von Personen dieser Altersgruppe
- **Typ 3** - Überdurchschnittliche bzw. hohe Fortzugsrate der unter 10-Jährigen bei unterdurchschnittlichem bzw. niedrigem Anteil von Personen dieser Altersgruppe
- **Typ 4** - Überdurchschnittliche bzw. hohe Fortzugsrate der unter 10-Jährigen bei überdurchschnittlichem bzw. hohem Anteil von Personen dieser Altersgruppe

Es besteht eine geringe Streuung der 170 Statistischen Unterbezirke um die städtischen Durchschnittswerte herum. Das heißt, dass sich der Großteil der Statistischen Unterbezirke relativ dicht um den städtischen Durchschnitt gruppiert.

Die räumliche Verteilung der vier Typen im Stadtgebiet wird in der Karte 3 dargestellt. (Hinweis: Die Beschreibung der Typen wurde in der Kartenlegende aus Platzgründen stark vereinfacht.)

Karte 3: Typisierung zum Teilziel „Verbesserung der Wohnsituation für Familien“



Quelle: Stadt Dortmund, Amt für Wohnen nach Daten der Dortmunder Statistik

Priorisierung

Im Folgenden wird die Priorisierung, die aus der Typisierung abgeleitet wird, dargestellt. Diese Priorisierung lenkt die Aufmerksamkeit auf die Statistischen Unterbezirke mit einer auffälligen und teilweise deutlich über dem städtischen Durchschnitt liegenden Datenlage.

Hohe Priorität – Typ 4 (dunkelorange)

- Der höchsten Prioritätsstufe werden 19 Unterbezirke zugeordnet.
- In diesen Unterbezirken besteht eine hohe Handlungspriorität, aufgrund des überdurchschnittlich hohen Anteils an Familien und der gleichzeitig hohen Fortzugsrate.
- Hier geht es um die Ermittlung der Hintergründe für die hohen Fortzugsraten der Familien und die Erarbeitung entsprechender Handlungsansätze. Die Unterbezirke des Typs 2 könnten hierfür als Best-Practice-Beispiel dienen.
- Die Unterbezirke liegen schwerpunktmäßig in der nördlichen Innenstadt und im nordöstlichen und nordwestlichen Stadtgebiet wie z. B. **Dorstfeld (032)**, **Lanstrop-Neu (251)**, **Wickeder Feld (341)**, **Germania (741)**, **Alte Kolonie (924)** und **Oestrich (940)**.

Mittlere bis hohe Priorität – Typ 3 (hellorange)

- 34 der insgesamt 170 Statistischen Unterbezirke sind dem Typ 3 zuzuordnen.
- In diesen Unterbezirken leben anteilig wenig junge Familien, allerdings ist die Fortzugsrate der jungen Familien überdurchschnittlich hoch.
- Bei einigen Statistischen Unterbezirken mit besonders hohen Fortzugsraten der unter 10-Jährigen wäre eine genauere Betrachtung geeignet, um mehr über die Hintergründe zu erfahren und mögliche Handlungsansätze zur Verbesserung der Familienfreundlichkeit zu entwickeln.
- **Beispiele** für den Typ 3 sind die innerstädtischen bzw. innenstadtnahen Unterbezirke **Cityring-West (003)**, **Westpark (021)**, **Dorstfelder Brücke (022)**, **Union (023)** und **Funkenburg (072)**, sowie die bevölkerungsreichen Unterbezirke **Brücherhof (534)** und **Hombruch (651)**.

Mittlere Priorität – Typ 2 (dunkelgrün)

- 39 der insgesamt 170 Statistischen Unterbezirke sind dem Typ 2 zuzuordnen.
- Es besteht kein besonderer Handlungsbedarf, da hier viele Familien wohnen und nur wenige Familien diese Unterbezirke verlassen.
- Gründe für die Familienfreundlichkeit bzw. -gerechtigkeit könnten erörtert werden und Handlungsansätze für die Beibehaltung des hohen Familienanteils und der geringen Fortzüge entwickelt werden.
- Die Unterbezirke des Typs 2 verteilen sich über das gesamte Stadtgebiet, **z. B.** im Norden Dortmunds **Brechten-Süd (112)** und **Obereving (123)**, im östlichen Stadtgebiet **Scharnhorst-Ost (270)** und **Brackeler Feld (321)**, im Süden **Gartenstadt-Nord (082)**, **Kirchhörde-Nord (672)** und **Menglinghausen (690)** und im Westen der Unterbezirk **Siedlung Siepmannstraße (842)**.

Niedrige Priorität – Typ 1 (hellgrün)

- 78 der insgesamt 170 Statistischen Unterbezirke sind dem Typ 1 zugehörig.
- Hinsichtlich der Verbesserung der Wohnsituation für Familien sind hier keine besonderen Handlungserfordernisse zu erkennen, da relativ wenige unter 10-Jährige bzw. Familien dort wohnen und die Fortzugsrate ebenso gering ist.

Kontextindikatoren

Das durch die Zielindikatoren gezeichnete Bild wird durch die Kontextindikatoren ergänzt, sodass diese zum besseren Verständnis der komplexen Vor-Ort-Situation beitragen. Die zur weitergehenden Charakterisierung zur Verfügung stehenden Kontextindikatoren sind im Kartenformat im Anhang einsehbar.

Beispiele:

Die Kontextindikatoren „Anteil alleinerziehende Haushalte“, „Anteil an Sozialwohnungen“, „Anteil Wohnungen mit mehr als fünf Räumen“, „Jugendquotient“ und „Durchschnittliche Haushaltsgröße“ bieten im Hinblick auf das Teilziel „Verbesserung der Wohnsituation für Familien“ die Möglichkeit einer tiefergehenden Betrachtung. Insbesondere der Zielindikator „Angebotsmieten“ ist für die Analyse des Angebotes an preiswertem familiengerechtem Wohnraum eine wichtige Kenngröße.

4.2 Teilziel „Verbesserung der Wohnsituation für Senior*innen“

Die Alterung der Gesellschaft schreitet weiter voran. In Dortmund hat sich in den vergangenen zehn Jahren der Anteil der 65-Jährigen und älteren Personen an der Gesamtbevölkerung leicht von 20,5 auf 20,3 % verringert. Die Anzahl der Senior*innen ist im Zeitraum von 2001 bis 2021 hingegen um rund 4.000 angestiegen. Sowohl die Bevölkerungsvorausberechnungen des IT.NRW als auch der Dortmunder Statistik haben für den Betrachtungszeitraum 2021 bis 2030 eine weitere Zunahme dieser Altersgruppe ermittelt: um rund 10.000 Personen (IT.NRW) bzw. rund 6.300 Personen (Dortmunder Statistik).

Das Thema Wohnen im Alter ist und bleibt daher fester Bestandteil der Dortmunder Wohnungspolitik und des Verwaltungshandelns. Dabei steht im Vordergrund, älteren Menschen einen möglichst langen Verbleib im vertrauten Wohnumfeld zu ermöglichen. Das bereits 2009 im Kommunalen Wohnkonzept Dortmund formulierte vorrangige Teilziel „Verbesserung der Wohnsituation von Senior*innen“ wurde im Rahmen der Aktualisierung des Kommunalen Wohnkonzeptes Dortmund 2021 wieder aufgegriffen und die Wohnraumversorgung der Zielgruppe der Senior*innen sowie der demografische Wandel als Herausforderung für die Stadtentwicklung besonders hervorgehoben

Die zentralen Strategien einer demografiefesten Stadt- und Quartiersentwicklung sind

- Schaffung von bezahlbaren barrierefreien Wohnungsangeboten
- Abbau von Barrieren im Wohnungsbestand und im Wohnumfeld
- Unterstützung von (Mehrgenerationen-)Wohnprojekten
- Schaffung von Begegnungsmöglichkeiten im Quartier

und werden in der Beratung von Investierenden, Wohnungsunternehmen, Planungsbüros sowie privaten Bauherr*innen kommuniziert, damit sie in Projektentwicklungen Berücksichtigung finden.

Mithilfe der beiden Zielindikatoren

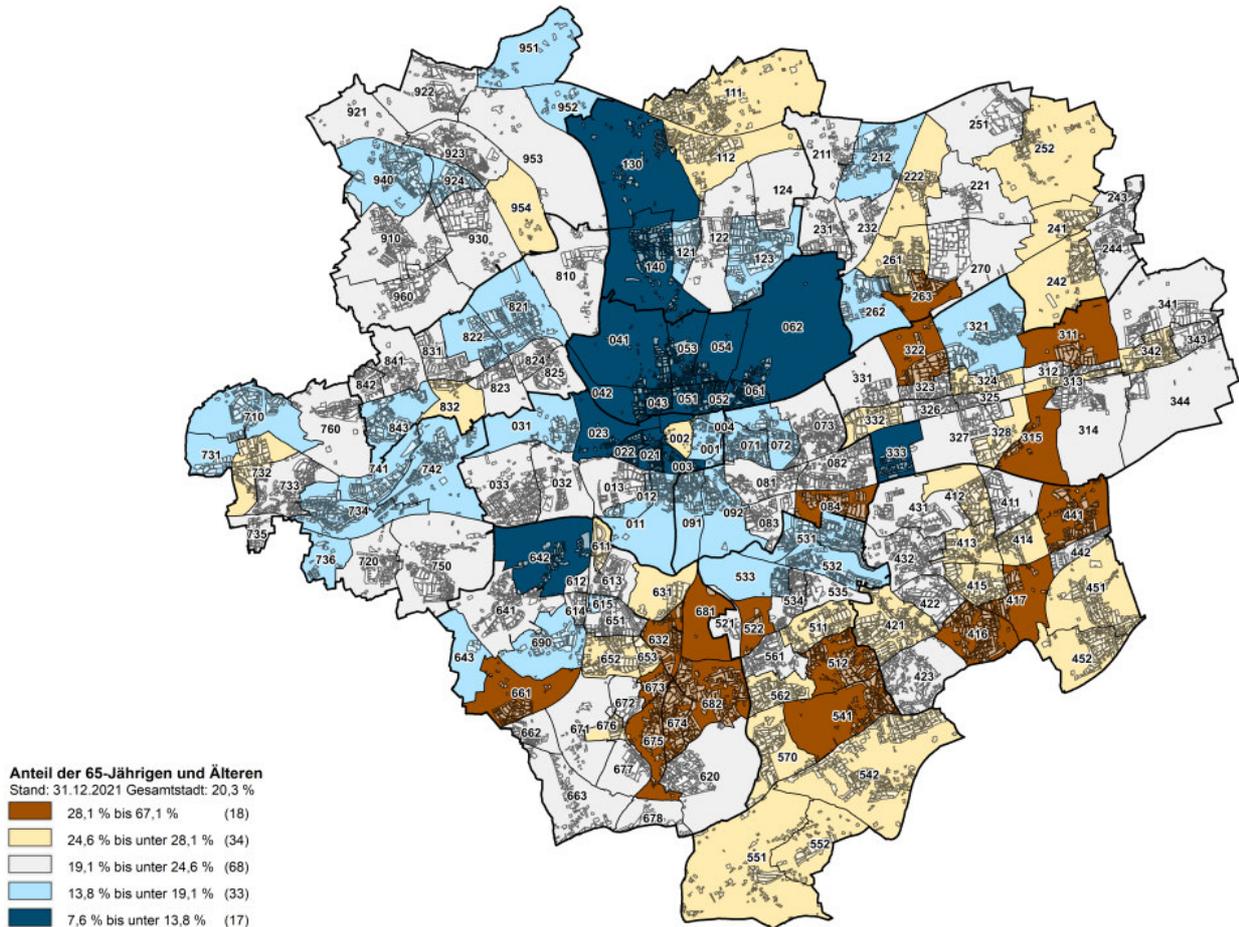
- Anteil der 65-Jährigen und Älteren an der Hauptwohnbevölkerung im Statistischen Unterbezirk,
- durchschnittliche Zahl der Fortzüge pro Jahr der 65-Jährigen und Älteren der letzten fünf Jahre - Binnen- und Nahwanderung - anteilig in der Altersgruppe in Prozent

soll im Rahmen des kleinräumigen Wohnungsmarktmonitorings die Aufmerksamkeit auf Statistische Unterbezirke gelenkt werden, in denen viele ältere Menschen leben und/oder aus denen überdurchschnittlich viele Senior*innen wegziehen. In diesen Bereichen könnte ein weitergehender Informations- und ggf. Handlungsbedarf im Sinne des Teilziels „Verbesserung der Wohnsituation für Senior*innen“ bestehen.

Anteil der 65-Jährigen und Älteren

Der Anteil der 65-Jährigen und Älteren betrug zum Stichtag 31.12.2021 in Dortmund 20,3 %.

Karte 4: Anteil der 65-Jährigen und Älteren an der Hauptwohnbevölkerung im Statistischen Unterbezirk



Quelle: Stadt Dortmund, Amt für Wohnen nach Daten der Dortmunder Statistik

Ein Blick auf die Karte 4 zeigt ein auffälliges räumliches Muster: Die Statistischen Unterbezirke mit einem überdurchschnittlichen Anteil an 65-Jährigen und älteren Personen sind fast ausschließlich im Süden und Osten Dortmunds zu finden. Mit dem weitaus höchsten Anteil von 67,1 % sticht dabei der Statistische Unterbezirk Rombergpark (681) hervor. Gründe hierfür sind die Vielzahl der dort vorhandenen Pflege- und Senior*innenwohneinrichtungen (s. Karte 29) und die gleichzeitig geringe Gesamtbevölkerungszahl. Im östlichen Stadtgebiet befinden sich einige bevölkerungsreichere Unterbezirke mit einem stark überproportionalen Anteil an 65-Jährigen und Älteren wie Asselburg (311) mit 31,3 %, Funkturnsiedlung (328) mit 27,6 % und Westheck (322) mit 29,1 %. Im Dortmunder Süden verfügen neben dem oben erwähnten Unterbezirk Rombergpark beispielsweise die Statistischen Unterbezirke Höchsten (541), Aplerbecker Mark (416) und Lücklemburg (682) über auffällig hohe Senior*innenanteile von jeweils rund 30 %.

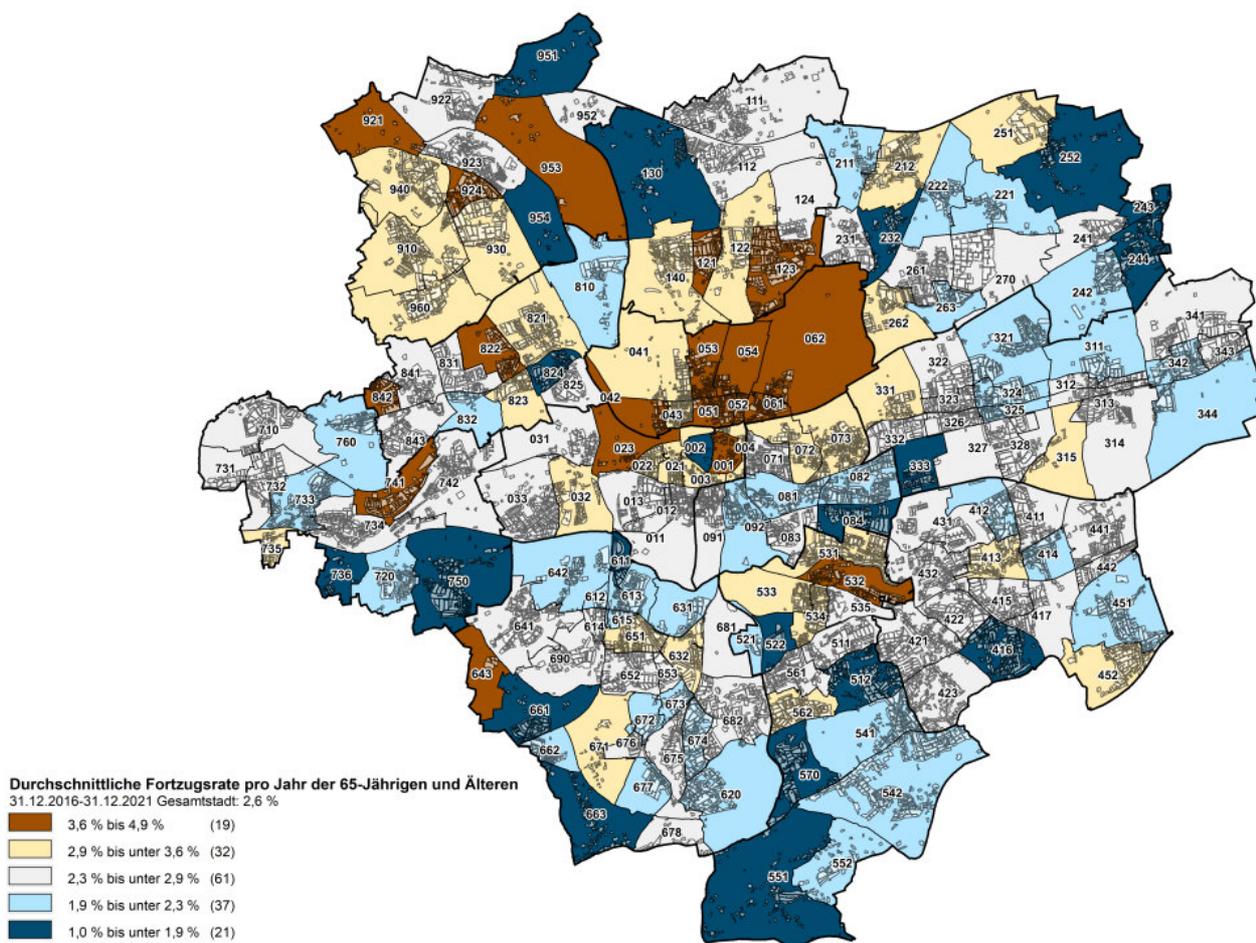
Die meisten Statistischen Unterbezirke mit geringen Anteilen an 65-Jährigen und älteren Personen sind im innerstädtischen Bereich sowie im nördlichen und westlichen Stadtgebiet vorzufinden.

Die Unterbezirke Westfalenhütte (062), Union (023), Nordmarkt-Südost (052), Nordmarkt-Ost (054) und Borsigplatz (061) liegen jeweils mit einem Senior*innenanteil von unter zehn Prozent weit unter dem gesamtstädtischen Wert von 20,3 %. Aber auch der sich im südlichen Stadtgebiet befindende Unterbezirk Universität (642) weist einen deutlich unterdurchschnittlichen Anteil an 65-Jährigen und Älteren von 9,7 % auf. Dort prägen die jungen Bewohner*innen der vielen Studierendenwohnheime die Bevölkerungs- bzw. Altersstruktur des Unterbezirks.

Durchschnittliche Fortzugsrate der 65-Jährigen und Älteren

Die durchschnittliche Fortzugsrate der Senior*innen lag im Jahr 2021 in der Gesamtstadt bei 2,6 %. Im Vergleich zur jüngeren Bevölkerung zeigt sich in dieser Altersgruppe eine geringe Umzugsmobilität und damit niedrigere Fortzugsraten. Mit fortschreitendem Alter möchten viele Menschen gerne im vertrauten Wohnumfeld wohnen bleiben. Orts- bzw. Wohnungswechsel werden oftmals nur vorgenommen, wenn sie absolut notwendig sind, wie etwa der Umzug in eine Pflegeeinrichtung/Alten- und Servicewohnung aus gesundheitlichen Gründen. Einige Senior*innen entscheiden sich aber auch bewusst für einen Umzug in eine (kleinere) barrierefreie Wohnung in einer integrierten Lage, um möglichst lange eine selbständige Lebensführung zu erhalten. Sie verlassen das angestammte Wohnquartier, wenn dort entsprechende Wohnungs- und Infrastrukturangebote fehlen.

Karte 5: Durchschnittliche Zahl der Fortzüge pro Jahr der 65-Jährigen und Älteren der letzten fünf Jahre – Binnen- und Nahwanderung – anteilig der Altersgruppe im Statistischen Unterbezirk



Quelle: Stadt Dortmund, Amt für Wohnen nach Daten der Dortmunder Statistik

Überdurchschnittliche Fortzugsraten bei den 65-Jährigen und Älteren zeigen sich in den zentrumsnahen Unterbezirken in der nördlichen Innenstadt Hafen-Süd (042) mit 4,9 %, Nordmarkt-Südost (052) mit 4,6 %, Nordmarkt-Ost (054) mit 4,5 % und Borsigplatz (061) mit 4,3 % sowie im Stadtbezirk Eving der Unterbezirk Niedereving (121) mit ebenfalls 4,3 %. Einige peripher gelegenen Unterbezirke wie z. B. Salingen (643), Brüninghausen/Knepper (921) und Ellinghausen (953) weisen ebenfalls hohe Fortzugsraten auf. Allerdings sind die absoluten Zahlen der Umzüge aufgrund der niedrigen Bevölkerungszahl eher gering (vgl. Karte 30 im Anhang).

Eine ausgeprägte Standorttreue, die sich in einer niedrigen Fortzugsrate ausdrückt, ist in den dünner besiedelten ländlicheren Unterbezirken und im Süden Dortmunds vorzufinden. Die Fortzugsrate der 65-Jährigen und Älteren liegt in den Unterbezirken Niedernette (954), Groppenbruch (951), Schnee (663), Schönau (611) und Holthausen (130) lediglich zwischen 1,1 % und 1,3 %. Größere Unterbezirke mit geringen anteiligen Fortzügen in Höhe von 1,3 % bzw. 1,6 % sind die Unterbezirke Pferderennbahn (333) und Aplerbecker Mark (416).

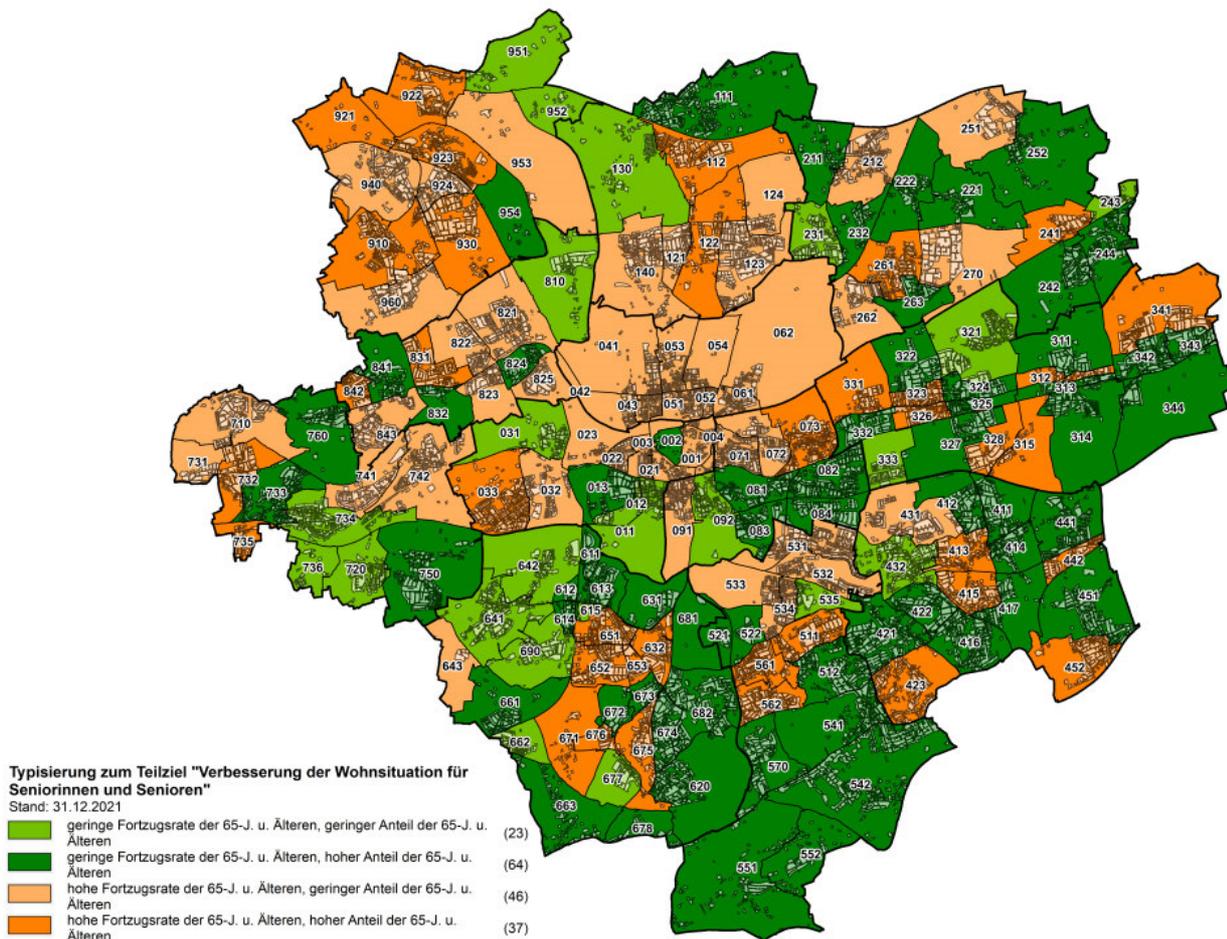
Typisierung

Im folgenden Analyseschritt der Typisierung werden die Zielindikatoren „Anteil der 65-Jährigen und Älteren“ und die durchschnittliche Fortzugsrate dieser Bevölkerungsgruppe miteinander verschnitten. Dabei wird für beide Zielindikatoren jeweils der Wert für die Gesamtstadt als durchschnittlicher Maßstab angelegt, um die Über- oder Unterdurchschnittlichkeit zu kategorisieren. Durch die Kombination ergeben sich vier Kategorien bzw. Typen:

- **Typ 1** - Unterdurchschnittlich bzw. geringe Fortzugsrate der 65-Jährigen und Älteren bei unterdurchschnittlichem bzw. niedrigem Anteil von Personen dieser Altersgruppe
- **Typ 2** - Unterdurchschnittliche bzw. geringe Fortzugsrate der 65-Jährigen und Älteren bei überdurchschnittlichem bzw. hohem Anteil von Personen dieser Altersgruppe
- **Typ 3** - Überdurchschnittliche bzw. hohe Fortzugsrate der 65-Jährigen und Älteren bei unterdurchschnittlichem bzw. niedrigem Anteil von Personen dieser Altersgruppe
- **Typ 4** - Überdurchschnittliche bzw. hohe Fortzugsrate der 65-Jährigen und Älteren bei überdurchschnittlichem bzw. hohem Anteil von Personen dieser Altersgruppe.

Die räumliche Verteilung der vier Typen im Stadtgebiet wird in der Karte 6 sichtbar. (Hinweis: Die Beschreibung der Typen wurde in der Kartenlegende aus Platzgründen stark vereinfacht.)

Karte 6: Typisierung zum Teilziel „Verbesserung der Wohnsituation für Senior*innen“



Quelle: Stadt Dortmund, Amt für Wohnen nach Daten der Dortmunder Statistik

Priorisierung

Es ist zu berücksichtigen, dass in vielen Unterbezirken eine eher unauffällige Datenlage vorherrscht, da die Indikatorenwerte oftmals nur geringfügig vom gesamtstädtischen Durchschnitt abweichen (s. Karten 4 und 5). Im Folgenden wird daher eine Priorisierung innerhalb der vier abgeleiteten Typen vorgenommen. Diese Priorisierung soll die Aufmerksamkeit auf die Statistischen Unterbezirke mit einer besonders auffälligen – deutlich vom städtischen Durchschnitt abweichenden – Datenlage lenken.

Hohe Priorität – Typ 4 (dunkelorange)

- Der Typ 4 ist insgesamt durch 37 Statistische Unterbezirke vertreten.
- In diesen Unterbezirken sind sowohl der Senior*innenanteile als auch die Fortzugsraten überdurchschnittlich.
- Es sind besonders die Statistischen Unterbezirke von Interesse, bei denen beide Zielindikatoren deutlich über dem gesamtstädtischen Durchschnitt liegen. Hierzu zählen **beispielsweise** die Unterbezirke **Renninghausen (632)**, **Kirchhörde-West (675)** und **Durchstraße (562)**.
- Eine zusätzliche Analyse von Kontextindikatoren und insbesondere von qualitativen Informationen ist sinnvoll, um konkrete Wegzugsmotiven der Senior*innen zu ermitteln und daraus mögliche Handlungserfordernisse zur Verbesserung der Wohn- und Lebenssituation der Senior*innen vor Ort abzuleiten

Mittlere bis hohe Priorität – Typ 3 (hellorange)

- Die 46 Statistischen Unterbezirke des Typs 3 liegen überwiegend im innerstädtischen Bereich Dortmunds sowie im westlichen und nördlichen Stadtgebiet.
- Sie sind durch geringe Senior*innenanteile gekennzeichnet und verzeichnen gleichzeitig hohe Fortzugsraten.
- Der Anteil der 65-jährigen und Älteren in diesen Unterbezirken ist zwar unterdurchschnittlich. In einigen bevölkerungsreicheren Unterbezirken leben jedoch in absoluten Zahlen viele Senior*innen (über 1.000 Personen), wie **z. B. Hafen (041), Ruhrallee West (091), Derne (212), Kaiserbrunnen (071), Remberg (531), Obereving (123) und Scharnhorst-Ost (270)**.
- Eine tiefergehende Betrachtung weiterer Daten ist erforderlich. Darüber hinaus sind auch qualitative Informationen zu erheben oder auf bereits vorhandene Untersuchungen (z. B. Quartiersanalysen) zurückzugreifen, um konkrete Hintergründe zu identifizieren, welche die Senior*innen bewegen, ihr angestammtes Quartier zu verlassen.

Mittlere Priorität – Typ 2 (dunkelgrün)

- Insgesamt 64 der 170 Statistischen Unterbezirke gehören dem Typ 2 an. Diese Datenkonstellation kommt damit am häufigsten vor.
- Die Unterbezirke zeichnet jeweils ein überdurchschnittlicher Anteil an Senior*innen aus, die relativ selten „ihren“ Unterbezirk verlassen.
- Im gesamtstädtischen Bild ist der Typ 2 vor allem im Süden und im Westen Dortmunds vertreten. **Beispielsweise** zählen die südlichen Unterbezirke **Rombergpark (681), Brünningshausen (631), Kirchhörde-Ost (674) und Holzen (542)** dazu. Aber auch die Unterbezirke im nördlichen Stadtgebiet wie **z. B. Brechten-Nord (241), Brechten-Süd (242), Eving (122)** sind dem Typ 2 zuzuordnen.
- Die Betrachtung weiterer Kontextindikatoren und qualitativer Informationen ist sinnvoll, um diese Unterbezirke weiter zu charakterisieren.
- Es können bereits vorhandene senior*innenfreundliche Standortkriterien („best practise“) und/oder Hinweise herausgearbeitet werden, wo genau die Wohn- und Lebenssituation für Senior*innen in diesen Unterbezirken ggf. noch weiter verbessert werden könnte.

Niedrige Priorität – Typ 1 (hellgrün)

- Dem Typ 1 sind 23 Statistische Unterbezirke zuzuordnen.
- Die dort anteilmäßig wenigen Senior*innen sind größtenteils ihrem Wohnortstandort treu.
- Es besteht laut Datenlage kein besonderer Handlungsbedarf.

Kontextindikatoren

Zur weitergehenden Analyse der Statistischen Unterbezirke empfiehlt es sich je nach Fragestellung unterschiedliche Kontextindikatoren hinzuzuziehen, die zu einem besseren Verständnis beitragen. Die Kontextindikatoren sind im Anhang kartografisch dargestellt. Mit diesen zusätzlichen Informationen können weiterführende Überlegungen hinsichtlich möglicher Wirkungszusammenhänge getroffen werden. Außerdem können sie erste Ansatzpunkte dafür liefern, ob sich eine auffällige Datenlage möglicherweise innerhalb des Statistischen Unterbezirkes räumlich konzentriert und daher eine tiefergehende Betrachtung einzelner Quartiere sinnvoll erscheint.

Beispiele:

So können die Kontextindikatoren „Anteil der Grundsicherungsempfängerinnen und -empfänger ab 65 Jahre“, „Anteil an Sozialwohnungen“, aber auch der Zielindikator „Angebotsmieten“, den möglichen Bedarf an preiswertem (barrierearmen) Wohnraum für die Zielgruppe der Senior*innen konkretisieren.

Für das Thema der „alternden Einfamilienhaussiedlungen“ können die Indikatoren „Anteil Ein- und Zweifamilienhäuser“, (geringe) „durchschnittliche Haushaltsgröße“, (überdurchschnittliche) „Wohnfläche je Einwohner*in“ sowie zusätzlich der „Anteil der Hochbetagten“ wertvolle Hinweise liefern.

Nach diesen Beispielen können nun zahlreiche weitere Kontextindikatoren, wie z. B. „Altenquotient“, „Zahl der Pflegeplätze“ und „Zuzugsrate der 65-Jährigen und Älteren“ hinzugezogen werden.

4.3 Teilziel „Verbesserung der Wohnsituation in Quartieren mit erhöhtem wohnungswirtschaftlichem und sozialem Handlungsbedarf“

In der Neuaufstellung des Kommunalen Wohnkonzeptes Dortmund 2021 besitzt das Ziel „Verbesserung der Wohnsituation in Quartieren mit erhöhtem wohnungswirtschaftlichem und sozialem Handlungsbedarf“ weiterhin einen großen Stellenwert. In Dortmund wird dieses bewusst sehr weit gefasste Ziel auf unterschiedlichen Ebenen, wie z. B. der Sozialberichterstattung und den Quartiersanalysen, verfolgt. In den Anfang der 2000er- Jahren lag der Fokus primär auf der Identifikation von Quartieren, die Tendenzen eines Abdriftens in eine Abwärtsspirale auf Grund von hohen Leerständen, niedrigen Mieten und einer auffälligen Sozialstruktur erkennen ließen.

Seit einigen Jahren vollzieht sich im Zuge der zunehmenden Anspannung auf dem Dortmunder Wohnungsmarkt – insbesondere im preiswerten und mittleren Segment – ein Perspektivwechsel, der mit einer stärkeren Betrachtung von Bereichen mit extrem niedrigen Leerstandsquoten einhergeht. Mehr denn je gewinnt die Umsetzung von gesamtstädtischen Strategien, Instrumenten und Maßnahmenpaketen zur Schaffung und zum Erhalt von bezahlbarem Wohnraum („Wohnen für alle“) an Bedeutung. Nur so kann langfristig die Wohnraumversorgung für alle Nachfragegruppen im Dortmunder Stadtgebiet gewährleistet und Segregationsprozessen entgegengewirkt werden.

Zur besseren Identifikation der Problemlagen werden die beiden Teilaspekte des Ziels „Verbesserung der Wohnsituation in Quartieren mit erhöhtem wohnungswirtschaftlichem und sozialem Handlungsbedarf“ separat und mit jeweils eigenen Zielindikatoren behandelt, auch wenn wohnungswirtschaftliche und soziale Gesichtspunkte oftmals sehr eng miteinander verwoben sind.

4.3.1 Quartiere mit erhöhtem wohnungswirtschaftlichem Handlungsbedarf

Zur Identifizierung aus wohnungswirtschaftlicher Sicht auffällige Quartiere werden in einem ersten Schritt die beiden Zielindikatoren

- Strukturelle Leerstandsquote³ und
- Angebotsmieten

betrachtet.

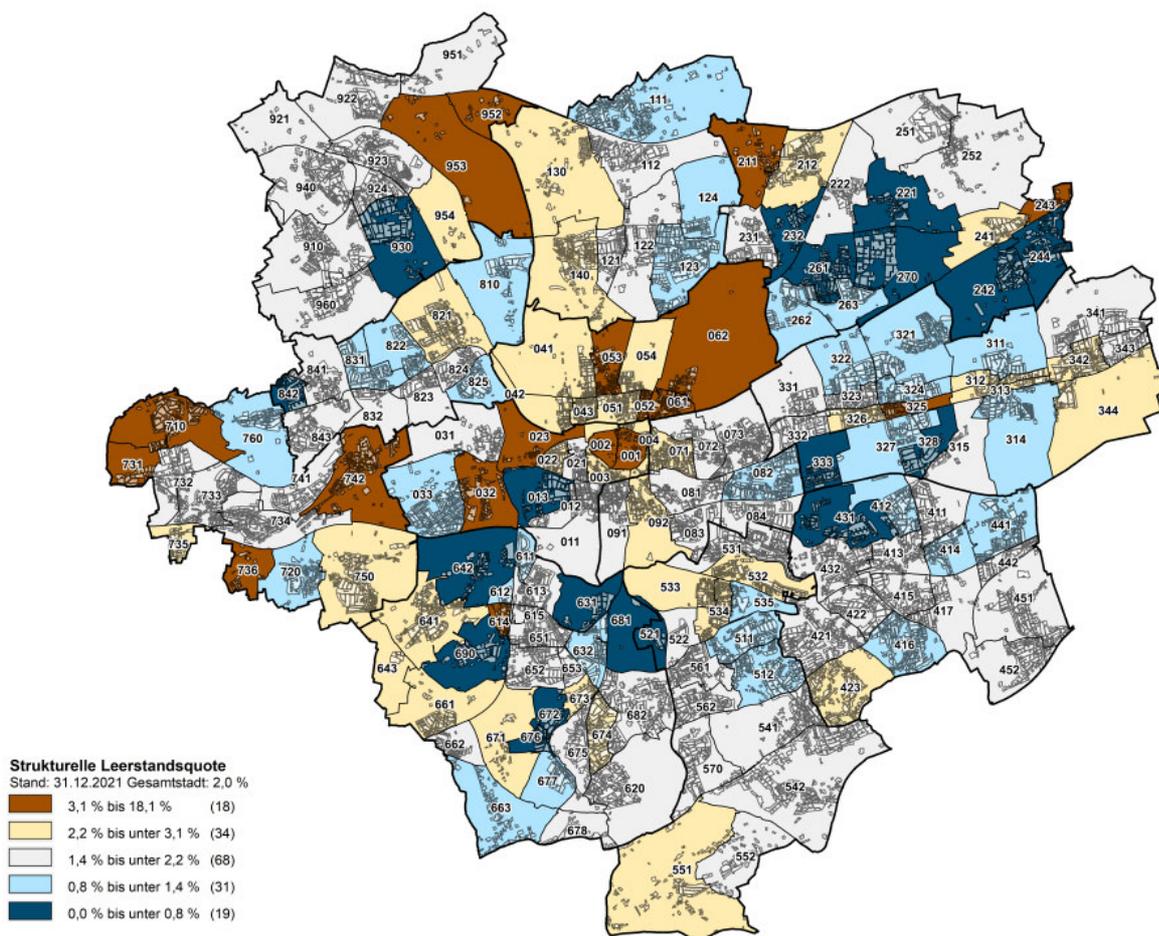
Strukturelle Leerstandsquote

In Zeiten von angespannten Wohnungsmärkten ist die strukturelle Leerstandsquote ein wichtiger Indikator zur Feststellung der aktuellen Wohnungsmarktlage. Bei einer Leerstandsquote zwischen drei und fünf Prozent wird von einem ausgeglichenen Wohnungsmarkt ausgegangen. Eine höhere längerfristige Leerstandsquote wirkt sich negativ auf die Stadt- und Quartiersentwicklung aus, eine niedrigere Leerstandsquote erschwert die sogenannte Fluktuation, die für einen funktionierenden Wohnungsmarkt von großer Bedeutung ist. Bei zu niedrigen Leerstandsquoten entstehen Engpässe in der Wohnraumversorgung, da wohnungssuchende Haushalte zu geringe Wahlmöglichkeiten haben. Es kommt dabei insbesondere zu einer zunehmenden Verknappung von Wohnraum im preisgünstigen bzw. bezahlbaren Segment.

³ Als struktureller Leerstand gilt Wohnraum, der ohne Unterbrechung länger als sechs Monate leer steht.

Die strukturelle Leerstandsquote zum Stichtag 31.12.2021 – erhoben mit der Stromzählermethode – beträgt in Dortmund lediglich 2,0 %. Karte 7 zeigt die Höhe und die Verteilung der strukturellen Leerstandsquote für die 170 Statistischen Unterbezirke.

Karte 7: Strukturelle Leerstandsquote



Quelle: Stadt Dortmund, Amt für Wohnen nach Daten der Dortmunder Statistik

Eine deutlich überdurchschnittliche Leerstandsquote von mehr als 3,1 % weisen 18 Statistische Unterbezirke auf. Diese sind überwiegend in peripheren Lagen und im Bereich der nördlichen Innenstadt verortet. Die höchsten Leerstandsquoten weisen die Unterbezirke Dorstfeld (032) mit 18 % und der dünn besiedelte Unterbezirk Ellinghausen (953) in nördlicher Stadtrandlage mit 9,0 % auf. Während die hohe Leerstandsquote in Dorstfeld mit dem brandschutzbedingt geräumten Hochhauskomplex „Hannibal II“ zusammenhängt, spielen in Ellinghausen sogenannte Basiseffekte eine Rolle. Selbst wenige leerstehende Wohnungen führen dort aufgrund des geringen Wohnungsbestandes zu einer, relativ gesehen, hohen Leerstandsquote. Neben diesen beiden Unterbezirken befinden sich die höchsten Leerstandsquoten in den zentral gelegenen Unterbezirken City-Ost (001), City-West (002) sowie Union (023) mit Werten zwischen 4,7 % und 5,4 %.

Sehr geringe Leerstandsquoten zwischen 0 % und 0,8 % sind vor allem im südlichen und östlichen Stadtgebiet vorzufinden. Im (Nord)-Osten Dortmunds sind stellvertretend die Unterbezirke Pferderennbahn (333), Grevel (221), Schüren-Neu (431) und Funkturmsiedlung (328) und im Süden Rombergpark (681), Universität (642) und Löttringhausen-Nord (676) zu nennen.

Im Zeitraum von 2016 bis 2021 hat sich die gesamtstädtische strukturelle Leerstandsquote nur geringfügig um 0,3 Prozentpunkte erhöht. In der Mehrheit der Unterbezirke (137 von 170) gab es nur minimale Veränderungen in der Leerstandsquote zwischen -0,6 und +0,9 Prozentpunkten.

Die strukturelle Leerstandsquote sank insbesondere in einigen Unterbezirken in Stadtrandnähe. Zu erwähnen sei hier Lanstrop-Neu (251) mit -1,5 Prozentpunkten. Größere Unterbezirke mit sinkender struktureller Leerstandsquote sind darüber hinaus Lütgendortmund-Ost (734, -1,0 Prozentpunkte), Westerfilde (960, -0,9 Prozentpunkte) und Hafen-Süd (042, -0,8 Prozentpunkte).

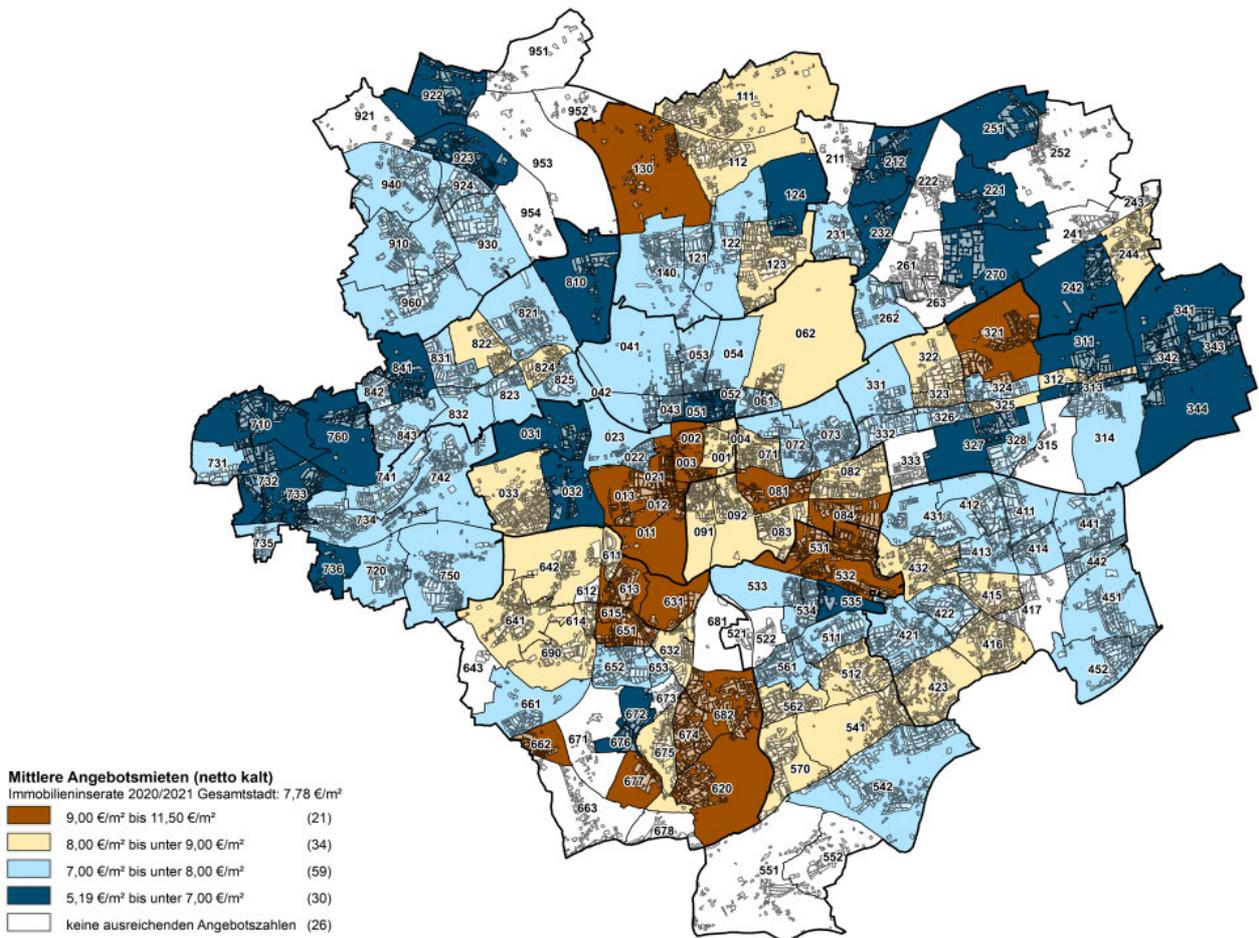
Ein deutlicher Anstieg der Leerstandsquote zwischen 0,9 und 13,0 Prozentpunkten kann dagegen in 19 Statistischen Unterbezirken festgestellt werden. Der zentrumsnahe Unterbezirk Dorstfeld (032) verzeichnete aufgrund der zuvor beschriebenen Räumung des Hochhauskomplexes „Hannibal II“ mit einer um 13,0 Prozentpunkten höheren Leerstandsquote den höchsten Anstieg. Weitere bevölkerungsreiche Unterbezirke mit deutlichen Anstiegen sind Baroper Markt (614), Bövinghausen (710), City-Ost (001) und Brücherhof (534) mit um 1,2 bis 2,7 Prozentpunkten erhöhten Leerstandsquoten.

Mittlere Angebotsmieten

Ein wichtiger Parameter für das Verhältnis zwischen Angebot und Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt ist das Mietniveau. Insbesondere im unteren und mittleren Preissegment führt das knappe Angebot, erkennbar auch an der sehr niedrigen Leerstandsquote, zu steigenden Miet- und Eigentumspreisen für Wohnungen bzw. Immobilien. Neben der geringeren Verfügbarkeit von Wohnungen verschärfen folglich steigende Mietpreise die Situation der Erschwinglichkeit am Wohnungsmarkt.

Die folgende Karte zeigt die mittleren Nettokaltmieten in €/m² für den Betrachtungszeitraum 2020/2021. Für die Bildung einer ausreichenden Datengrundlage wurden die Mietangebote für Neubau- und Bestandswohnungen aus den Jahren 2020 und 2021 zusammengefasst. Die Repräsentativität konnte auf Grund von fehlenden Inseraten dennoch in einigen Unterbezirken nicht erreicht werden. In der Karte werden diese Unterbezirke mit weniger als 15 Inseraten weiß dargestellt. Bei der Interpretation muss zudem berücksichtigt werden, dass die Mieten auch bei Unterbezirken mit mehr als 15 Inseraten beispielsweise aufgrund eines hohen Anteils an Neubauwohnungen (durch ein fertiggestelltes Bauprojekt) leicht verzerrt sein kann.

Karte 8: Mittlere Angebotsmieten (netto kalt), Zusammenfassung der Angebote 2020/2021



Quelle: Stadt Dortmund, Amt für Wohnen nach Daten der empirica-Preisdatenbank (Basis: empirica-systeme.de)

In der Gesamtstadt lag die mittlere Angebotsmiete bei 7,78 €/m². Mit Blick auf die mittleren Angebotsmieten zeigen sich nach wie vor deutliche Preisunterschiede im Dortmunder Stadtgebiet. Während im Stadtkern und im Dortmunder Süden überdurchschnittliche Mietpreise zu verzeichnen sind, weist der Norden teilweise unterdurchschnittliche Mieten auf. Die höchsten Mieten mit einem Mietniveau von über 10,00 €/m² weisen Brünninghausen (631), Brackeler Feld (321) und Tremonia (013) auf. Im Unterbezirk Brackeler Feld (321) lässt sich dies mit dem Neubaugebiet Hohenbuschei erklären. Deutlich überdurchschnittliche Mieten von 9,49 €/m² bis 9,63 €/m² weisen zudem die größeren Unterbezirke Kirchhörde-Ost (674), Remberg (531), Südwestfriedhof (012) und Lückleberg (682) auf. Die geringsten Mietpreise müssen in Kirchderne (232), Kirchhörde-Nord (672), Clarenberg (535), Asseln Hellweg (313), Flughafen (344) und Kirchlinde-Alt (841) bezahlt werden. Die Preisspanne der mittleren Nettokaltmieten liegt hier in einem Bereich zwischen 5,20 €/m² und 6,12 €/m².

Nachfolgend findet eine Betrachtung der Angebotsmieten aus den Jahren 2020/2021 im Vergleich zu 2015/2016 statt. Der Mietpreis hat sich im genannten Zeitraum gesamtstädtisch um 1,26 €/m² erhöht. Die Ursachen für die Preissteigerung auf dem Wohnungsmarkt sind vielfältig. So trifft eine hohe und weiterhin steigende Wohnungsnachfrage auf ein unflexibles Wohnungsangebot. U. a. steigende Materialkosten und fehlende Baustoffe führen darüber hinaus zu steigenden Baukosten im Neubau sowie bei der Modernisierung im Bestand. Neben den steigenden Nettokaltmieten erhöhten sich aufgrund der stark

gestiegenen Energiepreise zusätzlich die Nebenkosten. Insgesamt erhöht sich die Wohnkostenbelastung der Haushalte somit erheblich.

Im Zeitraum 2016 bis 2021 sind in fast allen Unterbezirken die Angebotsmieten gestiegen. Die einzige Ausnahme bildet der Statistische Unterbezirk City-West (002) mit einem Rückgang um 0,10 €/m², wenngleich das dortige Mietniveau noch immer deutlich überdurchschnittlich ist. Die höchsten Anstiege verzeichnen die Unterbezirke Renninghausen (632), Remberg (531), Brackeler Feld (321), Löttringhausen-Süd (677), Hörde (532) und Westerfilde (960). Der Anstieg der mittleren Angebotsmieten liegt in diesen Unterbezirken zwischen 2,65 €/m² und 4,75 €/m². Mit Blick auf das jeweilige Ausgangsniveau bedeutet dies eine jährliche Preissteigerung um 8 bis 13 Prozent. Die durchschnittliche jährliche Preisentwicklung in Dortmund beträgt in dem Zeitraum rund 4,1 %. Insgesamt ist zu beobachten, dass ohnehin schon überdurchschnittlich teure Lagen bzw. Unterbezirke nochmals deutlich gestiegene Angebotsmieten verzeichneten. Allerdings zeigt sich auch in den bisher eher preisgünstigen Unterbezirken wie Westerfilde (960), Westfalenhütte (062) oder Nette (930) eine deutliche Erhöhung des Preisniveaus.

Typisierung

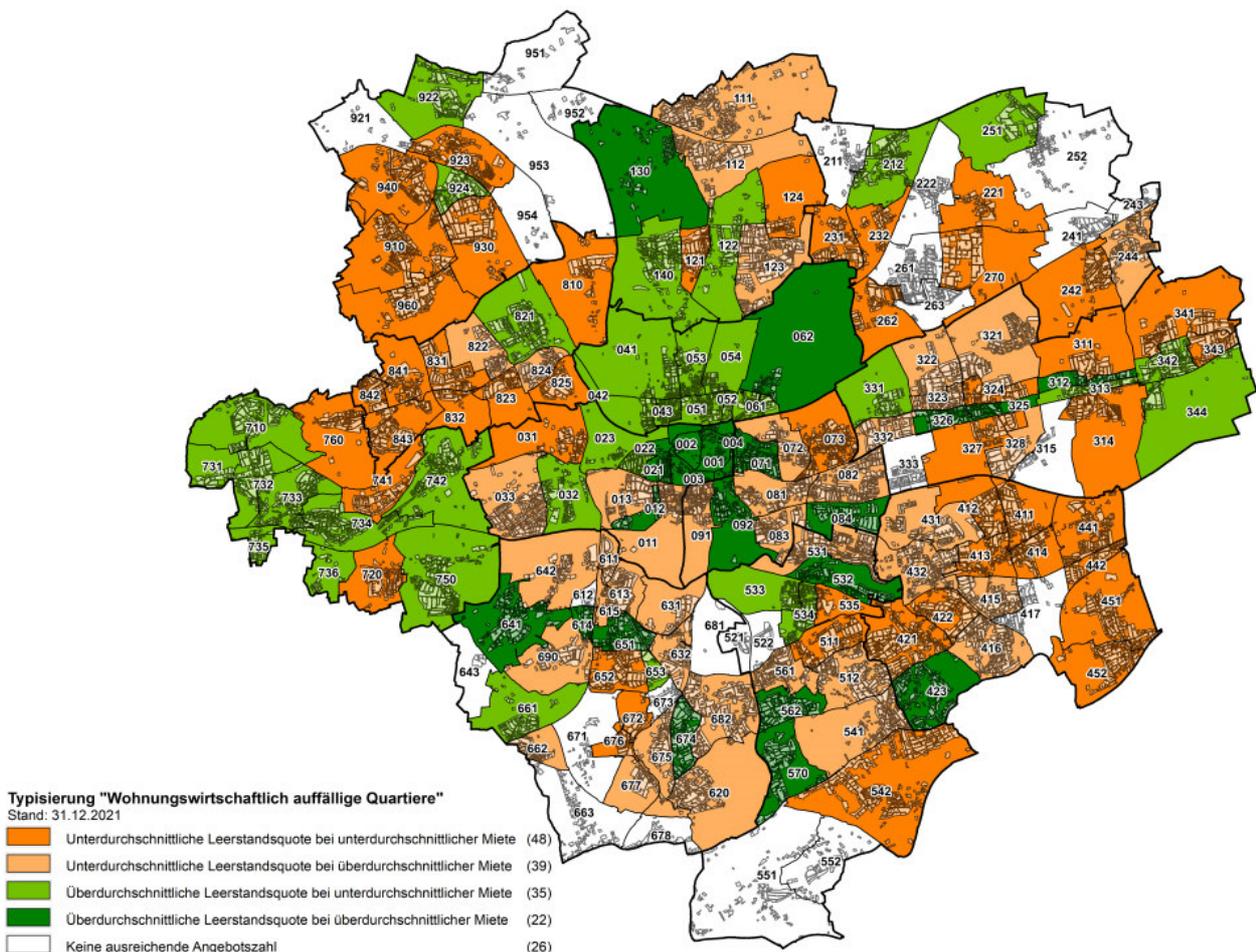
In der nachfolgenden Betrachtung werden die Daten der beiden Zielindikatoren „Mittlere Angebotsmieten in €/m²“ und „Strukturelle Leerstandsquote in Prozent“ miteinander verschnitten. Dabei wird für beide Zielindikatoren jeweils der Wert für die Gesamtstadt als durchschnittlicher Maßstab angelegt, um die Über- oder Unterdurchschnittlichkeit zu kategorisieren. Durch die Kombination ergeben sich vier Kategorien bzw. Typen:

- **Typ 1** - Unterdurchschnittliche bzw. niedrige Leerstandsquote bei unterdurchschnittlichem bzw. niedrigem Mietniveau
- **Typ 2** - Unterdurchschnittliche bzw. niedrige Leerstandsquote bei überdurchschnittlichem bzw. hohem Mietniveau
- **Typ 3** - Überdurchschnittliche bzw. hohe Leerstandsquote bei unterdurchschnittlichem bzw. niedrigem Mietniveau
- **Typ 4** - Überdurchschnittliche bzw. hohe Leerstandsquote bei überdurchschnittlichem bzw. hohem Mietniveau

Im Ergebnis der Typisierung zeigt sich, dass in vielen Unterbezirken die Abweichung vom gesamtstädtischen Durchschnitt relativ gering ist. Außerdem ist die Aufteilung auf die vier Klassen im Zuge der Typisierung recht gleichmäßig erfolgt und breiter gestreut als bei den anderen Teilzielen.

Während in der Vergangenheit der Fokus verstärkt auf die Statistischen Unterbezirke mit hohen Leerständen und niedrigen Mieten als Zeichen einer möglichen Abwärtsspirale gelegt wurde, hat sich dies im Zuge der angespannten Wohnungsmarktsituation grundlegend gewandelt. Hohe Leerstandsquoten sind im gesamten Stadtgebiet kaum noch vorhanden. Stattdessen wird der Fokus nun auf die Unterbezirke mit geringen Leerstandsquoten und/oder hohen Mieten gelegt. Hier besteht im Zuge der Angebotserweiterung ein gesteigerter Handlungsbedarf. Das Farbschema wurde dementsprechend angepasst.

Karte 9: Typisierung zum Teilziel „Quartiere mit erhöhtem wohnungswirtschaftlichem Handlungsbedarf“



Quelle: Stadt Dortmund, Amt für Wohnen nach Daten der Dortmunder Statistik und empirica-Preisdatenbank (Basis: empirica-systeme.de)

Priorisierung

Es ist zu berücksichtigen, dass in vielen Unterbezirken eine eher unauffällige Datenlage vorherrscht, da die Indikatorenwerte oftmals nur geringfügig vom gesamtstädtischen Durchschnitt abweichen. Im Folgenden wird daher eine Priorisierung innerhalb der vier abgeleiteten Typen vorgenommen. Diese Priorisierung soll die Aufmerksamkeit auf die Statistischen Unterbezirke mit einer besonders auffälligen – deutlich vom städtischen Durchschnitt abweichenden – Datenlage lenken.

Hohe Priorität – Typ 1 (dunkelorange)

- 48 der betrachteten Statistischen Unterbezirke sind Typ 1 zugehörig.
- Mithilfe tiefergehender Analysen ist zu ermitteln, welche Handlungsbedarfe in den Unterbezirken mit unterdurchschnittlichem Leerstand und Mietniveau bestehen und wie dort ein größeres Angebot an (bezahlbarem) Wohnraum ermöglicht werden kann. Dies ist umso wichtiger, damit dort langjährige Bewohner*innen in ihrem Quartier wohnen bleiben können.
- Die Unterbezirke liegen schwerpunktmäßig in nordwestlicher Stadtrandlage und auf der Ostseite Dortmunds, wie z. B. **Alt-Scharnhorst (262)**, **Scharnhorst-Ost (270)**, **Wickeder Feld (341)**, **Marsbruchstraße (412)**, **Germania (741)**, **Jungferntal (831)** und **Bodelschwingh (910)**.

Mittlere Priorität – Typ 2 (hellorange)

- 39 der betrachteten Statistischen Unterbezirke sind Typ 2 zuzuordnen.
- Die überdurchschnittlichen Mieten bei gleichzeitig geringen Leerständen zeugen von einer hohen Beliebtheit der Unterbezirke.
- Da unterdurchschnittliche Leerstandsquoten und hohe Nachfragewerte vorliegen, ist im Weiteren zu prüfen, in welchem Umfang und in welchen Lagen in den Unterbezirken nachverdichtet und damit ein zusätzliches Wohnungsangebot realisiert werden könnte. Dabei ist darauf zu achten, dass dieses Angebot für eine breite Schicht zugänglich und bezahlbar ist, um künftig auch weniger zahlungskräftigen Haushalten ein ausreichendes Angebot an bezahlbaren Wohnungen in guten Lagen anbieten zu können.
- Die Unterbezirke des Typs 2 liegen stadträumlich v. a. in den südlicheren Stadtteilen und vereinzelt in peripheren Lagen im (Nord-)Osten Dortmunds. Besonders geringe Leerstandsquoten und gleichzeitig hohe Angebotsmieten sind **u. a.** in den Unterbezirken **Tremonia (013), Brüninghausen (631), Kruckel (662), Löttringhausen-Süd (677) und Gartenstadt-Nord (082)** vorzufinden.

Niedrige bis mittlere Priorität – Typ 3 (hellgrün)

- 35 der betrachteten Statistischen Unterbezirke sind Typ 3 zugehörig.
- Lokalisiert werden können diese Bereiche v. a. im nördlichen und westlichen Stadtgebiet und vereinzelt in Stadtrandlagen im (Nord-)Osten.
- Ein Großteil der Unterbezirke mit überdurchschnittlicher Leerstandsquote und unterdurchschnittlichen Mieten galt lange Zeit aus wohnungswirtschaftlicher Sicht aufgrund der extrem hohen Leerstände als problematisch. Durch den gestiegenen Wohnraumbedarf und gezielte städtebauliche sowie soziale Maßnahmen zur Förderung der Quartiere, wurden diese Leerstände jedoch größtenteils sukzessive in den letzten Jahren auf ein geringeres, wenngleich noch überdurchschnittliches, Leerstandsniveau reduziert.
- Die vergleichsweise geringen Mieten deuten auf ein ausreichendes Angebot an bezahlbarem Wohnraum hin. Es gilt daher die Priorität möglicher Handlungen auf diejenigen Unterbezirke zu legen, bei denen ein stark überdurchschnittlicher Leerstand existiert. Unterbezirke mit höheren Leerstandsquoten zwischen 4,1 % und 5,4 % sind **z. B. Union (023), Nordmarkt-Südost (052) sowie Bövinghausen (710)**.

Niedrige bis mittlere Priorität – Typ 4 (dunkelgrün)

- 22 der betrachteten Statistischen Unterbezirke können Typ 4 zugeordnet werden.
- Den Unterbezirken mit überdurchschnittlichem Leerstand und Mietniveau ist aus wohnungswirtschaftlicher Sicht eine niedrige Priorität bei möglichen notwendigen Handlungsbedarfen zuzuordnen.
- Deutlich stärkere Abweichungen bei der Leerstandsquote und der Miete weisen **u. a.** die Unterbezirke **City-Ost (001) und City-West (002)** auf.

Kontextindikatoren

Passend zu dieser Thematik ausgewählte Kontextindikatoren liefern beschreibende quantitative Informationen über die Statistischen Unterbezirke und tragen dadurch zu einem tieferen Verständnis bei (siehe Anhang).

Beispiel:

Der Kontextindikator „Anteil der Sozialwohnungen“ ist interessant, da er angesichts von auslaufenden Bindungsfristen von sozialem Wohnraum einen guten Überblick zur weitergehenden Analyse des Teilziels „Verbesserung der Wohnraumsituation in Quartieren mit erhöhtem wohnungswirtschaftlichem Handlungsbedarf“ bietet.

Denn die Bedeutung eines ausreichenden Angebots an geförderten Wohnungen mit Mietpreis- und Belegungsbindungen gewinnt in Zeiten eines angespannten Wohnungsmarktes mit wenig preisgünstigem Wohnraum zunehmend an Gewicht. Zudem könnten je nach Untersuchungsziel u. a. die Kontextindikatoren „Summe der Baufertigstellungen je 1.000 Einwohner*innen“ oder auch der „Anteil an Ein- und Zweifamilienhäusern“ hinzugezogen werden.

4.3.2 Quartiere mit erhöhtem sozialem Handlungsbedarf

Die Genese der Quartiere mit erhöhtem sozialem Handlungsbedarf ist durch einen längerfristigen Entwicklungsprozess gekennzeichnet. Erste Tendenzen können sich durch selektive Zu- und Fortzüge bestimmter Bevölkerungsgruppen abzeichnen und sich zunehmend verfestigen. Darüber hinaus kann eine Abwärtsspirale durch sich gegenseitig verstärkende segregationstreibende Faktoren entstehen, deren Manifestation schwer zu durchbrechen ist.

Im Folgenden werden anhand der beiden Zielindikatoren

- Anteil der SGB II-Empfänger*innen,
- Anteil der Migrant*innen

mögliche Handlungsbedarfe im Sinne des betrachteten Teilziels beispielhaft identifiziert. In beiden Zielindikatoren ist die Gruppe der Zugewanderten nicht vollständig, sondern nach Aufenthaltsstatus bzw. Meldestatus enthalten.

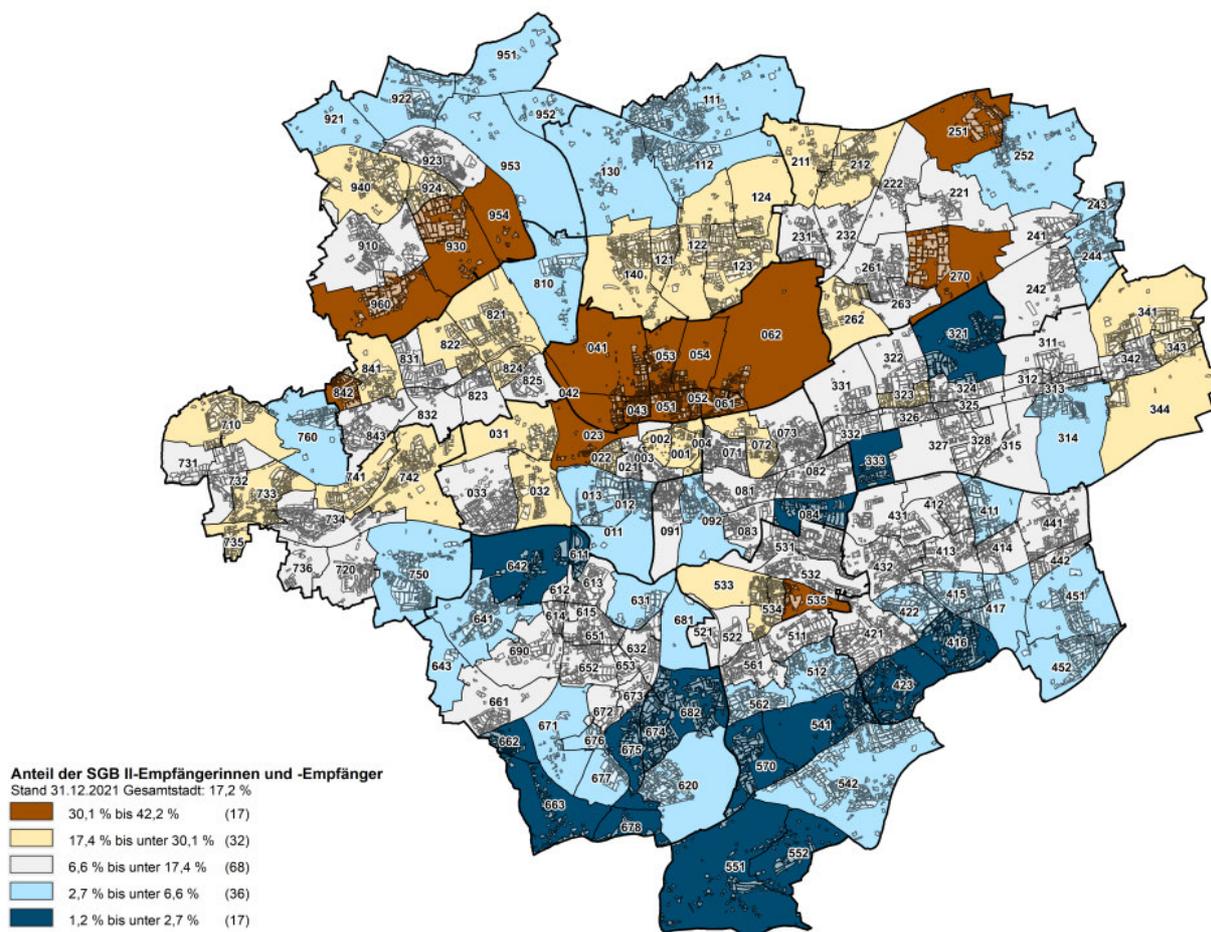
Anteil der SGB II-Empfänger*innen

Der Anteil der SGB II-Empfänger*innen ist ein aussagekräftiger Indikator zur Abbildung der Nachfrage nach preisgünstigem bzw. gefördertem Wohnraum (s. Karte 10). Er umfasst alle Leistungsempfänger*innen nach SGB II in Prozent der Bevölkerung von unter 65 Jahren. Die gesamtstädtische SGB II-Quote lag zum Stichtag 31.12.2021 bei 17,2 %. Wie aus der Karte 10 ersichtlich ist, ist die Spannweite in den einzelnen Unterbezirken sehr groß und reicht von 1,2 % im Unterbezirk Gartenstadt-Süd (084) bis zu 42,2 % in Nordmarkt-Südost (052).

Die Unterbezirke mit den höchsten Anteilen an SGB II-Empfänger*innen liegen in der Innenstadt-Nord mit Quoten zwischen 33,1 % und 42,2 %. Ebenfalls deutlich überdurchschnittliche SGB II-Quoten zeigen sich in einigen durch Großwohnsiedlungen geprägte Unterbezirken wie z. B. Clarenberg (535), Scharnhorst-Ost (270), Lanstrop-Neu (251), Westerfilde (960), Nette (930) und Siedlung Siepmannstraße (842).

Geringe, deutlich unter dem städtischen Durchschnitt liegende SGB II-Quoten sind vor allem im Süden Dortmunds vorzufinden, u. a. in den bevölkerungsschwachen Unterbezirken Schnee (663), Syburg (551) und Buchholz (552) mit Werten von 1,3 bzw. 1,4 %. Allerdings muss hierbei der Basiseffekt berücksichtigt werden. Bevölkerungsreichere Unterbezirke im südlichen Stadtbezirk mit sehr geringen Anteilen an SGB II-Empfänger*innen sind Kirchhörde-Ost (674), Lücklemberg (682) und Kirchhörde-West (675). Ebenfalls unterdurchschnittliche SGB II-Quoten weisen die drei östlichen Unterbezirke Brackeler Feld (321), Pferderennbahn (333) und Gartenstadt-Süd (084) auf. Merkwürdig unter dem gesamtstädtischen Wert von 17,2 % sind aber auch die am nördlichen und östlichen Stadtrand liegenden Unterbezirke Lanstrop-Alt (252), Mengeder Heide (922) sowie Husen-Süd (244) und Husen-Nord (243) mit Anteilen unter 5 %.

Karte 10: SGB II-Quote (Leistungsempfänger*innen nach SGB II in Prozent der Bevölkerung von unter 65 Jahren) im Statistischen Unterbezirk



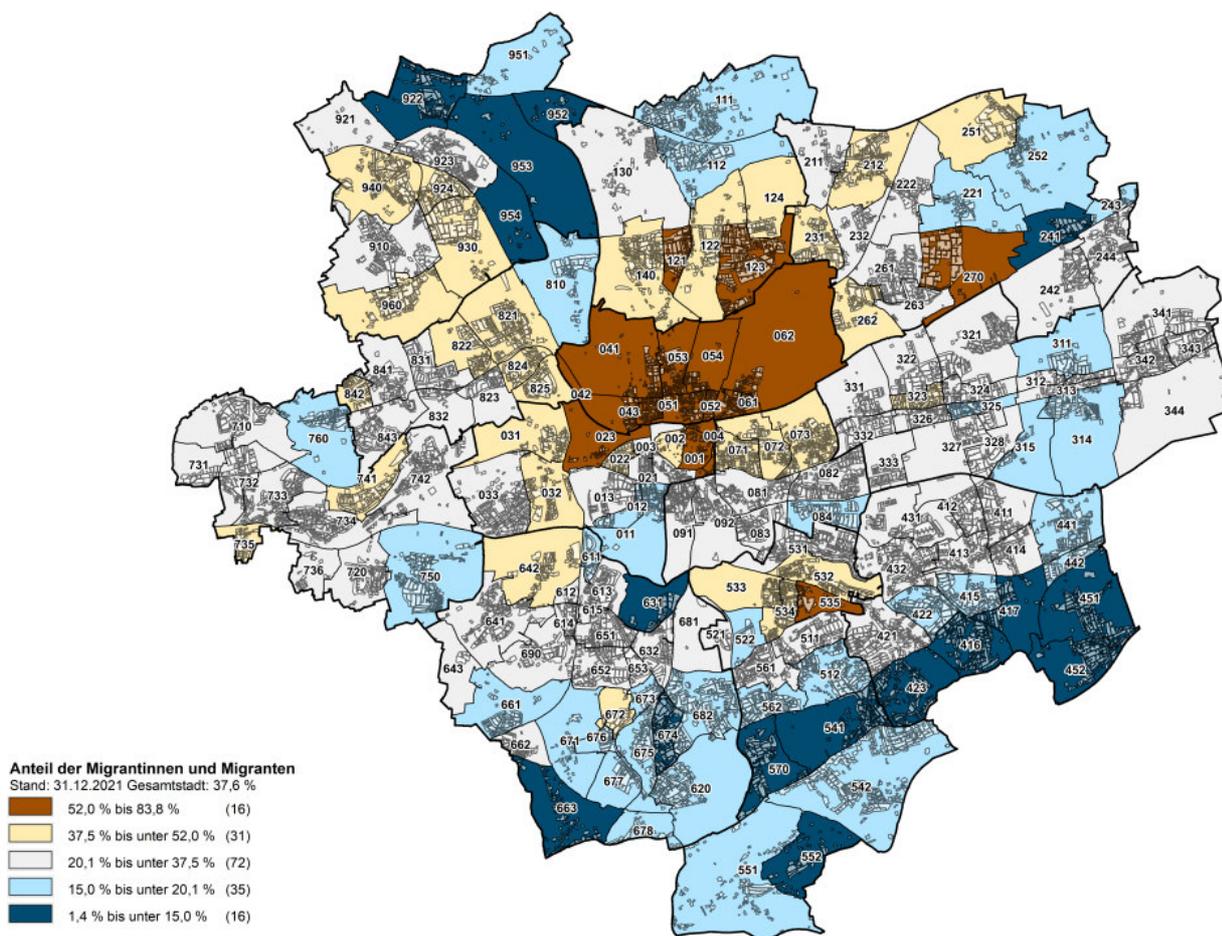
Quelle: Stadt Dortmund, Amt für Wohnen nach Daten der Dortmunder Statistik

Anteil der Migrant*innen

Der Anteil der Migrant*innen ist ein weiterer Zielindikator im Rahmen des kleinräumigen Monitorings. Die Gruppe der Migrant*innen umfasst alle Personen mit einem ausländischen Pass bzw. Deutsche mit Migrationshintergrund. Durch zahlreiche weltweite Krisen, aber auch im Rahmen der Erweiterungsprozesse der Europäischen Union kommt es zu steigenden Zuwanderungen unterschiedlicher ethnischer Bevölkerungsgruppen. Die Befriedigung der daraus erwachsenden Wohnungsnachfrage und ihre Integration in die Gesellschaft stellt eine der wesentlichen Herausforderungen dar.

Zum Stichtag 31.12.2021 betrug der Anteil der Migrant*innen an der Gesamtbevölkerung Dortmunds 37,6 %. Bei kleinräumiger Betrachtung sind allerdings große Differenzen im Stadtbild und eine deutliche Nord-Süd-Diskrepanz zu erkennen (s. Karte 11).

Karte 11: Anteil der Migrant*innen (Ausländer*innen und Deutsche mit Migrationshintergrund) an der Hauptwohnbevölkerung in Prozent



Quelle: Stadt Dortmund, Amt für Wohnen nach Daten der Dortmunder Statistik

In allen Statistischen Unterbezirken der Innenstadt- Nord liegen die Anteile zwischen 67,0 % und 83,8 % und somit deutlich über dem gesamtstädtischen Durchschnitt. Die Unterbezirke Clarenberg (535), Union (023) und Scharnhorst-Ost (270) liegen mit Anteilen zwischen 69,3 % und 73,3 % ebenfalls deutlich über dem gesamtstädtischen Durchschnitt Dortmunds. Auch in Teilen von Eving wie z. B. Obereving (123), Niedereving (121) und Lindenhorst (140) sind mehr als die Hälfte der Bevölkerung Ausländer*innen oder Deutsche mit Migrationshintergrund. Geringe Anteile an Migrant*innen weisen dagegen einige Unterbezirke im Dortmunder Süden auf, darunter Sölderholz (451), Wichlinghofen (570), Lichtendorf (452) und Berghofer Mark (423). Am nördlichen Stadtrand Dortmunds weist z. B. der Unterbezirk Mengeder Heide (922) einen unterdurchschnittlichen Anteil auf.

Gesamtstädtisch betrachtet hat sich der Anteil der Migrant*innen im Jahr 2021 zum Vergleichsjahr 2016 um 4,1 Prozentpunkte erhöht. In 143 von 170 Statistischen Unterbezirken ergeben sich geringfügige Veränderungen zwischen minus 0,5 bis unter plus 6,3 Prozentpunkten. In 19 Unterbezirken hingegen zeigen sich starke Zuwächse beim Anteil der Migrant*innen zwischen 6,3 und 15,5 Prozentpunkten. Einige diese Unterbezirke liegen im nördlichen Stadtgebiet wie z. B. Nordmarkt-West (053), Obereving (123), Eving (122) und Lanstrop-Neu (251), andere wiederum im Westen wie z. B. Germania (741) und Insterburgsiedlungen (825).

Typisierung

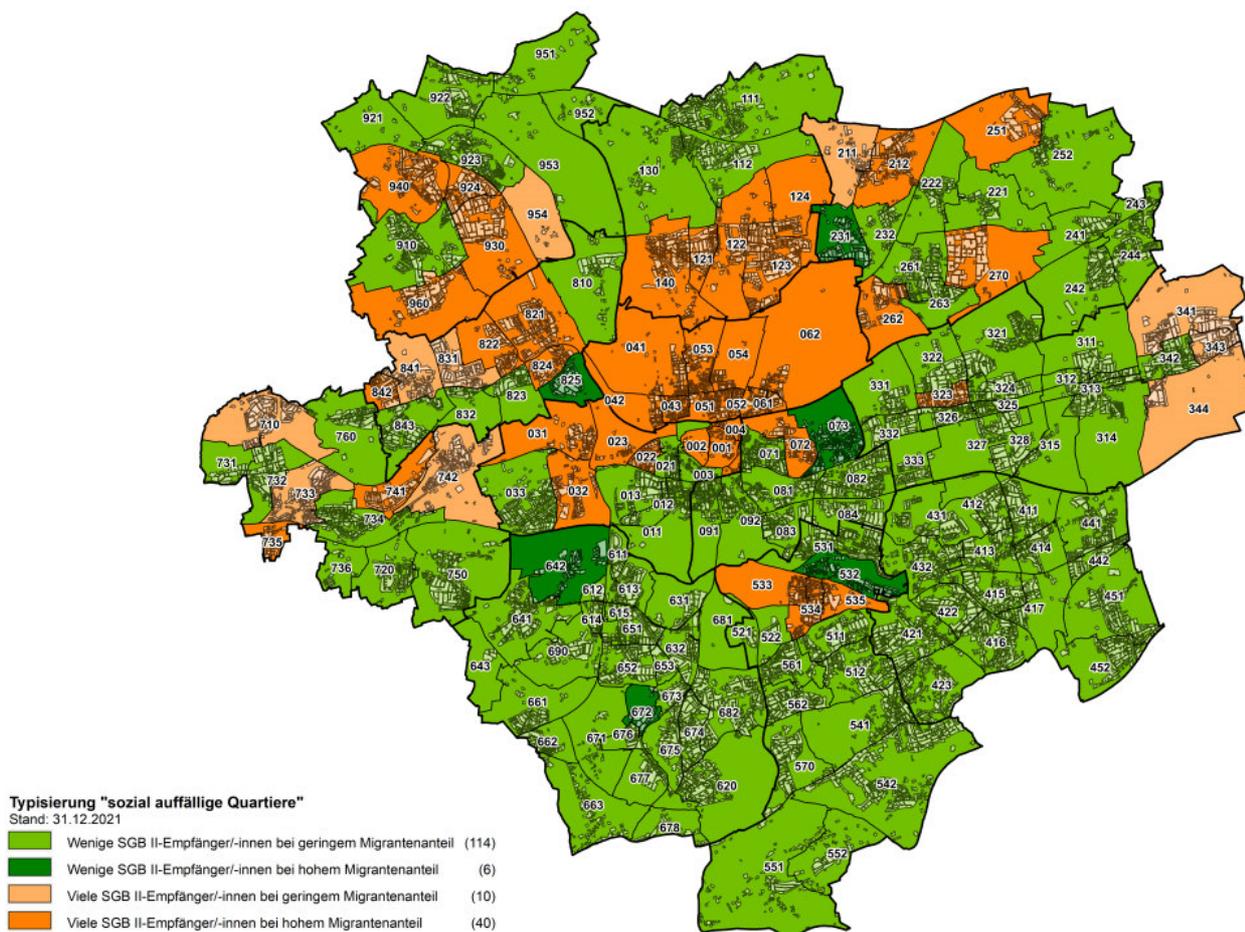
Die beiden Zielindikatoren „Anteil der SGB II-Empfänger*innen“ und „Anteil der Migrant*innen“ werden nun miteinander verschnitten. Dabei wird für beide Zielindikatoren jeweils der Wert für die Gesamtstadt als durchschnittlicher Maßstab angelegt, um die Über- oder Unterdurchschnittlichkeit zu kategorisieren. Durch die Kombination ergeben sich vier Kategorien bzw. Typen:

- **Typ 1** - Unterdurchschnittlicher bzw. geringer Anteil an SGB II-Empfänger*innen bei unterdurchschnittlichem bzw. niedrigem Anteil an Migrant*innen
- **Typ 2** - Unterdurchschnittlicher bzw. geringer Anteil an SGB II- Empfänger*innen bei überdurchschnittlichem bzw. hohem Anteil an Migrant*innen
- **Typ 3** - Überdurchschnittlicher bzw. hoher Anteil an SGB II- Empfänger*innen bei unterdurchschnittlichem bzw. niedrigem Anteil an Migrant*innen
- **Typ 4** - Überdurchschnittlicher bzw. hoher Anteil an SGB II- Empfänger*innen bei überdurchschnittlichem bzw. hohem Anteil an Migrant*innen

Es zeigt sich ein deutlicher Zusammenhang zwischen der SGB II-Quote und dem Anteil an Migrant*innen: So ist in einem Großteil der Statistischen Unterbezirke mit hohem Migrant*innenanteil auch ein hoher SGB II-Anteil zu verzeichnen. Gleiches gilt für Unterbezirke mit niedrigem Migrant*innenanteil. Dort ist oftmals auch die SGB II-Quote gering. Ob hinter diesem noch sehr oberflächlichen Bild möglicherweise Anzeichen für Segregationstendenzen stehen, wäre durch eine tiefergehende Analyse unter zu Hilfeahme weiterer Faktoren zu überprüfen.

Die räumliche Verteilung der vier Typen im Stadtgebiet wird in der Karte 12 dargestellt. (Hinweis: Die Beschreibung der Typen wurde in der Kartenlegende aus Platzgründen stark vereinfacht.)

Karte 12: Typisierung zum Teilziel „Quartiere mit erhöhtem sozialem Handlungsbedarf“



Quelle: Stadt Dortmund, Amt für Wohnen nach Daten der Dortmunder Statistik

Priorisierung

Im Folgenden wird die Priorisierung, die aus der Typisierung abgeleitet wird, dargestellt. Diese Priorisierung lenkt die Aufmerksamkeit auf die Statistischen Unterbezirke, in denen sich die Indikatorenwerte teilweise deutlich über dem gesamtstädtischen Durchschnitt bewegen.

Hohe Priorität – Typ 4 (dunkelorange)

- In 40 der 170 Statistischen Unterbezirken besteht eine hohe Handlungspriorität
- Hier liegen sowohl der Anteil der SGB II- Empfänger*innen als auch der Anteil der Migrant*innen teilweise sehr deutlich über den gesamtstädtischen Durchschnittswerten von Dortmund.
- Die Unterbezirke, die Typ 4 zugehörig sind, liegen bis auf einige wenige Ausnahmen im Norden Dortmunds, wie in den Bezirken der **Innenstadt-Nord und in Teilen von Eving, Huckarde, Mengede und Scharnhorst.**
- Seit vielen Jahren werden in der Stadterneuerung, im Aktionsplan Soziale Stadt Dortmund sowie im Rahmen der integrierten Wohnungszugangsstrategien und im Projekt „nordwärts“ durch entsprechende Maßnahmen Impulse gesetzt und vielfältige Projekte umgesetzt, die die Bewohnerschaft stärken. Die Aktivitäten der Wohnungswirtschaften zur Bestands- und Quartiersaufwertung leisten ebenfalls einen wichtigen Beitrag. Ein heterogenes Wohnungsangebot in Bezug auf die

Miethöhe und die Eigentumsform sowie eine bessere soziale Durchmischung wären aus wohnungs- und sozialpolitischer Perspektive wünschenswert, um einer Spaltung entgegenzuwirken.

- Darüber hinaus sind vor allem in den von Großwohnsiedlungen geprägten Unterbezirken die SGB II- Quoten und Migrant*innenanteile überdurchschnittlich hoch. Dazu gehören **u. a.** die Unterbezirke **Westerfilde (960) und Nette (930)** im Nordwesten, **Lanstrop-Neu (251) und Scharnhorst-Ost (270)** im Osten und **Clarenberg (535)** im südlicheren Stadtgebiet mit den benachbarten Unterbezirken **Brücherhof (534) und Phönix-West (533)**.
- In einigen dieser Statistischen Unterbezirke wurden in der Vergangenheit im Rahmen der Stadterneuerung und unter Inanspruchnahme von Wohnraumfördermitteln sowie mit Beteiligung der Wohnungswirtschaft und unterschiedlichster Kooperationsansätze im Kontext des Aktionsplans Soziale Stadt vielfältige Maßnahmen und Projekte umgesetzt, die das Ziel verfolgen, die Quartiere zu stärken und attraktiver zu gestalten. Diese könnten als Best-Practice-Beispiele genutzt werden. Eine Kombination aus wohnungswirtschaftlichen und sozial/integrativen Maßnahmen sind wünschenswert und sinnvoll, um eine umfassende und vor allem nachhaltige Stärkung der Quartiere zu erzielen.

Niedrige bis mittlere Priorität – Typ 3 (hellorange)

- In zehn der 170 Statistischen Unterbezirke besteht vor dem Hintergrund des dargestellten Ziels eine niedrige bis mittlere Handlungspriorität.
- In diesen Unterbezirken ist der Anteil der SGB II- Empfänger*innen und überdurchschnittlich und der Anteil an Migrant*innen liegt unter dem gesamtstädtischen Durchschnitt.
- Die Unterbezirke des Typs 3 befinden sich ausnahmslos im nördlichen Stadtgebiet. So **z. B.** am westlichen Stadtrand in den Unterbezirken **Lütgendortmund-Mitte (733) und Kirchlinde-Alt (841)** und am östlichen Stadtrand in den Unterbezirken **Dollersweg (343) und Flughafen (344)**. Die Unterbezirke des Typs 3 sind größtenteils unauffällig bzw. mit einer niedrigen Handlungspriorität zu versehen, da die Werte nur leicht vom städtischen Durchschnitt abweichen.

Niedrige bis mittlere Priorität – Typ 2 (dunkelgrün)

- In sechs der 170 Statistischen Unterbezirke besteht vor dem Hintergrund des dargestellten Ziels ein geringer Handlungsbedarf
- Hier ist der Anteil an SGB II-Empfänger*innen unterdurchschnittlich und der Anteil an Migrant*innen liegt über dem gesamtstädtischen Durchschnitt.
- Der Unterbezirk **Universität (642)** gehört mit seinem hohen Anteil internationaler Studierenden diesem Typus an. Der Anteil an SGB II-Empfänger*innen ist mit 1,9 % sehr gering, da Studierende nicht anspruchsberechtigt sind. Auf Grund der über 53.000 Studierenden in Dortmund besteht eine hohe Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum in Campusnähe und in innerstädtischen Lagen. Die aktuell vielfältigen Aktivitäten im Neubau und in der Bestandsmodernisierung im Segment des studentischen Wohnens leisten einen wichtigen Beitrag zur Befriedigung dieser hohen Nachfrage.

Niedrige Priorität – Typ 1 (hellgrün)

- In 114 der 170 Statistischen Unterbezirke besteht vor dem Hintergrund des dargestellten Ziels ein geringer Handlungsbedarf.
- In diesen Unterbezirken ist sowohl der Anteil an SGB II-Empfänger*innen, als auch der Anteil der Migrant*innen unterdurchschnittlich.

Kontextindikatoren

Das durch die Zielindikatoren gezeichnete Bild wird durch Kontextindikatoren unterstützt. Im Hinblick auf das Teilziel „Quartiere mit erhöhtem sozialem Handlungsbedarf“ ist eine Verschneidung der beiden Indikatoren der SGB II-Quote und der mittleren Angebotsmieten sinnvoll, da Menschen im SGB II-Bezug auf preiswerten Wohnraum angewiesen sind und somit ein direkter Zusammenhang zwischen den beiden Indikatoren besteht. Angesichts des angespannten Dortmunder Wohnungsmarktes, insbesondere im unteren und mittleren Preissegment, gewinnt die Verknüpfung dieser beiden Indikatoren zunehmend an Bedeutung.

Anhang

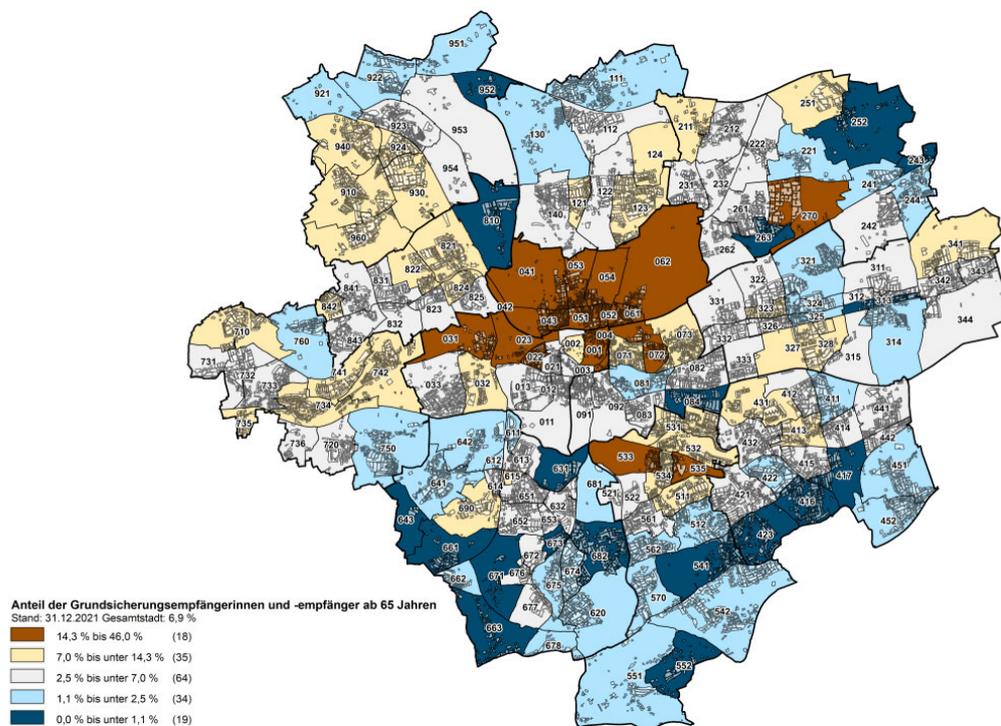
Liste der Ziel- und Kontextindikatoren

Indikatortyp	Karte	Indikator - Kurzbeschreibung	Indikator – ausführliche Beschreibung
Zielindikator Teilziel „Familien“	1	Anteil unter 10-Jährige	Anteil der unter 10-Jährigen an der Hauptwohnbewölkerung (HWB) am 31.12. in %
Zielindikator Teilziel „Familien“	2	Durchschnittliche Zahl der Fortzüge pro Jahr der unter 10-Jährigen	Durchschnittliche Zahl der Fortzüge pro Jahr (der letzten fünf Jahre, Binnen- und Nahwanderung) der unter 10-Jährigen in % der Altersgruppe im Auswertungsjahr
Zielindikator Teilziel „Senior*innen“	4	Anteil 65-Jährige und Ältere	Anteil der 65-Jährigen und Älteren an der HWB am 31.12. in %
Zielindikator Teilziel „Senior*innen“	5	Durchschnittliche Zahl der Fortzüge pro Jahr der 65-Jährigen und Älteren	Durchschnittliche Zahl der Fortzüge pro Jahr (der letzten fünf Jahre, Binnen- und Nahwanderung) der 65-Jährigen und Älteren in % der Altersgruppe im Auswertungsjahr
Zielindikator Teilziel „wohnungswirtschaftlicher Handlungsbedarf“	7	Strukturelle Leerstandsquote	Strukturelle Leerstandsquote zum 31.12.; Wohnungsleerstand länger als sechs Monate
Zielindikator Teilziel „wohnungswirtschaftlicher Handlungsbedarf“	8	Mittlere Angebotsmieten	Mittlere Angebotsmieten (netto kalt) – Zusammenfassung der Angebote des Auswertungsjahres und des Vorjahres
Zielindikator Teilziel „sozialer Handlungsbedarf“	10	Anteil SGB II-Empfängerinnen und -Empfänger	SGB II-Quote (Leistungsempfänger*innen nach SGB II in % der Bevölkerung von unter 65 Jahren)
Zielindikator Teilziel „sozialer Handlungsbedarf“	11	Anteil Migrant*innen	Anteil Migrant*innen (Ausländer*innen und Deutsche mit Migrationshintergrund) an der HWB zum 31.12. in %
Kontextindikator	14	Anteil Grundsicherungsempfänger*innen ab 65 Jahren	Grundsicherungs-Quote (Grundsicherungsempfänger*innen ab 65 Jahren an allen Einwohner*innen ab 65 Jahren am 31.12. in %
Kontextindikator	15	Anteil Sozialwohnungen	Anteil Sozialwohnungen an allen Wohnungen am 31.12. in %
Kontextindikator	16	Wohnfläche je Einwohner*in	Wohnfläche je Einwohner*in (wohnberechtigte Bevölkerung) zum 31.12. in m ²
Kontextindikator	17	Anteil Wohnungen mit mehr als fünf Räumen	Anteil Wohnungen mit mehr als fünf Räumen an allen Wohnungen in Wohngebäuden zum 31.12. in %
Kontextindikator	18	Anteil Ein- und Zweifamilienhäuser	Anteil der Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern an allen Wohnungen in Wohngebäuden zum 31.12. in %
Kontextindikator	19	Summe der Baufertigstellungen je 1.000 Einwohner*innen	Summe der Baufertigstellungen (Neubau) der letzten fünf Jahre je 1.000 Einwohner*innen zum 31.12. in %
Kontextindikator	20	Bevölkerungsentwicklung	Bevölkerungsentwicklung – Vergleich der Stichtage (Fünf-Jahreszeitraum) Veränderung zum Basisjahr in %
Kontextindikator	21	Durchschnittliche Haushaltsgröße	Durchschnittliche Haushaltsgröße (wohnberechtigte Bevölkerung/Anzahl der Haushalte)

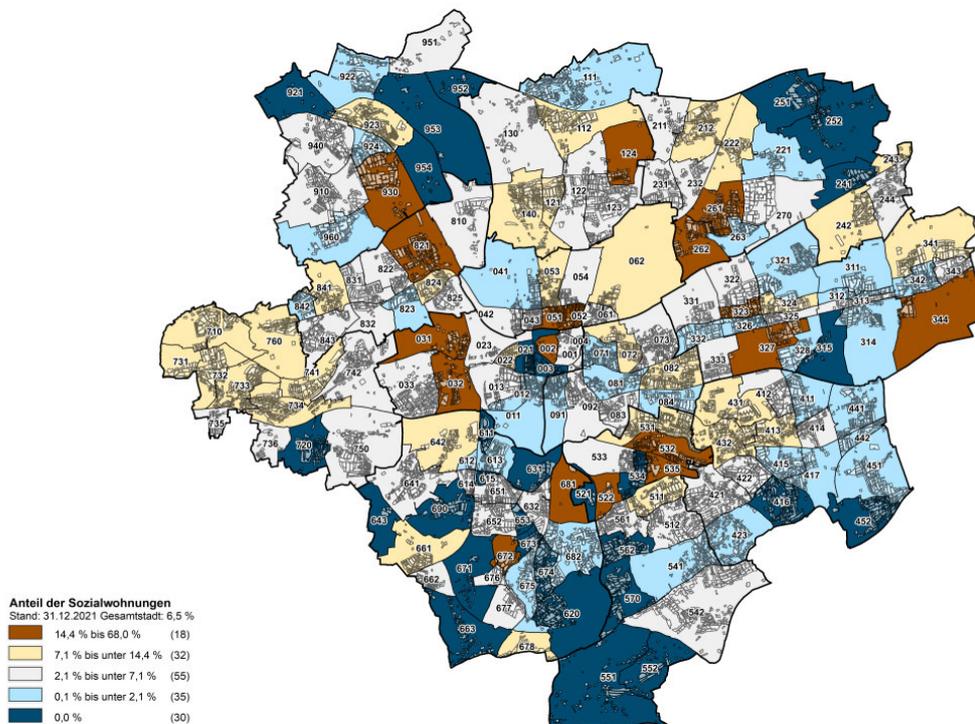
Indikatortyp	Karte	Indikator - Kurzbeschreibung	Indikator – ausführliche Beschreibung
Kontextindikator	22	Anteil alleinerziehende Haushalte	Anteil alleinerziehender Haushalte zum 31.12. in %
Kontextindikator	23	Jugendquotient	Jugendquotient (0- bis unter 18-Jährige/18- bis unter 65-Jährige)
Kontextindikator	24	Altenquotient	Altenquotient (über 65-Jährige/18- bis 65-Jährige)
Kontextindikator	25	Durchschnittliche Zahl der Zuzüge pro Jahr der unter 10-Jährigen	Durchschnittliche Zahl der Zuzüge pro Jahr (der letzten fünf Jahre 2005 bis 2009, Binnen- und Nahwanderung) der unter 10-Jährigen in % der Altersgruppe im Auswertungsjahr
Kontextindikator	26	Durchschnittliche Zahl der Zuzüge pro Jahr der 65-Jährigen und Älteren	Durchschnittliche Zahl der Zuzüge pro Jahr (der letzten fünf Jahre, Binnen- und Nahwanderung) der 65-Jährigen und Älteren in % der Altersgruppe im Auswertungsjahr
Kontextindikator	27	Mobilitätsziffer	Mobilitätsziffer (Wanderungsvolumen des Auswertungsjahres je 1.000 EW zum 31.12.)
Kontextindikator	28	Anteil der Hochbetagten	Anteil der 80-Jährigen und Älteren an der Hauptwohnbevölkerung am 31.12. in %
Kontextindikator	29	Pflegeplätze, Alten- und Servicewohnungen	Anzahl der Pflegeplätze, Alten- und Servicewohnungen laut Pflegedatenbank
Zusatzkarte	30	Hauptwohnbevölkerung	Hauptwohnbevölkerung nach Statistischen Unterbezirken

Kartographische Darstellung der Kontextindikatoren

Karte 14: Anteil der Grundsicherungsempfänger*innen ab 65 Jahren

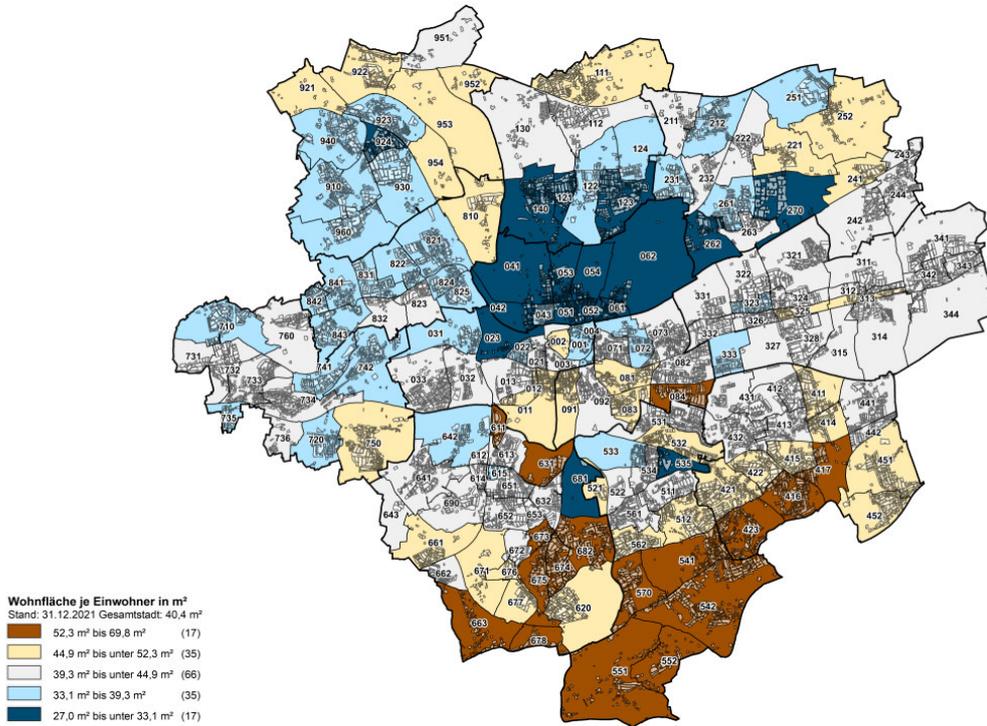


Karte 15: Anteil der Sozialwohnungen

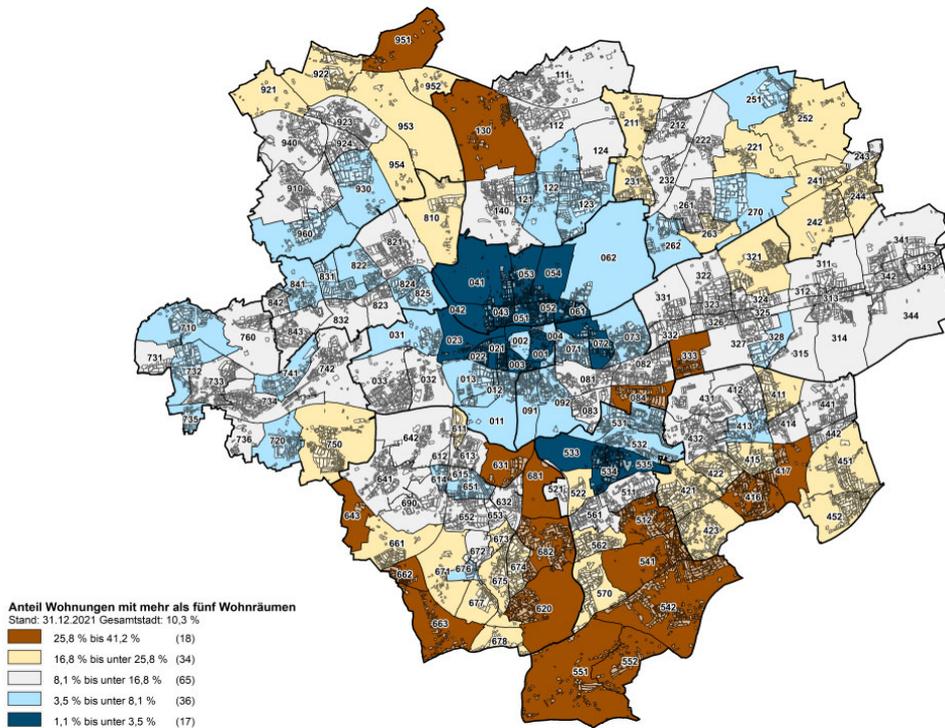


Quelle: Stadt Dortmund, Amt für Wohnen nach Daten der Dortmunder Statistik

Karte 16: Wohnfläche je Einwohner*in

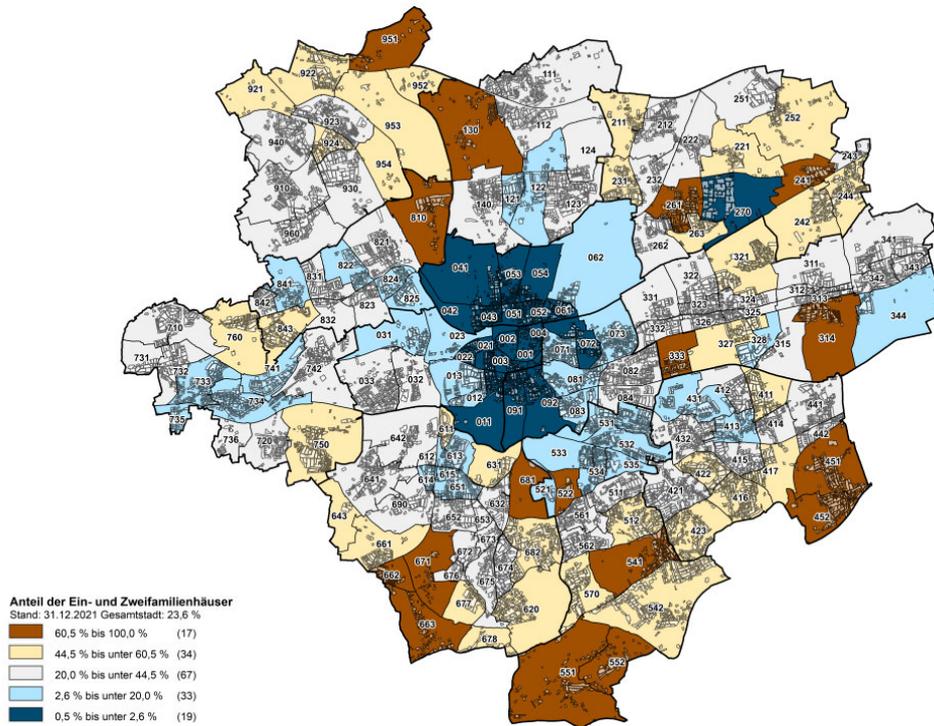


Karte 17: Anteil Wohnungen mit mehr als fünf Räumen

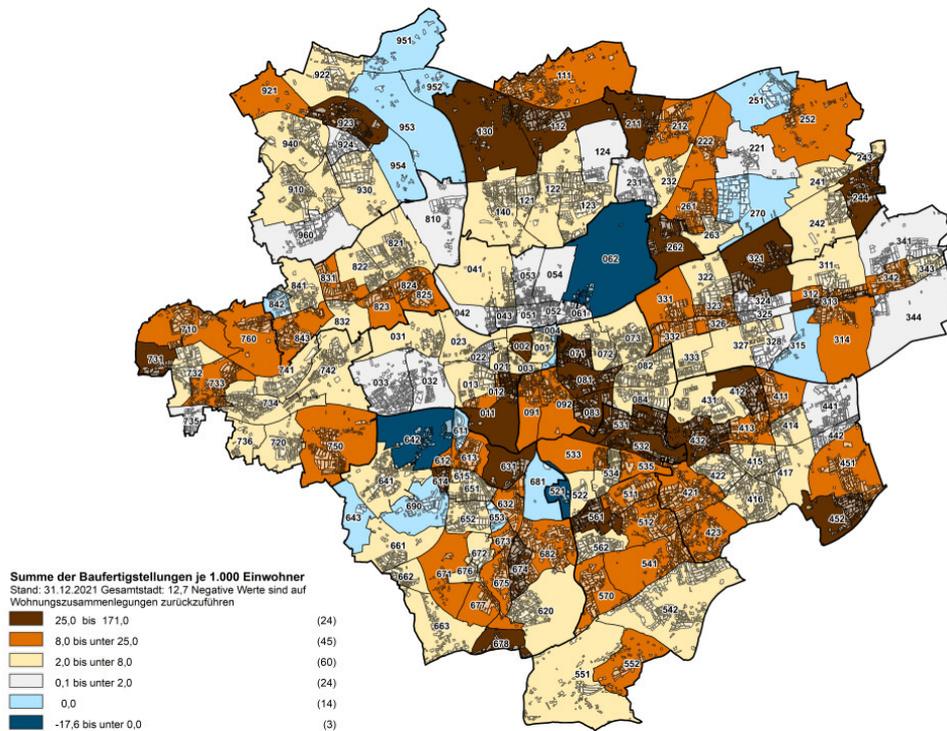


Quelle: Stadt Dortmund, Amt für Wohnen nach Daten der Dortmunder Statistik

Karte 18: Anteil Ein- und Zweifamilienhäuser

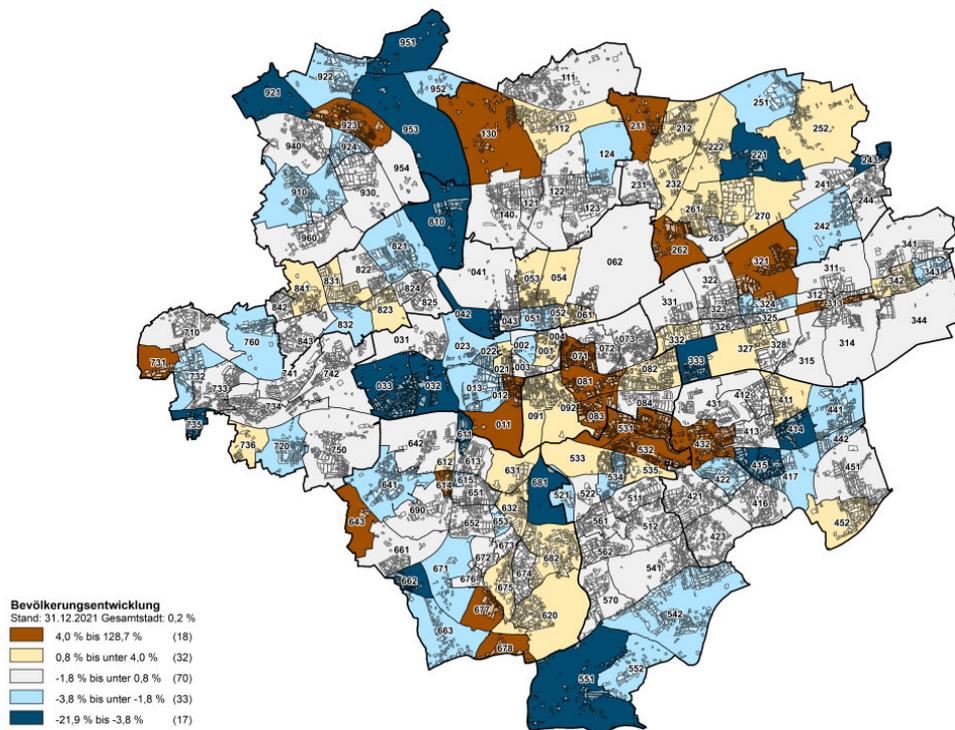


Karte 19: Summe der Baufertigstellungen je 1.000

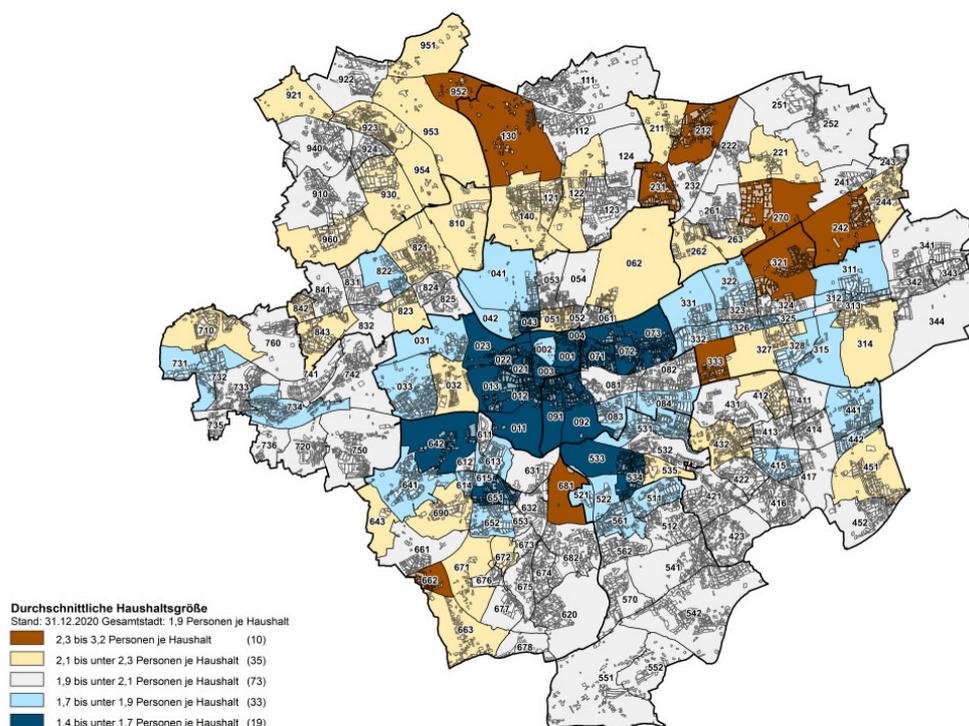


Quelle: Stadt Dortmund, Amt für Wohnen nach Daten der Dortmunder Statistik

Karte 20: Bevölkerungsentwicklung

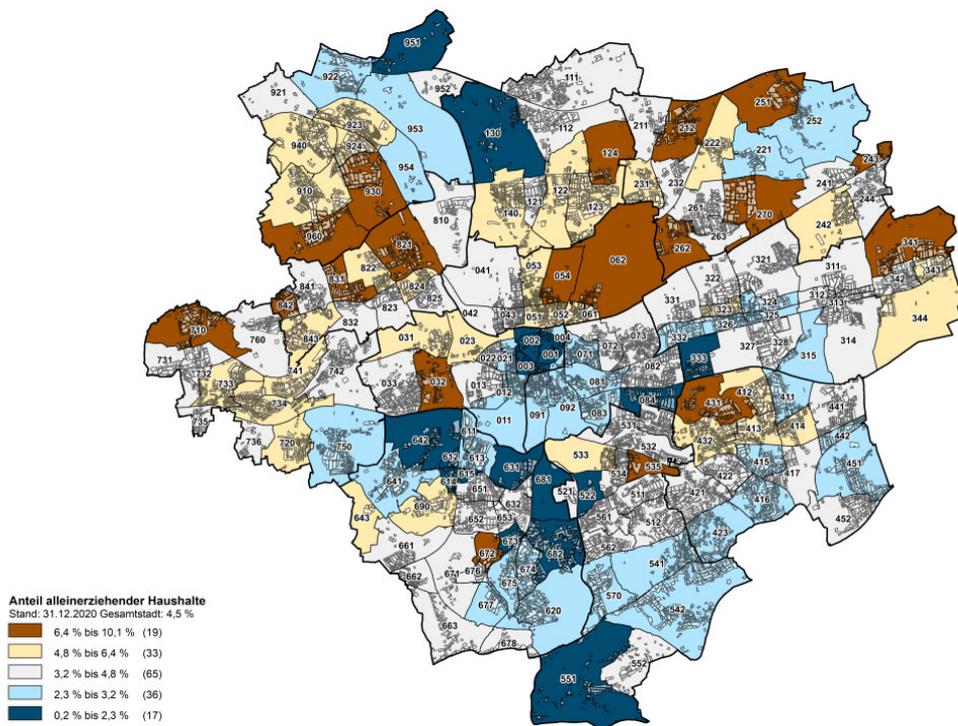


Karte 21: Durchschnittliche Haushaltsgröße

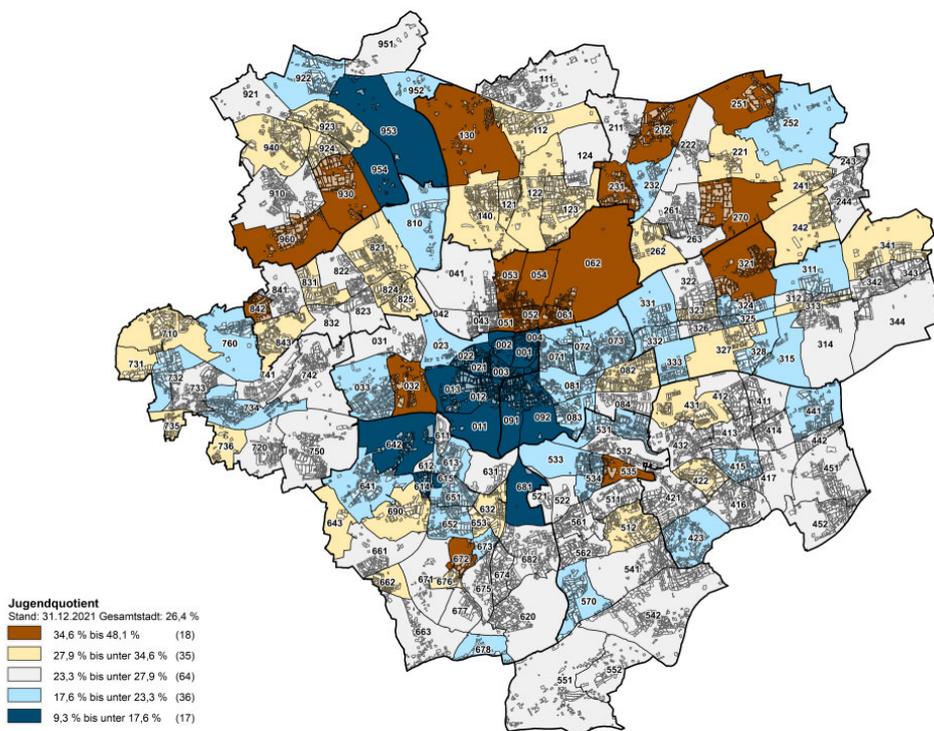


Quelle: Stadt Dortmund, Amt für Wohnen nach Daten der Dortmunder Statistik

Karte 22: Anteil alleinerziehender Haushalte

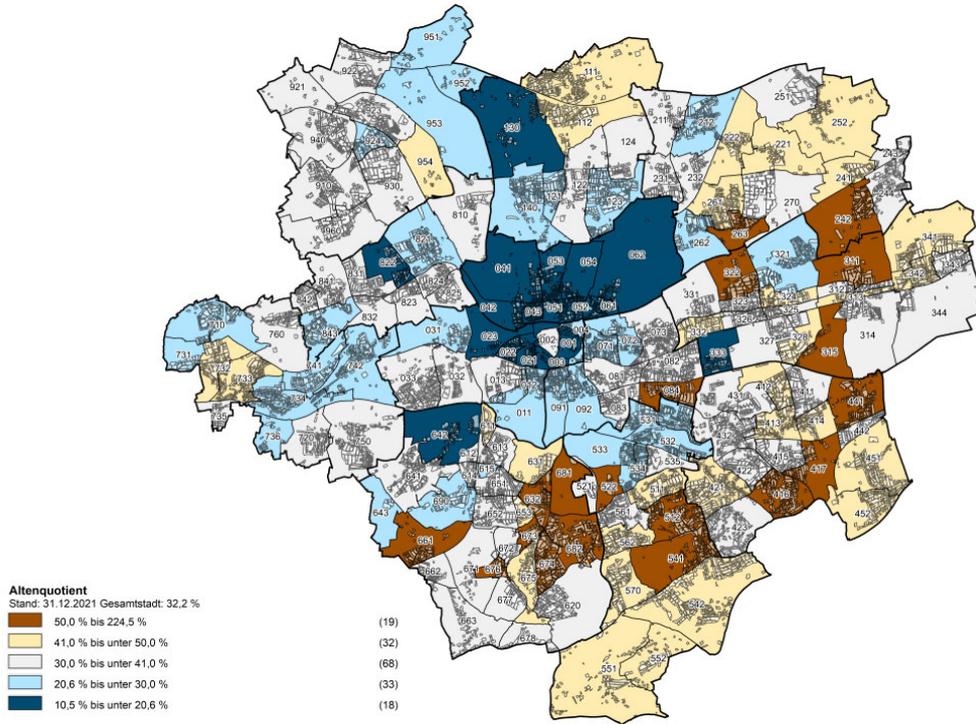


Karte 23: Jugendquotient

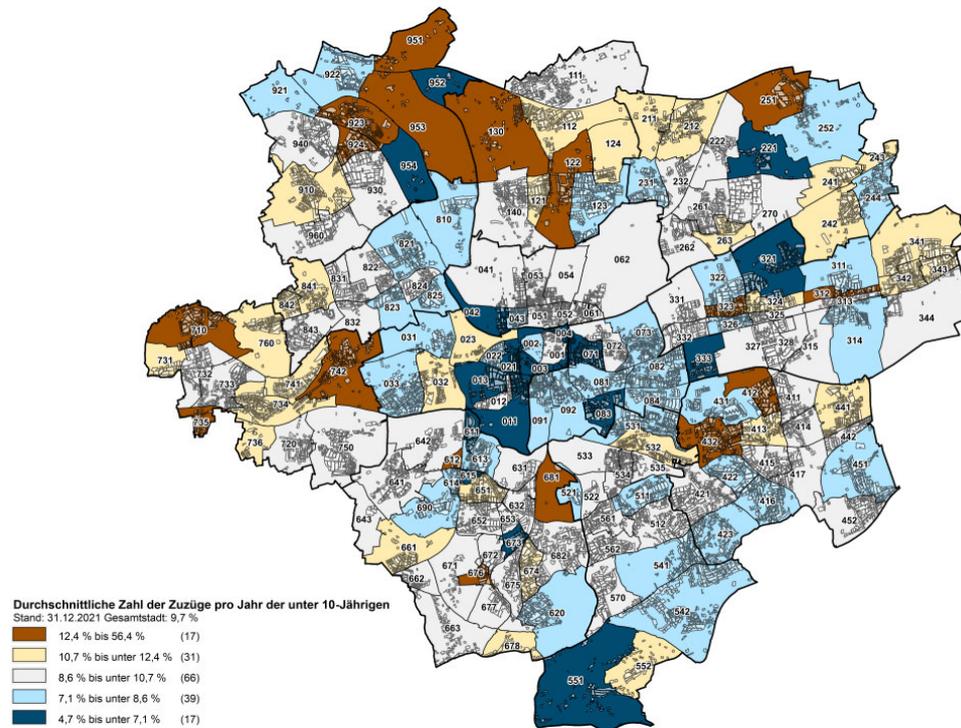


Quelle: Stadt Dortmund, Amt für Wohnen nach Daten der Dortmunder Statistik

Karte 24: Altenquotient

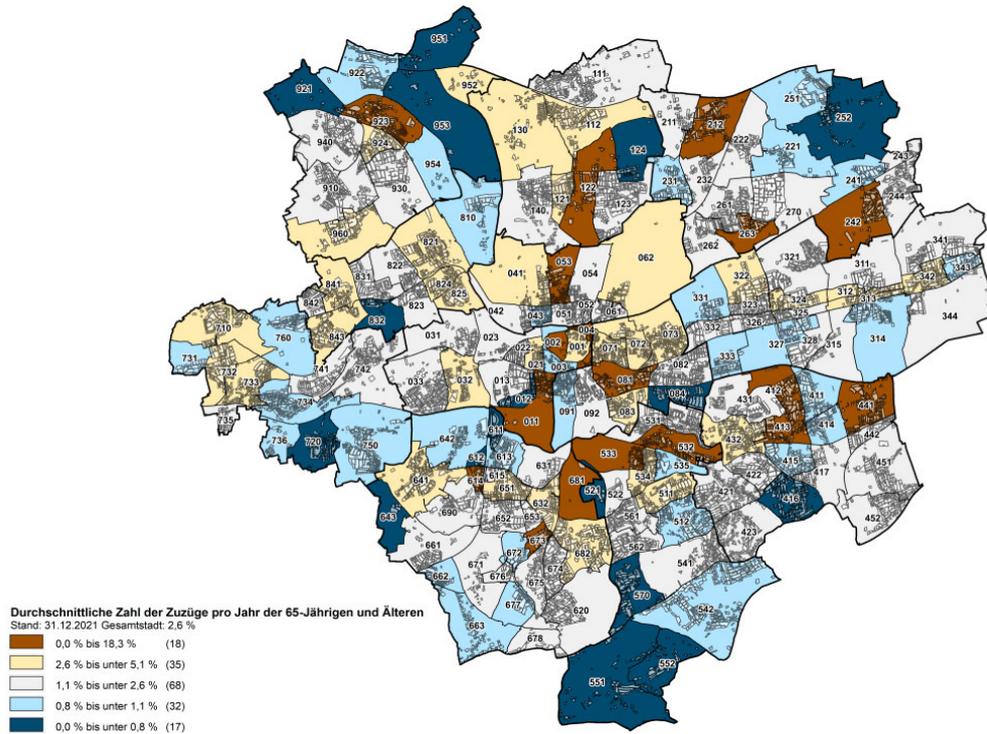


Karte 25: Durchschnittliche Zahl der Zuzüge pro Jahr der unter 10-Jährigen

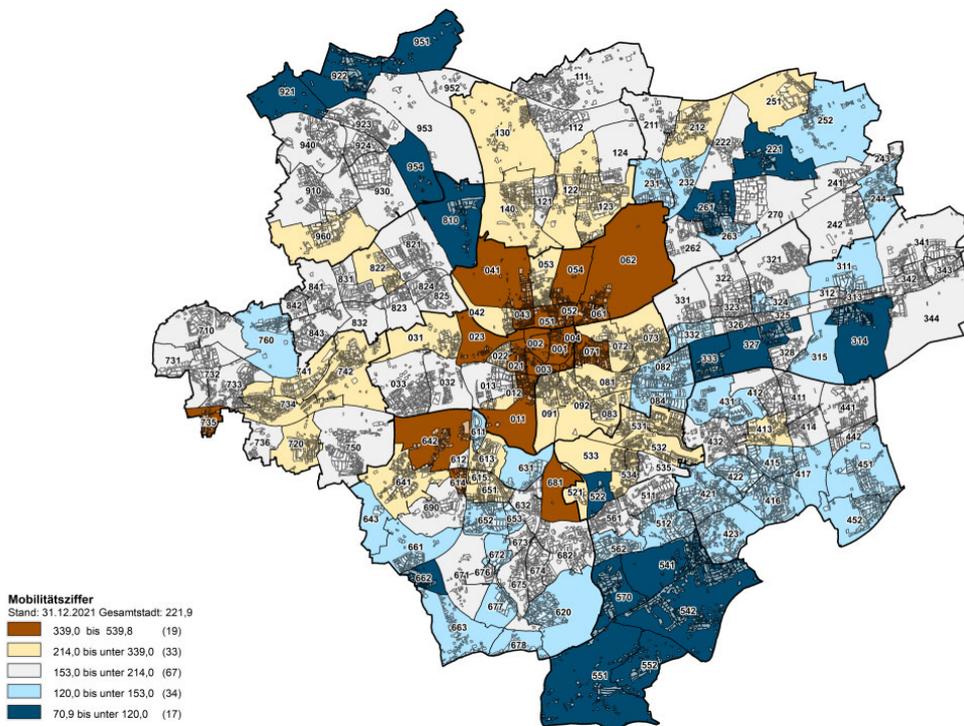


Quelle: Stadt Dortmund, Amt für Wohnen nach Daten der Dortmunder Statistik

Karte 26: Durchschnittliche Zahl der Zuzüge pro Jahr der 65-Jährigen und Älteren

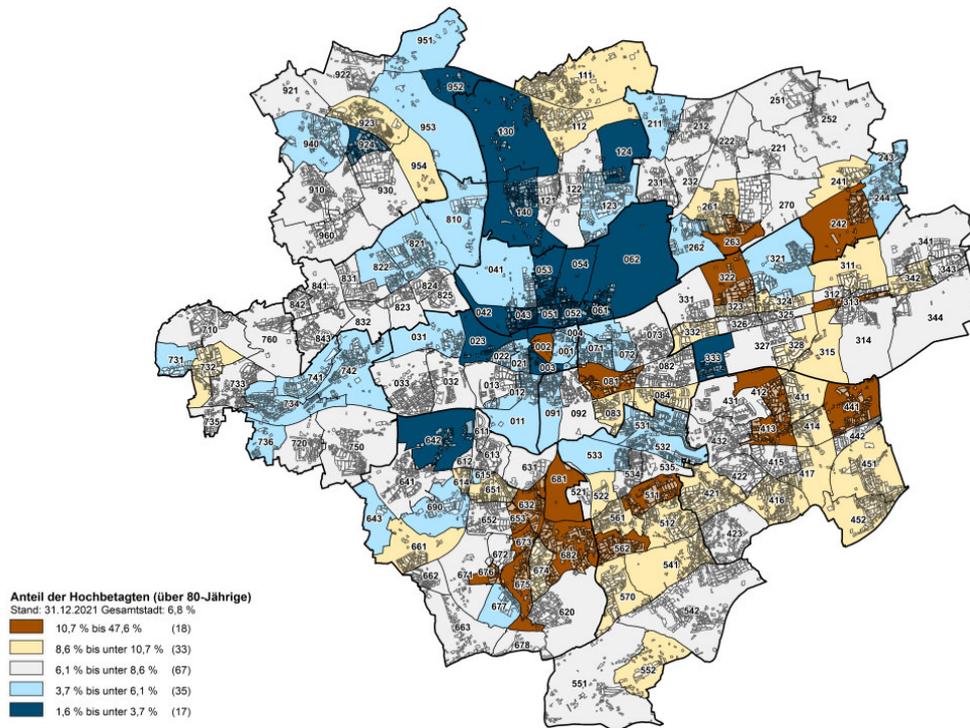


Karte 27: Mobilitätsziffer



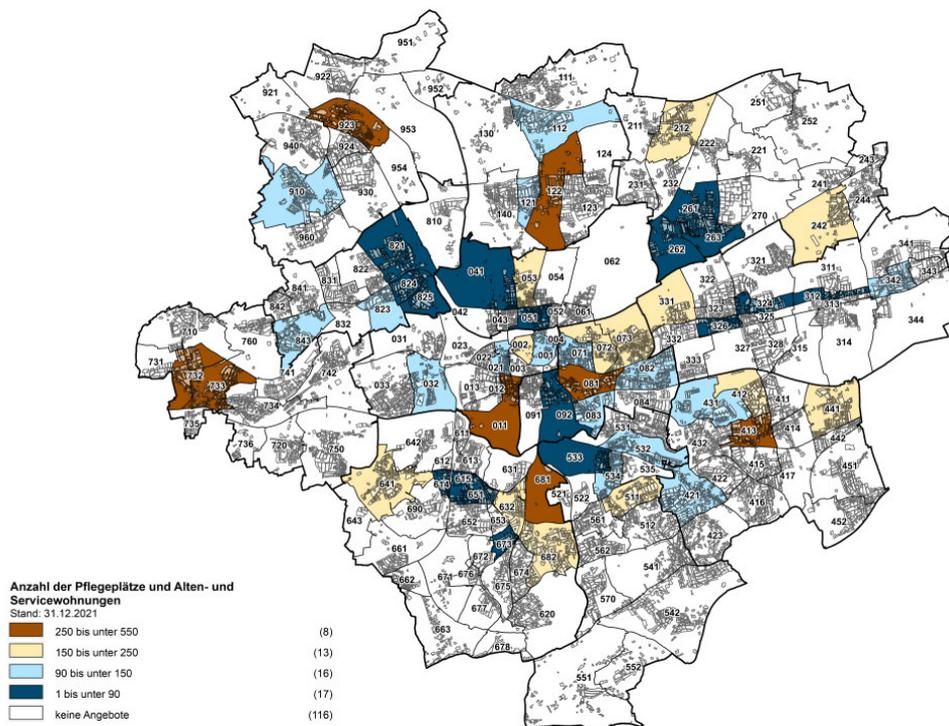
Quelle: Stadt Dortmund, Amt für Wohnen nach Daten der Dortmunder Statistik

Karte 28: Anteil der Hochbetagten



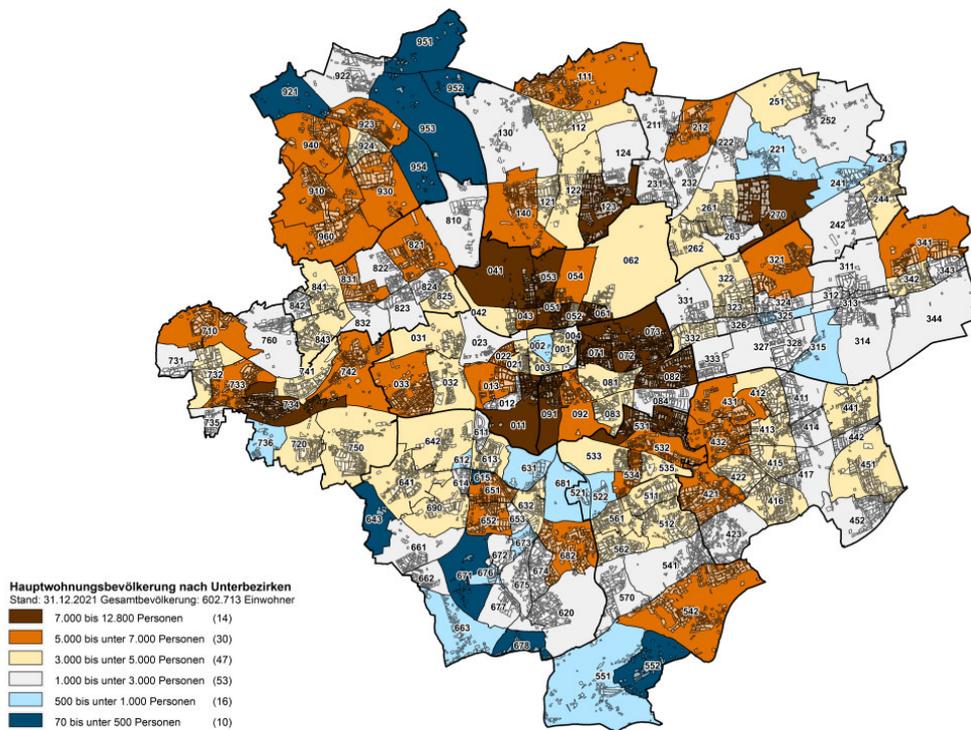
Quelle: Stadt Dortmund, Amt für Wohnen nach Daten der Dortmunder Statistik

Karte 29: Pflegeplätze, Alten- und Servicewohnungen



Quelle: Stadt Dortmund, Amt für Wohnen nach Daten des Sozialamtes

Karte 30: Hauptwohnbevölkerung nach Unterbezirken



Quelle: Stadt Dortmund, Amt für Wohnen nach Daten der Dortmunder Statistik

Impressum

Herausgeberin:	Stadt Dortmund Amt für Wohnen
Redaktion:	Anja Laubrock (verantwortlich) Julia Meininghaus Sonja Grauer Simon Austrup Lars Rehbein (Ruhr-Universität Bochum)
Kontakt:	(0231) 50-2 54 11/-2 39 42/-2 64 00 amtfuerwohnen@stadtdo.de
Internet:	www.dortmund.de/amtfuerwohnen ; www.dortmund.de/wohnungsmarktbeobachtung
Druck:	Stadt Dortmund, Dortmund-Agentur, 03/2023