

Umfragebericht

dortmunderumfragen 2018

Nachfrageanalyse zur Situation auf dem Dortmunder Wohnungsmarkt



Impresum

Herausgeber	Stadt Dortmund, 3/Dez - Stabsstelle Dortmunder Statistik, 44122 Dortmund, 04/2018
Redaktion	Berthold Haermeyer (verantwortlich), Facharbeitsgruppe Wohnen: Julia Karla, Eckhard Kneisel, Stefan Thabe (Stadtplanungs- und Bauordnungsamt), Sonja Grauer, Julia Meininghaus (Amt für Wohnen und Stadterneuerung), Mirjam Brondies (3/Dez - Stabsstelle Dortmunder Statistik), Katja Waldeier (Fachbereich Liegenschaften)
Satz	Vera Lagemann (3/Dez - Stabsstelle Dortmunder Statistik)
Layout	Gerd Schmedes, Gabak Solutions, Grafische Konstruktionen, Dortmund
Kontakt	InfoLine (0231) 50-22124, Telefax: (0231) 50-24777
eMail	info.statistik@stadtdo.de
Internet	www.statistik.dortmund.de

Nachdruck, auch auszugsweise, nur mit Quellenangabe gestattet.

Impressum	2
Inhaltsverzeichnis	3
Quellenangaben	4
Vorwort	5

NACHFRAGEANALYSE ZUR SITUATION AUF DEM DORTMUNDER WOHNUNGSMARKT

1. DIE DORTMUNDER WOHNUNGSMARKTSITUATION - AUSGANGSLAGE	6
2. ERMITTLUNG DER NACHFRAGESITUATION - METHODIK	7
3. BÜRGERBEFRAGUNG „WOHNEN HEUTE & MORGEN“	9
3.1 ALLGEMEINE HINWEISE ZUR BEFRAGUNG	9
3.2 BESCHREIBUNG DER BEFRAGTENGROUPE	10
3.3 AKTUELLE WOHN-SITUATION	12
3.4 GEWÜNSCHTE WOHNFORMEN BEI UMZUGSBEREITSCHAFT	15
3.5 FAZIT AUS DER BÜRGERBEFRAGUNG	20
4. ERGÄNZUNGEN ZUR BÜRGERBEFRAGUNG	21
4.1 EXPERTINNEN- UND EXPERTENINTERVIEWS	21
4.2 VERWALTUNGSWORKSHOP	22
5. ERGEBNIS DER NACHFRAGEANALYSE	24
6. HINWEISE AUF HANDLUNGSERFORDERNISSE AUF BASIS DER ANALYSE	25
7. SCHLUSSBEMERKUNG	26
ANHANG	
• FRAGEBOGEN	27
• GESPRÄCHSLISTE DER EXPERTINNEN UND EXPERTEN	31

- Dortmunder Statistik: Auswertung der Bürgerumfrage „Wohnen heute & morgen“.
- IT.NRW: Modellrechnung zur künftigen Entwicklung der Zahl der Privathaushalte.
- Büro StadtRaumKonzept: Abschrift der Interviews mit Expertinnen und Experten, 2017, Dortmund.
- Alle Abbildungen sind von der Stadt Dortmund erstellt worden.

Dortmund befindet sich seit mehreren Jahren auf einem stabilen Wachstumspfad. Dies zeigt sich in der aktuellen Bevölkerungszahl von über 600.000 und der steigenden Anzahl von Privathaushalten. Der Wohnungsmarkt ist zunehmend angespannt. Wohnraum ist knapp. Gleichzeitig verändern sich die Wohnwünsche und die Anforderungen an Wohnraum. Der demografische Wandel und die Pluralisierung der Lebensstile führen zu einer Ausdifferenzierung der Wohnungsnachfrage - auch in Dortmund.

Mit der Initiative „Wohnungsbau für Dortmund“ reagiert die Stadt auf sich verändernde Rahmenbedingungen am Wohnungsmarkt. Neben der quantitativen Ausweitung des Wohnraumangebots geht es insbesondere um eine ganzheitliche Betrachtung des Themas im Sinne einer zukunftsgerechten Stadtentwicklungs- und Wohnungspolitik. Basis dafür soll die hier vorgestellte Analyse der Wohnraumnachfrage sein. Im Mittelpunkt steht eine Befragung der Bürgerinnen und Bürger, denn die Menschen, die in Dortmund leben, können selbst am besten ihre Wohnwünsche formulieren und auf Schwierigkeiten bei der Wohnungssuche aufmerksam machen. Interviews mit Wohnungsmarktakteuren und der Erfahrungsaustausch mit Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Verwaltung sollen das Bild von der Lage auf dem Dortmunder Wohnungsmarkt weiter schärfen.

Für die Erstellung der vorliegenden Nachfrageanalyse ist eine verwaltungsinterne Arbeitsgruppe (bestehend aus Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern des Amtes für Wohnen und Stadterneuerung, des Fachbereichs Liegenschaften, der Dortmunder Statistik und des Stadtplanungs- und Bauordnungsamtes) verantwortlich. Die Analyse steht im Kontext des „Zukunftsprogramms Dortmund“ (s. DS Nr. 05481-16).

1. DIE DORTMUNDER WOHNUNGSMARKTSITUATION - AUSGANGSLAGE

Die Situation auf dem Dortmunder Wohnungsmarkt hat sich in den letzten Jahren spürbar verändert. Noch im Jahr 2011 hielten sich Angebot und Nachfrage ungefähr die Waage. Für die meisten Menschen, die in Dortmund auf Wohnungssuche waren, gab es ausreichend passenden und bezahlbaren Wohnraum. Dies änderte sich jedoch in den folgenden Jahren. Es kamen nach und nach immer mehr Menschen in unsere Stadt. Ende 2017 betrug die Einwohnerzahl 601.780¹. Parallel zu diesem Bevölkerungswachstum setzte sich der Trend zu immer mehr - vor allem immer mehr kleineren - Haushalten fort. Auch zukünftig ist von einem weiteren Anstieg der Haushaltszahlen auszugehen².

Der Druck auf den Dortmunder Wohnungsmarkt hat sich kontinuierlich verstärkt, da die schnell steigende Nachfrage nicht mehr im vorhandenen Bestand befriedigt und die Neubautätigkeit kurzfristig nicht im benötigten Maße erhöht werden konnte. Dies hatte zur Folge, dass die Wohnungsleerstandsquote deutlich zurückging und die Mieten sowie

die Immobilienpreise stark anstiegen. Inzwischen gelten das untere, das geförderte und das mittlere Segment als angespannt. Zur Entlastung des gesamten Wohnungsmarktes ist es dringend erforderlich, Wohnraumangebote für alle Nachfragegruppen zu schaffen, damit Dortmund als Wohnstandort weiter attraktiv und bezahlbar bleibt.

In diesem Zusammenhang hat die Stadt Dortmund bereits begonnen, die Stadtentwicklungs- und Wohnungspolitik an die geänderten Rahmenbedingungen anzupassen. Im Zentrum stehen beispielsweise die quantitative Steigerung der Baufertigstellungen mit einer Akzentverschiebung der Bautätigkeit zugunsten des Geschosswohnungsneubaus sowie die Schaffung und Sicherung von gefördertem Mietwohnungsneubau. Dabei werden die bisherigen Ziele einer qualitätsorientierten und bedarfsgerechten Baulandentwicklung beibehalten. Einen weiteren Schwerpunkt bilden die Sicherung der Zukunftsfähigkeit des Wohnungsbestandes sowie der Erhalt und die Entwicklung von lebenswerten Quartieren.

¹ Quelle Dortmund Statistik.

² Quelle IT.NRW, Modellrechnung zur künftigen Entwicklung der Zahl der Privathaushalte.

2. ERMITTLUNG DER NACHFRAGESITUATION - METHODIK

Um die Bestands- und Baulandentwicklung bedarfsgerecht zu gestalten, sind möglichst detaillierte Kenntnisse der aktuellen und zukünftigen Nachfrage unverzichtbar. Einige Informationen über die rein quantitative Nachfrage werden gut durch die kommunale Statistik über die Bevölkerungs- und Haushaltszahl sowie den Altersaufbau abgebildet. Deutlich schwieriger gestalten sich die Abschätzung der Zahl der Haushalte, die aus unterschiedlichen Gründen auf Wohnungssuche sind sowie die Identifikation der unterschiedlichen Nachfragepräferenzen und deren Entwicklung. So spielen die Bautypologie, das Preisniveau, die Ausstattungsmerkmale und die Lage eine wesentliche Rolle bei der Wohnungs- bzw. Immobiliensuche. Diese qualitativen Informationen können nicht aus Statistiken abgelesen werden, sondern müssen anderweitig ermittelt werden. Hierzu dient eine Befragung der Bürgerinnen und Bürger, die durch Expertinnen- und Experten- sowie Verwaltungswissen ergänzt wird.

Der eingesetzte Fragebogen ist eine Weiterentwicklung der Befragung aus dem Jahr 2010 zum Thema „Wohnen heute & morgen“. Bei der Überarbeitung ist gleichwohl Wert darauf gelegt worden, zumindest eine punktuelle Vergleichbarkeit der Ergebnisse aus den beiden Befragungen zu ermöglichen. Dieser schriftliche Fragebogen wurde im Frühjahr 2017 an 6.000 Einwohnerinnen und Einwohner im Alter zwischen 18 und 80 Jahren verschickt, die durch eine Stichprobenziehung ausgewählt wurden. Die Ergebnisse der Bürgerinnen- und Bürgerbefragung werden in Kapitel 3 erläutert.

Da erfahrungsgemäß nicht alle angeschriebenen Bürgerinnen und Bürger über eine schriftliche Befragung erreicht werden können, wurden zur inhaltlichen Unterstützung zusätzlich 16 Expertinnen- und Expertengespräche mit Vertreterinnen und Vertretern besonderer Nachfragegruppen (Seniorinnen und Senioren, Menschen mit Behinderungen, Transferleistungsempfänger/-innen, Flüchtlinge, wohnungslose Personen, gemeinschaftliche Wohnprojekte, Studierende und hochqualifizierte Arbeitnehmer/-innen, sog. High Potentials) und weiteren Wohnungsmarktakteuren durchgeführt. Ziel der Gespräche war es, den „blinden Fleck“ der Befragung zu reduzieren und Nachfragegruppen zu Wort kommen zu lassen, die in schriftlichen Befragungen oftmals unterrepräsentiert sind. Im Anschluss der Interviewphase wurde gemeinsam mit allen Gesprächspartnerinnen und -partnern sowie Vertreterinnen und Vertretern der Stadtverwaltung zur Reflexion der Ergebnisse ein Workshop veranstaltet. Die Gespräche und der Workshop wurden vom Büro StadtRaumKonzept durchgeführt und die gewonnenen Erkenntnisse der Verwaltung zur weiteren Bearbeitung zur Verfügung gestellt.

Zur Vervollständigung der Analyse dient abschließend die Einbeziehung des Wissens aus den unterschiedlichen Fachbereichen der städtischen Verwaltung. Im Rahmen eines Workshops im November 2017 wurden die Einschätzungen und Erfahrungen der Kolleginnen und Kollegen erörtert, die sich mit dem Thema Wohnen in ihrer täglichen Arbeit befassen. Sie wurden gebeten, ein Statement z. B. hinsichtlich der Nachfrage nach Preissegmenten, nach Wohnungsgrößen und Wohnformen oder der Benachteiligung bestimmter Zielgruppen abzugeben (s. Abb. 1).

Analyse der Nachfrage auf dem Dortmunder Wohnungsmarkt

Abb. 1



In ihrer Kombination sollen diese drei Bausteine der Nachfrageanalyse einen umfassenden Einblick in die Wohnwünsche und Anforderungen der Nachfragegruppen an ihre Wohnung bzw. ihre Immobilie gewährleisten. Dies kann zukünftig einen wesentlichen Beitrag zur nachfragegerechten Stadtentwicklung in Dortmund leisten.

Es sei an dieser Stelle bereits hervorgehoben, dass die vorliegende Ausarbeitung ausschließlich die Nachfrage auf dem Dortmunder Wohnungsmarkt beschreibt. Daraus lässt sich noch kein Bedarf an Wohnungen und Bauland ableiten. Erforderlich wäre hierzu auch eine Erhebung des Angebotes auf dem Wohnungs- und Immobilienmarkt, einschließlich einer Prognose über die weiteren Entwicklungen (Demografie, Bautätigkeit etc.). Dies ist nicht Bestandteil der durchgeführten Untersuchung. Die mit der Nachfrageanalyse verfolgte Absicht ist die Fokussierung auf die Meinung und Wohnwünsche der befragten Bürgerinnen und Bürger.

3. BÜRGERBEFRAGUNG „WOHNEN HEUTE & MORGEN“

3.1 ALLGEMEINE HINWEISE ZUR BEFRAGUNG

METHODIK

Die Bürgerbefragung „Wohnen heute & morgen“ ist von der Dortmunder Statistik im Auftrag des Stadtplanungs- und Bauordnungsamtes im März/April 2017 durchgeführt worden. Ziel der Befragung war es, Einschätzungen zur aktuellen Wohnsituation und - sofern ein Umzugswunsch besteht - zu zukünftigen Wohnpräferenzen zu ermitteln. Ein Meinungsbild zu verschiedenen Teilbereichen des Dortmunder Wohnungsmarkts unabhängig der individuellen Situation sowie themenbezogene demografische Angaben für die Datenanalyse ergänzen das Erhebungsinstrument. Der Fragebogen (s. Anhang, S. 27 ff) ist kooperativ von der verwaltungsinternen Arbeitsgruppe auf der Grundlage der Bürgerbefragung „Wohnen heute und morgen“ aus dem Jahr 2010 entwickelt worden.

Die Umfrage ist in rein schriftlicher Form in deutscher Sprache durchgeführt worden. Angeschrieben wurden 6.000 per Zufall ausgewählte Dortmunder Einwohnerinnen und Einwohner mit Hauptwohnsitz im Alter zwischen 18 und 80 Jahren. Zwei Wochen nach dem Versand fand eine einmalige Erinnerungsaktion statt. Die Rücklauffrist betrug insgesamt fünf Wochen. In den folgenden Abschnitten wird ein Überblick über die wichtigsten Ergebnisse und Erkenntnisse aus der Umfrage gegeben. Da auf ganze Zahlen gerundete Werte dargestellt sind, kann es vorkommen, dass die Summe der Antwortkategorien nicht immer exakt 100 ergibt.

BETEILIGUNG, REPRÄSENTATIVITÄT

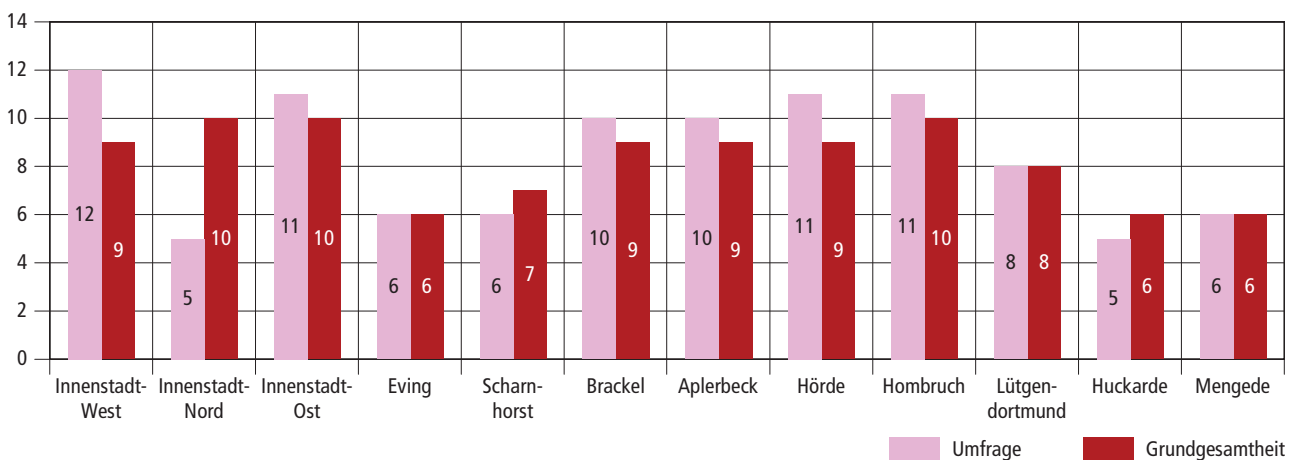
Abzüglich 207 stichprobenneutraler Ausfälle (in der Regel nicht zustellbare Schreiben) sind 5.793 Befragte erreicht worden. Von ihnen haben 2.033 einen ausgefüllten Fragebogen an die Dortmunder Statistik zurückgesandt. Die Rücklaufquote beträgt damit 35 % und bewegt sich auf dem Niveau anderer städtischer Umfragen zur Lebens- und/oder Wohnqualität.

Allen in dieser Methodik durchgeführten Bürgerbefragungen gemein ist eine eingeschränkte Repräsentativität. So sind beispielsweise aus dem Ausland zugewanderte Menschen (insbesondere wegen des in deutscher Sprache eingesetzten Erhebungsbogens) unter den Befragungsteilnehmern deutlich schwächer repräsentiert als in der Gesamtheit der 18- bis unter 80-jährigen Dortmunderinnen und Dortmunder. Ebenfalls ist bekannt, dass höhere Bildungsabschlüsse und Einkommensklassen überrepräsentiert sind und - ähnlich der Wahlbeteiligung - ältere Befragte eine höhere Teilnahmebereitschaft aufweisen. Zum „Ausgleich“ wird die Befragung deshalb (wie in Kapitel 2 dieses Berichts beschrieben) durch eine qualitative Untersuchung ergänzt.

Da für eine Wohnungsnachfrageanalyse Angaben zur Haushaltsstruktur essentiell sind, ist auf die Erhebung personenbezogener Merkmale (die sonst u. a. der Überprüfung der Repräsentativität dienen) weitgehend verzichtet worden. Untenstehende Grafik zeigt eine Verteilung der Befragten auf die zwölf Dortmunder Stadtbezirke im Vergleich zur Grundgesamtheit (18- bis 80-Jährige in Dortmund insgesamt). Die Stadtbezirksstruktur ist mit Ausnahme der Innenstadt-Nord, die den mit Abstand höchsten Anteil an Menschen mit Migrationshintergrund aufweist, zufriedenstellend abgebildet (s. Abb. 2).

Verteilung der Befragten nach Stadtbezirken in der Umfrage im Vergleich zur Grundgesamtheit in %

Abb. 2



3.2 BESCHREIBUNG DER BEFRAGTENGROPPE

HAUSHALTSSTRUKTUR UND ERWERBSTÄTIGKEIT

Um die Einschätzung der aktuellen Wohnsituation und mögliche Wohnwünsche für die Zukunft zielgruppenspezifisch analysieren zu können, sind die Befragten um eine detaillierte Auskunft zu ihrer Haushaltssituation gebeten worden. Untenstehende Diagramme zeigen die Gesamtergebnisse nach Haushaltstyp und Anzahl der Personen im Überblick (s. Abb. 3 und 4).

Eine gesonderte Betrachtung der Haushaltstypen unter Berücksichtigung des Alters der Bewohnerinnen und Bewohner ergibt unter anderem, dass in 37 % der Einpersonenhaushalte Befragte leben, die 50 bis unter 65 Jahre alt sind und in weiteren 28 % 65-jährige und ältere Befragte. Bei den Paarhaushalten dominieren ebenfalls diese beiden Altersgruppen: Bei jeweils einem Drittel der Paarhaushalte sind beide Partner zwischen 50 und 65 oder beide 65 und älter. In etwa jedem dritten Familienhaushalt ist das jüngste Kind noch unter 6 Jahre alt - in jeder vierten Familie ist es bereits volljährig (jedoch unter 30 Jahre alt).

Auch die Frage nach der Erwerbstätigkeit ist haushaltsbezogen gestellt worden. Ein Blick auf die Grafiken zeigt bei den Einpersonenhaushalten die Dominanz von Vollzeitbeschäftigung bzw. Rente/Pension. Beide zusammen decken rund 80 % der Befragten aus Einpersonenhaushalten ab. Bei den Mehrpersonenhaushalten zeigt sich hingegen eine heterogenere Verteilung, wobei es in jeweils 17 % der Haushalte zwei vollzeitbeschäftigte oder einen voll- und einen teilzeitbeschäftigten oder zwei in Rente/Pension lebende Bewohner gibt (s. Abb. 5 und 6).

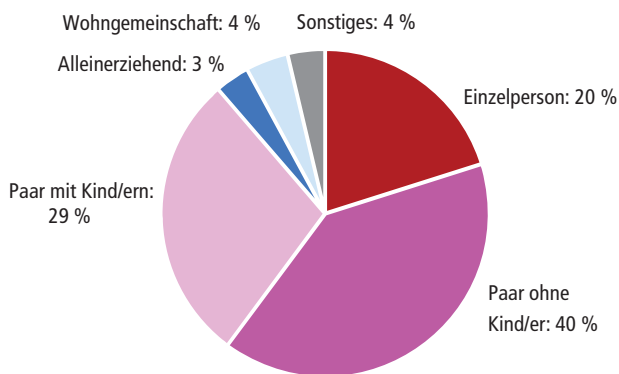
WOHNDAUER IN DORTMUND, ZUZUGSHERKUNFT UND -GRÜNDE

41 % der Befragten wohnen von Geburt an in Dortmund, 35 % sind vor mehr als 15 Jahren und 13 % vor fünf bis 15 Jahren zugezogen. Gut jede/r Zehnte hat innerhalb der letzten fünf Jahre seinen Wohnsitz nach Dortmund verlegt.

In der Gruppe derer, die nach Dortmund zugezogen sind, ist der mit Abstand größte Teil (60 %) aus einer anderen deutschen Stadt zugewandert, ein Viertel aus dem Ausland und jede/r Siebte aus dem Dortmunder Umland.

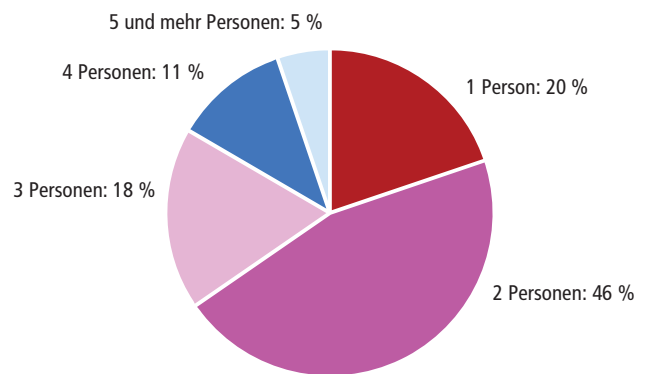
In was für einem Haushalt leben Sie?

Abb. 3



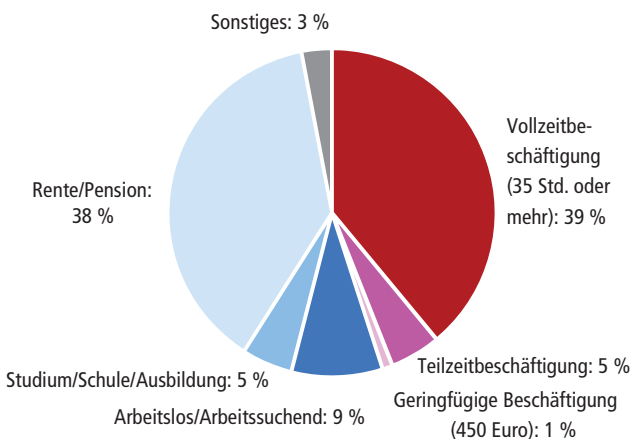
Wieviele Personen leben in Ihrem Haushalt?

Abb. 4



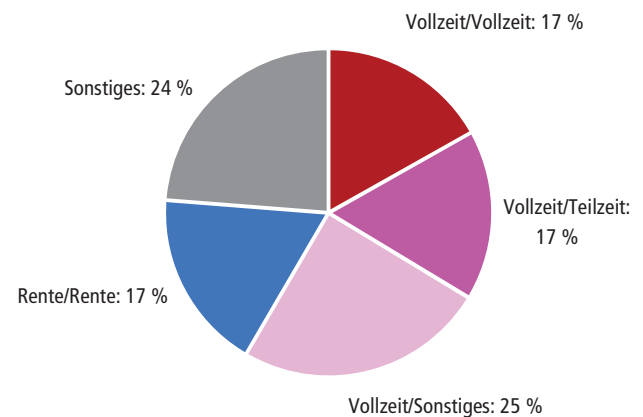
Erwerbstätigkeit Einpersonenhaushalte

Abb. 5



Erwerbstätigkeit Mehrpersonenhaushalte

Abb. 6



Warum Befragte, die nicht von Geburt an in Dortmund wohnen, zugewandert sind, ist offen (ohne Antwortvorgaben) abgefragt worden. Zwei Drittel dieser Gruppierung haben knapp oder ausführlich geschildert, warum ihre Wahl auf Dortmund als Wohnort fiel. Das Antwortspektrum kann untenstehendem Kreisdiagramm (s. Abb. 7) entnommen werden. Knapp die Hälfte der angegebenen Gründe haben direkt oder indirekt einen arbeitsmarkt- oder studien-/ausbildungsbezogenen Grund. Bei 40 % liegt die Ursache für den Zuzug nach Dortmund eher im privaten Bereich (Heirat/Beziehung, Umzug oder Rückkehr in die Nähe von nahestehenden Personen). 7 % begründen ihre Wahl mit der Attraktivität Dortmunds und 6 % mit einem passenden Wohnungs- oder Immobilienangebot, das sie in Dortmund gefunden haben.

zu finden.“ Knapp zwei Drittel halten diese Formulierung für „voll“ oder „eher zutreffend“. Die Mehrheit der Befragten ist darüber hinaus der Meinung, es stünden zu wenig große Wohnungen für Familien zur Verfügung und/oder es mangle an seniorengerechten bzw. barrierefreien Wohnungen. Deutlich über die Hälfte der Befragten sind aber auch der Ansicht, Dortmund sei ein attraktiver Wohnstandort. Mit Zustimmungsquoten unter 30 % fallen das Angebot hochwertiger Wohnungen, die Auswahl an Eigenheimen/Eigentumswohnungen und das Baulandangebot dahinter zurück (s. Abb. 8).

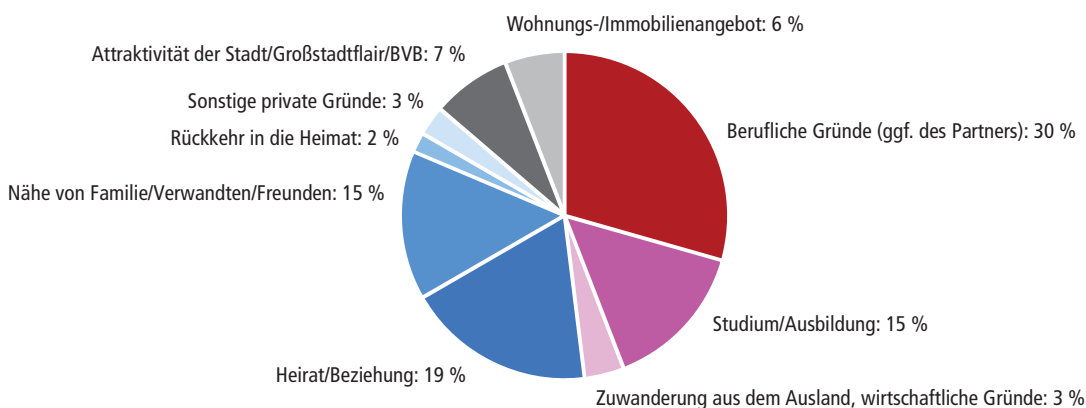
Insgesamt werden sechs der sieben Aussagen von Befragten, die sich zum Zeitpunkt der Umfrage auf Wohnungssuche befunden haben, negativer eingeschätzt als von Befragten ohne Umzugsabsicht. Einzig der Mangel an seniorengerechten und barrierefreien Wohnungen wird von beiden Gruppen gleich gesehen. Auch ein Vergleich nach Altersgruppen ergibt hier nur eine geringe Varianz: Halten 62 % der 65-Jährigen und Älteren diesen Aspekt für voll oder eher zutreffend, so sind es bei den unter 30-Jährigen mit 55 % Zustimmung kaum weniger. Lebenszyklisch bedingt wird das Angebot an großen Familienwohnungen und das Baulandangebot bei den 30- bis unter 50-Jährigen kritischer gesehen.

MEINUNGSBILD ZUM DORTMUNDER WOHNUNGSMARKT

Alle Befragten sind - unabhängig davon, ob sie derzeit aktiv auf Wohnungssuche sind oder nicht - gebeten worden, verschiedene Aussagen zu Teilbereichen des Dortmunder Wohnungsmarkts zu bewerten. Die größte Zustimmung erfährt dabei der Punkt „Es ist schwer, eine preisgünstige Wohnung

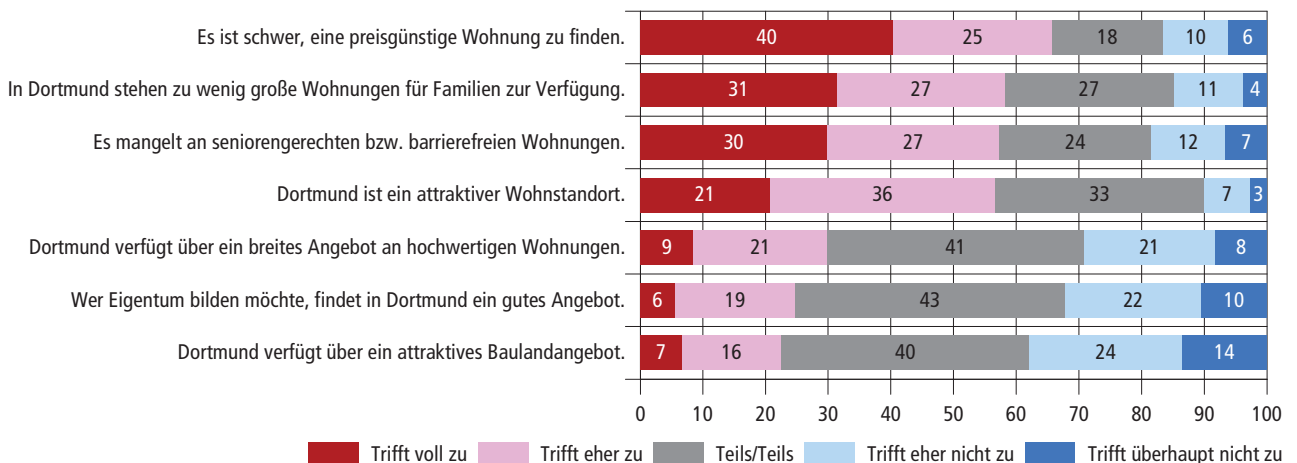
Zuzugsgründe (Summe 1. und 2. Nennung - kategorisiert)

Abb. 7



Wie beurteilen Sie den Dortmunder Wohnungsmarkt? Antwortmöglichkeiten in %

Abb. 8



Drei der sieben abgefragten Aspekte waren bereits in der Umfrage zur Bauland- und Wohnungsnachfrage 2010 enthalten. Ein Zeitvergleich kann näherungsweise angestellt werden (allerdings gilt es zu berücksichtigen, dass die Stichprobe damals nur die Altersspanne 20 bis unter 70 Jahre umfasste - die Ergebnisse verstehen sich deshalb als „grobe“ Tendenzen). Während das hochwertige Preissegment aktuell etwas besser eingeschätzt wird und das Befragungsergebnis zum Baulandangebot nahezu unverändert geblieben ist, ergibt sich für den Teilmarkt der großen (Familien-)Wohnungen ein markanter Unterschied: Hielten 2010 rund ein Drittel das Angebot für unzureichend, so sind es heute 58 % (s. Abb. 9).

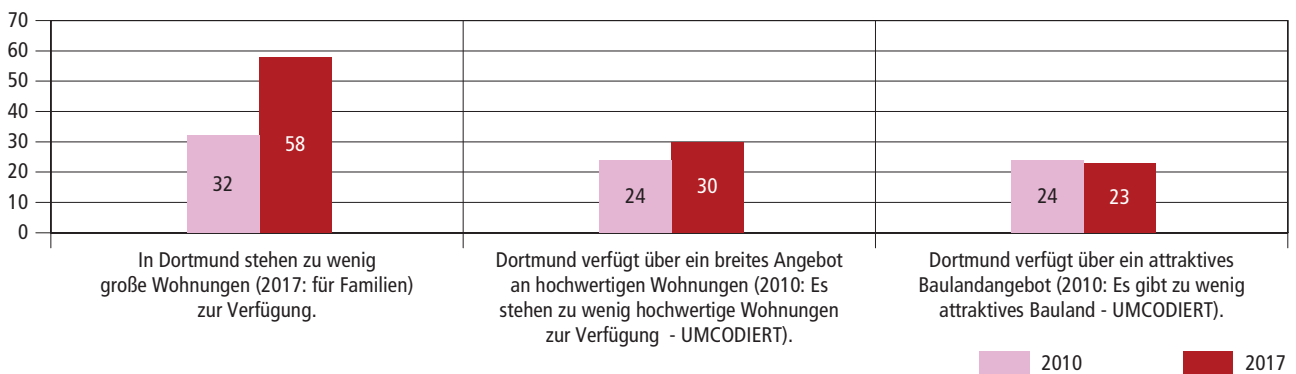
3.3 AKTUELLE WOHNUNGSSITUATION

WOHNDAUER UND WOHNFORM

Über die Hälfte der Befragten lebt seit mindestens zehn Jahren in der aktuellen Wohnung, ein weiteres Drittel zwei bis zehn Jahre, verbleibende 13 % sind innerhalb der letzten zwei Jahre an ihre jetzige Adresse gezogen. Ein Vergleich der Ergebnisse auf Stadtbezirksebene ergibt erwartungsgemäß eine höhere Fluktuation in den drei Innenstadtbezirken. So geben hier jeweils um die 20 % an, weniger als zwei Jahre an ihrer aktuellen Adresse zu leben. Die höchste Standorttreue weist Aplerbeck auf: Hier leben 38 % der Befragten 20 Jahre oder länger in ihrer Wohnung, bei lediglich 7 % liegt der letzte Wohnungswechsel in der jüngeren Vergangenheit (s. Abb. 10).

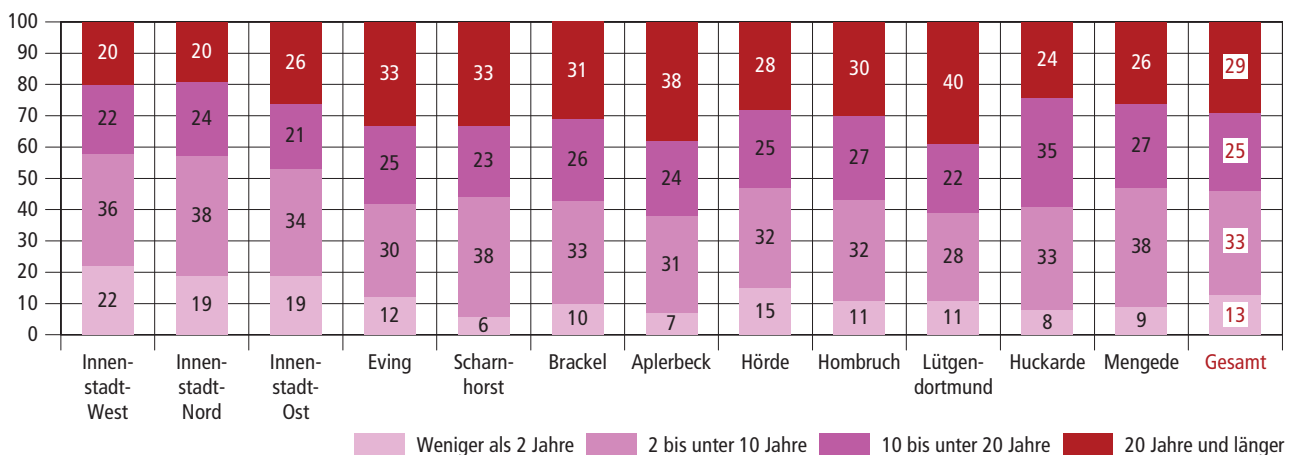
Wie beurteilen Sie den Dortmunder Wohnungsmarkt?
Antwortmöglichkeiten „trifft voll/eher zu“ (Summe) im Zeitvergleich in %

Abb. 9



Befragte nach Wohndauer (jetzige Wohnung) und Stadtbezirken in %

Abb. 10



Das Verteilungsmuster auf die Wohnformen Wohnung/Haus beträgt rund zwei Drittel zu einem Drittel, wobei die Hausformen Reihenhaus, Doppelhaushälfte und freistehendes Ein- oder Zweifamilienhaus in ähnlichen Anteilen vorkommen. Gefragt nach dem Wohnstatus, haben 61 % der Befragten „Miete“ und 39 % „Eigentum“ angegeben. Untenstehende Kreuztabelle zeigt eine Verteilung der Wohnformen nach dem Wohnstatus. Erwartungsgemäß werden Häuser größtenteils - aber nicht ausschließlich - in der Eigentumsform bewohnt. Jede/r zwanzigste Befragte lebt als Mieter in einem Haus (s. Abb. 11).

Eine Betrachtung der Wohnungsgrößen, sowohl hinsichtlich der Wohnfläche als auch der Zimmeranzahl, ergibt, dass am häufigsten die 60 bis 80 m² große Dreizimmerwohnung genannt wurde. Jede/r fünfte Befragte bewohnt eine Wohnung dieser Größenordnung (s. Abb. 12). Eine Betrachtung der Anzahl Zimmer nach der Haushaltsgröße zeigt, dass Dreizimmerwohnungen durchgängig von allen Haushaltsgrößen belegt werden - am häufigsten von Ein-, Zwei- und Dreipersonenhaushalten. Neben solchen „erwartungsgemäßen“ Wohnungsbelegungen kommt es jedoch durchaus vor, dass kleine Haushalte über eine hohe Anzahl Zimmer verfügen und umgekehrt (s. Abb. 13); gleiches gilt auch für die Wohnfläche.

Wohnform nach Wohnstatus - Kreuztabelle Gesamtprozente
Angaben in %

Abb. 11

Wohnform / Wohnstatus	Miete	Eigentum	Gesamt
Wohnung	56	10	67
Reihenhaus	2	9	11
Doppelhaushälfte	1	8	9
Freistehendes Ein- oder Zweifamilienhaus	2	11	13
Gesamt	61	39	100

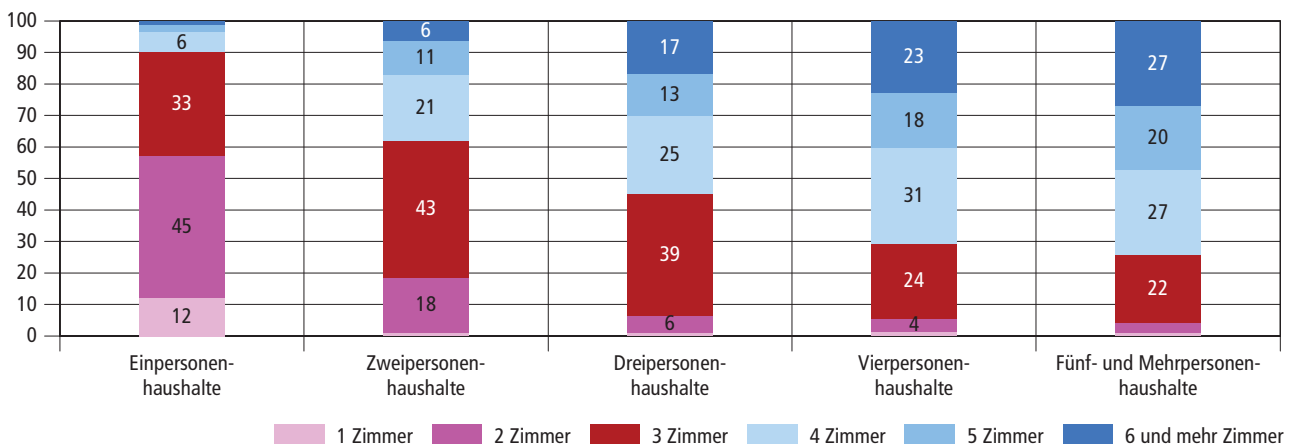
Anzahl Zimmer nach Wohnfläche - Kreuztabelle Gesamtprozente
Angaben in %

Abb. 12

Anzahl Zimmer (ohne Küche/Diele/Bad) / Wohnfläche	Bis unter 60 m ²	60 bis unter 80 m ²	80 bis unter 100 m ²	100 bis unter 120 m ²	120 m ² und mehr	Gesamt
1 Zimmer	3	0	0	0	0	3
2 Zimmer	12	6	1	0	0	19
3 Zimmer	3	20	11	3	1	37
4 Zimmer	0	2	8	6	4	20
5 Zimmer	0	0	1	3	7	11
6 und mehr Zimmer	0	0	0	1	9	10
Gesamt	18	28	20	13	20	100

Anzahl Zimmer nach Haushaltsgröße in %

Abb. 13



ZUFRIEDENHEIT MIT DER WOHN-SITUATION

Die Befragten sind mit ihrer aktuellen Wohnsituation mehrheitlich zufrieden. Im Detail haben 43 % geäußert „sehr“ und weitere 30 % „eher zufrieden“ zu sein; jede/r Fünfte hat sich für die Antwortmöglichkeit „teils/teils“ entschieden, 5 % zeigen sich „eher nicht“ und 2 % „überhaupt nicht“ zufrieden.

Eine Betrachtung der Zufriedenheitswerte (Summe „sehr“ und „eher zufrieden“) einzelner Teilgruppen ergibt erhebliche Unterschiede: So vergeben Befragte in der Wohnform „Haus“ häufiger positive Bewertungen ab als Befragte in Wohnungen. Räumlich betrachtet liegt der höchste Zufriedenheitsanteil (82 %) im Stadtbezirk Brackel vor (ähnlich hohe Werte erreichen aber auch die anderen südlichen Außenstadtbezirke und die Innenstadt-Ost). In der Innenstadt-Nord sind 37 % der Befragten mit ihrer Wohnsituation zufrieden. Unter den Haushaltstypen zeigen sich Paare ohne Kinder deutlich zufriedener als Alleinerziehende und Haushalte mit fünf oder mehr Personen. Schließlich geben von Geburt an in Dortmund lebende Befragte ein positiveres Urteil ab als kürzlich zugezogene (s. Abb. 14).

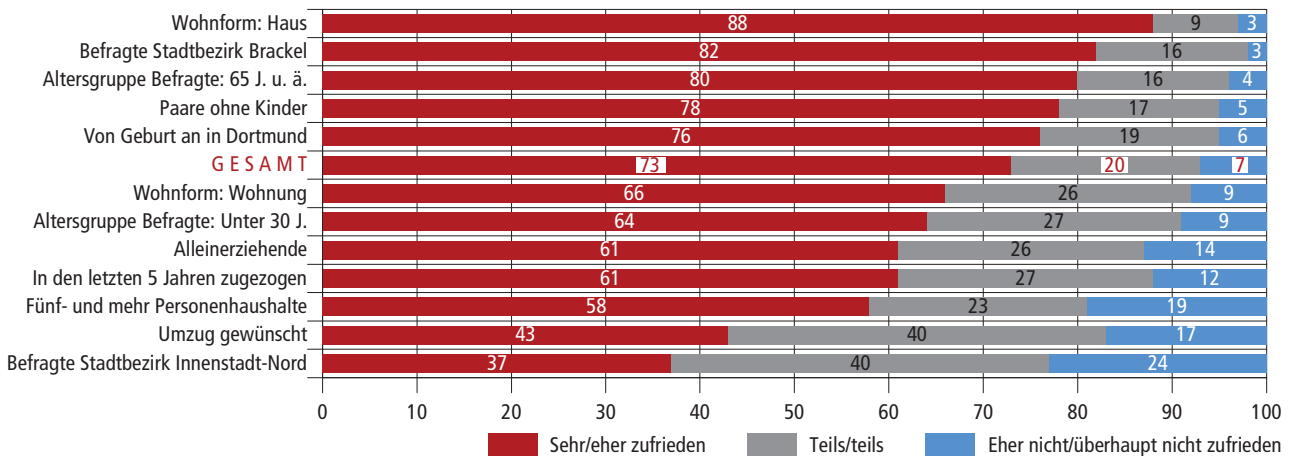
UMZUGSWUNSCH

Etwas über ein Drittel der Befragten beabsichtigt - mehr oder weniger intensiv - aus der aktuellen Wohnung auszuziehen. Untenstehendes Kreisdiagramm zeigt, dass 5 % ihren Umzug bereits fest geplant haben, 11 % innerhalb der nächsten zwei Jahre einen Wohnungswechsel anvisieren und weitere 20 % gelegentlich mit dem Gedanken spielen (s. Abb. 15). Eine erhöhte konkrete Umzugsabsicht (fest oder zumindest innerhalb der nächsten zwei Jahre geplant) besteht bei Befragten, die aktuell in der Innenstadt-Nord leben und/oder in den letzten fünf Jahren nach Dortmund zugezogen sind; bei Einpersonenhaushalten (insbesondere Männern), bei großen Haushalten mit fünf und mehr Personen, bei Befragten, deren aktuelle Wohnung weniger als 60 m² aufweist sowie bei den jüngeren und mittleren Altersgruppen bis 50 Jahre.

Von den Umzugswilligen haben 74 % *einen* ursächlichen Grund angegeben, bei verbleibenden 26 % spielen *mehrere* Faktoren eine Rolle. Die offen abgefragten Umzugsgründe weisen ein breites Spektrum auf (s. Abb. 16). Knapp die Hälfte der ausschlaggebenden Gründe lassen sich als „wohnungsbezogen“ zusammenfassen, davon beziehen sich wiederum die

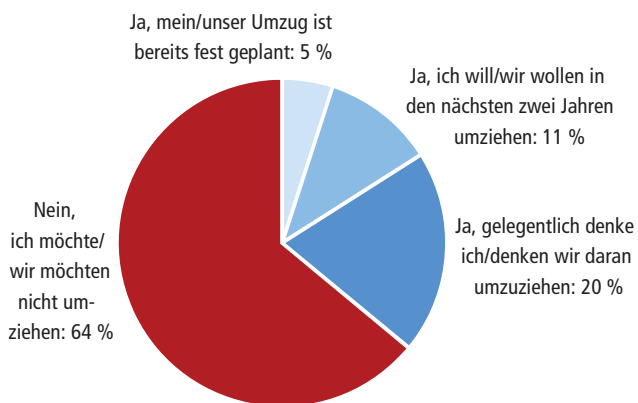
Wie zufrieden sind Sie mit Ihrer jetzigen Wohnsituation? Nach ausgewählten Gruppenmerkmalen in %

Abb. 14



Haben Sie bzw. hat Ihr Haushalt die Absicht umzuziehen?

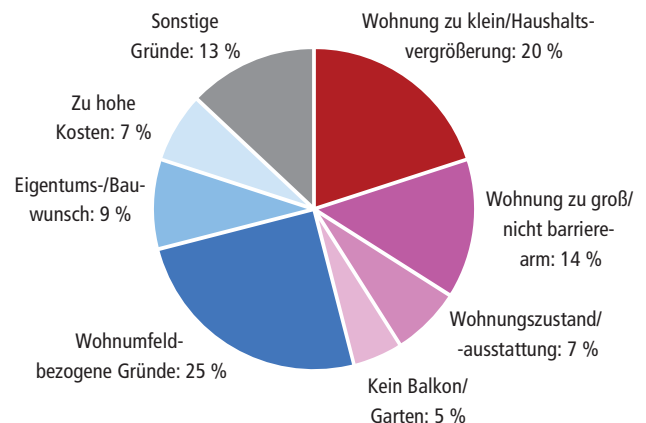
Abb. 15



Was ist der Hauptgrund für Ihren Umzugswunsch?

Abb. 16

Offene Frage - Summe 1. und 2. Nennung in % aller Nennungen (kategorisiert)



meisten auf die nicht passende Wohnungsgröße (wobei der Wunsch, sich zu vergrößern, quantitativ überwiegt). Ein Viertel der Argumente lässt sich unter dem Stichwort „Wohnumfeld“ subsumieren (Infrastruktur, Sozialstruktur, Anbindung, Grünflächenangebot, Lärm). 9 % der Gründe beziehen sich auf die Themen Eigentumsbildung/Bauen und 7 % auf die „zu hohen Kosten“ der aktuellen Wohnsituation. In der verbleibenden Kategorie „sonstige Gründe“ finden sich im Wesentlichen persönliche Anliegen (beispielsweise Auszug aus dem Elternhaus, Umzug in die Nähe von Freundinnen/Freunden, Verwandten oder des Arbeitsplatzes usw.).

Bei den Fragen zur zukünftigen Wohnsituation, handelt es sich um individuelle Vorstellungen und Wünsche. Oftmals sind für Wohnungssuchende verschiedene Varianten vorstellbar (z. B. Miete oder Eigentum). Anders als bei der Abfrage des „Ist-Zustands“ waren beim „Soll-Zustand“ deshalb meist Mehrfachnennungen zugelassen. Eine Wunschbefragung bringt grundsätzlich mit sich, dass auch „unrealistische“ oder sich widersprechende Anforderungen formuliert werden dürfen (z. B. Lage in Citynähe und im Grünen). Bei der Betrachtung der im Folgenden dargestellten Ergebnisse sollte dies berücksichtigt werden.

3.4 GEWÜNSCHTE WOHNFORMEN BEI UMZUGSBEREITSCHAFT

METHODISCHER HINWEIS

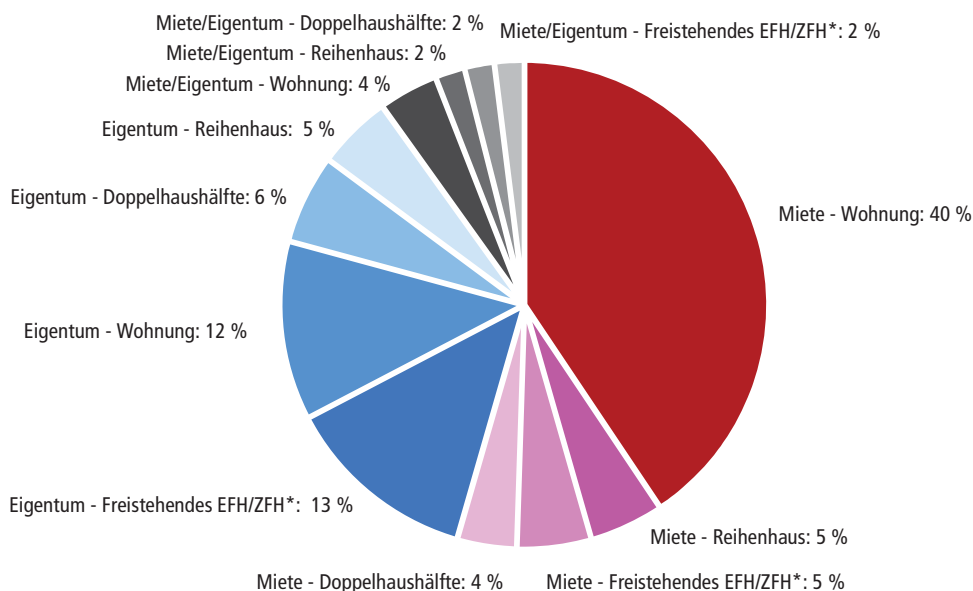
Während die Fragen zum Dortmunder Wohnungsmarkt allgemein und zur aktuellen Wohnsituation allen Befragten vorgelegt worden sind, richtet sich der Fragekomplex zur gesuchten bzw. gewünschten Wohnform nur an die Befragten mit Umzugswunsch. Damit ist dieser Teil der Umfrage nicht von rd. 2.000, sondern von rd. 700 Befragten beantwortet worden. Bei der Analyse von Teilgruppenergebnissen (z. B. nach Altersgruppen, Haushaltstyp usw.) liegen somit geringere Fallzahlen vor und es kommt zu sog. „Basiseffekten“. Die in diesem Teil zusammengefassten Ergebnisse verstehen sich (umso mehr) als Muster oder Tendenzen.

WOHNFORM UND WOHNSTATUS

Ein Überblick über die gewünschten Wohnformen (Wohnung, Reihenhaus, Doppelhaushälfte oder freistehendes Ein- oder Zweifamilienhaus) ergibt unter Berücksichtigung des Wohnstatus ein breites Spektrum (s. Abb. 17): Über die Hälfte der Befragten (55 %) möchten (auch) zukünftig zur Miete wohnen, davon suchen 41 % nach einer Wohnung und 14 % nach einem Haus. 36 % wünschen sich eine eigene Immobilie. Darunter kommen am häufigsten das freistehende Ein- oder Zweifamilienhaus (13 %) und die Eigentumswohnung (12 %) vor. Jede/r zehnte Befragte kann sich sowohl Miete als auch Eigentum vorstellen.

Gewünschte Wohnform und gewünschter Wohnstatus
Mehrfachnennungen in % der Antworten von Befragten mit Umzugswunsch

Abb. 17



* EFH/ZFH = Einfamilienhaus/Zweifamilienhaus.

WOHNUNGSGRÖSSE

Eine Gegenüberstellung zwischen Ist- und Sollzustand hinsichtlich der Wohnfläche ergibt für die Gruppe der Befragten mit Umzugswunsch das folgende Bild (s. Abb. 18): In der Summe - auf der Ebene einzelner Teilgruppen stellt sich dies natürlich unterschiedlich dar - zeigt sich eine Verschiebung von kleineren in Richtung größerer Wohnungen. Leben vor dem Umzug 60 % der umzugswilligen Befragten in Wohnungen unter 80 m², würde sich dieser Anteil nach einem wunschgemäßen Wohnungswechsel auf 43 % reduzieren.

Das entsprechende Ergebnis nach der Anzahl der Zimmer weicht davon etwas ab. Hier würde der Anteil derer, die aktuell in Ein- und Dreizimmerwohnungen leben, abnehmen. Vier- und Fünzimmerwohnungen würden hingegen öfter belegt (s. Abb. 19).

WOHNSTANDORT

Auf die Frage, wo die zukünftige Wohnung liegen sollte, konnten die Befragten eine oder mehrere Lagen angeben. Rund zwei Drittel könnten sich (ausschließlich oder auch) den aktuellen oder einen benachbarten Stadtteil vorstellen und

37 % einen anderen Stadtteil in Dortmund. Im Stadtbezirksvergleich weisen die Innenstadt-Ost und Hombruch den größten Anteil „standorttreuer“ Befragten auf: Jeweils 83 % möchten im Nahbereich bleiben. Unterdurchschnittliche Ergebnisse liegen für die nördlichen Außenstadtbezirke (außer Lütgendortmund) mit jeweils rd. 50 bis 60 % Befragter mit Verbleibewunsch vor. In der Innenstadt-Nord möchte jede/r dritte Umzugswillige wohnen bleiben.

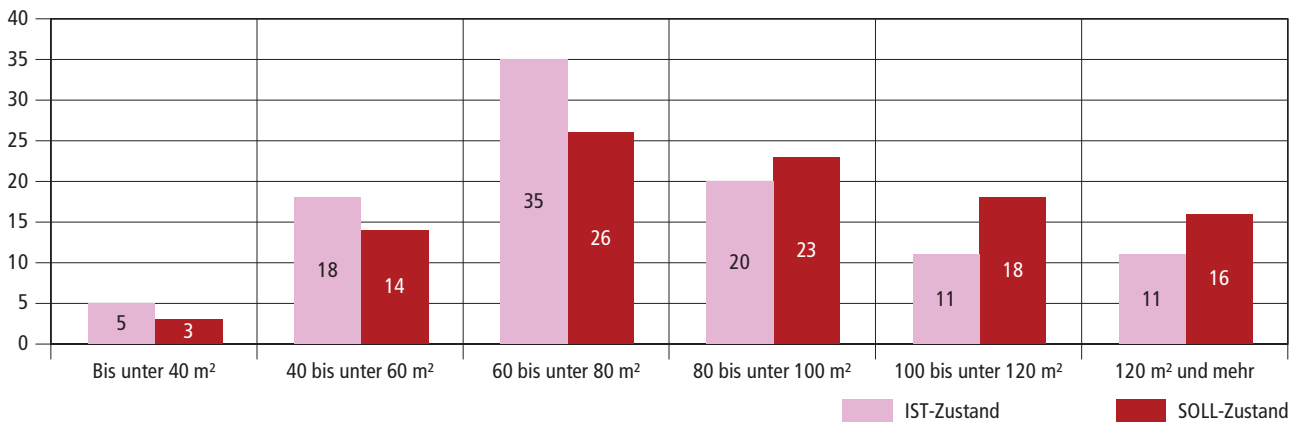
Einen Umzug über die Stadtgrenze ins Dortmunder Umland zieht jede/r Vierte in Betracht. 22 % planen einen Ortswechsel in eine weiter entfernte Stadt im Bundesgebiet und 6 % werden voraussichtlich ins Ausland ziehen.

ANFORDERUNGEN AN WOHNUNG UND WOHNUMFELD

Im Folgenden sind die wohnungssuchenden Befragten gebeten worden, eine Vielzahl von Aspekten, die die Wohnung selbst, das Gebäude oder das Wohnumfeld betreffen, hinsichtlich ihrer Relevanz zu bewerten. Auf einer dreistufigen Skala konnte angekreuzt werden, ob der jeweilige Punkt „unbedingt“ oder „möglichst“ erfüllt sein sollte oder „nicht wichtig“ ist.

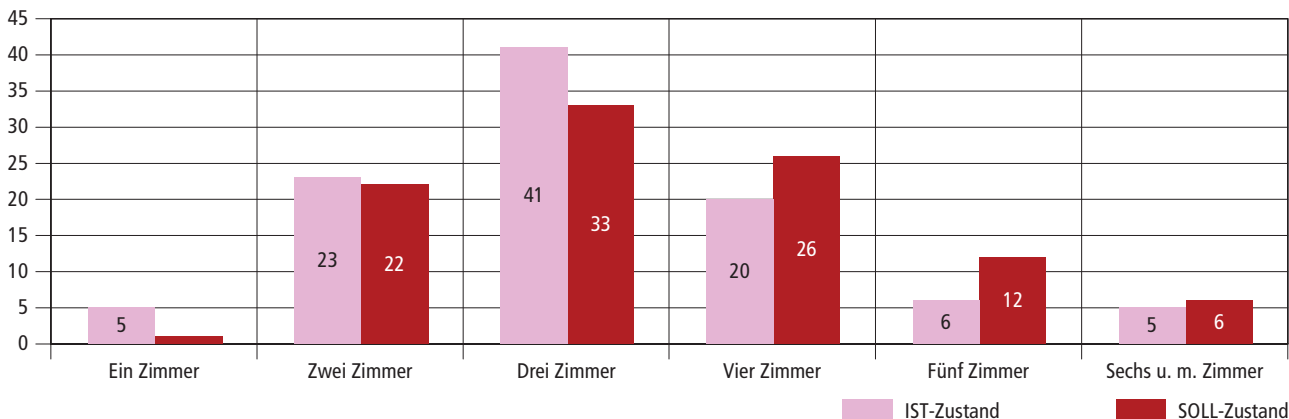
Wohnfläche IST-Zustand und SOLL-Zustand (bei Befragten mit Umzugswunsch) in %

Abb. 18



Anzahl Zimmer (ohne Küche/Diele/Bad) IST-Zustand und SOLL-Zustand (bei Befragten mit Umzugswunsch) in %

Abb. 19



Gebäude/Wohnung

Abbildung 20 zeigt ein Ranking der die Wohnung bzw. das Gebäude betreffenden Anforderungen (gerankt nach der Summe „unbedingt“ + „möglichst“). An der Spitze stehen drei Aspekte, die die Wohnkosten betreffen: geringer Energieverbrauch, günstige Miete bzw. Belastung und geringe Nebenkosten. Lediglich jeweils 2 % halten diese Punkte für „nicht wichtig“. Es folgen fünf Wohnungsausstattungsmerkmale (Balkon/Terrasse, guter Grundriss, viel Platz, Keller oder Kellerersatzraum sowie der Abstellraum in der Wohnung). Die große Mehrheit hält diese Punkte für wichtig, wobei das Vorhandensein eines Balkons oder einer Terrasse für drei Viertel der Befragten sogar ein „Muss-Kriterium“ darstellt. Ausstattungsmerkmale, die den Außenbereich betreffen (Parkplatz/Garage, Abstellmöglichkeit für Fahrräder sowie der Garten) fallen in ihrer Bewertung leicht dahinter zurück.

Zwar weist die seniorengerechte bzw. barrierefreie Gestaltung in der Gesamtgruppe kein auffälliges Ergebnis auf (61 % halten dies für „nicht wichtig“); eine Differenzierung nach Altersgruppen ergibt jedoch eine erhebliche Varianz: So wünschen sich dies 55 % der 65-jährigen und älteren Be-

fragten „unbedingt“ und weitere 32 % „möglichst“ (bei den 50- bis unter 65-Jährigen haben 23 % „unbedingt“ und 34 % „möglichst“ angekreuzt).

Mehrheitlich für „nicht wichtig“ werden die Punkte „architektonisch interessantes Gebäude“, „Neubau/Erstbezug“, „Leben in einem Wohnprojekt“, „hoher Servicestandard“ und „Leben in einer Wohngemeinschaft“ gehalten.

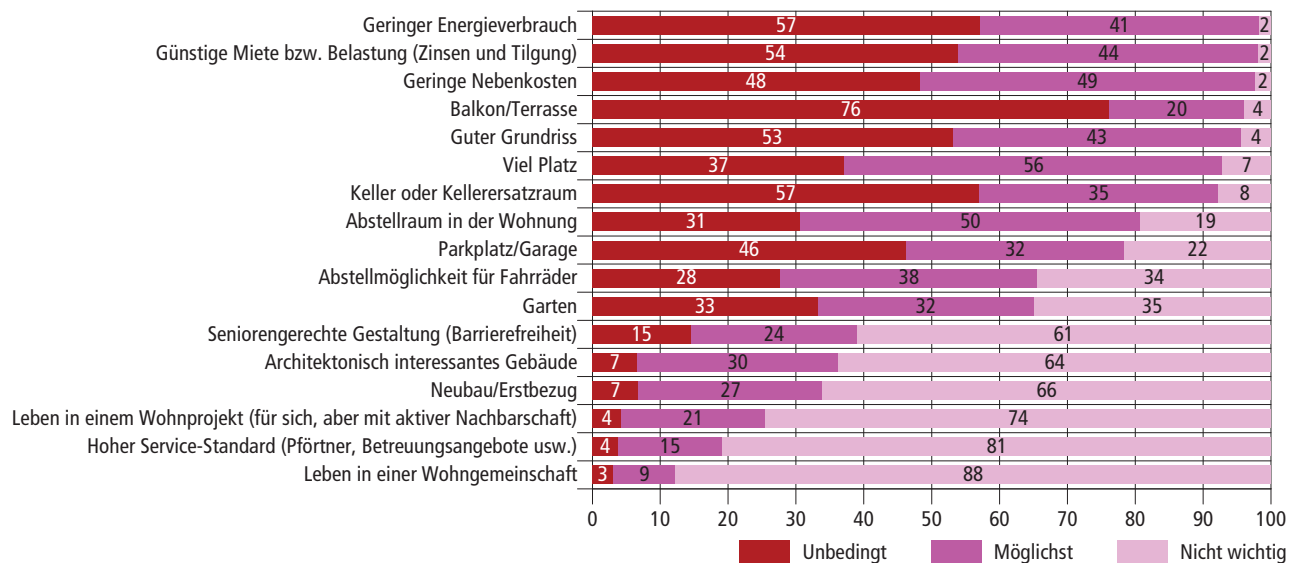
Nicht alle, aber eine Vielzahl der Punkte sind bereits in der Umfrage im Jahr 2010 abgefragt worden. Dabei haben sich lediglich für die unwichtigeren Anforderungen am Ende des Rankings Unterschiede ergeben. Diese spielen heute eine (noch) geringere Rolle als vor sieben Jahren.

Lage

Hinsichtlich der Lage stehen ein „ansprechendes Erscheinungsbild der Umgebung“, „Ruhe“ und „saubere Luft“ an der Spitze des Rankings (s. Abb. 21). Lediglich 3 bis 4 % der Befragten halten dies für unwichtig. Es folgt ein thematischer Block mit Aspekten, die Anbindung und Mobilität betreffen:

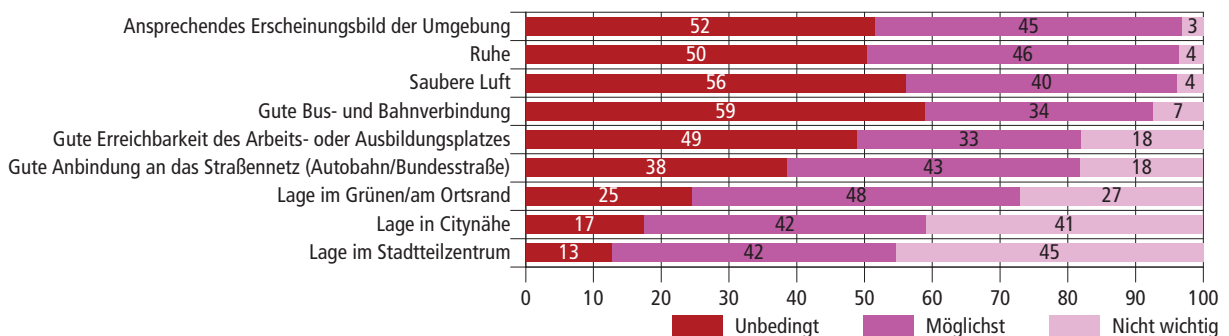
Welche Anforderungen haben Sie an Ihre Wohnung und das Wohnumfeld? „Gebäude/Wohnung“ in % der Befragten mit Umzugswunsch (Ranking nach Summe „unbedingt/möglichst“)

Abb. 20



Welche Anforderungen haben Sie an Ihre Wohnung und das Wohnumfeld? „Lage“ in % der Befragten mit Umzugswunsch (Ranking nach Summe „unbedingt/möglichst“)

Abb. 21



Bus- und Bahnverbindung, Erreichbarkeit des Arbeits- oder Ausbildungsplatzes und Anbindung an das Straßennetz. Im Dortmunder Stadtgebiet wird häufiger die „Lage im Grünen“ als die „Lage in Citynähe“ oder die „Lage im Stadtteilzentrum“ gewünscht.

Letzt genannte Lageaspekte haben sich im Zeitvergleich erheblich verändert: So hatten sich 2010 lediglich 37 % der Befragten die „Lage in Citynähe“ (unbedingt oder möglichst) gewünscht. Aktuell beträgt der entsprechende Anteil 59 % (+ 22 Prozentpunkte). Umgekehrt ist das Ergebnis für die „Lage im Grünen“ um elf Prozentpunkte von 84 % auf 73 % zurückgegangen.

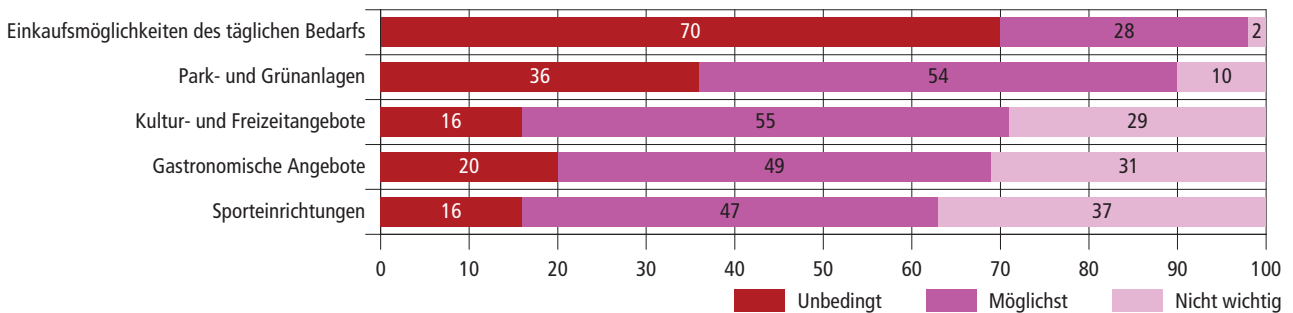
Fußläufige Erreichbarkeit

Auf die Frage, was von der neuen Wohnung aus zu Fuß erreichbar sein sollte, rangieren die Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs mit deutlichem Abstand auf dem ersten Platz (s. Abb. 22). Für 70 % sollte dies „unbedingt“ und für weitere 28 % „möglichst“ gegeben sein. In der Altersgruppe der 65-Jährigen und Älteren fällt die Dringlichkeit sogar noch höher aus (85 % „unbedingt“, 15 % „möglichst“). Die Ergebnisse der vier abgefragten Freizeiteinrichtungen fallen deutlich dahinter zurück.

Da die Erreichbarkeit von Schulen, Kindertagesstätten und Spielplätzen im Wesentlichen für Familien mit Kindern eine Rolle spielen, sind hier lediglich die Ergebnisse für diese Befragtengruppe berücksichtigt (s. Abb. 23). Mit jeweils 68 % Zustimmung (Summe „unbedingt“ + „möglichst“) stehen die

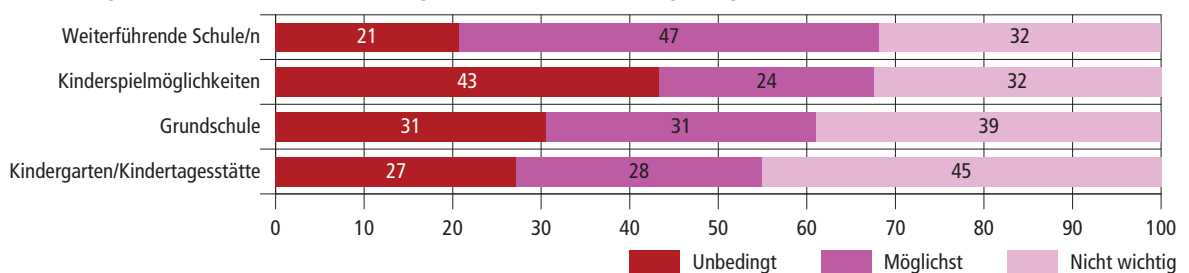
Welche Anforderungen haben Sie an Ihre Wohnung und das Wohnumfeld? „Zu Fuß erreichbar“ in % der Befragten mit Umzugswunsch (Ranking nach Summe „unbedingt/möglichst“)

Abb. 22



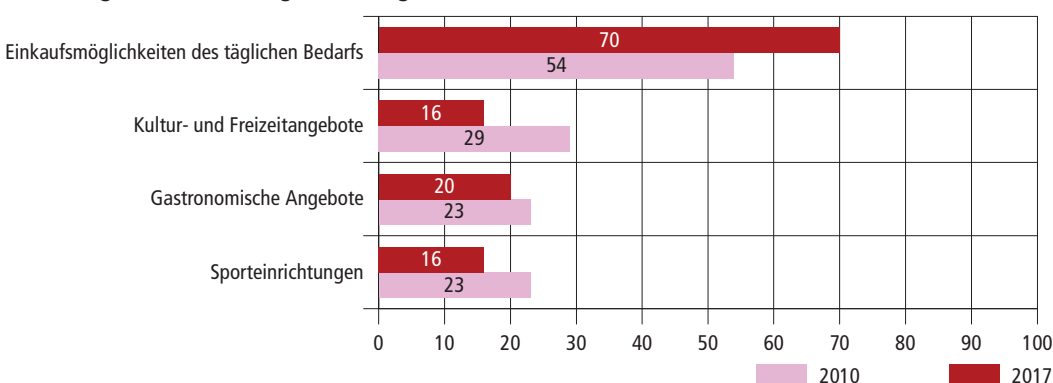
Welche Anforderungen haben Sie an Ihre Wohnung und das Wohnumfeld? „Zu Fuß erreichbar“ in % der Befragten mit Umzugswunsch mit Kind/ern (Ranking nach Summe „unbedingt/möglichst“)

Abb. 23



Anforderungen: „Zu Fuß erreichbar“ nach Befragungszeitpunkt in % der Befragten mit Umzugswunsch (Ranking „Unbedingt“)

Abb. 24



weiterführenden Schulen und die Kinderspielmöglichkeiten auf den beiden oberen Rangplätzen (wobei die Spielmöglichkeiten häufiger ein „Muss-Kriterium“ darstellen). Die Ergebnisse von Grundschulen und Kindertagesstätten fallen etwas geringer aus. Kürzlich nach Dortmund Zugezogene und Befragte mit Eigentumswunsch haben sich hier häufiger eine fußläufige Erreichbarkeit gewünscht.

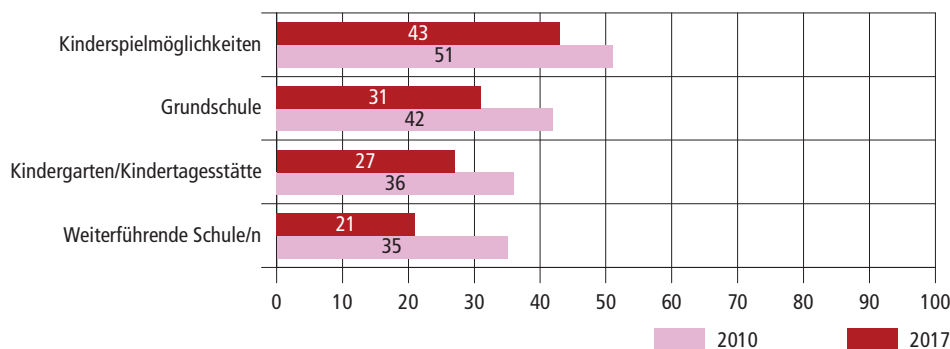
Im Zeitvergleich hat sich das Meinungsbild vor allem hinsichtlich der Frage, was „unbedingt“ in fußläufiger Entfernung liegen sollte, deutlich verändert. So ist der Anspruch an die Erreichbarkeit der Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs erheblich gestiegen. Hatten dies 2010 54 % der umzugswilligen Befragten für dringend erforderlich gehalten, beträgt der entsprechende Anteil heute 16 Prozentpunkte mehr. Bei allen anderen abgefragten Einrichtungen - sowohl Kultur-, Freizeit- und Sporteinrichtungen sowie Gastronomie als auch den Angeboten für Kinder und Jugendliche - verhält es sich genau umgekehrt (s. Abb 24 und 25).

Soziales Wohnumfeld/Nachbarschaft

Abschließend wird im Fragenkomplex „Anforderungen“ das Thema soziales Wohnumfeld behandelt. Ein „gutes Sicherheitsgefühl“ steht dabei im Ranking mit deutlichem Abstand (und unverändert gegenüber der Umfrage 2010) auf Platz eins. Für rund drei Viertel der Befragten sollte dies „unbedingt“ und knapp ein weiteres Viertel „möglichst“ gegeben sein. Dabei bestehen nur marginale Unterschiede zwischen einzelnen Teilgruppen. Vergleichsweise hoch eingeschätzt wird im Folgenden auch eine „intakte Nachbarschaft“ (dies allerdings weniger von den unter 30-Jährigen). Von einer Mehrheit als „Kann“-Option angesehen werden das „gute Image“ des neuen Quartiers und die Nähe von Freundinnen/Freunden und/oder Verwandten. Im Vergleich zu 2010 stimmen diesen beiden Punkten aktuell etwas weniger Befragte zu. Leicht dahinter zurück fallen im Ranking ansonsten eine „gemischte Altersstruktur“ (letztere ist den älteren Befragten etwas wichtiger) und die Nähe von Familien mit Kindern. Der Aspekt „Nationenvielfalt“ spielt für die Mehrheit eher eine geringe Rolle (s. Abb 26).

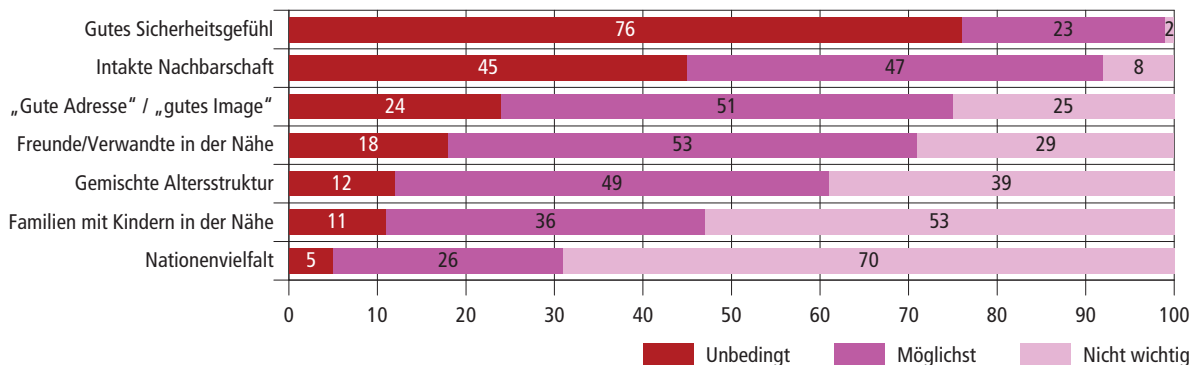
Anforderungen: „Zu Fuß erreichbar“ nach Befragungszeitpunkt in % der Befragten mit Umzugswunsch aus Haushalten mit Kind/ern (Ranking „Unbedingt“)

Abb. 25



Welche Anforderungen haben Sie an Ihre Wohnung und das Wohnumfeld? „Soziales Wohnumfeld/Nachbarschaft“ in % der Befragten mit Umzugswunsch (Ranking nach Summe „unbedingt/möglichst“)

Abb. 26



3.5 FAZIT AUS DER BÜRGERBEFRAGUNG

Die Befragung liefert umfangreiche Ergebnisse zur Wohnsituation der Dortmunder Bürgerinnen und Bürger sowie zu Wohnwünschen, sofern ein Umzug geplant ist. Über die aktuelle Ergebnisdiskussion hinaus ist geplant, den erhobenen Datenbestand weiterhin für die Beantwortung von Fachfragen in der Verwaltungsarbeit zu nutzen. Durch die Fragebogenkonstruktion können noch eine Vielzahl weiterer zielgruppenspezifischer Teilauswertungen durchgeführt werden.

Die Rücklaufquote von 35 %, das weitgehend schlüssige Antwortverhalten der Befragten sowie die hohe Bereitschaft, offene Antwortkategorien für persönliche Ausführungen zu nutzen, zeigen, dass der Fragebogen als Partizipationsinstrument angenommen wurde. Gleichwohl sei abschließend nochmals auf den „blinden Fleck“ der Umfrage hingewiesen. Wegen einer eingeschränkten Repräsentativität (insbesondere aufgrund sprachlicher Barrieren) sind einzelne Gruppierungen der Dortmunder Bürgerschaft nicht ausreichend vertreten. Gerade diese Teilgruppen sind ggf. bei der Suche nach geeignetem Wohnraum benachteiligt. Die Umfrageergebnisse eignen sich daher nicht zur Ermittlung quantitativer Planungszahlen (z. B. durch Hochrechnungen).

Der Vergleich mit der Umfrage zur „Bauland- und Wohnungsnachfrage in Dortmund 2010“ hat gezeigt, welche Anforderungen trotz der sich wandelnden Bevölkerungszusammensetzung und der zwischenzeitlich erfolgten Anspannung des Wohnungsmarkts stabil geblieben sind und welche sich verändert haben. Die hohe Dynamik des sozialen Wandels durch Alterung der bestehenden und wachsende Anteile zugewanderter Bevölkerung lässt es sinnvoll erscheinen, die Umfrage regelmäßig (z. B. alle fünf Jahre) durchzuführen.

4. ERGÄNZUNGEN ZUR BÜRGERBEFRAGUNG

4.1 EXPERTINNEN- UND EXPERTENINTERVIEWS

Die vorgenannten Ergebnisse der Bürgerbefragung (siehe Kapitel 3) geben einen Überblick darüber, wie die Dortmunder Bürgerinnen und Bürger im Moment wohnen und wie sie es zukünftig gern würden. Um den „blinden Fleck“ der Befragung Rechnung zu tragen, wurden zusätzlich vertiefende Interviews mit

- Vertreterinnen und Vertretern besonderer Nachfragegruppen, die bei Bürgerbefragungen erfahrungsgemäß unterrepräsentiert sind (Seniorinnen und Senioren, gemeinschaftliche Wohnprojekte, Menschen mit geringem Budget und Transferleistungsempfänger/-innen, wohnungslose Personen, Menschen mit Behinderungen, Flüchtlinge, Studierende, High Potentials) und
- Wohnungsmarktakteure (Wohnungswirtschaft, Wohnungsunternehmen, Finanzinstitute, Projektentwickler, Investoren, Verbände)

geführt. Die Interviews wurden vom Büro StadtRaumKonzept, Dortmund, durchgeführt.

Auf Grundlage der Ergebnisse aus den Einzelgesprächen wurde mit den zuvor interviewten Expertinnen und Experten sowie fachlich berührten Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Stadtverwaltung im März 2017 ein gemeinsamer Workshop durchgeführt. Ziel war es, gleiche und unterschiedliche Einschätzungen zu reflektieren. Im Ergebnis zeigte sich, dass aus der Sicht der Expertinnen und Experten die Entwicklungen auf dem Wohnungsmarkt wenig kontrovers betrachtet werden. Der Erfahrungsaustausch zwischen Wohnungsmarktakteuren aus der Immobilien- und Finanzwirtschaft mit Vertreterinnen und Vertretern besonderer Zielgruppen hat insbesondere zu einer Sensibilisierung gegenüber den individuellen Ansprüchen und Wünschen an den Wohnraum unterschiedlicher Bevölkerungsgruppen beigetragen. In Zeiten dynamischer Wohnungsmärkte erweist sich die dialogorientierte Zusammenarbeit aller Akteure als wichtiger Faktor bei der Schaffung und Modernisierung von Wohnraum in der Stadt.

Die Ergebnisse der Expertinnen- und Expertengespräche² werden im Folgenden mit den Resultaten der Befragung der Bürgerinnen und Bürger zusammengeführt. Hierzu wurde zur besseren Lesbarkeit eine Gliederung in die drei Oberthemen Zielgruppen, Wohnungsmarkt und Wohnbauflächenentwicklung vorgenommen.

ZIELGRUPPEN

Bei der zielgruppenspezifischen Betrachtung der Nachfragesituation auf dem Dortmunder Wohnungsmarkt konnte die Expertinnen- und Expertenbefragung nicht nur zu einer Bestätigung und Verfestigung der Ergebnisse der Bürgerumfrage beitragen, sondern diese um weitere Aspekte ergänzen. Gemeinsamkeiten beider Befragungsvorgänge liegen darin, dass barrierefreie Wohnungen für Menschen mit Behinderungen sowie Seniorinnen und Senioren fehlen und es zu wenige große Wohnungen für Familien gibt. Vervollständigend wird das Bild durch die Einzelgespräche, da herausgestellt werden konnte, dass nicht nur die Wohnung selbst, sondern auch die Infrastrukturausstattung des Wohnumfeldes sowohl für Seniorinnen und Senioren als auch für Menschen mit Behinderungen von großer Bedeutung sei. Betont wird weiterhin, dass Wohngemeinschaften und Wohnprojekte an Anspruch gewinnen. Für die befragten Bürgerinnen und Bürger spielt diese Wohnform jedoch eine untergeordnete Rolle.

Eine Zielgruppe, die durch die Bürgerbefragung nicht erreicht werden konnte, sind wohnungslose Personen („Wohnungsnotfälle“). Gerade hier konnten die Expertinnen- und Expertengespräche einen wichtigen Beitrag leisten. Es wurde betont, dass eine zunehmende Konkurrenzsituation zwischen Wohnungslosen und geflüchteten Personen um kleine, bezahlbare Wohnungen entstanden sei. Für Transferleistungsbezieherinnen und -bezieher wurde zusätzlich darauf hingewiesen, dass der Abschluss eines Mietverhältnisses erschwert wird, wenn es zu Verzögerungen bei der Beschaffung einer Angemessenheitsbescheinigung kommt.

Eine weitere durch die Befragung der Bürgerinnen und Bürger kaum abgedeckte Personengruppe sind Studierende aus dem Ausland. Seitens der Expertinnen und Experten wurde deutlich gemacht, dass sie besondere Wohnungstypen nachfragen: Studierende aus dem Ausland suchten möblierte Wohnungen und benötigten oft nur zeitlich begrenzte, kurze Mietverhältnisse.

Eine kleine, aber nicht zu vernachlässigende Nachfragegruppe stellen die „High Potentials“ dar - deren Bedürfnissen im Hinblick auf ihre Wohnsituation ist nicht nur laut dem Masterplan Wissenschaft nachzukommen. Auch der befragte Experte bestätigte die Nachfrage von Wissenschaftlern, Forschern, Ingenieuren etc., die arbeitsbedingt zeitlich begrenzte Mietverhältnisse eingehen müssten und qualitativ hochwertige Wohnungen im Neubau und Bestand suchten.

² Die Ergebnisse der Interviews mit Expertinnen und Experten sind der anonymisierten Gesprächsabschrift entnommen (Büro StadtRaumKonzept, Dortmund, Juli 2017).

WOHNUNGSMARKT

Miete

Große Übereinstimmung zwischen den befragten Bürgerinnen und Bürgern sowie den Expertinnen und Experten besteht zurzeit hinsichtlich der Schwierigkeit, preisgünstige Wohnungen zu finden. Durch die Einzelgespräche mit den Vertreterinnen und Vertretern bestimmter Nachfragegruppen wurde umso deutlicher, dass besonders Geringverdiener (Rentner/innen, Transferleistungsempfänger/innen) von der Anspannung im unteren Preissegment auf dem Wohnungsmarkt betroffen seien. Das Angebot an höherpreisigem Wohnraum wird hingegen nicht bemängelt.

Während die Beurteilung des Wohnungsmarktes im Hinblick auf die Preissegmente sehr ähnlich ausfällt, gibt es sowohl Gemeinsamkeiten als auch Unterschiede bei der gewünschten Wohnungsgröße: Die Nachfrage nach kleinen Wohnungen spielte bei der Bürgerbefragung eher eine untergeordnete Rolle. Sie wurde von den Expertinnen und Experten im Gegensatz dazu als sehr hoch eingestuft. Sowohl die Bürgerinnen und Bürger als auch die Expertinnen und Experten bestätigen die Nachfrage nach großen Wohnungen ab 90 m² Wohnfläche. Durch die Einzelgespräche wurde zusätzlich deutlich, dass sich die Konkurrenzsituation zwischen großen Familien und Wohngemeinschaften von Studierenden erhöht habe: Familien mit geringem Budget hätten gegenüber meist zahlungsfähigeren Studierenden(-WGs) oftmals das Nachsehen.

Neben Mietwohnungen in Mehrfamilienhäusern werden seitens der Bürgerinnen und Bürger auch Eigenheime zur Miete nachgefragt. Die Expertinnen und Experten sehen im Gegensatz dazu keine besondere Nachfrage und wenig Renditemöglichkeiten.

Bezogen auf die Ausstattungsmerkmale einer Mietwohnung liegen Gemeinsamkeiten von Bürgerinnen und Bürgern sowie Expertinnen und Experten darin, dass ein Balkon, eine Terrasse und/oder ein Garten die wichtigsten Eigenschaften sind. Unterschiede gibt es im Hinblick auf den Energieverbrauch einer Wohnung: Wird dieser von den Expertinnen und Experten als unwichtig eingestuft, ist er für die befragten Bürgerinnen und Bürger mit die wichtigste Anforderung an ihre zukünftige Wohnung.

Eigentum

36 % der befragten Bürgerinnen und Bürger haben einen Eigentumswunsch geäußert und weitere 10 % können sich Miete oder Eigentum vorstellen. Im Vergleich werden die Aussagen der Bürgerinnen und Bürger zu Grundstücksgröße und Kaufpreis von den Einschätzungen der Expertinnen und Experten gedeckt. Es herrscht Übereinstimmung, dass die große Mehrheit der Personen mit dem Wunsch nach Eigen-

tum ein Einfamilien- oder Doppelhaus zu einem Preis von bis zu 350.000 € auf einem Grundstück in der Größe bis zu 600 m² erwerben möchten. Damit geht die Beurteilung der Verfügbarkeit dieser Haus- und Grundstückstypen im Bestand einher; denn sowohl die Bürgerinnen und Bürger als auch die Expertinnen und Experten bestätigen die hohe Nachfrage im unteren und mittleren Preissegment auf dem Wohneigentumsmarkt.

Die Befragung der Expertinnen und Experten hinsichtlich der Eigentumsbildung stellt ergänzend zur Bürgerbefragung heraus, dass durch die anhaltende Möglichkeit günstiger Baufinanzierung ein Trend zur vermehrten Eigentumsbildung vorhanden sei. Zusätzlicher Impulsgeber seien die gute Wirtschaftsstruktur und das Angebot gehobener Arbeitsplätze in Dortmund. Dies verstärke das Phänomen hoher Immobilienpreise und den Verkauf von (gehobenen) Immobilien unabhängig von Maklervermittlungen und Online-Portalen durch Netzwerke „unter der Hand“.

WOHNBAUFLÄCHENENTWICKLUNG

Die Wohnbauflächenentwicklung wird seitens der Expertinnen und Experten als gut bewertet. Sie beurteilen das Angebot an Wohnbauland insgesamt besser als die befragten Bürgerinnen und Bürger, die zurzeit auf der Suche nach Grundstücken und Immobilien sind. Die Nachfrage nach Wohnbauland hält an.

4.2 VERWALTUNGSWORKSHOP

Die Einbeziehung des Verwaltungswissens komplettiert abschließend die Nachfrageanalyse zur Wohnungsmarktsituation. In einem internen Workshop am 27.11.2017 diskutierten 14 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter, die in den unterschiedlichsten Zusammenhängen mit dem Thema Wohnen in ihrer täglichen Arbeit befasst sind³, über die aktuelle und zukünftige Nachfragesituation auf dem Dortmunder Wohnungsmarkt. Die wesentlichen Kernaussagen wurden dann erneut den drei vorgenannten Oberthemen zugeordnet:

ZIELGRUPPEN:

- Differenziertheit der Wohnwünsche beachten
- Konkurrenz im preiswerten Segment problematisch insbesondere für wohnungslose Personen
- Bedeutung von Wohnprojekten nimmt zu - als Chance nutzen
- Hoher Bedarf an barrierefreien und bezahlbaren Wohnungen für Seniorinnen und Senioren, insbesondere alleinstehende ältere Menschen

³ Amt für Wohnen und Stadterneuerung, Dortmunder Statistik, Fachbereich Liegenschaften, Geschäftsbereich Bürgerinteressen, Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Dortmund, Sozialdezernat, Stadtplanungs- und Bauordnungsamt.

- Barrierefreiheit von Neubauten und Nachrüstungen im Bestand erforderlich
- Verschneidung der Kriterien Barrierefreiheit, Preis und Lage zu einem Gesamtkonzept
- Bezahlbarer Wohnraum für Familien fehlt

WOHNUNGSMARKT (MIETE UND EIGENTUM):

- Verstärkte Realisierung von Mieteinfamilienhäusern
- Hohe Nachfrage nach preiswertem Wohnraum - kleine und große Wohneinheiten
- Anpassungsinitiative im Bestand erforderlich: Schaffung von bezahlbarem, barrierefreiem Wohnraum
- Berücksichtigung des Kostenfaktors Energie für Mieter und Eigentümer

WOHNBAUFLÄCHENENTWICKLUNG:

- Neubaugebiete hinsichtlich Infrastruktur, Ausstattung und Wohnungsgröße an die Erfordernisse der „Suchenden“ anpassen
- Bindung der Nachfrager an ihre Stadtteile bei der Wohnbauflächenentwicklung berücksichtigen
- Nachfrage nach integrierten Standorten steigt
- Mischung unterschiedlicher Wohnformen in neuen Baugebieten
- Zunehmende Bedeutung des Geschosswohnungsbaus sowohl frei finanziert als auch öffentlich gefördert
- Konzeptvergabe sinnvoll
- Planung an veränderte Mobilitätsanforderungen anpassen

5. ERGEBNIS DER NACHFRAGEANALYSE

Die Analyse der Nachfragesituation auf dem Dortmunder Wohnungsmarkt hat insbesondere gezeigt, dass sich die Anforderungen an Wohnraum zunehmend ausdifferenzieren. Pauschale Aussagen zum Wohnungsmarkt sind demnach nicht zielführend, stattdessen ist eine Betrachtung nach Nachfragegruppen und Marktsegmenten erforderlich.

ZIELGRUPPEN

- Menschen mit Behinderungen und Seniorinnen und Senioren fragen verstärkt barrierefreie Wohnungen nach. Darüber hinaus wird insbesondere für diese Personen eine barrierefreie Ausgestaltung des Wohnumfeldes wichtiger.
- Familien fragen große Wohnungen nach. Insbesondere einkommensschwächere Familien haben es zurzeit schwer, eine geeignete Wohnung im Hinblick auf Kosten und familiengeeignetem Grundriss zu finden. Zusätzlich stehen sie in Konkurrenz zu z. B. meist zahlungsfähigeren Studierenden, die in Wohngemeinschaften leben (besonders in Universitätsnähe und in innerstädtischen Lagen).
- Flüchtlinge und Asylbewerber/innen benötigen ebenfalls günstigen Wohnraum, sowohl kleine als auch familiengerechte, große Wohnungen.
- Für wohnungslose oder für von Wohnungslosigkeit bedrohte Personen erschwert sich die Wohnungssuche aufgrund der zunehmenden Konkurrenzsituation auf dem Teilmarkt des günstigen Wohnraums.
- U. a. von auswärtigen Arbeitskräften wird ein qualitativ hochwertiges Wohnungs- und Immobilienangebot mit zeitlich begrenzten Mietverhältnissen nachgefragt.

WOHNUNGSMARKT

Miete

Die Nachfrage nach Mietwohnungen ist nach wie vor am größten:

- Deutlich mehr als zwei Drittel der Befragten fragen eine Mietwohnung nach.
- Hauptgründe für einen geplanten Umzug sind der Wunsch nach einer größeren Wohnung, nach einer barrierefreien Wohnung oder nach einem anderen Wohnumfeld.
- Preisgünstige Wohnungen werden stark nachgefragt und sind schwierig zu finden. Die Mieten sind durch alle Marktsegmente hindurch angestiegen. Dortmund weist im interkommunalen Vergleich eine besondere Dynamik auf.
- Im oberen Mietpreissegment beurteilen sowohl die befragten Bürgerinnen und Bürger als auch die Expertinnen und Experten das Marktgeschehen als eher entspannt.

- Zurzeit gibt es neben der Mietnachfrage nach kleinen Wohnungen auch eine erhöhte Nachfrage nach großen Wohnungen von Familien und Wohngemeinschaften von Studierenden.
- Eine merklich steigende Mietnachfrage gibt es darüber hinaus für folgende Teilsegmente: Möblierte Wohnungen (besonders von Studierenden aus dem Ausland), barrierefreie Wohnungen und Mieteinfamilienhäuser.

Eigentum

- Der Wunsch, Wohneigentum zu bilden, hält weiterhin an.
- Die Nachfrage nach Eigentum zieht sich durch alle Preissegmente, wobei das untere und mittlere Segment als angespannt bezeichnet werden.
- Aufgrund von Preissteigerungen ist der Erwerb von Immobilien/ Grundstücken insgesamt schwieriger geworden, trotz derzeit günstiger Baufinanzierungen.

Allgemein

- Das Leben in Wohnprojekten gewinnt an Bedeutung, bleibt aber weiterhin eher ein „Nischenprodukt“.
- Die Mehrheit der Befragten sucht eine Wohnung im jetzigen oder einem benachbarten Stadtteil.
- Der geringe Energieverbrauch spielt für den Großteil der Befragten eine wichtige Rolle bei der Wohnungs- und Immobiliensuche.
- Die fußläufige Erreichbarkeit von Nahversorgungseinrichtungen (Lebensmittel des täglichen Bedarfs) gewinnt weiter an Bedeutung.
- Die Lage in Citynähe wird beliebter (Anforderungen an die Lage der Wohnung/der Immobilie).

WOHNBAUFLÄCHENENTWICKLUNG

- Die Nachfrage nach Wohnbauland hält an.
- Das Angebot an Wohnbauland und Immobilien wird von Bürgerinnen und Bürgern unattraktiver eingestuft als von Wohnungsmarktexpertinnen und -experten.
- Der immer größer werdenden Dynamik auf dem Wohnungsmarkt stehen komplexe und zeitintensive Planungs- und Genehmigungsverfahren gegenüber.

6. HINWEISE AUF HANDLUNGSERFORDERNISSE AUF BASIS DER ANALYSE

Aus den Ergebnissen der Bürgerumfrage, der Expertinnen- und Expertengespräche und des Verwaltungsworkshops lassen sich unterschiedliche Aufgabenbereiche und Handlungsoptionen für die zukünftige Entwicklung des Dortmunder Wohnungsmarkts zusammenfassen. Hierbei ist hervorzu-

heben, dass es sich allein um Hinweise handelt, die aus der Analyse der Nachfrageseite abgeleitet werden und ausschließlich auf den Aussagen der beteiligten, das heißt befragten Personen beruhen.

Handlungserfordernisse auf Basis der Analyse*

Abb. 27

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

* Anmerkung: Der Inhalt stammt ausschließlich aus Aussagen der im Rahmen der Nachfrageanalyse beteiligten, das heißt befragten Personen.

7. SCHLUSSBEMERKUNG

Bereits 2010 wurde im Kontext der Bauland- und Wohnungsnachfrage eine Bürgerbefragung zum Thema „Wohnen & heute und morgen“ durchgeführt. In Anlehnung daran wurde der Fragebogen für die Bürgerbefragung 2017 entwickelt, um Ergebnisse teilweise vergleichen zu können. Neu war die Ergänzung der Befragung durch Leitfadengespräche mit ausgewählten Expertinnen und Experten und einem weiterführenden Diskurs mit diesen sowie fachlich eingebundenen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern aus der Verwaltung in Form von Workshops.

Dieses Instrument hat sich aus Sicht aller Beteiligten bewährt. Es liefert ein umfangreiches und vielfältiges Stimmungsbild zum Wohnungsmarkt in Dortmund und zeigt Handlungserfordernisse und Anforderungen aus Nachfragesicht auf.

Das dargelegte Meinungsbild kann bei einem dynamischen Wohnungsmarkt nur eine Momentaufnahme sein. Um Zeitreihenvergleiche zu ermöglichen, wird daher empfohlen, nach weiteren fünf Jahren eine erneute Untersuchung mit der gleichen Methodik durchzuführen.

Als dauerhaftes Beobachtungsinstrument stellt die Bürgerumfrage - ergänzt durch Leitfadengespräche und die begleitende Diskussion mit Expertinnen und Experten aus der Wohnungswirtschaft und der Verwaltung - einen wichtigen Beitrag zu einer nachfrageorientierten Stadtentwicklungs- und Wohnungspolitik dar. Damit kann an die bereits bestehenden analytischen Instrumente der Verwaltung wie das Wohnungsmarktbeobachtungssystem oder das demografisch-statistische Berichtswesen angeknüpft werden. Die Erkenntnisse können außerdem in Prozesse zur Aufstellung von strategischen Konzepten und Handlungsprogrammen (aktuell z. B. „Zukunftsprogramm Dortmund“, „Altersgerechte Stadt im Lichte des demografischen Wandels“) einfließen. Zusätzlich wird die allgemeine gesellschaftliche Debatte um den Wohnungsbau gefördert und der kommunikative Austausch zwischen Verwaltung, Bürgerschaft und Wohnungsmarktteuren gestärkt.

Dortmunder Umfragen

Wohnen heute & morgen

1. In welchem Dortmunder Stadtbezirk wohnen Sie?

- Innenstadt-West Eving Aplerbeck Lütgendortmund
 Innenstadt-Nord Scharnhorst Hörde Huckarde
 Innenstadt-Ost Brackel Hombruch Mengede

2. Seit wann wohnen Sie in Dortmund?

- Von Geburt an Vor 5 bis 15 Jahren zugezogen
 Vor mehr als 15 Jahren zugezogen Innerhalb der letzten 5 Jahre zugezogen

3. Falls Sie im Erwachsenenalter nach Dortmund zugezogen sind:

a) Was waren die Gründe für Ihren Zuzug?

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

b) Von wo sind Sie nach Dortmund zugezogen?

- Dortmunder Umland Andere deutsche Gemeinde/Stadt Ausland

4. Seit wann wohnen Sie in Ihrer jetzigen Wohnung?

- Weniger als 2 Jahre 5 bis unter 10 Jahre 20 Jahre oder länger
 2 bis unter 5 Jahre 10 bis unter 20 Jahre

5. Wie sieht Ihre aktuelle Wohnsituation aus?

- Wohnform: Wohnung Doppelhaushälfte
 Reihenhaus Freistehendes Ein- oder Zweifamilienhaus

- Wohnstatus: Miete Eigentum

- Wohnfläche: Bis unter 40 m² 60 bis unter 80 m² 100 bis unter 120 m²
 40 bis unter 60 m² 80 bis unter 100 m² 120 m² und mehr

Anzahl Zimmer (ohne Küche/Diele/Bad):

Grundstücksfläche (bitte nur ausfüllen, wenn Sie nicht in einem Mehrfamilienhaus wohnen):

- Bis unter 250 m² 400 bis unter 600 m² 800 bis unter 1.000m²
 250 bis unter 400 m² 600 bis unter 800 m² 1.000 m² und mehr

Wenn Sie zur Miete wohnen: Wieviel beträgt Ihre monatliche Miete (mit Nebenkosten):

- Bis unter 300 € 500 bis unter 750 € 1.000 € bis unter 1.400 €
 300 bis unter 500 € 750 bis unter 1.000 € 1.400 € und mehr

Wenn Sie in der eigenen Wohnung/im eigenen Haus wohnen: Wieviel betrug der Kaufpreis der Immobilie (ohne Nebenkosten)?

- Bis unter 100.000 € 350.000 bis unter 450.000 €
 100.000 bis unter 250.000 € 450.000 bis unter 550.000 € Immobilie nicht käuflich erworben
 250.000 bis unter 350.000 € 550.000 € und mehr

6. Wie zufrieden sind Sie mit Ihrer jetzigen Wohnsituation?

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

7. Haben Sie bzw. hat Ihr Haushalt die Absicht umzuziehen?

- Ja, mein/unser Umzug ist bereits fest geplant. Nein, ich möchte/wir möchten nicht umziehen.
 Ja, ich will/wir wollen in den nächsten zwei Jahren umziehen. ⚡ Wenn nein, bitte weiter mit Frage 13.
 Ja, gelegentlich denke ich/denken wir daran umzuziehen.

Wenn Sie umziehen möchten: Was ist der Hauptgrund für Ihren Umzugswunsch?

Diese Felder bitte nicht beschriften!

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

8. Sie planen kurz- oder mittelfristig umzuziehen: Wonach suchen Sie konkret - bzw. falls Ihr Umzug schon kurz bevorsteht - wonach haben Sie konkret gesucht? Bitte kreuzen Sie aus unten stehender Auflistung ein oder mehrere für Sie passende Wohnformen/Ausstattungsmerkmale an.

- Wohnform: Wohnung Doppelhaushälfte
 Reihenhaus Freistehendes Ein- oder Zweifamilienhaus

 Wohnstatus: Miete Eigentum

 Wohnfläche: Bis unter 40 m² 60 bis unter 80 m² 100 bis unter 120 m²
 40 bis unter 60 m² 80 bis unter 100 m² 120 m² und mehr

 Anzahl Zimmer (ohne Küche/Diele/Bad):

Grundstücksfläche (bitte nur ausfüllen, wenn Sie an einem Haus interessiert sind/waren):

Bis unter 250 m² 400 bis unter 600 m² 800 bis unter 1.000 m²
 250 bis unter 400 m² 600 bis unter 800 m² 1.000 m² und mehr

9. Welche Anforderungen haben Sie an Ihre Wohnung und das Wohnumfeld? Welche der folgenden Punkte sollten unbedingt erfüllt sein, welche möglichst? Welche sind Ihnen nicht wichtig?

Gebäude/Wohnung:	Unbedingt	Möglichst	Nicht wichtig
Viel Platz	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Guter Grundriss	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Günstige Miete bzw. Belastung (Zinsen und Tilgung)	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Geringe Nebenkosten	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Geringer Energieverbrauch	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Architektonisch interessantes Gebäude	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Hoher Service-Standard (Pförtner, Betreuungsangebote usw.)	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Seniorengerechte Gestaltung (Barrierefreiheit)	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Abstellraum in der Wohnung	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Keller oder Kellerersatzraum	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Balkon/Terrasse	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Garten	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Parkplatz/Garage	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Abstellmöglichkeit für Fahrräder	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Neubau/Erstbezug	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Leben in einer Wohngemeinschaft	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Leben in einem Wohnprojekt (für sich, aber mit aktiver Nachbarschaft)	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>

2941186236

Fortsetzung von Frage 9:

Welche Anforderungen haben Sie an Ihre Wohnung und das Wohnumfeld? Welche der folgenden Punkte sollten unbedingt erfüllt sein, welche möglichst? Welche sind Ihnen nicht wichtig?

Lage:	Unbedingt	Möglichst	Nicht wichtig
Lage in Citynähe	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Lage im Stadtteilzentrum	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Lage im Grünen/am Ortsrand	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Gute Anbindung an das Straßennetz (Autobahn/Bundesstraße)	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Gute Bus- und Bahnverbindung	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Gute Erreichbarkeit des Arbeits- oder Ausbildungsplatzes	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Ansprechendes Erscheinungsbild der Umgebung	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Ruhe	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Saubere Luft	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Zu Fuß erreichbar:	Unbedingt	Möglichst	Nicht wichtig
Kindergarten/Kindertagesstätte	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Grundschule	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Weiterführende Schule/n	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Kinderspielmöglichkeiten	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Park- und Grünanlagen	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Kultur- und Freizeitangebote	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Gastronomische Angebote	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Sporteinrichtungen	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Soziales Wohnumfeld/Nachbarschaft:	Unbedingt	Möglichst	Nicht wichtig
Intakte Nachbarschaft	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Freunde/Verwandte in der Nähe	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Gemischte Altersstruktur	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Nationenvielfalt	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Familien mit Kindern in der Nähe	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
„Gute Adresse“ / „gutes Image“	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Gutes Sicherheitsgefühl	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>

10. Wenn Sie eine Wohnung oder ein Haus mieten möchten: Wie hoch dürften maximal die Kosten für die Miete sein (pro Monat einschließlich Nebenkosten)?

- Bis unter 300 € 500 bis unter 750 € 1.000 € bis unter 1.400 €
 300 bis unter 500 € 750 bis unter 1.000 € 1.400 € und mehr

11. Wenn Sie eine Wohnung oder ein Haus kaufen oder bauen möchten: Wieviel dürfte diese Wohnung/dieses Haus für Sie kosten?

- Bis 100.000 Euro 200.000 bis unter 250.000 Euro 500.000 Euro oder mehr
 100.000 bis unter 150.000 Euro 250.000 bis unter 350.000 Euro
 150.000 bis unter 200.000 Euro 350.000 bis unter 500.000 Euro

12. Wo sollte Ihre neue Wohnung sein? Bitte kreuzen Sie eine oder mehrere Lage/n an, die für Sie vorstellbar wären.

- Jetziger oder benachbarter Stadtteil Umland von Dortmund Ausland
 Anderer Dortmunder Stadtteil Andere deutsche Gemeinde/Stadt

6859186238

13. Wie beurteilen Sie den Dortmunder Wohnungsmarkt? Bitte kreuzen Sie jeweils an, inwieweit Sie die folgenden Aussagen für zutreffend halten (fünfstufige Skala: von 1 = „trifft voll zu“ bis 5 = „trifft überhaupt nicht zu“).

	1	2	3	4	5	Kann ich nicht beurteilen.
Dortmund ist ein attraktiver Wohnstandort.	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
In Dortmund stehen zu wenig große Wohnungen für Familien zur Verfügung.	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Dortmund verfügt über ein breites Angebot an hochwertigen Wohnungen.	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Es ist schwer, eine preisgünstige Wohnung zu finden.	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Dortmund verfügt über ein attraktives Baulandangebot.	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Es mangelt an seniorengerechten bzw. barrierefreien Wohnungen.	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Wer Eigentum bilden möchte, findet in Dortmund ein gutes Angebot.	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>

Abschließend bitten wir Sie noch um einige Angaben zu Ihrem Haushalt.

14. In was für einem Haushalt leben Sie?

- Einzelperson (Mann)
- Einzelperson (Frau)
- Paar ohne Kind/er
- Paar mit Kind/ern
- Alleinerziehend
- Wohngemeinschaft
- Sonstiges (bitte notieren):

Diese Felder bitte nicht beschriften!

① ② ③ ④ ⑤ ⑥ ⑦ ⑧ ⑨

15. Wie viele Personen leben in Ihrem Haushalt (Sie selbst mitgezählt)?

Personen

16. Wie viele Personen davon sind ...?

- 0 bis unter 6 Jahre: Personen 18 bis unter 30 Jahre: Personen 65 bis unter 80 Jahre: Personen
- 6 bis unter 10 Jahre: Personen 30 bis unter 50 Jahre: Personen 80 Jahre und älter: Personen
- 10 bis unter 18 Jahre: Personen 50 bis unter 65 Jahre: Personen

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

- Ja Nein

18. Welcher (Erwerbs-)Tätigkeit geht der/die Hauptverdiener/in Ihres Haushalts momentan nach? Und welcher - falls in Ihrem Haushalt vorhanden - der/die Partner/in?

Hauptverdiener/in:

Partner/in:

- | | |
|---|---|
| <input type="radio"/> Vollzeitbeschäftigung (35 Std. oder mehr) | <input type="radio"/> Vollzeitbeschäftigung (35 Std. oder mehr) |
| <input type="radio"/> Teilzeitbeschäftigung | <input type="radio"/> Teilzeitbeschäftigung |
| <input type="radio"/> Geringfügige Beschäftigung (450 Euro) | <input type="radio"/> Geringfügige Beschäftigung (450 Euro) |
| <input type="radio"/> Arbeitslos/Arbeitssuchend | <input type="radio"/> Arbeitslos/Arbeitssuchend |
| <input type="radio"/> Studium/Schule/Ausbildung | <input type="radio"/> Studium/Schule/Ausbildung |
| <input type="radio"/> Rente/Pension | <input type="radio"/> Rente/Pension |
| <input type="radio"/> Hausfrau/Hausmann | <input type="radio"/> Hausfrau/Hausmann |
| <input type="radio"/> Sonstiges | <input type="radio"/> Sonstiges |

Vielen Dank für Ihre Unterstützung!

8087186233

GESPRÄCHSLISTE DER EXPERTINNEN UND EXPERTEN

Lfd. Nr.	Segment	Institution
Seniorinnen und Senioren		
1	Miete	Verein für Gemeinwesen- und Sozialarbeit Kreuzviertel e. V.
2	Miete	Diakonisches Werk Dortmund und Lünen gGmbH, Nachbarschaftsagentur Löttringhausen
Gruppenwohnprojekte		
3	Miete und Kauf	Büro zur Entwicklung und Moderation von Wohnprojekten
Menschen mit geringem Budget		
4	Miete	Mieterverein Dortmund und Umgebung e. V.
Wohnungslose Personen		
5	Miete	Bodo e. V.
Menschen mit Behinderungen		
6	Miete und Kauf	MOBILE - Selbstbestimmtes Leben Behinderter e. V.
Flüchtlinge		
7	Miete	Projekt Ankommen e. V.
Studierende		
8	Miete	ASStA TU Dortmund - Mieterinnen- und Mieterberatung
High Potentials		
9	Miete	Max-Planck-Institut für molekulare Physiologie Dortmund
Makler / Investoren / Projektentwickler		
10	Verkauf	Engel & Völkers Commercial Dortmund
11	Miete und Verkauf	Spieker Immobilien (IVD West e. V.)
Wohnungswirtschaft		
12	Miete	Spar- und Bauverein eG
13	Miete	Vonovia SE
Investoren / Projektentwickler		
14	Miete und Kauf	Derwald Bauunternehmen GmbH & Co. KG
Finanzinstitute		
15	Kauf	Dortmunder Volksbank
Verbände		
16	Miete	Haus und Grund Dortmund e. V.

