

**Masterplan Wohnen -  
Kommunales Wohnkonzept  
„Kleinräumiges Wohnungsmarktmonitoring“**

**Dokumentation der Veranstaltung  
am 12.04.2011**



## **Inhaltsverzeichnis**

	<b>Seite</b>
<b>Programm</b>	<b>2</b>
<b>1. Einleitung</b>	<b>3</b>
<b>2. Das kleinräumige Wohnungsmarktmonitoring Methodik und praktische Umsetzung</b>	<b>3</b>
<b>3. Darstellung der Teilziele im kleinräumigen Wohnungsmarktmonitoring</b>	
<b>Präsentation und Plenumsdiskussion</b>	<b>4</b>
<b>3.1 Gewichtung der Kontextindikatoren und weitere Anmerkungen</b>	<b>6</b>
<b>4. Fazit und Ausblick</b>	<b>8</b>

### **Anlagen**

#### **1 Vortrag**

**„Das kleinräumige Wohnungsmarktmonitoring  
Methodik und praktische Umsetzung“**

Mirjam Brondies,  
Fachbereich Statistik, Stadt Dortmund

#### **2 Indikatorenliste**

#### **3 Ergebnisse der Mehr-Punkt-Abfrage**

#### **4 Teilnehmerliste**

## Programm

### Kommunales Wohnkonzept „Kleinräumiges Wohnungsmarktmonitoring“

12. April 2011,  
Spar- und Bauverein Dortmund

- 15.00 Uhr**     **Begrüßung**  
Franz-Bernd Große-Wilde,  
Spar- und Bauverein e. G. Dortmund
- und**
- Stadträtin Birgit Zörner,  
Sozialdezernentin der Stadt Dortmund
- 15.10 Uhr**     **Einführung**  
Herr Hans-Peter Neuhaus,  
Amt für Wohnungswesen
- 15.20 Uhr**     **Das kleinräumige Wohnungsmarktmoni-  
toring – Methodik und praktische Um-  
setzung**  
Mirjam Brondies, Fachbereich Statistik
- 15.50 Uhr**     **Darstellung der Teilziele im kleinräumigen  
Wohnungsmarktmonitoring**
- Präsentation und Plenumsdiskussion**  
Welche Indikatoren sind für die Analysen  
der folgenden Teilziele notwendig? Welche  
Daten sollen vorrangig betrachtet werden?
- „Verbesserung der Wohnsituation für  
Familien“
  - „Verbesserung der Wohnsituation für  
Senioren und Menschen mit Behinde-  
rung“
- 16.40 Uhr**     **P A U S E**
- 17.00 Uhr**     **Fortführung der Diskussion**
- „Verbesserung der Wohnsituation in  
sozial **und** wohnungswirtschaftlich  
schwierigen Quartieren“
- 17.50 Uhr**     **Zusammenfassung und Ausblick**  
Herr Hans-Peter Neuhaus,  
Amt für Wohnungswesen
- 18.00 Uhr**     **Ende der Veranstaltung**

# **Masterplan Wohnen - Kommunales Wohnkonzept „Kleinräumiges Wohnungsmarktmonitoring“ Dokumentation der Veranstaltung am 12.04.2011**

## **1. Einleitung**

Auf Einladung des Amtes für Wohnungswesen fand am 12.04.2011 ein Expertenworkshop zum Thema „Kleinräumiges Wohnungsmarktmonitoring“ statt.

Die bisherigen Diskussionen zum Kommunalen Wohnkonzept Dortmund haben deutlich gemacht, dass sich wohnungs- und stadtentwicklungspolitische Handlungsbedarfe zunehmend in kleineren räumlichen Zusammenhängen zeigen. Sowohl die Stadt Dortmund als auch die verschiedenen Wohnungsmarktakteure benötigen für ihre Arbeit vor Ort Daten und Informationen über kleinteilige Entwicklungen.

Ein Auftrag des Rates zum Kommunalen Wohnkonzept lautet, dass die Verwaltung in Ergänzung zur laufenden gesamtstädtischen Wohnungsmarktbeobachtung ein kleinräumiges Monitoringsystem aufbauen soll. Der Fachbereich Statistik und das Amt für Wohnungswesen arbeiten gemeinsam daran, den Auftrag unter Berücksichtigung der bei der Stadt Dortmund vorhandenen Daten, Ressourcen und technischen Möglichkeiten umzusetzen.

Ziel der Veranstaltung war zum einen, durch die Vorstellung der Methodik und der kartografischen Darstellung deutlich zu machen, was ein kleinräumiges Wohnungsmarktmonitoring leisten kann und wo die Grenzen sind. Zum anderen sollte mit den Experten über die Indikatorenauswahl diskutiert werden, um gemeinsam zu erarbeiten, welche Indikatoren für Analysen zu den einzelnen Teilzielen besonders aussagekräftig sind.

## **2. Das kleinräumige Wohnungsmarktmonitoring**

Mit dem kleinräumigen Wohnungsmarktmonitoring soll eine flächendeckende, systematische Beobachtung von quantitativen Daten und Entwicklungsprozessen in kleinteiligen Wohn- und Stadtquartieren zu den gewählten Ziel- oder Leitindikatoren erfolgen. Auf dieser Grundlage soll die Aufmerksamkeit auf statistische Unterbezirke gelenkt werden, in denen möglicherweise Handlungsbedarf bestehen könnte.

Mirjam Brondies vom Fachbereich Statistik stellte die Methodik des kleinräumigen Wohnungsmarktmonitorings vor. Sie erläuterte die Hintergründe der Indikatorenauswahl sowie die Möglichkeiten der kartografischen Darstellung.  
(Vortrag als **Anlage 1**)

### **3. Darstellung der Teilziele im kleinräumigen Wohnungsmarktmonitoring**

Im anschließenden Veranstaltungsabschnitt präsentierte Julia Meininghaus vom Amt für Wohnungswesen die nach der zuvor erläuterten Methodik erstellten Karten mit den festgelegten Indikatoren für die Teilziele.

Den Teilnehmerinnen und Teilnehmern wurde bereits im Vorfeld eine Liste mit einer Auswahl an Kontextindikatoren zur inhaltlichen Vorbereitung übermittelt (s. **Anlage 2**). Die Kontextindikatoren sollen im Zusammenspiel mit den Zielindikatoren für ein tieferes Verständnis der Situation in den Unterbezirken dienen. Gemeinsam wurde darüber diskutiert, welche Kontextindikatoren zur weitergehenden Beschreibung oder Einordnung der Unterbezirke besonders hilfreich sind und ob noch weitere Indikatoren bzw. Aspekte in das Monitoringsystem aufgenommen werden sollten.

#### **Teilziel 1: Verbesserung der Wohnsituation für Familien**

Als Zielindikatoren werden der „Anteil der unter 10-Jährigen an der Hauptwohnbevölkerung“ und die „durchschnittliche Anzahl von Fortzügen in der Altersgruppe“ herangezogen.

Familien stellen in der Regel besondere Ansprüche an den von ihnen nachgefragten Wohnraum. Die zu betrachtenden Kontextindikatoren sollen daher Rückschlüsse auf die Qualitäten von Wohnungen liefern. Aus Sicht der Teilnehmerinnen und Teilnehmer sind dazu beispielsweise die Indikatoren „Anteil von Ein- und Zweifamilienhäusern“, „Wohnungen mit mehr als fünf Räumen“ oder „Wohnfläche je Einwohner“ geeignet. Allerdings spielt nicht nur die Qualität, sondern auch die Bezahlbarkeit des Wohnraums insbesondere für Familien eine große Rolle. Es bedarf der Klärung, ob Familien freiwillig im Quartier leben, oder ob eventuelle Wohnalternativen wirtschaftlich nicht tragbar sind. In diesem Zusammenhang spielen Indikatoren wie „Einkommen“ bzw. „Pkw-Besatz“ sowie „Preise“ und „Wohnungsmieten“ eine wichtige Rolle. Der Indikator „Anteil Alleinerziehende“ ist aufgrund anderer Ansprüche an die Infrastruktur ebenfalls zu betrachten.

Generell ist für Familien die soziale Infrastruktur und die Wohnumfeldqualität besonderes wichtig. Daher wurde vorgeschlagen, Indikatoren wie die „Anzahl von Kindergartenplätzen“ und „Spielplätzen“, die „Nähe zu Schulen“ oder den „Anteil von Freiflächen“ zu berücksichtigen. Hierbei werden jedoch Schwierigkeiten bei der Messbarkeit und Vergleichbarkeit auf Unterbezirksebene auftreten, da diese Daten nicht systematisch und flächendeckend erhebbar sind. Diese Indikatoren lassen sich eher in der kleinräumigen Quartiersanalyse gezielt betrachten.

#### **Teilziel 2: Verbesserung der Wohnsituation für Senioren**

Als Zielindikatoren werden der „Anteil der 65-Jährigen und Älteren an der Hauptwohnbevölkerung“ und die „durchschnittliche Anzahl von Fortzügen in der Altersgruppe“ herangezogen.

**Masterplan Wohnen - Kommunales Wohnkonzept  
„Kleinräumiges Wohnungsmarktmonitoring“  
Dokumentation der Veranstaltung am 12.04.2011**

Um die Zusammensetzung der älteren Bevölkerung noch besser darzustellen wurde der Kontextindikator „Anteil der Hochbetagten“ (80 Jahre und älter) von allen Beteiligten als sinnvoll erachtet. Dabei war in der Diskussion auch das Thema Pflege von besonderer Bedeutung. Es kam die Anregung, die Zahl der Pflegeplätze durch die Pflegedatenbank abzurufen. Es wurde jedoch daraufhin erwidert, dass bei der großen Anzahl der über 65-Jährigen der Einfluss der rund 5.000 Pflegeplätze begrenzt ist. Trotzdem ist es sinnvoll zu wissen, wie viele der über 65-Jährigen je Unterbezirk in Pflegeeinrichtungen leben, da dadurch insbesondere in kleinen Unterbezirken ein sehr hoher Altenanteil erklärbar ist. Um die Zahlungsfähigkeit der älteren Bevölkerung beurteilen zu können, soll der Indikator „Anteil der Grundsicherungsempfänger“ herangezogen werden.

Ein hoher Einfamilienhausanteil bestimmter Baualtersklassen (z. B. 50er/60er-Jahre) soll besonders in Augenschein genommen werden, da viele Seniorinnen und Senioren – oftmals allein – in ihren Einfamilienhäusern leben. Außerdem wird aus Expertensicht erwartet, dass durch den anstehenden Generationswechsel vermehrt Bestandsimmobilien auf den Markt kommen.

**Teilziel 3: Verbesserung der Wohnsituation in sozial schwierigen Quartieren**

Als Zielindikatoren werden der „Anteil der SGB II Empfänger“ und der „Migrantanteil an der Hauptwohnbevölkerung“ herangezogen.

Die Stichworte „Preise“ und „Einkommen“ werden in der Diskussion als besonders wichtig empfunden. Der Indikator „Anteil der Sozialwohnungen“ wird von einigen Experten als wenig aussagekräftig herausgestellt, da geförderte Wohnungen nicht nur von benachteiligten Gruppen bewohnt werden und die Belegungsbindungen in einigen der problematischsten Quartiere häufig schon ausgelaufen sind.

Aus Sicht der Teilnehmerinnen und Teilnehmer spielen Bauphysik, Dichte und Geschossigkeit des Wohnraums eine große Rolle dafür, ob soziales Konfliktpotenzial vorhanden ist. Stark kritisiert wurden die möglichen negativen Außenwirkung der Auswertungen zu diesem Teilziel, da dadurch Gebiete stigmatisiert werden können. Es wird gefordert einen weniger wertenden Titel als „sozial schwierige Quartiere“ zu wählen.

**Teilziel 4: Verbesserung der Wohnsituation in wohnungswirtschaftlich schwierigen Quartieren**

Als Zielindikatoren werden die „Leerstandsquote“ und die „Abweichung vom mittleren Preisniveau der Gesamtstadt“ herangezogen.

Für das Verständnis der wohnungswirtschaftlichen Situation war das Thema „Investitionen“ in der Diskussion ein zentraler Punkt, weshalb eine Art „Investitionsquotient“ als Indikator angeregt wurde. Während für Investitionen in den Neubau durch die Summe der Baufertigstellungen ein Indikator verfügbar ist, lassen sich die Investitionen in den Wohnungsbestand schlecht messen – insbesondere wenn sie nicht im bauordnungsrechtli-

**Masterplan Wohnen - Kommunales Wohnkonzept  
„Kleinräumiges Wohnungsmarktmonitoring“  
Dokumentation der Veranstaltung am 12.04.2011**

chen Sinne anzeigepflichtig sind. Bestandsinvestitionen sind jedoch von herausragender Bedeutung für die zukünftige Entwicklung von Wohnquartieren. Wenn die Akzeptanz von Wohnungsbeständen sinkt, lässt sich das auch an einer steigenden Fluktuationsrate ablesen. Auf der anderen Seite zeigt eine lange Wohndauer an, dass sich die Menschen an ihrem Wohnort wohl fühlen. Deshalb wird dieser Indikator neu in die Liste der Kontextindikatoren aufgenommen.

### **3.1 Gewichtung der Kontextindikatoren und weitere Anmerkungen**

#### **Ergebnisse der Mehr-Punkt-Abfrage**

Nach der Vorstellung eines jeden Teilziels waren die Teilnehmerinnen und Teilnehmer dazu aufgerufen, auf einem vorbereiteten Plakat jeweils drei Kontextindikatoren mit farbigen Punkten zu markieren, die ihnen besonders wichtig zur Beurteilung dieses Teilziels erscheinen.

Die Ergebnisse der Mehr-Punkt-Abfrage sind in der **Anlage 3** dokumentiert und können wie folgt zusammengefasst werden:

Die meisten Punkte im Teilziel „**Familien**“ wurden auf die Indikatoren

- „Zuzüge der unter 10-Jährigen“,
  - „Immobilienpreise“ und
  - „Anteil der Ein- und Zweifamilienhäuser
- vergeben.

Ein kleinerer Teil der Experten gab seine Stimme zudem für die Indikatoren

- „Alleinerziehende“,
  - „durchschnittliche Haushaltsgröße“,
  - „Wohnungen mit mehr als fünf Räumen“ und
  - „Wohnfläche je Einwohner“
- ab.

Beim Teilziel „**Senioren**“ wurden nach der Diskussion die Indikatoren „Anzahl der Pflegeplätze / Plätze für betreutes Wohnen“ und „Anteil der Hochbetagten“ neu zur Liste hinzugefügt.. Bei der Abstimmung entfielen die mit Abstand meisten Punkte auf die Indikatoren

- „Grundsicherungsempfänger“,
  - „Zuzügen“ und
  - „Altersquotient“.
  - „Anteil der Hochbetagten“
- war als neuer Indikator „gesetzt“.

Einige Experten hielten auch die Indikatoren

- „Anzahl der Pflegeplätze / Plätze für betreutes Wohnen“ und
  - „Anteil der Ein- und Zweifamilienhäuser“
- für wichtig.

**Masterplan Wohnen - Kommunales Wohnkonzept  
„Kleinräumiges Wohnungsmarktmonitoring“  
Dokumentation der Veranstaltung am 12.04.2011**

Bei dem Teilziel „**sozial schwierige Quartiere**“ wurden die Indikatoren

- „Immobilienpreise“,
  - „Mobilitätsziffer“,
  - „Einkommen je Steuerpflichtigen“ und
  - „Anteil Alleinerziehender“
- am häufigsten gewählt.

Wenige Experten sprachen sich zudem für

- „Anteil an Sozialwohnungen“ und
  - „Wohlfäche je Einwohner“
- als hilfreiche Kontextindikatoren aus.

Nach der Diskussion zum **Teilziel „wohnungswirtschaftlich schwierigen Quartiere“** wurde der Indikator „Wohndauer“ neu in die Indikatorenliste aufgenommen. In der Abstimmung wurden die Indikatoren

- „Wohndauer“,
- „Bevölkerungsentwicklung“ und
- „Mobilitätsziffer“

als besonders wichtige identifiziert. Wenige Experten hielten die Indikatoren

- „Anteil der Sozialwohnungen“ und
  - „durchschnittliche Haushaltsgröße“
- für besonders relevant.

**Allgemeine Anmerkungen der Teilnehmerinnen und Teilnehmer zum Monitoringsystem**

In der Diskussion ist das Problem der unterschiedlich zugeschnittenen und unterschiedlich dicht besiedelten Unterbezirke häufig zur Sprache gekommen. Es wurde vorgeschlagen, die Bevölkerungszahl und die Anzahl der Wohnungen bzw. Siedlungsdichte in den Unterbezirken als Bezugsgrößen standardmäßig in das Monitoringsystem aufzunehmen. Um die unterschiedliche Bevölkerungsdichte grob einschätzen zu können, wäre es auch denkbar, die Wohnbebauung in der Karte mit darzustellen. Zudem soll zur Orientierung immer der gesamtstädtische Durchschnitt angegeben werden. Informationen über Bautypologien (s. Kommunales Wohnkonzept), Nahversorgung und ÖPNV-Anbindung sollen für die Charakterisierung der Unterbezirke hinzugezogen werden.

Es wurde darauf hingewiesen, dass primäres Ziel des kleinräumigen Wohnungsmarktmonitorings sein sollte, Aufmerksamkeit auf gewisse Bereiche der Stadt zu lenken. Dabei sollte möglichst vermieden werden, Gebiete zu stigmatisieren und stattdessen Entwicklungspotenziale zu betonen.

#### **4. Fazit und Ausblick**

Das kleinräumige Wohnungsmarktmonitoring wurde von den Teilnehmerinnen und Teilnehmern als sinnvolles Informations- und Kommunikationsinstrument in Ergänzung zur gesamtstädtischen Wohnungsmarktbeobachtung eingestuft.

Im Laufe der Veranstaltung wurden die Möglichkeiten und Grenzen des Systems deutlich. Beispielsweise fehlen bei der standardisierten Betrachtung qualitative Informationen sowie eine weitere räumliche Eingrenzung etwa auf ein Wohnquartier oder einen Siedlungsbereich. Die systematische und automatisierte Abfrage von Daten für noch kleinere Bereiche ist derzeit noch nicht möglich – wird aber angestrebt. Das kleinräumige Wohnungsmarktmonitoring ist auf der Ebene der 170 statistischen Unterbezirke noch zu großräumig und somit kein Ersatz für die qualitativen Quartiersanalysen.

Zur effizienten Ressourcensteuerung sollen zukünftig mit Hilfe des Monitoringsystems statistische Unterbezirke ausgewählt werden, in denen die Durchführung von qualitativen Quartiersanalysen sinnvoll sein könnte.

Die Ergebnisse und Anregungen aus den Diskussionen sowie die von den Experten vorgenommenen Gewichtungen der Indikatoren werden soweit wie möglich in die Weiterentwicklung des Systems einfließen.

In der zweiten Jahreshälfte 2011 wird dem Verwaltungsvorstand das kleinräumige Monitoringsystem im Rahmen einer Beschlussvorlage vorgestellt. Im Anschluss ist vorgesehen, auch die politischen Gremien zu informieren.



# **Kommunales Wohnkonzept Dortmund**

## **Veranstaltung am 12. April 2011**

### **Das kleinräumige Wohnungsmarktmonitoring – Methodik und praktische Umsetzung**

Mirjam Brondies  
Stadt Dortmund  
Fachbereich Statistik



## Wachsende Bedeutung kleinräumiger Analysen

- Gesamtstädtische Statistiken sind z. B. geeignet für (über-)regionale Vergleiche, Städterankings und die Beobachtung langer Zeitreihen.
- Hinter Dortmunder Gesamtzahlen verbergen sich kleinräumig enorme Wertestreuungen (Bsp. Leerstandsquote: 0 bis 13,2 %).
- Handlungs- und Informationsbedarf entsteht kleinräumig „vor Ort“ in der Lebenswirklichkeit der Quartiere.
- Kleinräumige Analysen sind bislang punktuell, nicht jedoch flächendeckend und systematisch erfolgt.

**Aus dem Datenbestand galt es deshalb ein Indikatorensystem mit Auswertungsstandards zu entwickeln, das die „Aufmerksamkeit lenkt und das Verständnis vertieft“ – und ermöglicht, Quartiere flächendeckend „im Blick“ zu behalten.**

## Notwendig: Zielgeleitete Informationsreduktion

Numerische Bezeichnung der Raumeinheit	Name der Raumeinheit	10-...	...	...	...	...	...
001	...	10-...	...	...	...	...	...
002	...	10-...	...	...	...	...	...
003	...	10-...	...	...	...	...	...
004	...	10-...	...	...	...	...	...
011	...	10-...	...	...	...	...	...
012	...	10-...	...	...	...	...	...
013	...	10-...	...	...	...	...	...
021	...	10-...	...	...	...	...	...
022	...	10-...	...	...	...	...	...
043	Hafen-Südost	10-...	...	...	...	...	...
051	Nordmarkt-Süd	10-...	...	...	...	...	...
052	Nordmarkt-Südost	10-...	...	...	...	...	...
053	Nordmarkt-West	10-...	...	...	...	...	...
054	Nordmarkt-Ost	10-...	...	...	...	...	...
061	Börsenplatz	10-...	...	...	...	...	...
062	Waldenhütte	10-...	...	...	...	...	...
071	Kaasbrunnen	10-...	...	...	...	...	...
072	Funkenburg	10-...	...	...	...	...	...

Aus vielen Merkmalen werden wenige aussagekräftige Indikatoren

Aufgabe eines kommunalstatistischen Monitorings ist es, große Datenbestände für die Fachverwaltung und externe Akteure zu handlungsrelevanten Informationen zu verdichten und im Zeitverlauf Entwicklungen zu dokumentieren.

Aus vielen Raumeinheiten werden wenige sich untereinander ähnelnde Gruppen von Raumeinheiten



## **empirica & QUAESTIO: Konzept aus Ziel- und Kontextindikatoren**

- Zielindikatoren
  - sind inhaltlich aus den Teilzielen des Kommunalen Wohnkonzepts abgeleitet
  - sollen darstellen, ob ein Quartier in seinem Status quo hinter dem städtischen Durchschnitt zurückgeblieben ist
  - zeigen im Zeitverlauf, ob sich ein Quartier hinsichtlich des verfolgten Ziels weiter abkoppelt, Anschluss hält oder sich positiv entwickelt
- Kontextindikatoren
  - sind zielübergreifend und ergänzen die zielgerichteten Informationen
  - beschreiben den gesellschaftlichen Kontext und dessen Veränderung
  - dienen der Charakterisierung des Quartiers
- Raumeinheit: 170 Statistische Unterbezirke
  - große Datenvielfalt vorhanden
  - jedoch: starke Größendifferenz und nicht immer deckungsgleich mit lebensweltlichen Quartieren



## Teilziele und ihre Zielindikatoren

### Teilziel „Familien“

- Anteil unter 10-Jährige
- Durchschn. Zahl der Fortzüge pro Jahr der unter 10-Jährigen

### Teilziel „Senioren“

- Anteil über 65-Jährige und Ältere
- Durchschn. Zahl der Fortzüge pro Jahr der über 65-Jährigen und Älteren

### Teilziel „sozial schwierige Quartiere“

- Anteil SGB II-Empfänger
- Anteil Migranten

### Teilziel „wohnungswirtschaftlich schwierige Quartiere“

- Leerstandsquote
- Immobilienpreise

## Kontextindikatoren

- 15 von empirica ausgewählte Kontextindikatoren beschreiben die Quartiere hinsichtlich
  - der Bevölkerungsstruktur
  - der Bevölkerungsbewegung
  - der Gebäudestruktur, Wohnsituation u. Bautätigkeit
  - der wirtschaftlichen und sozialen Lage
- Die Auswahl unterliegt den Grenzen der Kommunalstatistik, jedoch können eine Vielzahl weiterer Indikatoren zur Verfügung gestellt werden.
- Das Spektrum der Kontextindikatoren kann nach Bedarf ergänzt bzw. verändert werden.

**Welche Indikatoren entscheidend zum Verständnis der Situation vor Ort beitragen, sollte (auch) aus Expertensicht beurteilt werden.**



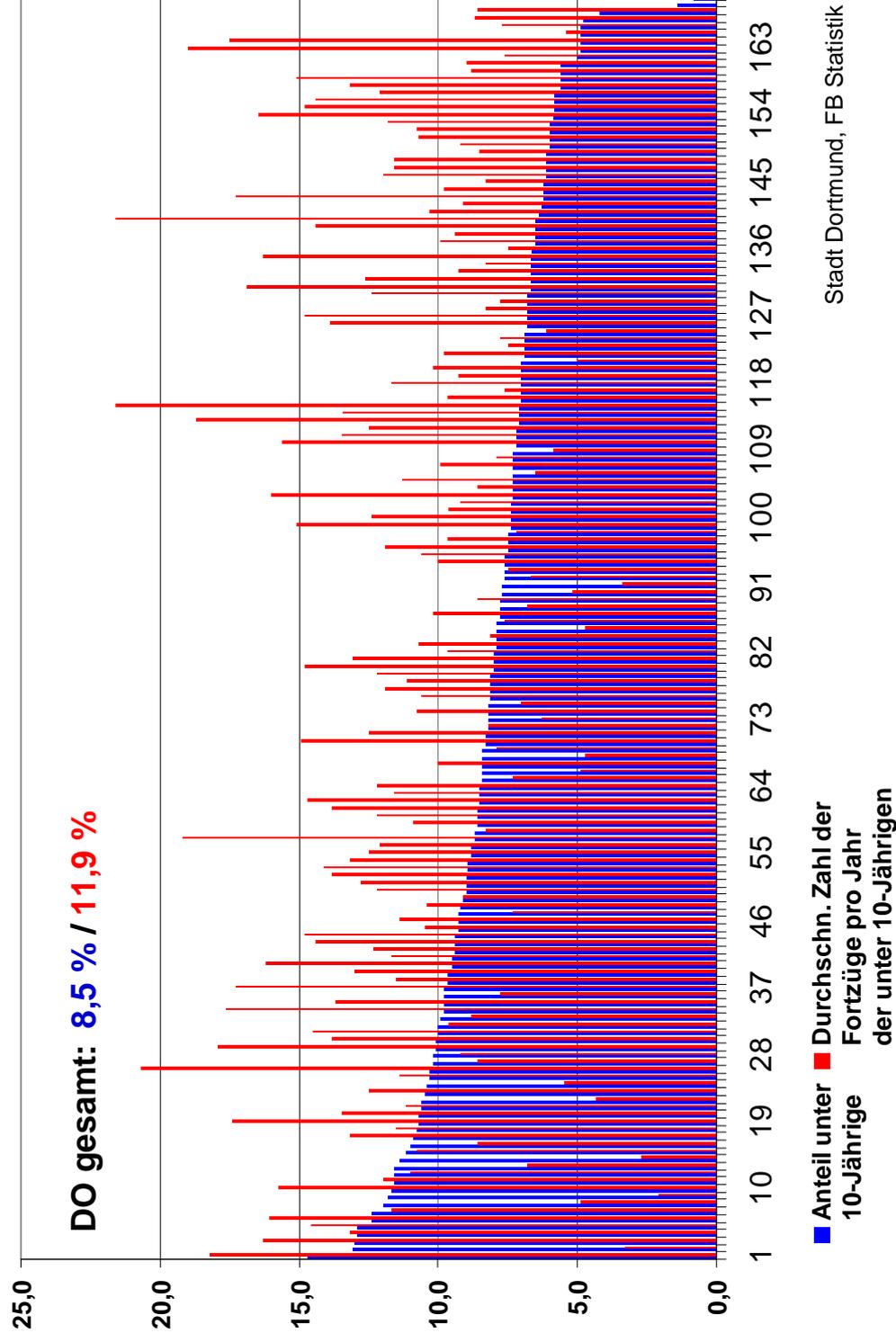
## **Auswertungsbeispiel: Teilziel „Familien“**

- Zielindikatoren:
  - Anteil unter 10-Jährige
  - Durchschn. Zahl der Fortzüge pro Jahr der unter 10-Jährigen in den Binnen- und Nachwanderungsbereich
- Erklärung der Indikatoren: Kombination aus Familiendichte und Fortzugswahrscheinlichkeit
  - Wohnen überhaupt Familien im Quartier?
  - Familienfreundlichkeit entsteht häufig aus der Nachbarschaft zu anderen Familien – welche Quartiere weisen eine hohe Familiendichte auf?
  - Wählen Familien das Quartier nur vorübergehend aus wirtschaftlichen Gründen?
  - Weisen hohe Abwanderungszahlen von Familien auf infrastrukturelle Defizite hin?



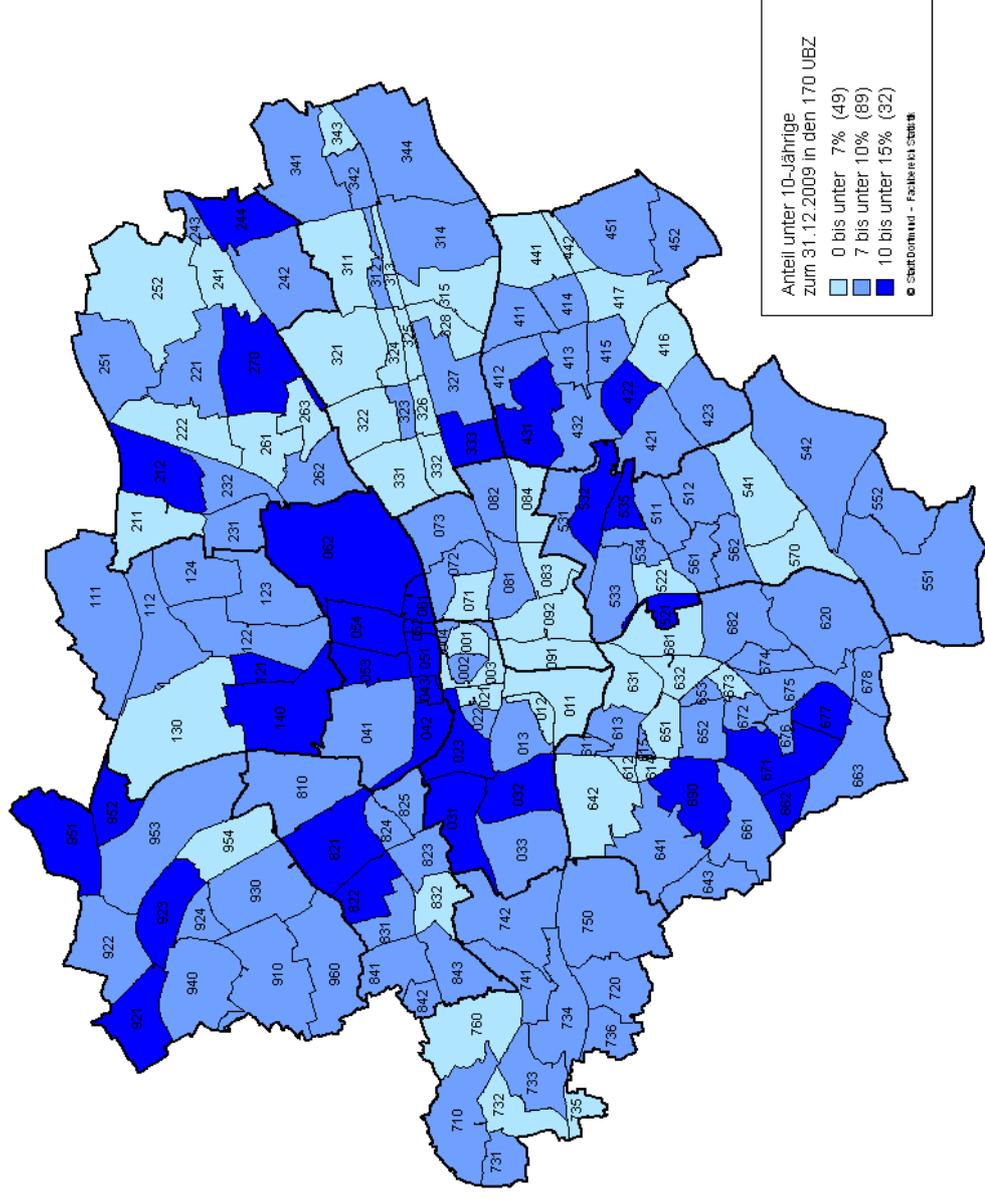
# Familiendichte und Fortzugsintensität in den 170 UBZ

Zielindikatoren Teilziel "Familie" zum 31.12.2009 (%)



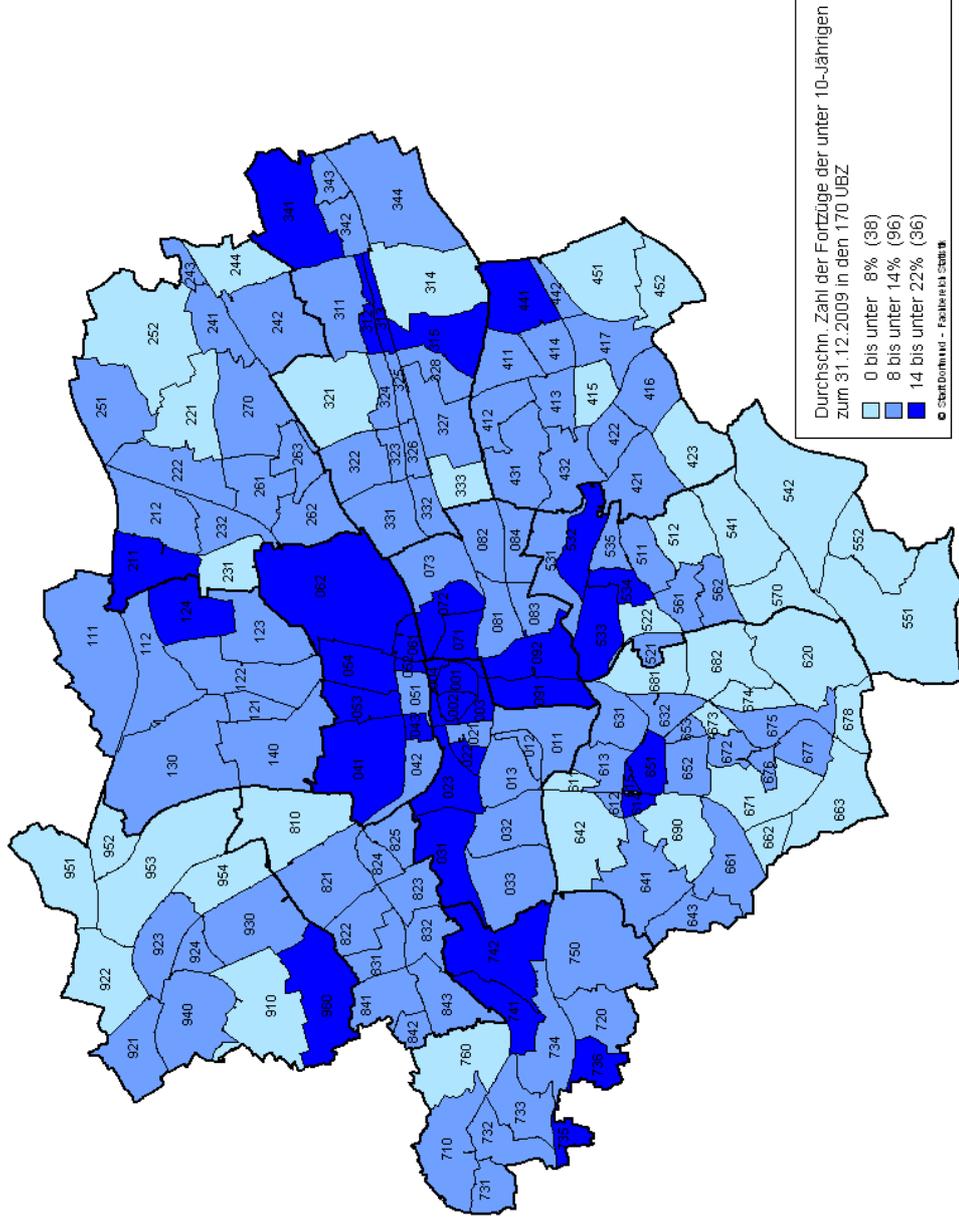


## Kartographische Darstellung: Familiendichte



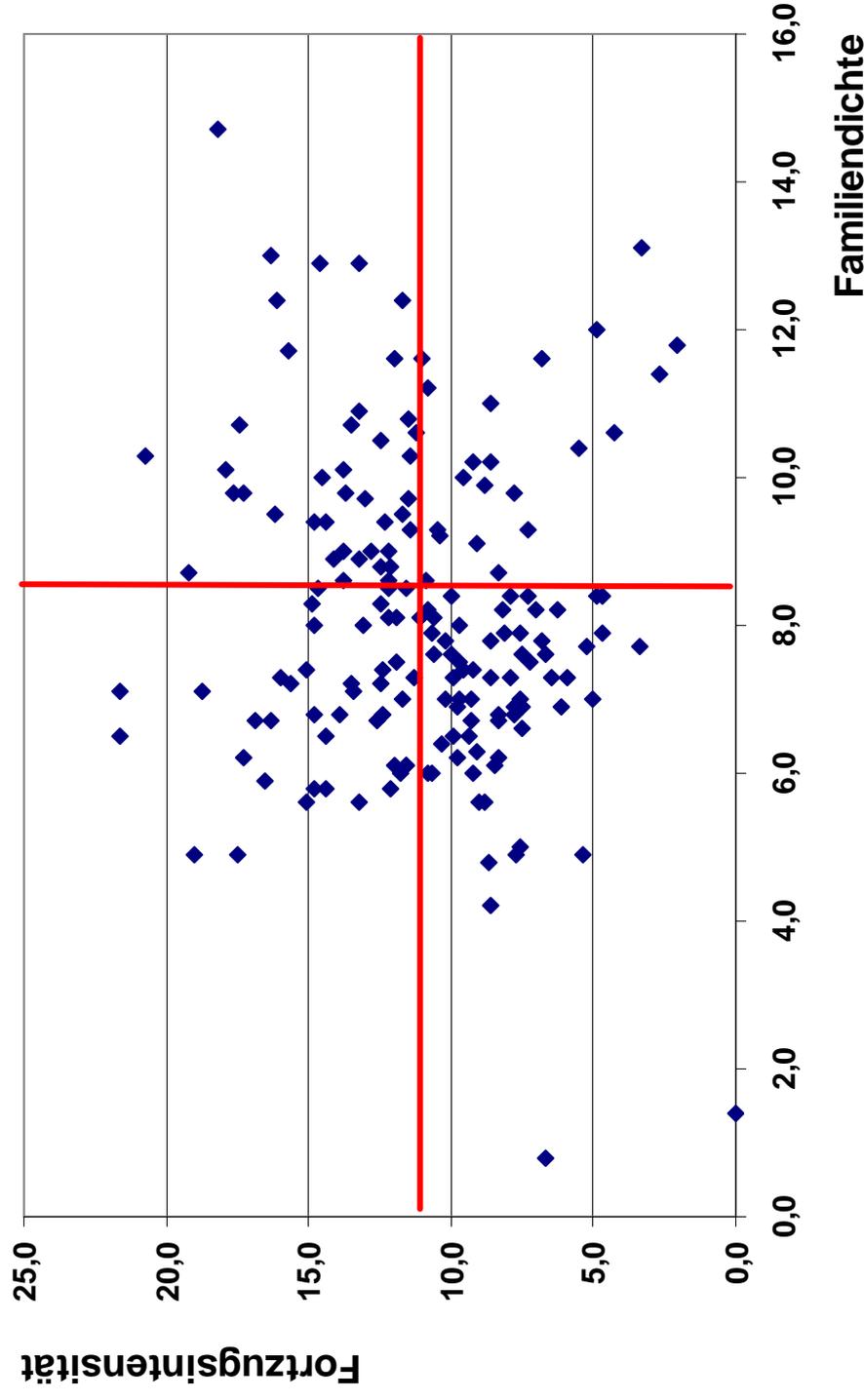


## Kartographische Darstellung: Fortzugsintensität



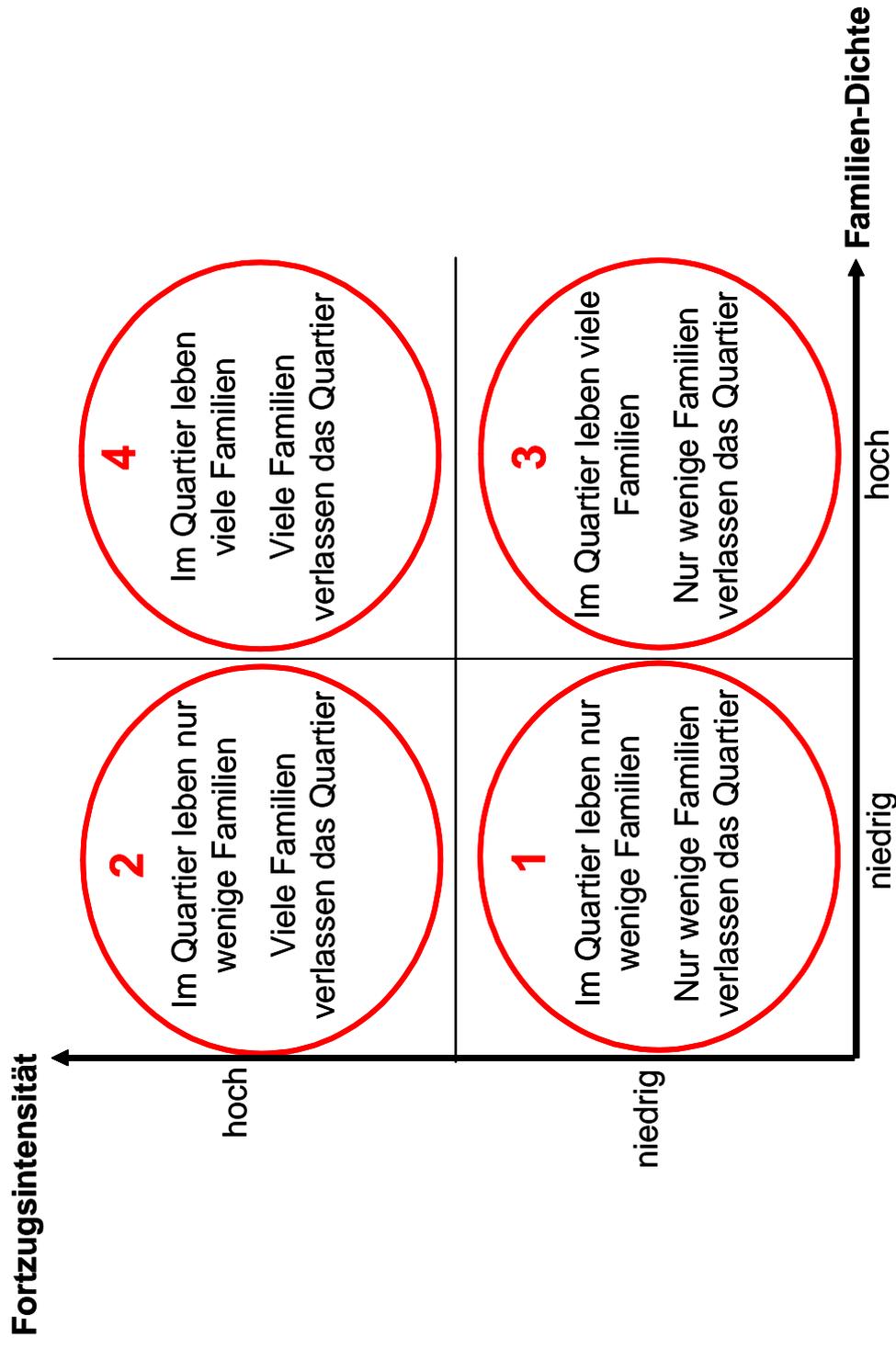


## Streudiagramm Familiendichte u. Fortzugsintensität

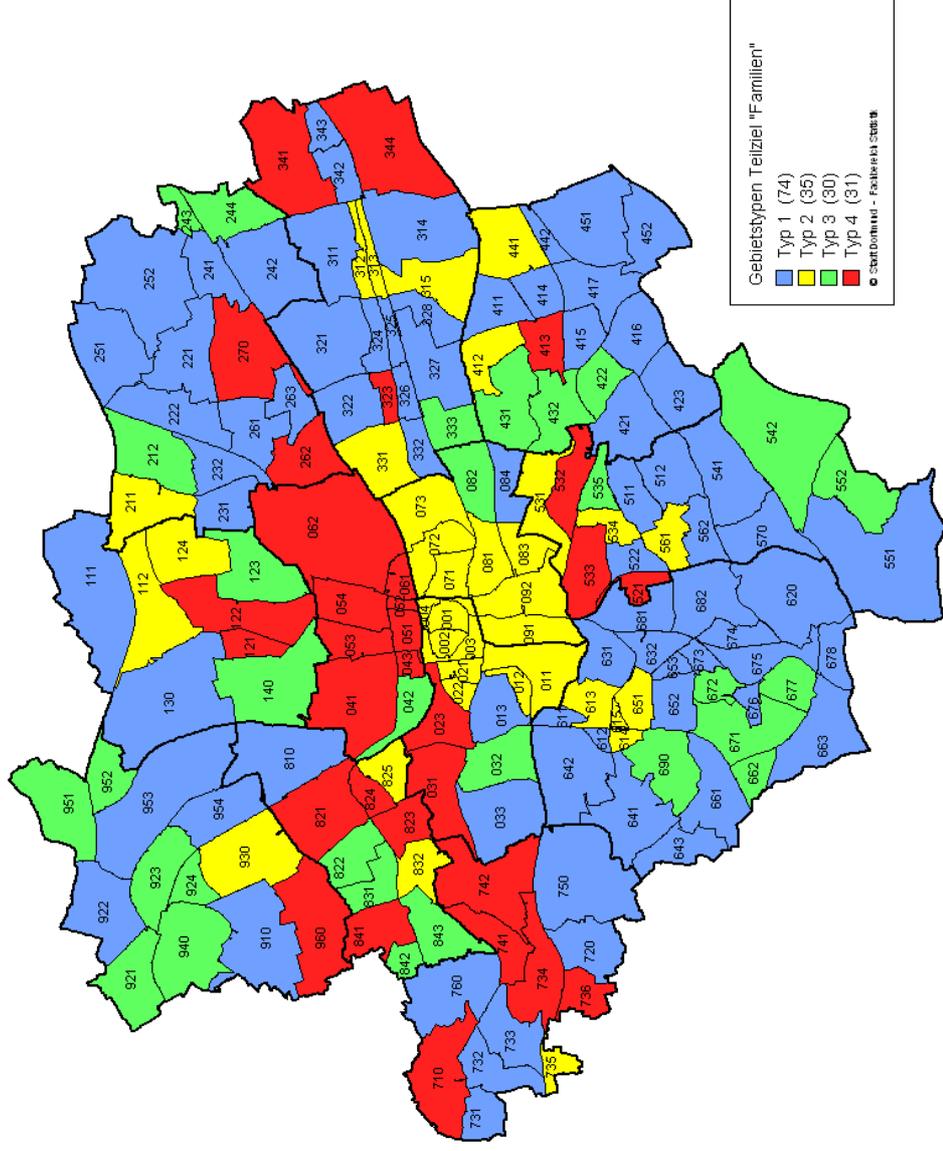




## Typisierung (4-Felder-Matrix)



## Typisierungskarte



Familiendichte gering  
Fortzugsintensität gering

Familiendichte gering  
Fortzugsintensität hoch

Familiendichte hoch  
Fortzugsintensität gering

Familiendichte hoch  
Fortzugsintensität hoch

## Charakterisierung mit Hilfe der Kontextvariablen

=> Interventions- und Handlungsbedarf

### Typ 2:

Wenig Ein- u. Zweifamilienhausgebiete (bis 1969), Altbauquartiere, MFH Nachkriegszeit  
Geringe Neubautätigkeit  
Leicht höhere Durchschnittspreise  
Mittlere Leerstandsquote  
Hohe Mobilität

### Typ 4:

Wenig Ein- u. Zweifamilienhausgebiete (bis 1948), Altbauquartiere, MFH Nachkriegszeit  
Geringe Neubautätigkeit  
Deutlich geringere Durchschnittspreise  
Hohe Leerstandsquote  
Hoher Migrantenanteil, hohe Mobilität

### Typ 1:

Ein- u. Zweifamilienhausgebiete (1949-1969)  
Geringe Neubautätigkeit  
Höhere Durchschnittspreise  
Niedrige Leerstandsquote  
Niedriger Migrantenanteil  
...

### Typ 3:

Überwiegend Ein- u. Zweifamilienhausgebiete (alle Baualtersklassen)  
Hohe Neubautätigkeit  
Durchschnittspreise  
Mittlere Leerstandsquote  
...

## Das kleinräumige Wohnungsmarktmonitoring

---

### Zusammenfassung und Ausblick

- Erstmals standardisiertes Monitoringsystem, das flächendeckende Analysen im Zeitverlauf ermöglicht.
- Wenige festgelegte Zielindikatoren beschreiben zuverlässig die aktuelle Situation in den 170 UBZ hinsichtlich der im Kommunalen Wohnkonzept festgelegten wohnungspolitischen Ziele.
- Viele nicht festgelegte Kontextindikatoren können flexibel zur Charakterisierung der Gebiete herangezogen werden.
- Problem: 170 UBZ sind nicht deckungsgleich mit lebensweltlichen Quartieren, das heißt, hinter Indikatorwerten können sich strukturell unterschiedliche Gebietstypen verbergen.
- Ausblick: Neues städtebauliches Analyseinstrument mit über 500 Raumeinheiten
- Fortsetzung der Arbeiten am Monitoring für die vier Teilziele sowie Weiterentwicklung der Kontextindikatoren

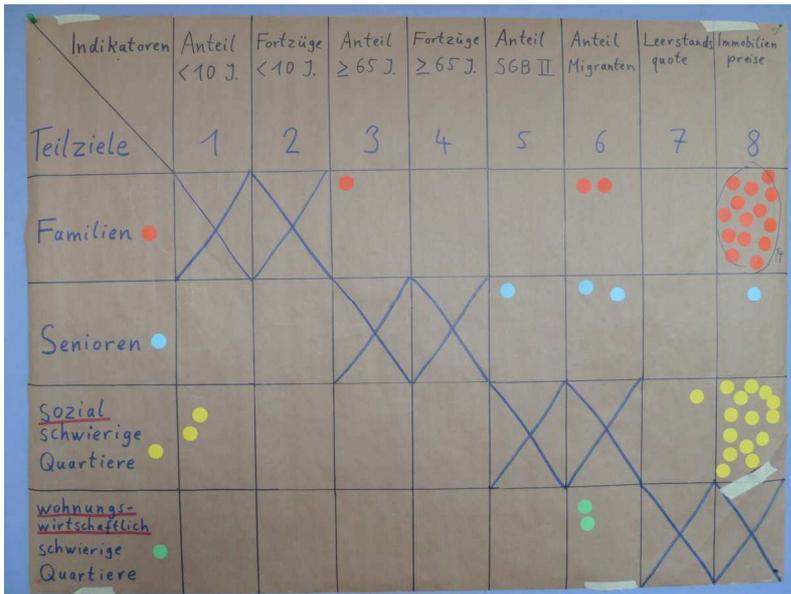


**Vielen Dank für Ihre  
Aufmerksamkeit!**

Indikatortyp	Nr.	Indikator - Kurzbeschreibung	Indikator - ausführliche Beschreibung
Zielindikator Teilziel "Familien"	1	Anteil unter 10-Jährige	Anteil der unter 10-Jährigen an der 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 5 Jahre, Binnen- und Nahwanderung) der unter 10-Jährigen in % der Altersgruppe im Auswertungsjahr
Zielindikator Teilziel "Senioren"	3	Anteil 65-Jährige und Ältere	Anteil der 65-Jährigen und Älteren an der HWB am 31.12. in %
Zielindikator Teilziel "Senioren"	4	Durchschnittliche Zahl der Fortzüge pro Jahr der 65-Jährigen und Älteren	Durchschnittliche Zahl der Fortzüge pro Jahr (der letzten 5 Jahre, Binnen- und Nahwanderung) der 65-Jährigen und Älteren in % der Altersgruppe im Auswertungsjahr
Zielindikator Teilziel "sozial schwierige Quartiere"	5	Anteil SGB II Empfänger	SGB II-Quote (Leistungsempfänger nach SGB II in % der Bevölkerung von unter 65 Jahren)
Zielindikator Teilziel "sozial schwierige Quartiere"	6	Anteil Migranten	Anteil Migranten (Ausländer + Deutsche mit Migrationshintergrund) an der HWB zum 31.12. in %
Zielindikator Teilziel "wohnungswirtschaftlich schwierige Quartiere"	7	Leerstandsquote	Leerstandsquote (gem. Definition) zum 31.12.
Zielindikator Teilziel "wohnungswirtschaftlich schwierige Quartiere"	8	Immobilienpreise	Immobilien- und Mietpreise (Angebotspreise) - Abweichung vom gesamtstädtischen segmentspezifischen Median-Preis in % im Auswertungsjahr
Kontextindikator	9	Anteil Grundsicherungsempfänger ab 65 J.	Anteil der Grundsicherungsempfänger ab 65 Jahren an allen Einwohnern ab 65 Jahren am 31.12. in %
Kontextindikator	10	Anteil Sozialwohnungen	Anteil Sozialwohnungen an allen Wohnungen am 31.12. in %
Kontextindikator	11	Wohnfläche je Einwohner	Wohnfläche je Einwohner (WBB) zum 31.12. in m <sup>2</sup>
Kontextindikator	12	Anteil Wohnungen mit mehr als 5 Räumen	Anteil Wohnungen mit mehr als 5 Räumen an allen Wohnungen in Wohngebäuden zum 31.12. in %
Kontextindikator	13	Anteil Ein- und Zweifamilienhäuser	Anteil der Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern an allen Wohnungen in Wohngebäuden zum 31.12. in %
Kontextindikator	14	Summe der Baufertigstellungen je 1.000 EW	Summe der Baufertigstellungen (Neubau) 2004-2009 je 1.000 EW zum 31.12. des Auswertungsjahres
Kontextindikator	15	Bevölkerungsentwicklung	Bevölkerungsentwicklung - Vergleich der Stichtage (5 Jahreszeitraum) Veränderung zum Basisjahr in %
Kontextindikator	16	Durchschnittliche Haushaltsgröße	Durchschnittliche Haushaltsgröße (WBB / Anzahl HH)
Kontextindikator	17	Anteil alleinerziehende Haushalte	Anteil alleinerziehende Haushalte zum 31.12. in %
Kontextindikator	18	Jugendquotient	Jugendquotient (0 b.u. 18-Jährige / 18 b.u. 65-Jährige)
Kontextindikator	19	Altenquotient	Altenquotient (über 65-Jährige / 18-65-Jährige)
Kontextindikator	20	Durchschnittliche Zahl der Zuzüge pro Jahr der unter 10-Jährigen	Durchschnittliche Zahl der Zuzüge pro Jahr (der letzten 5 Jahre 2005-2009, Binnen- und Nahwanderung) der unter 10-Jährigen in % der Altersgruppe im Auswertungsjahr
Kontextindikator	21	Durchschnittliche Zahl der Zuzüge pro Jahr der 65-Jährigen und Älteren	Durchschnittliche Zahl der Zuzüge pro Jahr (der letzten 5 Jahre 2005-2009, Binnen- und Nahwanderung) der 65-Jährigen und Älteren in % der Altersgruppe im Auswertungsjahr
Kontextindikator	22	Mobilitätsziffer	Mobilitätsziffer (Wanderungsvolumen des Auswertungsjahres je 1.000 EW zum 31.12.)
Kontextindikator	23	Einkommen je Steuerpflichtigen in €	Gesamtbetrag der Einkünfte 2004 je Steuerpflichtigen in € (Stand 2004)

Für jedes der Teilziele sind jeweils zwei Zielindikatoren festgelegt worden (lfd. Nr. 1 - 8). Die Kontextindikatoren dienen und die Situation in den Unterbezirken näher beschreiben. Zielindikatoren können grundsätzlich auch zur Einordnung der Ergebnisse zu einem anderen Teilziel herangezogen werden (z. B. Immobilienpreise für die Ergebnisse zum Teilziel "Familien")

Ergebnisse Mehr-Punkt-Abfrage



## Kommunales Wohnkonzept Dortmund - „Kleinräumiges Wohnungsmarktmonitoring“

Dienstag, 12. April 2011, 15.00 Uhr bis 18.00 Uhr,  
Spar- und Bauverein e. G. Dortmund, Sitzungssaal (2. Etage),  
Kampstraße 51, 44137 Dortmund

### Teilnehmerliste

Name	Institut	Anschrift
Frau Elke Beißner	Amt für Wohnungswesen Stadt Dortmund	Südwall 2 - 4 44137 Dortmund
Herr Ulrich Benholz	Spar- und Bauverein eG	Kampstr. 51 44137 Dortmund
Herr Thomas Böhm	Amt für Wohnungswesen Stadt Dortmund	Südwall 2 - 4 44137 Dortmund
Frau Mirjam Brondies	Fachbereich Statistik Stadt Dortmund	Königswall 25 - 27 44122 Dortmund
Herr M. Bühnert	BÜNDNIS 90 / DIE GRÜNEN im Rathaus Fraktionsgeschäftsstelle - zz. Praktikant v. Frau Pohlmann	Friedensplatz 1 44135 Dortmund
Herr Bernd Faust	Sparkasse Dortmund	Freistuhl 2 44137 Dortmund
Herr Reinhard Frank	CDU Fraktionsgeschäftsstelle Stadt Dortmund	Friedensplatz 1 44135 Dortmund
Herr Franz-Bernd Große-Wilde	Spar- und Bauverein eG	Kampstr. 51 44137 Dortmund
Herr Hans-Jürgen Harder	Jugendamt Stadt Dortmund	Ostwall 64 44135 Dortmund
Herr Jörg Haxter	Amt für Wohnungswesen Stadt Dortmund	Südwall 2 - 4 44137 Dortmund
Herr Eckhard Kneisel	Stadtplanungs- und Bauordnungsamt Stadt Dortmund	Burgwall 14 44135 Dortmund
Herr Utz Kowalewski	Die Linke Fraktionsgeschäftsstelle Stadt Dortmund	Friedensplatz 1 44122 Dortmund
Frau Sonja Kretschmann	Amt für Wohnungswesen Stadt Dortmund	Südwall 2 - 4 44137 Dortmund

## Anlage 4

Name	Institut	
Frau Julia Meininghaus	Amt für Wohnungswesen Stadt Dortmund	Südwall 2 - 4 44137 Dortmund
Herr Hans-Peter Neuhaus	Amt für Wohnungswesen Stadt Dortmund	Südwall 2 - 4 44137 Dortmund
Frau Carla Neumann-Lieven	SPD Fraktionsgeschäftsstelle Stadt Dortmund	Friedensplatz 1 44135 Dortmund
Frau Birgit Pohlmann	BÜNDNIS 90 / DIE GRÜNEN im Rathaus Fraktionsgeschäftsstelle Stadt Dortmund	Friedensplatz 1 44135 Dortmund
Herr Martin Püschel	Evonik Wohnen GmbH KundenCenter Dortmund	Kronprinzenstr. 53 - 57 44135 Dortmund
Herr Klaus-Dieter Rohe	Sozialamt Stadt Dortmund	Luisenstr. 11 - 13 44137 Dortmund
Frau Nicole Schmidt	gws-Wohnen Dortmund-Süd eG	Am Schallacker 23 44263 Dortmund
Herr Jan Schulte	TU Dortmund Fakultät Raumplanung; - zz. Praktikant Amt für Wohnungswesen, Stadt Dortmund -	August-Schmidt- Str. 10 44227 Dortmund
Herr Raphael Spieker	IVD West e. V. Dortmund	Münsterstr. 13 44145 Dortmund
Herr Manfred Stankewitz	Sozialdezernat Stadt Dortmund	Südwall 2 - 4 44137 Dortmund
Herr Rainer Stücker	Mieterverein Dortmund und Umgebung e. V.	Kampstr. 4 a 44137 Dortmund
Herr Bernd Wortmeyer	DOGEWO21	Landgrafenstr. 77 44139 Dortmund
Frau Stadträtin Birgit Zoerner	Sozialdezernat Stadt Dortmund	Südwall 2 - 4 44137 Dortmund