

Bericht zum kleinräumigen Wohnungsmarktmonitoring

Auswertungsjahr 2011

1.	Einleitung	5
1.1	Ausgangslage und Hintergrund	5
1.2	Nutzen und Grenzen des kleinräumigen Wohnungsmarktmonitoring	5
2.	Methodik des kleinräumigen Wohnungsmarktmonitorings	7
3.	Analyse der Teilziele	9
3.1	Teilziel „Verbesserung der Wohnsituation für Familien“	9
3.2	Teilziel „Verbesserung der Wohnsituation für Seniorinnen und Senioren“	15
3.3	Teilziel „Verbesserung der Wohnsituation in wohnungswirtschaftlich und sozial auffälligen Quartieren“	21
3.3.1	Wohnungswirtschaftlich auffällige Quartiere	21
3.3.2	Sozial auffällige Quartiere	28
4.	Zusammenfassung der Ergebnisse	34
	Anhang	
	Liste der 170 Statistischen Unterbezirke	36
	Liste der Ziel- und Kontextindikatoren	37
	Kartografische Darstellung der Kontextindikatoren	39

1. Einleitung

1.1 Ausgangslage und Hintergrund

Die Situation auf dem Dortmunder Wohnungsmarkt ist gesamtstädtisch betrachtet als ausgeglichen zu bezeichnen. Allerdings zeigen sich zunehmend in kleinräumigen Bereichen wohnungs-, sozial- und stadtentwicklungspolitische Handlungsfelder, die sich aus den folgenden vorrangigen Teilzielen des Kommunalen Wohnkonzeptes ergeben:

- Verbesserung der Wohnsituation für Familien
- Verbesserung der Wohnsituation für Seniorinnen und Senioren und Menschen mit Behinderungen
- Sicherung der Wohnungsversorgung von Haushalten mit Marktzugangsschwierigkeiten
- Verbesserung der Wohnsituation in wohnungswirtschaftlich und sozial auffälligen Quartieren

Gleichzeitig benötigen Politik, Verwaltung und Wohnungsmarktakteure Entscheidungsgrundlagen bzw. Steuerungsmöglichkeiten für einen effizienten Ressourceneinsatz. Daher wächst die Bedeutung von Analysen kleinteiliger Daten und Informationen, um Fehlinvestitionen und unnötigen Verwaltungsaufwand zu vermeiden.

Der Rat der Stadt Dortmund hat im Zusammenhang mit dem Ratsbeschluss zum Kommunalen Wohnkonzept die Verwaltung mit dem Aufbau eines flächendeckenden kleinräumigen Monitoringsystems als Ergänzung zur bestehenden Kommunalen Wohnungsmarktbeobachtung beauftragt.

Das Amt für Wohnungswesen hat gemeinsam mit dem Fachbereich Statistik der Stadt Dortmund ein kleinräumiges Wohnungsmarktmonitoringsystem entwickelt, das am 24.11.2011 vom Rat der Stadt beschlossen wurde.

Der nun vorliegende erste Bericht zum kleinräumigen Wohnungsmarktmonitoring zeigt die Ergebnisse der Datenanalysen des Jahres 2011.

1.2 Nutzen und Grenzen des kleinräumigen Wohnungsmarktmonitorings

Mit Hilfe der flächendeckenden Darstellung von kleinteiligen statistischen Daten soll das kleinräumige Wohnungsmarktmonitoring vorrangig folgende Aufgaben erfüllen:

- durch ausgewählte Indikatoren Aufmerksamkeit auf Räume lenken, in denen im Hinblick auf die Ziele des Kommunalen Wohnkonzeptes Handlungsbedarfe bestehen könnten, und zu einem tieferen Verständnis dieser Teilräume beitragen
- durch die Betrachtung von Zeitreihen positive oder ggf. korrekturbedürftige Entwicklungen aufzeigen

Das kleinräumige Wohnungsmarktmonitoring ist nicht nur ein Informations- und Kommunikationsinstrument, das durch die Darstellung von Daten und Fakten Sachlichkeit in Diskussionen über „gefühlte“ Problemlagen bringt, sondern dient auch als

- Basis für kommunalpolitische – insbesondere wohnungs-, sozial- und stadtentwicklungspolitische – Entscheidungen in Ergänzung zur gesamtstädtischen Wohnungsmarktbeobachtung,
- Baustein zur räumlichen Ressourcensteuerung,
- Beitrag zur integrierten Stadtentwicklung,
- Bindeglied zwischen gesamtstädtischer Wohnungsmarktbeobachtung und der Quartiersanalyse und sorgt für mehr Transparenz im Auswahlprozess der im Rahmen der Quartiersanalysen zu untersuchenden Bereiche.

Darüber hinaus bieten sich vielfältige Verknüpfungsmöglichkeiten mit anderen Instrumenten der Stadtverwaltung (z. B. Masterpläne, Stadtbezirkentwicklungskonzepte „InSEKts“, Baulandmonitoring, Sozialraumanalysen) sowie hilfreiche Informationen über räumliche Entwicklungen für externe Wohnungsmarktakteure (z. B. Wohnungswirtschaft, Banken, Mietervereine).

Neben den aufgeführten Möglichkeiten und Chancen hat das Verfahren auch Grenzen:

- Die momentan kleinste systematisch auswertbare Einheit (= Statistische Unterbezirke) entspricht nicht einem üblichen Quartiersbegriff. Viele Statistische Unterbezirke sind aus wohnungswirtschaftlicher Sicht oftmals zu groß und weisen eine heterogene Bau- bzw. Siedlungstypologie auf.
- Es werden nur quantitative Daten systematisch und flächendeckend dargestellt und beobachtet. Qualitative Informationen werden nicht verarbeitet.

Das kleinräumige Wohnungsmarktmonitoring kann die Quartiersanalysen mit ihren individuellen Raumabgrenzungen sowie qualitativen Einschätzungen über Stärken, Schwächen, Chancen und Risiken nicht ersetzen. Daher kann hier keine Darstellung präziser kleinräumiger Handlungsbedarfe „auf Knopfdruck“ erwartet werden. Mit Hilfe der vielfältigen Informationen aus dem kleinräumigen Wohnungsmarktmonitoring können aber Entscheidungen für weitere notwendige Arbeitsschritte und die Ressourcensteuerung gestützt werden.

2. Methodik des kleinräumigen Wohnungsmarktmonitorings

Im Rahmen der Erarbeitung des Kommunalen Wohnkonzeptes im Jahr 2008 wurde die Basis für ein kleinräumiges Wohnungsmarktmonitoring gelegt. Dieses wurde unter Berücksichtigung der kommunalstatistischen Möglichkeiten und Grenzen weiterentwickelt. Dabei wurden folgende methodische Anforderungen an das Monitoringsystem gestellt:

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

Für die im Kommunalen Wohnkonzept formulierten Teilziele sieht das methodische Konzept jeweils zwei Zielindikatoren vor, die in ihrer Zusammenschau Auskunft darüber geben, ob ein Statistischer Unterbezirk in seinem Status quo positiv oder negativ vom städtischen Durchschnitt abweicht.

Da nicht für alle Teilziele geeignete (kleinräumige) Indikatoren vorliegen bzw. einige wohnungspolitische Themenfelder sinnvoller in größeren räumlichen Zusammenhängen dargestellt werden, erfolgt für das kleinräumige Wohnungsmarktmonitoring nachfolgende Modifikation der eingangs dargestellten Teilziele:

- Zur Abbildung der (Wohn)Situation von Menschen mit Behinderungen liegen keine kleinräumig darstellbaren Indikatoren vor. Daher ist grundsätzlich eine gesamtstädtische Betrachtung der Thematik sinnvoll.
- Auch das Teilziel „Sicherung der Wohnungsversorgung von Haushalten mit Marktzugangsschwierigkeiten“ wird auf Grund seiner raumübergreifenden Relevanz im Rahmen der gesamtstädtischen Wohnungsmarktbeobachtung abgehandelt.
- Aus dem Teilziel „Verbesserung der Wohnsituation in wohnungswirtschaftlichen und sozial auffälligen Quartieren“ werden zur besseren Identifikation der Problemlagen zwei Teilziele gebildet und mit jeweils eigenen Indikatoren behandelt.

Damit ergeben sich für das kleinräumige Wohnungsmarktmonitoring die folgenden vier Teilziele mit insgesamt acht Zielindikatoren:

Tab. 1: Teilziele und ihre Zielindikatoren

Verbesserung der Wohnsituation für Familien	Verbesserung der Wohnsituation für Seniorinnen und Senioren	Verbesserung der Wohnsituation in sozial auffälligen Quartieren	Verbesserung der Wohnsituation in wohnungswirtschaftlich auffälligen Quartieren
Anteil unter 10-Jährige*	Anteil 65-Jährige und Ältere	Anteil Migrantinnen/Migranten	Angebotsmietpreise
Durchschn. Zahl der Fortzüge der unter 10-Jährigen	Durchschn. Zahl der Fortzüge der 65-Jährigen und Älteren	Anteil SGB II-Empfänger	Leerstandsquote

* Die Personengruppe der „unter 10-Jährigen“ wird als Hilfsgröße zur Darstellung von Familien verwendet, da davon auszugehen ist, dass Kinder i. d. R. zusammen mit ihren Familien leben.

Während der erste Zielindikator eher informativer Natur (Familien-, Senioren-, Migrantendichte und Angebotsmietpreise) ist, besitzt der zweite Indikator eine tendenziell wertende Komponente (Fortzugsintensität der unter 10- bzw. 65-Jährigen und Älteren, SGB II-Empfängeranteile und Leerstandsquoten).

Mit den beiden Zielindikatoren kann bezogen auf das Teilziel eine erste Einordnung der Situation erfolgen und die Aufmerksamkeit auf Statistische Unterbezirke gelenkt werden, die vom städtischen Durchschnitt abweichen. Sie reichen jedoch allein nicht zur Charakterisierung aus. Daher wird ein breites Spektrum an Kontextindikatoren hinzugezogen (s. Tab. 2: Liste der Ziel- und Kontextindikatoren im Anhang). Diese sind zielübergreifend und beschreiben die Unterbezirke hinsichtlich ihrer Bevölkerungsstruktur, ihrer Gebäudestruktur, Wohnsituation und Bautätigkeit sowie ihrer wirtschaftlichen und sozialen Lage.

Im Rahmen einer Veranstaltung zum Kommunalen Wohnkonzept im Frühjahr 2011 wurde das kleinräumige Wohnungsmarktmonitoringsystem mit lokalen Wohnungsmarkexperten diskutiert und gemeinsam erarbeitet, welche Indikatoren für Analysen zu den einzelnen Teilzielen besonders aussagekräftig sind.

Perspektivisch soll eine Zeitverlaufbetrachtung erfolgen, die deutlich macht, in welchen Statistischen Unterbezirken hinsichtlich des verfolgten Ziels eine positive Entwicklung oder eine Abkopplung festzustellen ist.

3. Analyse der Teilziele

3.1 Teilziel „Verbesserung der Wohnsituation für Familien“

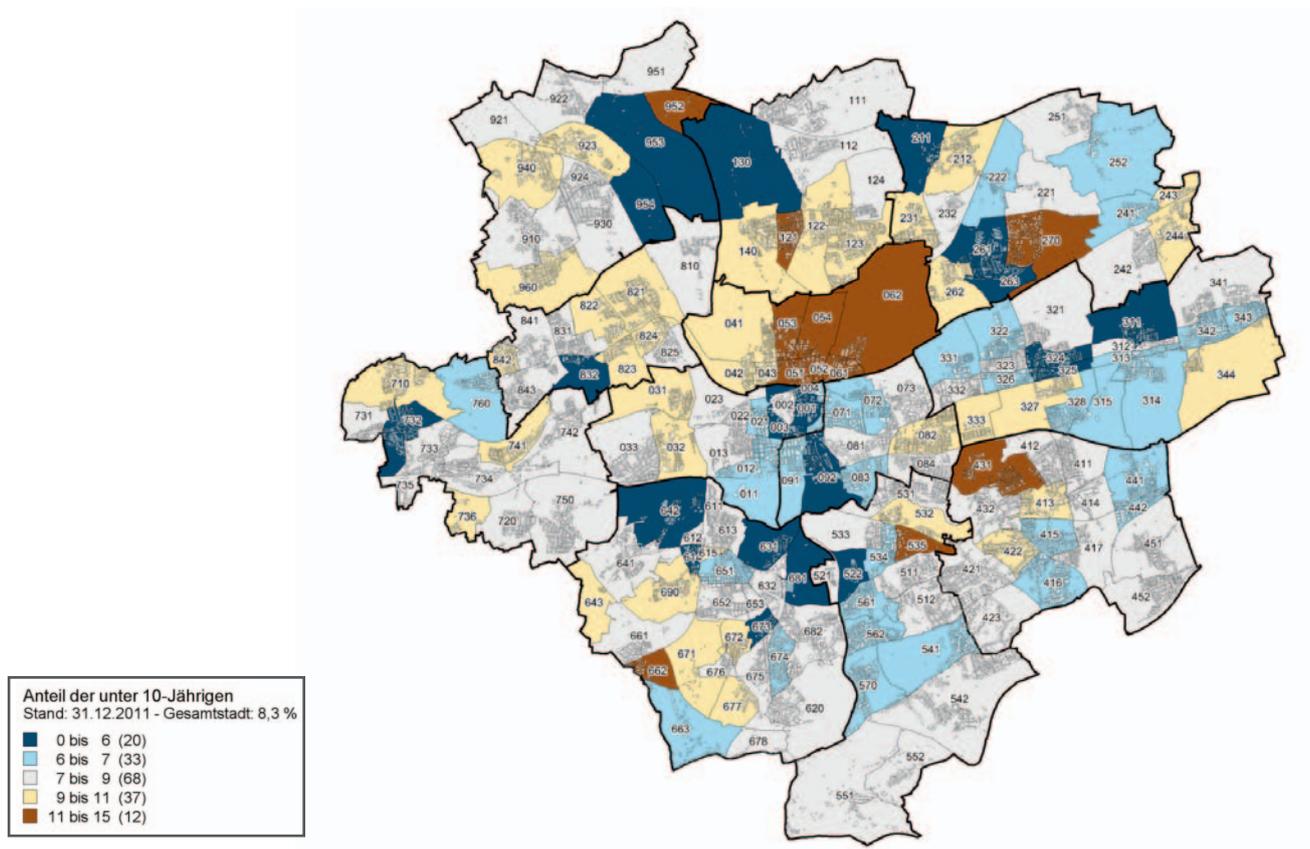
Familien haben in der Regel besondere Anforderungen an den von ihnen nachgefragtem Wohnraum. Dabei spielen nicht nur Qualität und Wohnungsgröße, sondern auch die Bezahlbarkeit des Wohnraums für die meisten Familien eine große Rolle. Gleichzeitig ist für Eltern und ihre Kinder die soziale Infrastruktur sowie das Wohnumfeld besonderes wichtig.

Im Rahmen des kleinräumigen Wohnungsmarktmonitorings soll mit Hilfe der Zielindikatoren die Aufmerksamkeit auf Statistische Unterbezirke gelenkt werden, in denen ein weitergehender qualitativer Informations- und ggf. Handlungsbedarf im Sinne des Teilziels „Verbesserung der Wohnsituation für Familien“ bestehen könnte.

Zielindikatoren

- Anteil der unter 10-Jährigen an der Hauptwohnbevölkerung
- Durchschnittliche Zahl der Fortzüge pro Jahr der unter 10-Jährigen der letzten fünf Jahre – Binnen- und Nahwanderung – anteilig in der Altersgruppe in Prozent

Karte 1: Anteil der unter 10-Jährigen an der Hauptwohnbevölkerung

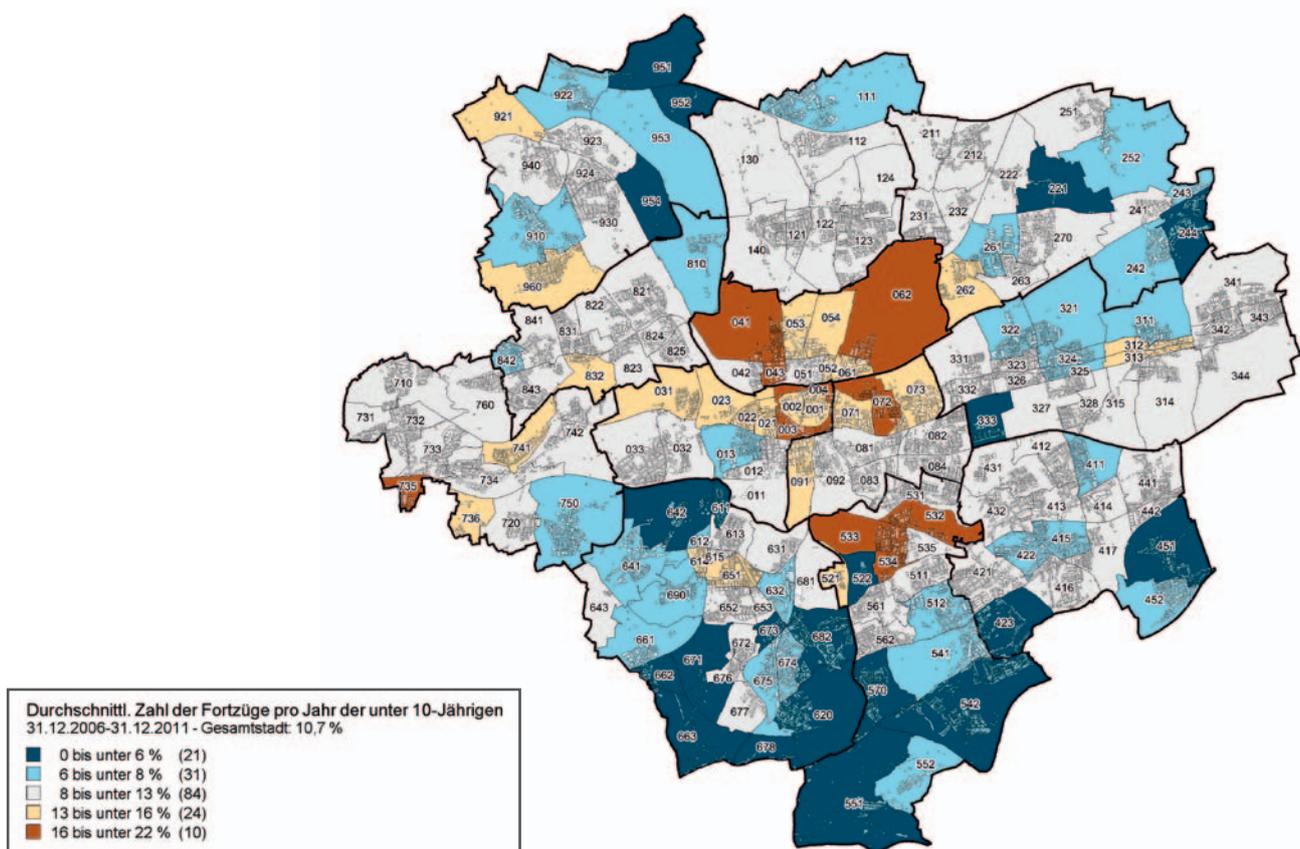


Quelle: Stadt Dortmund, Amt für Wohnungswesen nach Daten der Dortmunder Statistik

Der Anteil der unter 10-Jährigen beträgt in Dortmund 8,3 %. Die Karte macht deutlich, dass insbesondere die Innenstadt-Nord und die angrenzenden Bereiche des Stadtbezirks Eving von einem überdurchschnittlich hohen Familienanteil (9,0–15,0 %) gekennzeichnet sind. Südlich des Stadtbezirks Innenstadt-Nord zeigt sich ein umgekehrtes Bild: In den Statistischen Unterbezirken rund um die City sowie im nördlichen Bereich des Stadtbezirks Hombroich leben anteilig nur wenige Familien (0,3–7,0 %).

In der Karte 2 wird die durchschnittliche Zahl der Fortzüge pro Jahr der unter 10-Jährigen dargestellt. Wenn viele Familien das Quartier verlassen, könnte dies ein Signal dafür sein, dass es dort Defizite in der Familienfreundlichkeit des Wohnungsangebotes und des Wohnumfeldes gibt.

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



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

Die durchschnittliche Fortzugsrate der unter 10-Jährigen beträgt in Dortmund 10,7 %. Auffällig ist, dass insbesondere aus den innerstädtischen Bezirken rund um und nördlich der City sowie aus dem Bereich des Stadtbezirkszentrums Hörde überdurchschnittlich viele Familien wegziehen (13,0–18,0 %). Die höchste Fortzugsrate mit 21,7 % ist in Lütgendortmund-West (UBZ 735) zu finden. Der überwiegende Teil

des Stadtgebietes ist von geringen bzw. durchschnittlichen Fortzugsraten gekennzeichnet. Dies ist überwiegend in Bereichen am südlichen, östlichen und teils nördlichen Stadtrand der Fall.

Typisierung

Im nächsten Schritt werden die beiden Zielindikatoren miteinander verschnitten, um die Aufmerksamkeit weiter zu bündeln. Die Daten werden zunächst in ein Streudiagramm¹ übertragen (s. Abb. 1). Jeder Punkt stellt die Wertekoordinaten eines der 170 Statistischen Unterbezirke dar. Die roten Linien kennzeichnen die Werte für die Gesamtstadt. Daraus ergibt sich eine Vier-Felder-Matrix mit folgender Beschreibung:

Typ 1:

Unterdurchschnittliche bzw. wenige Fortzüge von unter 10-Jährigen bei unterdurchschnittlichem bzw. niedrigem Anteil von Personen dieser Altersgruppe

Typ 2:

Unterdurchschnittliche bzw. wenige Fortzüge von unter 10-Jährigen bei überdurchschnittlichem bzw. hohem Anteil von Personen dieser Altersgruppe

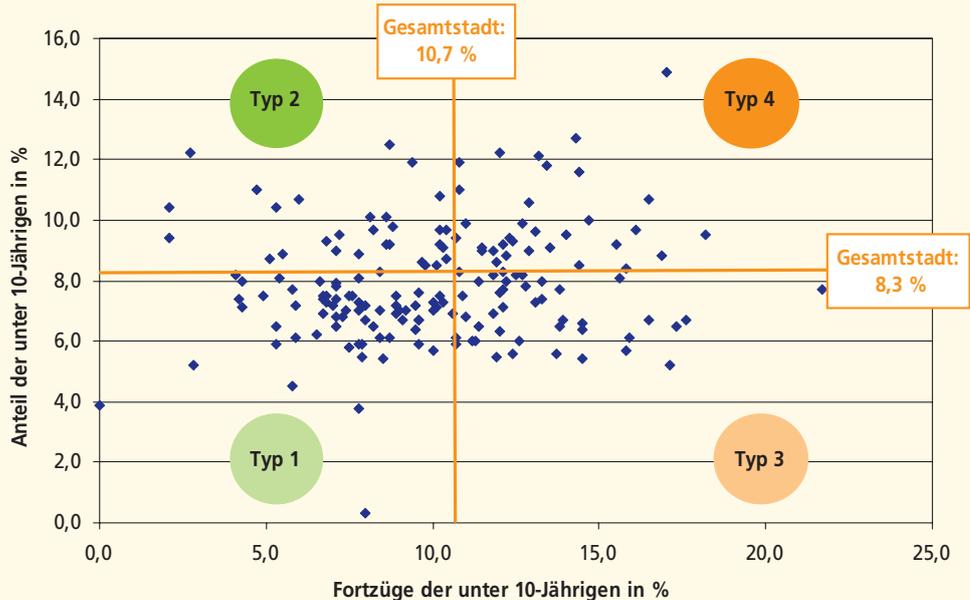
Typ 3:

Überdurchschnittliche bzw. viele Fortzüge von unter 10-Jährigen bei unterdurchschnittlichem bzw. niedrigem Anteil von Personen dieser Altersgruppe

Typ 4:

Überdurchschnittliche bzw. viele Fortzüge von unter 10-Jährigen bei überdurchschnittlichem bzw. hohem Anteil von Personen dieser Altersgruppe

Abb. 1: Streudiagramm mit Vier-Felder-Matrix zum Teilziel „Verbesserung der Wohnsituation für Familien“



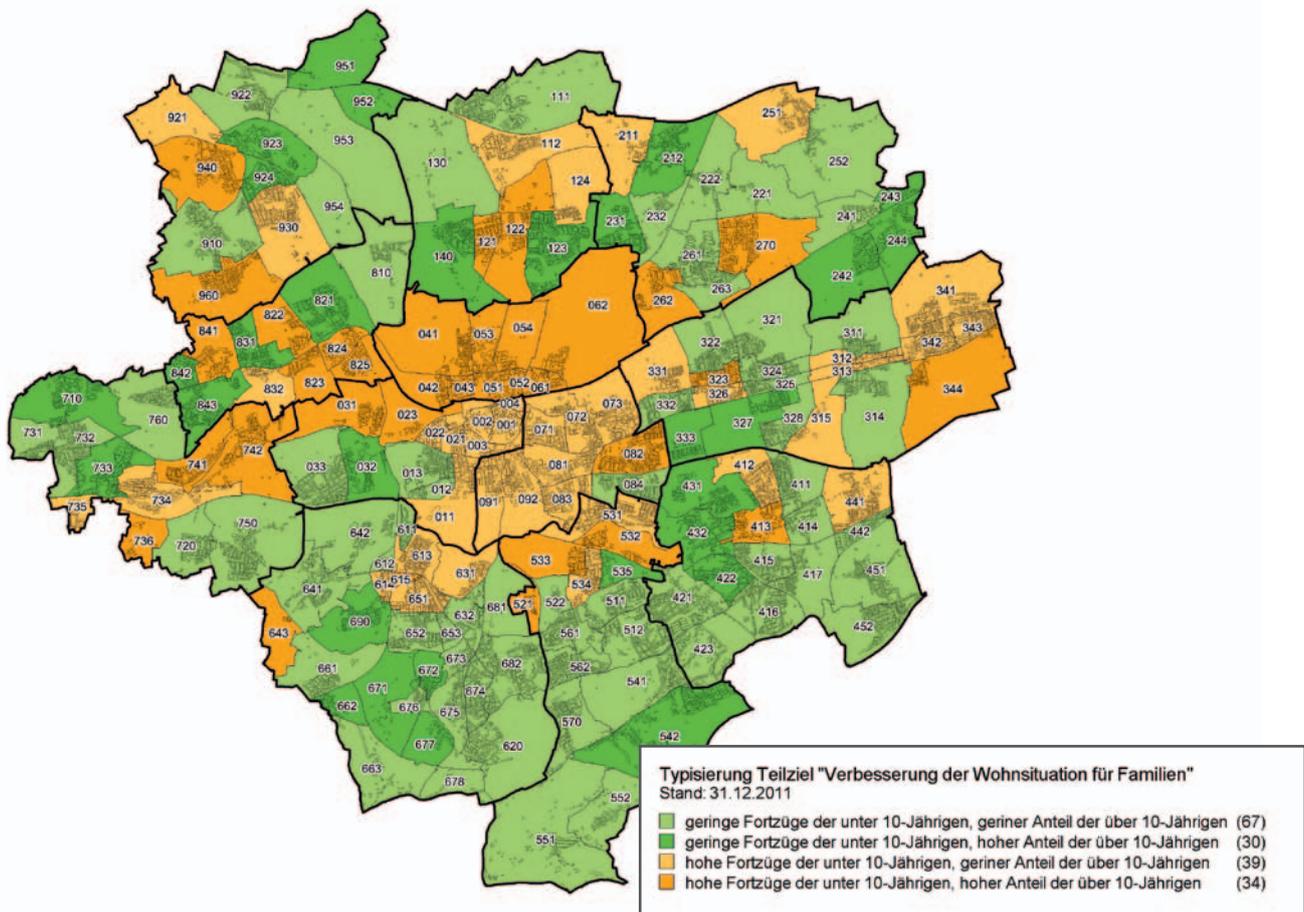
Quelle: Stadt Dortmund, Amt für Wohnungswesen nach Daten der Dortmunder Statistik

¹ Ein Streudiagramm ist die grafische Darstellung zweier statistischer Wertepaare. Durch die Eintragung der Wertepaare in ein Koordinatensystem entsteht eine Punktwolke.

Diese Grafik zeigt die rein mengenmäßige Verteilung der vier Typen. Vor dem Hintergrund des Teilziels „Verbesserung der Wohnsituation für Familien“ können den vier Typen verschiedene Prioritätsstufen zugeordnet werden. Dabei ist zu berücksichtigen, dass sich einige Punkte (= Statistische Unterbezirke) rund um die städtischen Durchschnittswerte verteilen, also die Grenzen der gesamtstädtischen Werte nur minimal über- bzw. unterschreiten.

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

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



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

Niedrige Priorität – Typ 1 (hellgrün):

Die mit Abstand meisten Statistischen Unterbezirke (67) sind dem Typ 1 zuzuordnen, in denen auf Grund der Datenlagen kein besonderer Handlungsdruck besteht. Dort leben verhältnismäßig wenige Familien, die in der Regel auch in ihrem Quartier bleiben.

Mittlere Priorität – Typ 2 (dunkelgrün):

30 Statistische Unterbezirke gehören zum Typ 2. Es verlassen relativ wenige Familien diese Bezirke. Auf Grund des hohen Kinderanteils könnte es in Einzelfällen sinnvoll sein zu untersuchen, ob und ggf. in welchen Punkten die Wohn- bzw. Wohnumfeldsituation noch verbesserungswürdig ist, damit die Familien auch zukünftig unter familienfreundlichen Bedingungen in „ihrem“ Quartier leben können. Hohe Familienanteile sind in dieser Kategorie in den Statistischen Unterbezirken Schüren-Neu (431), Schwieringhausen (952), Clarenberg (535) und Kruckel (662) zu finden.

Im Ergebnis können dabei auch positive Rahmenbedingungen identifiziert werden, die beispielhaft für die Weiterentwicklung von weniger familienfreundlichen Quartieren dienen können.

Mittlere Priorität – Typ 3 (hellorange):

Der Typ 3 umfasst knapp 40 Statistische Unterbezirke. Auch wenn dort anteilig eher wenige Kinder leben, könnte hinterfragt werden, warum vergleichsweise viele Familien diese Bezirke verlassen. Die Statistischen Unterbezirke Lütgendortmund-West (735), Cityring-Ost (004) und -West (003) sowie Brücherhof (534) weisen in dieser Kategorie besonders hohe Fortzugsraten auf.

Hohe Priorität – Typ 4 (dunkelorange):

34 Statistische Unterbezirke sind dem Typ 4 mit der höchsten Priorität zuzuordnen. Der Anteil der unter 10-Jährigen ist dort nicht nur überdurchschnittlich hoch, sondern es sind auch in den vergangenen fünf Jahren überdurchschnittlich viele Familien aus diesen Bezirken weggezogen.

Die Statistischen Unterbezirke mit den stärksten Ausprägungen, also einem sehr hohen Familienanteil und gleichzeitig vielen Fortzügen, sind Westfalenhütte (062), Hafen-Südost (043), die Bezirke Nordmarkt-Südost (052), -West (053) und -Ost (054) sowie Hörde (532), Phoenix-West (533) und Germania (741).

Kontextindikatoren

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

Beispiel:

Lenkt man die Aufmerksamkeit auf die Statistischen Unterbezirke, die dem Typ 4 mit der höchsten Priorität zugeordnet wurden (hoher Familienanteil und hohe Fortzugsrate), sind für erste weitergehende Analysen u. a. Informationen über das dortige Wohnungsangebot interessant. Die kartografische Darstellung des Kontextindikators „Anteil der Wohnungen mit mehr als fünf Räumen“ (Karte 16) zeigt, dass in den Statistischen Unterbezirken der nördlichen Innenstadt sowie in den Unterbezirken Phoenix-West (533) und Germania (741) der Anteil an großen Wohnungen besonders gering ist. Das fehlende Angebot an familiengerechten (ausreichend großen) Wohnungen könnte damit eine Ursache für die hohen Fortzugsraten in diesen Bereichen sein.

Nach diesem Beispiel können nun zahlreiche weitere Indikatoren hinzugezogen werden. In einem Workshop mit Wohnungsmarktextperten wurde als Ergebnis einer Abfrage empfohlen im Zusammenhang mit dem Teilziel „Verbesserung der Wohnsituation für Familien“ folgende Kontextindikatoren vorrangig zu betrachten:

- Anteil der Wohnungen mit mehr als fünf Räumen (Karte 16)
- Anteil der Ein- und Zweifamilienhäuser (Karte 17)
- Angebotsmieten – Abweichungen vom gesamtstädtischen Median (Karte 8)
- Anteil alleinerziehende Haushalte (Karte 21)
- Zuzüge der unter 10-Jährigen (Karte 24)
- durchschnittliche Haushaltsgröße (Karte 20)
- Wohnfläche je Einwohner (Karte 15)

Je nach Untersuchungsschwerpunkt können weitere Indikatoren hinzugezogen werden.

3.2 Teilziel „Verbesserung der Wohnsituation für Seniorinnen und Senioren“

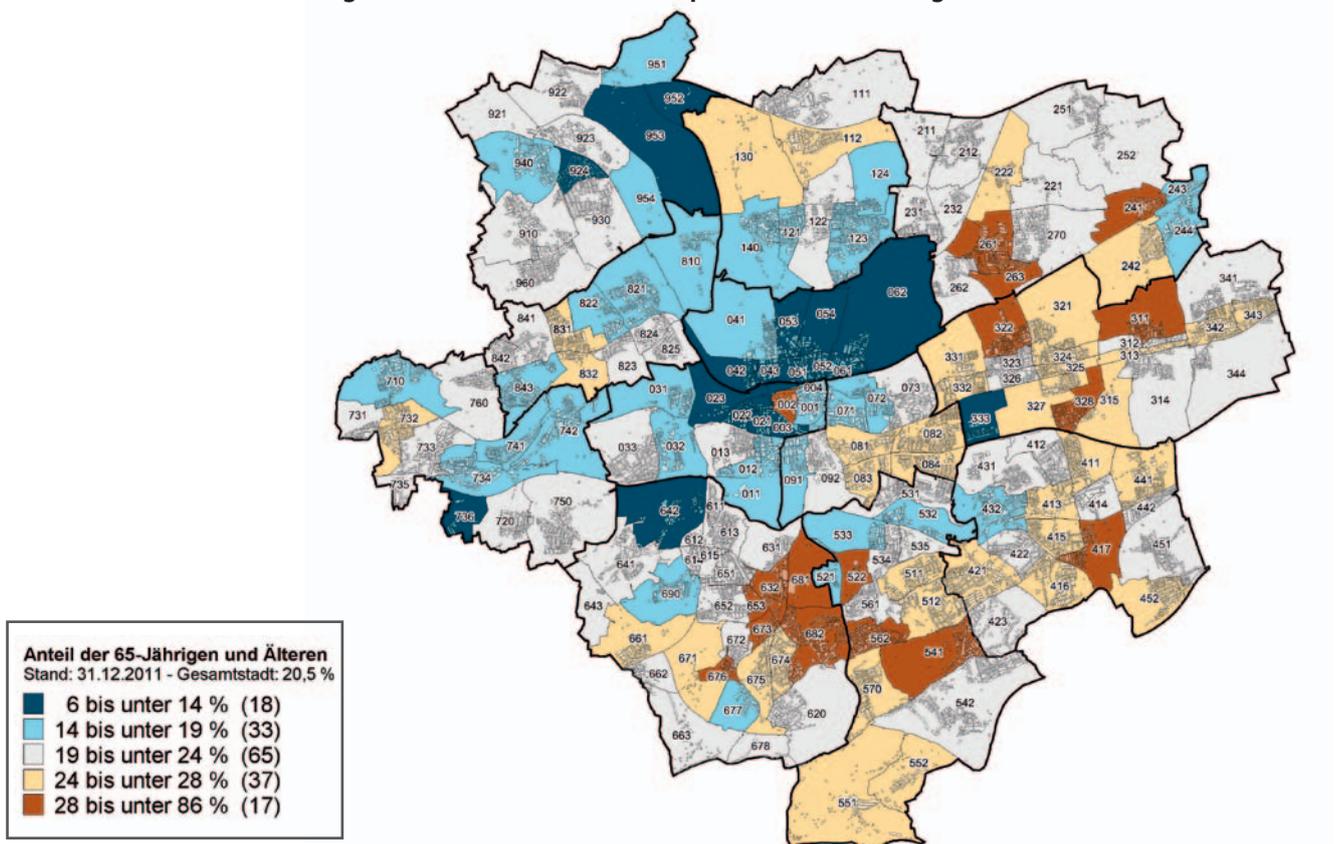
Der demografische Wandel führt auch in Dortmund dazu, dass die Zahl der älteren Menschen stetig wächst. Empirische Studien zeigen, dass die Mehrzahl der Menschen im Alter ihre Unabhängigkeit und Selbständigkeit wahren und dabei so lange wie möglich in der eigenen Wohnung oder zumindest im angestammten Quartier bleiben möchten. Das „Wohnen im Alter“ umfasst ein breites Themenspektrum rund um die Wohnung, das Gebäude und das Wohnumfeld. Aber auch soziale Aspekte sind dabei zu berücksichtigen.

Im Rahmen des kleinräumigen Wohnungsmarktmonitorings soll mit Hilfe der Zielindikatoren die Aufmerksamkeit auf Statistische Unterbezirke gelenkt werden, in denen ein weitergehender Informations- und ggf. Handlungsbedarf im Sinne des Teilziels „Verbesserung der Wohnsituation für Seniorinnen und Senioren“ bestehen könnte.

Zielindikatoren

- Anteil der 65-Jährigen und Älteren an der Hauptwohnbevölkerung
- Durchschnittliche Zahl der Fortzüge pro Jahr der 65-Jährigen und Älteren der letzten fünf Jahre – Binnen- und Nahwanderung – anteilig in der Altersgruppe in Prozent

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

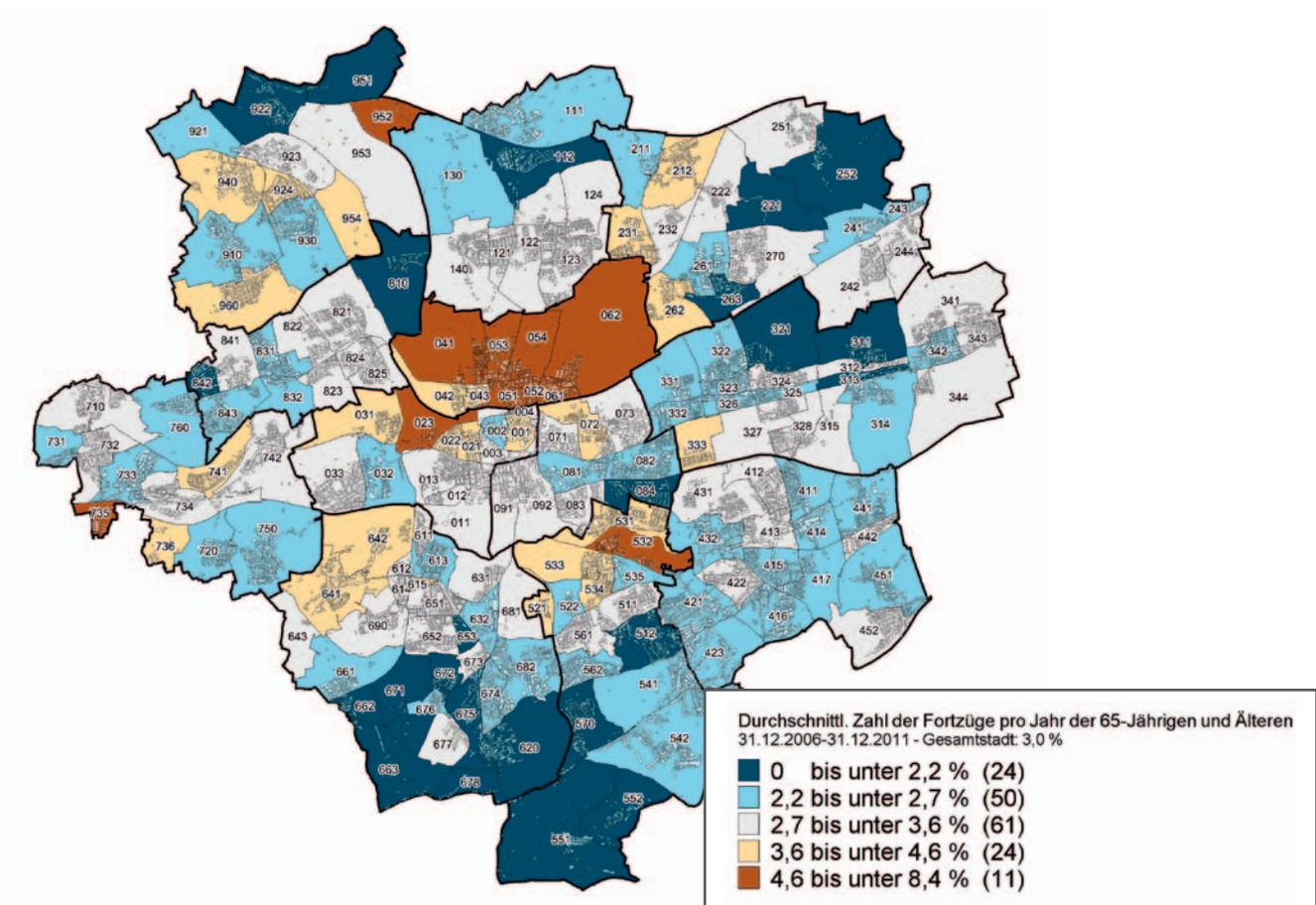


Quelle: Stadt Dortmund, Amt für Wohnungswesen nach Daten der Dortmunder Statistik

Der Anteil der 65-Jährigen und Älteren beträgt in Dortmund 20,6 %. In der Karte wird deutlich, dass vorwiegend im südlichen und östlichen Stadtgebiet ein überdurchschnittlich hoher Seniorenanteil zu finden ist (24,0–86,0 %).

Wie bereits erwähnt, ziehen die meisten älteren Menschen nur ungern bzw. wenn es sich nicht vermeiden lässt aus ihrer gewohnten Umgebung weg. Z. B. weil ein selbständiges Leben in der eigenen Wohnung und im Wohnumfeld nicht mehr möglich ist. In der Karte 5 wird die durchschnittliche Zahl der Fortzüge pro Jahr der 65-Jährigen und Älteren dargestellt.

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



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

Die durchschnittliche Fortzugsrate der 65-Jährigen und Älteren beträgt in Dortmund 3,0 %. Vergleichsweise hohe Fortzugsraten sind in Bereichen der nördlichen und westlichen Innenstadt sowie in Hörde zu verzeichnen (4,0–8,6 %).

Typisierung

Im nächsten Schritt werden die beiden Zielindikatoren miteinander verschnitten, um die Aufmerksamkeit weiter zu bündeln. Die Daten werden zunächst in ein Streudiagramm übertragen (s. Abb. 2). Jeder Punkt stellt die Wertekoordinaten eines der 170 Statistischen Unterbezirke dar. Die roten Linien kennzeichnen die Werte für die Gesamtstadt. Daraus ergibt sich eine Vier-Felder-Matrix mit folgender Beschreibung:

Typ 1:

Unterdurchschnittliche bzw. wenige Fortzüge von 65-Jährigen und Älteren bei unterdurchschnittlichem bzw. niedrigem Anteil von Personen dieser Altersgruppe

Typ 2:

Unterdurchschnittliche bzw. wenige Fortzüge von 65-Jährigen und Älteren bei überdurchschnittlichem bzw. hohem Anteil von Personen dieser Altersgruppe

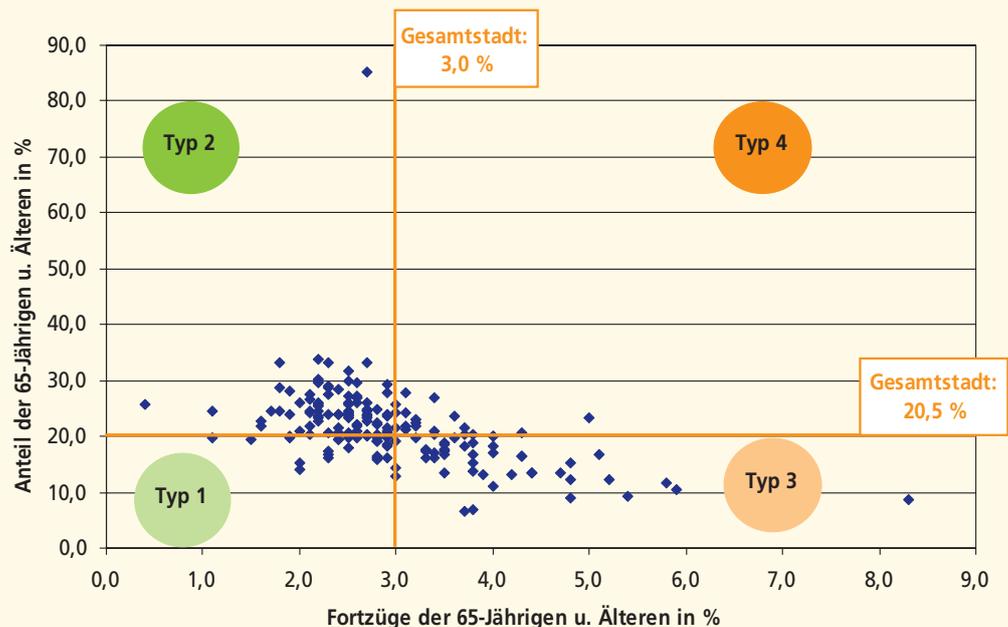
Typ 3:

Überdurchschnittliche bzw. viele Fortzüge von 65-Jährigen und Älteren bei unterdurchschnittlichem bzw. niedrigem Anteil von Personen dieser Altersgruppe

Typ 4:

Überdurchschnittliche bzw. viele Fortzüge von 65-Jährigen und Älteren bei überdurchschnittlichem bzw. hohem Anteil von Personen dieser Altersgruppe

Abb. 2: Streudiagramm mit Vier-Felder-Matrix zum Teilziel „Verbesserung der Wohnsituation für Seniorinnen und Senioren“

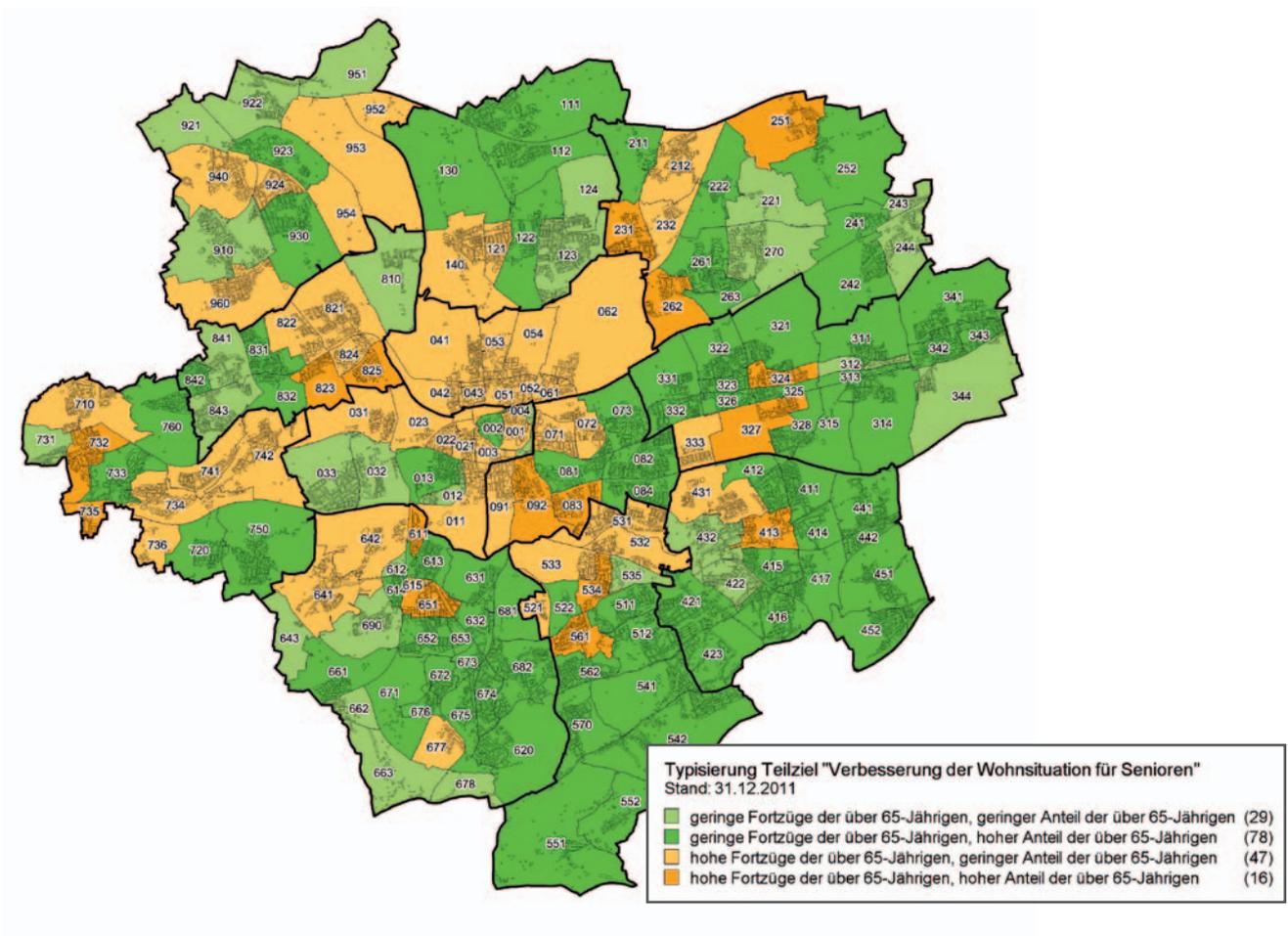


Quelle: Stadt Dortmund, Amt für Wohnungswesen nach Daten der Dortmunder Statistik

Diese Grafik zeigt die rein mengenmäßige Verteilung der vier Typen. Vor dem Hintergrund des Teilziels „Verbesserung der Wohnsituation für Seniorinnen und Senioren“ können den vier Typen verschiedene Prioritätsstufen zugeordnet werden. Dabei ist zu berücksichtigen, dass sich die meisten Punkte (= Statistische Unterbezirke) rund um die städtischen Durchschnittswerte verteilen, also die Grenzen der gesamtstädtischen Werte oft nur minimal über- bzw. unterschreiten.

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

Karte 6: Typisierung zum Teilziel „Verbesserung der Wohnsituation für Seniorinnen und Senioren“



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

Niedrige Priorität – Typ 1 (hellgrün):

Knapp 30 Statistische Unterbezirke sind dem Typ 1 zuzuordnen, in denen auf Grund der Datenlagen kein besonderer Handlungsdruck besteht. Dort leben verhältnismäßig wenige ältere Personen, die in der Regel auch in ihrem Quartier bleiben.

Mittlere Priorität – Typ 2 (dunkelgrün):

Die mit Abstand meisten Statistischen Unterbezirke (78) gehören zum Typ 2. Zwar verlassen relativ wenige 65-Jährige und Ältere diese Bezirke, aber auf Grund des hohen Anteils an Seniorinnen und Senioren könnte es in Einzelfällen sinnvoll sein, zu untersuchen, ob und ggf. in welchen Punkten die Wohn- oder Wohnumfeldsituation noch verbesserungswürdig ist, damit die älteren Menschen auch zukünftig unter angemessenen Bedingungen in „ihrem“ Quartier leben können. Absoluter Spitzenreiter ist der Unterbezirk Rombergpark (681). Aber auch in den Unterbezirken Pferdebachtal (522), Kleinholthausen (673) und Siedlung Rotkehlchenweg (653) leben anteilig besonders viele Seniorinnen und Senioren.

Im Ergebnis können dabei auch positive Rahmenbedingungen identifiziert werden, die beispielhaft für die Weiterentwicklung von weniger seniorenfreundlichen Quartieren dienen können.

Mittlere Priorität – Typ 3 (hellorange):

Der Typ 3 umfasst rund 50 Statistische Unterbezirke. Auch wenn dort anteilig eher wenige Seniorinnen und Senioren leben, könnte hinterfragt werden, warum vergleichsweise mehr ältere Personen aus diesen Bezirken fortziehen. Der Statistische Unterbezirk Westfalenhütte (062) weist in dieser Kategorie die mit Abstand höchste Fortzugsrate auf. Auch die benachbarten Unterbezirke Nordmarkt-Ost (054) und Nordmarkt-Südost (052) haben in den letzten Jahren überdurchschnittlich viele ältere Menschen verlassen.

Hohe Priorität – Typ 4 (dunkelorange):

16 Statistische Unterbezirke sind dem Typ 4 mit der höchsten Priorität zuzuordnen. Der Anteil der älteren Personen ist dort nicht nur überdurchschnittlich hoch, sondern es sind auch in den vergangenen fünf Jahren überdurchschnittlich viele Seniorinnen und Senioren aus diesen Bezirken weggezogen.

Wie bereits angesprochen weisen nur einige wenige Unterbezirke erkennbar überdurchschnittliche Abweichungen auf (s. Streudiagramm Abb. 2). Die deutlichsten Ausprägungen bei beiden Zielindikatoren sind in den Statistischen Unterbezirken Lütgendortmund-West (732), Aplerbecker Markt (413) und Franz-Zimmer-Siedlung (231) zu finden.

Kontextindikatoren

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

Beispiel:

Richtet man die Aufmerksamkeit auf die Statistischen Unterbezirke mit den höchsten Seniorenanteilen (Typ 2 und 4) ist für erste weitergehende Analysen von Interesse, ob sich dort bereits Pflegeheime, heimverbundene Service-Wohnungen u. ä. befinden. Die kartografische Darstellung des Kontextindikators „Zahl der Pflegeplätze, Service-Wohnungen und Altenwohnungen“ (Karte 29) zeigt, dass in den Statistischen Unterbezirken Rombergpark (681), Aplerbeck Markt (413) und Lütgendortmund-West (732) relativ viele Pflegeplätze und/ oder Service-Wohnungen für Seniorinnen und Senioren vorhanden sind. In den Statistischen Unterbezirken Pferdebachtal (522) und Franz-Zimmer-Siedlung (231) gibt es solche Angebote hingegen nicht.

Nach diesem Beispiel können nun zahlreiche weitere Indikatoren hinzugezogen werden. In einem Workshop mit Wohnungsmarktextperten wurde als Ergebnis einer Abfrage empfohlen, im Zusammenhang mit dem Teilziel „Verbesserung der Wohnsituation von Seniorinnen und Senioren“ folgende Kontextindikatoren vorrangig zu betrachten:

- Anzahl der Pflegeplätze, Alten- und Servicewohnungen (Karte 29)
- Anteil der Grundsicherungsempfänger (Karte 13)
- Anteil der Hochbetagten – 80-Jährige und Ältere (Karte 28)
- Anteil an Ein- und Zweifamilienhäusern (Karte 17)
- Durchschnittliche Zahl der Zuzüge pro Jahr der 65-Jährigen und Älteren (Karte 25)
- Altenquotient (Karte 23)

Je nach Untersuchungsschwerpunkt können weitere Indikatoren hinzugezogen werden.

3.3 Teilziel „Verbesserung der Wohnsituation in wohnungswirtschaftlich und sozial auffälligen Quartieren“

Der überwiegende Teil der Dortmunder Wohnquartiere verfügt über positive Standortqualitäten und ist stabil bzw. entwickelt sich positiv. Es darf aber nicht verkannt werden, dass einige Quartiere Tendenzen des Abdriftens in eine sogenannte Abwärtsspirale erkennen lassen. In diesem Prozess des Abrutschens gibt es enge Zusammenhänge zwischen wohnungswirtschaftlichen und sozialen Aspekten. Der Wegzug der angestammten Mieterschaft kann zu Leerständen führen. Bei verstärktem Zuzug einkommensschwächerer Haushalte kann eine unausgewogene Bevölkerungsstruktur die Folge sein.

Durch das Instrument des kleinräumigen Wohnungsmarktmonitoring wird nun der Blick auf Statistische Unterbezirke gelenkt, die sowohl unter wohnungswirtschaftlichen als auch unter sozialen Gesichtspunkten Auffälligkeiten aufweisen.

3.3.1 Wohnungswirtschaftlich auffällige Quartiere

Die beiden Zielindikatoren

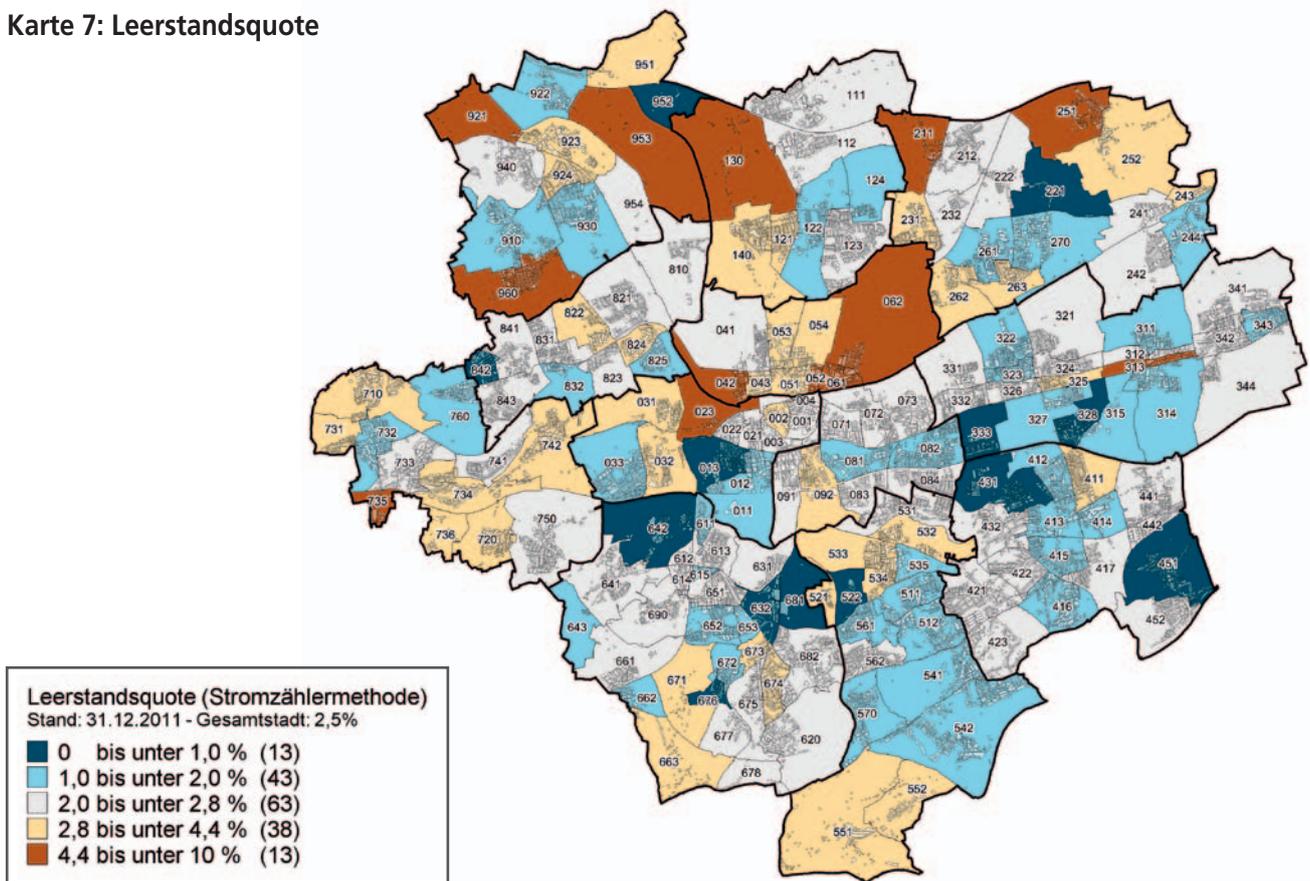
- Leerstandsquote
- Angebotsmieten – Abweichungen vom gesamtstädtischen Median

identifizieren Statistische Unterbezirke, in denen ein erhöhter Handlungsbedarf im Sinne des Teilziels „Verbesserung der Wohnsituation in wohnungswirtschaftlich auffälligen Quartieren“ bestehen könnte.

Leer stehender Wohnraum ist ein wichtiger Indikator für Anspannungs- und Entspannungstendenzen auf dem Wohnungsmarkt. Im Gegensatz zu dem für einen funktionierenden Wohnungsmarkt notwendigen fluktuationsbedingten Leerstand ist der strukturelle Leerstand (länger als drei Monate) unter Gesichtspunkten der Stadtentwicklung sehr problematisch.

Karte 7 zeigt die Höhe der Leerstandsquote in den 170 Statistischen Unterbezirken. Der strukturelle Leerstand hat sich in Dortmund in den letzten Jahren kontinuierlich verringert und liegt zum Stichtag 31.12.2011 bei 2,5 %.

Karte 7: Leerstandsquote



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

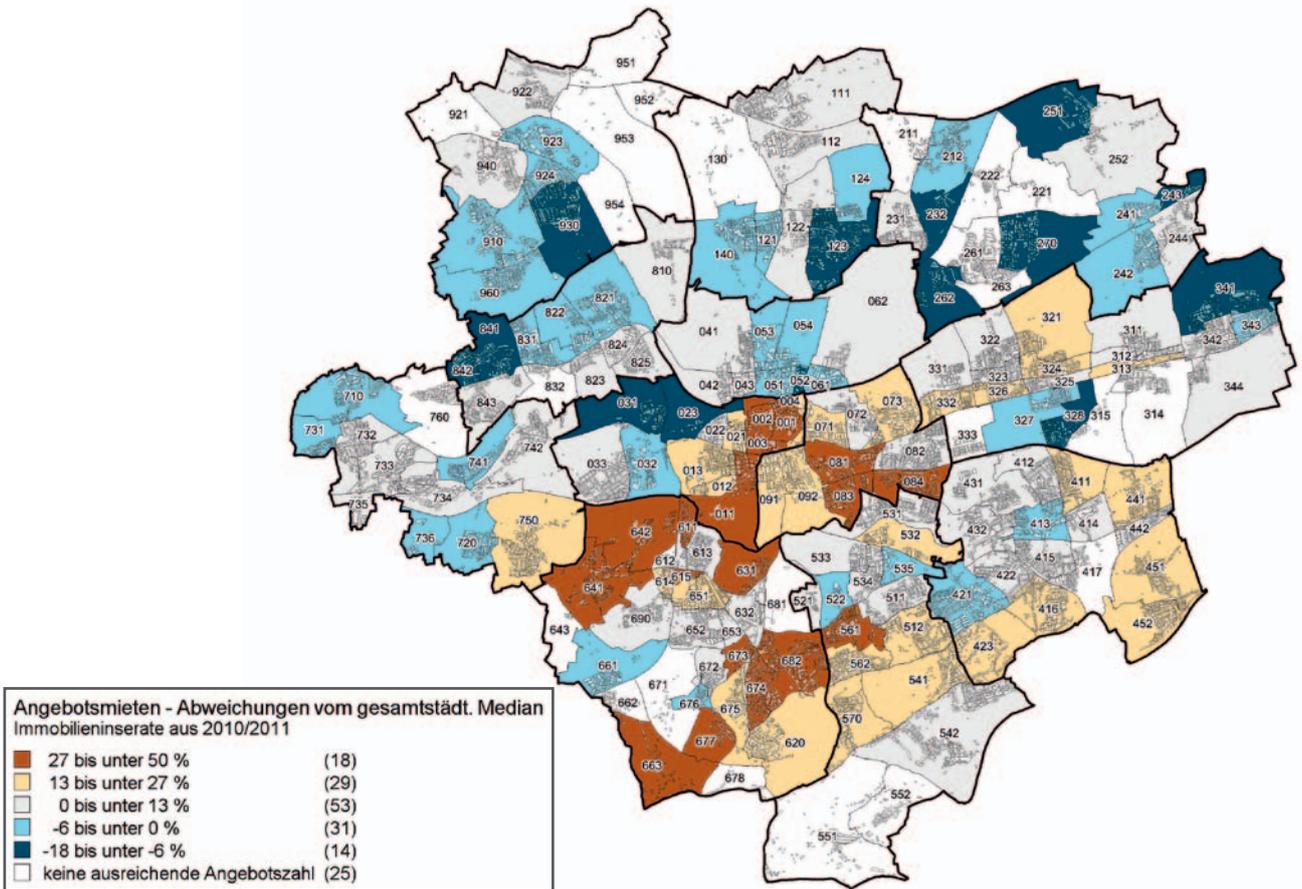
Trotz dieser positiven Entwicklung kristallisieren sich jedoch einzelne Statistische Unterbezirke mit einer deutlich überdurchschnittlichen Leerstandsquote heraus. Diese Leerstandsschwerpunkte liegen hauptsächlich im nördlichen Stadtgebiet. Auffällig ist die Leerstands Bündelung in den beiden Großwohnsiedlungen Westerfilde und Lanstrop-Neu mit einer Quote von 7,1 % und 9,0 %. Darüber hinaus weist der Bereich Union im Stadterneuerungsgebiet Rheinische Straße mit 4,9 % einen deutlich erhöhten Leerstand auf. Auch einzelne Statistische Unterbezirke in der Dortmunder Nordstadt wie Westfalenhütte oder Nordmarkt-Südost haben eine Leerstandsquote von über 5,0 %.

Neben der Leerstandshöhe sind die Mieten ein Gradmesser für die Attraktivität des lokalen Wohnungsmarktes bzw. das Verhältnis zwischen Angebot und Nachfrage. Je höher die Mietpreise desto höher die Nachfrage nach Wohnraum.

In der Karte 8 werden die Angebotsmieten als Abweichungen in Prozent vom gesamtstädtischen Median¹ dargestellt. Es zeigt sich eine deutliche Zweiteilung des Dortmunder Stadtgebietes mit unterdurchschnittlichen Mieten im Norden und teilweise bis zu 50,0 % über dem städtischen Median liegenden Mieten im Dortmunder Süden. So liegen die Mieten in Lücklemborg 38,0 %, in der Gartenstadt-Süd 41,0 % und in Brünninghausen sogar um 49,0 % über dem gesamtstädtischen Median. In den beiden durch Großwohnsiedlungen geprägten Statistischen Unterbezirken Lanstrop-Neu und Scharnhorst-Ost befindet sich das Mietniveau hingegen um 13,0 % bzw. 17,0 % unter dem gesamtstädtischen Median.

¹ Der Median wird auch Zentralwert genannt. Er ist die Zahl, die bei einer Anzahl an Werten an mittlerer Stelle steht.

Karte 8: Mietpreise (Angebotspreise) – Abweichung vom gesamtstädtischen Median-Preis in % – Zusammenfassung der Angebote des Auswertungsjahres und des Vorjahres



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

Typisierung

Im nächsten Schritt werden die Daten der beiden Zielindikatoren miteinander verschnitten und in ein Streudiagramm übertragen (s. Abb. 3). Jeder Punkt stellt die Wertekoordinaten eines der 170 Statistischen Unterbezirke dar. Die roten Linien kennzeichnen die Werte für die Gesamtstadt. Daraus ergibt sich eine Vier-Felder-Matrix mit folgender Beschreibung:

Typ 1:

Wenige Leerstände bei unterdurchschnittlichen Mieten

Typ 2:

Wenige Leerstände bei überdurchschnittlichen Mieten

Typ 3:

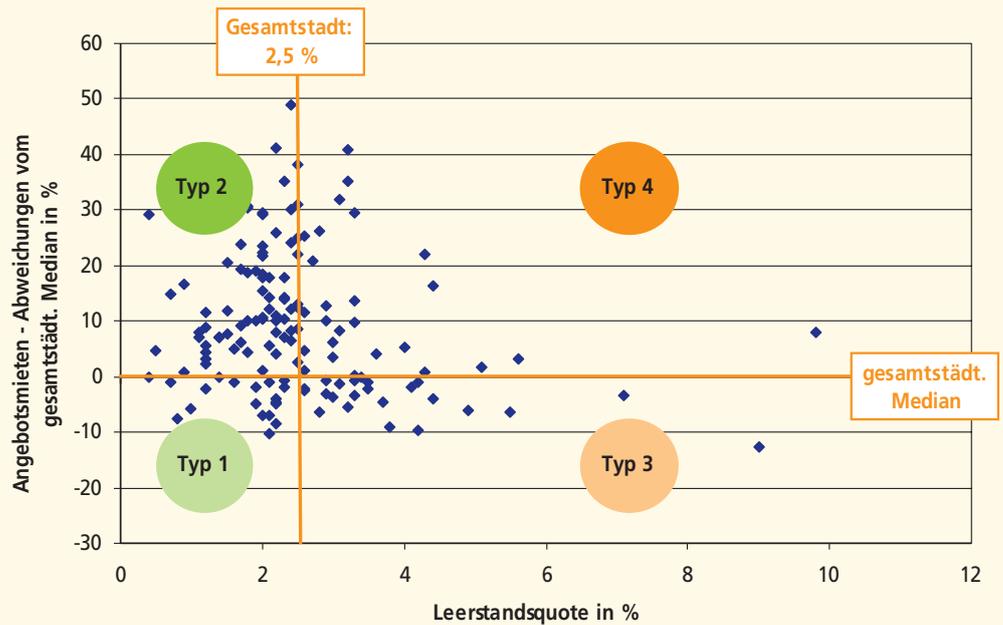
Viele Leerstände bei unterdurchschnittlichen Mieten

Typ 4:

Viele Leerstände bei überdurchschnittlichen Mieten

Die Verschneidung dieser beiden Indikatoren hat folgendes Streudiagramm zum Ergebnis:

Abb. 3: Streudiagramm mit Vier-Felder-Matrix zum Teilziel „wohnungswirtschaftlich auffällige Quartiere“

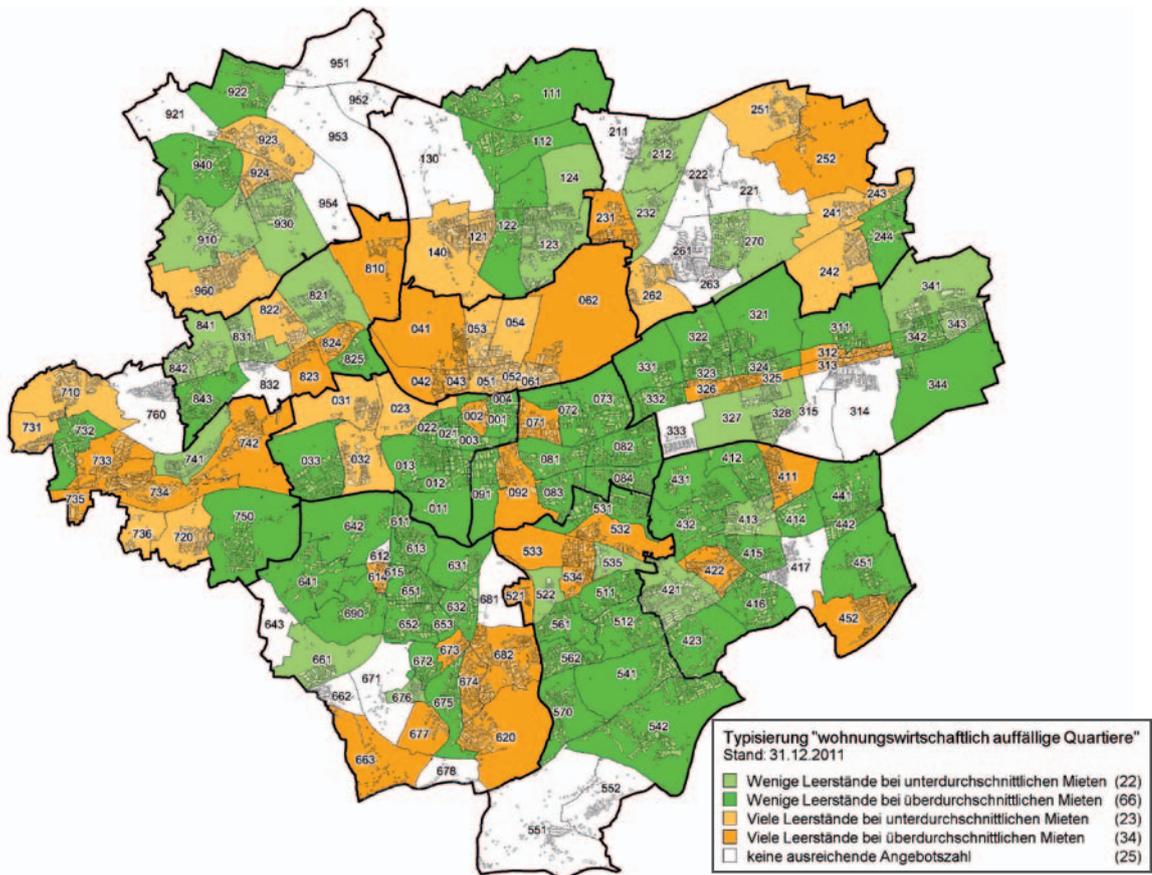


Quelle: Stadt Dortmund, Amt für Wohnungswesen nach Daten der Dortmunder Statistik

Auffällig ist, dass die Streuung bei den Angebotsmieten deutlich weitere Ausschläge nach oben – also überdurchschnittliche Mieten – hat als in den negativen Bereichen. 100 von insgesamt 145 in die Auswertung einfließenden Statistischen Unterbezirke haben ein überdurchschnittliches Preisniveau, das teilweise bis zu 50,0 % über dem gesamtstädtischen Median liegt. Die Abweichungen unterhalb des städtischen Median betragen maximal 18,0 %.

In der folgenden Karte wird die räumliche Verteilung der vier Typen deutlich.

Karte 9: Typisierung zum Teilziel „Verbesserung der Wohnsituation in wohnungswirtschaftlich auffälligen Quartieren“



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

Für die vier ermittelten Siedlungstypen ergeben sich folgende Prioritätsstufen:

Niedrige Priorität – Typ 1 (hellgrün)

22 Statistische Unterbezirke sind diesem Typus zuzuordnen, in denen auf Grund der Datenlage keine akuten Handlungsbedarfe bestehen. Die geringen Leerstandsquoten weisen darauf hin, dass die Wohnungsbestände in dem hier vorliegenden eher niedrigpreisigen Segment auf entsprechende Nachfrage treffen.

Niedrige Priorität – Typ 2 (dunkelgrün)

Ebenfalls kein akuter Handlungsbedarf besteht in den 66 Statistischen Unterbezirken des Typs 2. Die Mieten sind hier überdurchschnittlich hoch, was auf eine hohe Nachfrage hinweist. Daher liegt auch die Leerstandsquote unter dem städtischen Gesamtwert von 2,5 %. Langfristig müssen diese Bereiche weiterhin beobachtet werden, um mögliche Anspannungstendenzen oder Wohnungsknappheiten rechtzeitig aufzuzeigen und ggf. tiefer gehende Analysen anzustellen und Lösungsansätze zu entwickeln.

Hohe Priorität – Typ 3 (hellorange)

Eine hohe Priorität des Handelns besteht in den 23 Statistischen Unterbezirken des Typs 3. Die Leerstandsquote liegt hier teilweise deutlich über dem städtischen Gesamtwert, sodass das Ungleichgewicht zwischen dem bestehenden Wohnungsangebot und der Nachfrage offensichtlich wird. Eine detaillierte Analyse der möglichen Leerstandsursachen müsste in einem kleinräumigen Maßstab auf Quartiersebene erfolgen. Das unterdurchschnittliche Mietniveau ist wiederum ein Spiegelbild der mangelnden Nachfrage und gibt Hinweise auf mögliche Probleme im Wohnungsbestand (Sanierungsstau). Eine hohe Priorität gibt es demzufolge in den Statistischen Unterbezirken der Nordstadt sowie in Lanstrop-Neu (251), Westerfilde (960) und Kley (720).

Mittlere Priorität – Typ 4 (dunkelorange)

Dem Typ 4 gehören 34 Statistische Unterbezirke an, die hinsichtlich der Handlungsbedarfe jedoch sehr unterschiedlich zu bewerten sind. Einerseits zählen hierzu Statistische Unterbezirke wie Hafen-Süd (051) und Westfalenhütte (062), die eine deutlich überdurchschnittliche Leerstandsquote aufweisen und auch eine über dem Durchschnitt liegende Miete. Diese liegt mit + 1,6 % bzw. 3,1 % jedoch nur sehr geringfügig darüber, sodass hier der Aspekt der Reduzierung des Leerstands in den Vordergrund des Handelns treten sollte.

Andererseits gehören auch Statistische Unterbezirke (z. B. Schnee 663 und Kleinholtshausen 673) im südlichen Stadtgebiet diesem Typ an. Erste Untersuchungen haben gezeigt, dass die verwendete Stromzählermethode in Ein- und Zweifamilienhausquartieren durch noch eingebaute Stromzähler in Einliegerwohnungen zu Fehlinterpretationen führen. Somit besteht hier kein Handlungsbedarf zur Leerstandsreduzierung, sondern zur Optimierung der Datenerfassung.

Kontextindikatoren

Das durch die Zielindikatoren gezeichnete Bild wird durch die Kontextindikatoren ergänzt, sodass diese zum besseren Verständnis der komplexen Vor-Ort-Situation beitragen.

Beispiel:

Zur näheren Analyse der Unterbezirke, die in dem Teilziel „Verbesserung der Wohnsituation in wohnungswirtschaftlich auffälligen Quartieren“ eine hohe Handlungspriorität aufweisen, ist der Kontextindikator „Einkommen je Steuerpflichtigen in Euro“ hilfreich. Die kartografische Darstellung dieses Kontextindikators (Karte 27) zeigt eine sehr deutliche Bündelung der niedrigsten Einkommensstufe bis unter 18.000 € im Jahr in den Statistischen Unterbezirken der Dortmunder Nordstadt, die, wie oben dargestellt, auch teilweise der höchsten Prioritätsstufe angehören. Die ebenfalls der höchsten Prioritätsstufe zugehörigen Unterbezirke Westerfilde und Lanstrop-Neu befinden sich auch deutlich unter dem gesamtstädtischen Wert von 26.703 € im Jahr. Dies sind Anzeichen für einkommensspezifische Segregationstendenzen.

Nach diesem Beispiel können nun zahlreiche weitere Kontextindikatoren hinzugezogen werden. In einem Workshop mit Wohnungsmarktextperten wurde als Ergebnis einer Abfrage empfohlen im Zusammenhang mit dem Teilziel „Verbesserung der Wohnsituation in wohnungswirtschaftlich auffälligen Quartieren“ folgende Kontextindikatoren vorrangig zu betrachten:

- Bevölkerungsentwicklung (Karte 19)
- Mobilitätsziffer (Karte 26)
- Anteil Sozialwohnungen (Karte 14)
- Durchschnittliche Haushaltgröße (Karte 20)
- Einkommen je Steuerpflichtigen in Euro (Karte 27)

Je nach Untersuchungsschwerpunkt können weitere Indikatoren hinzugezogen werden.

3.3.2 Sozial auffällige Quartiere

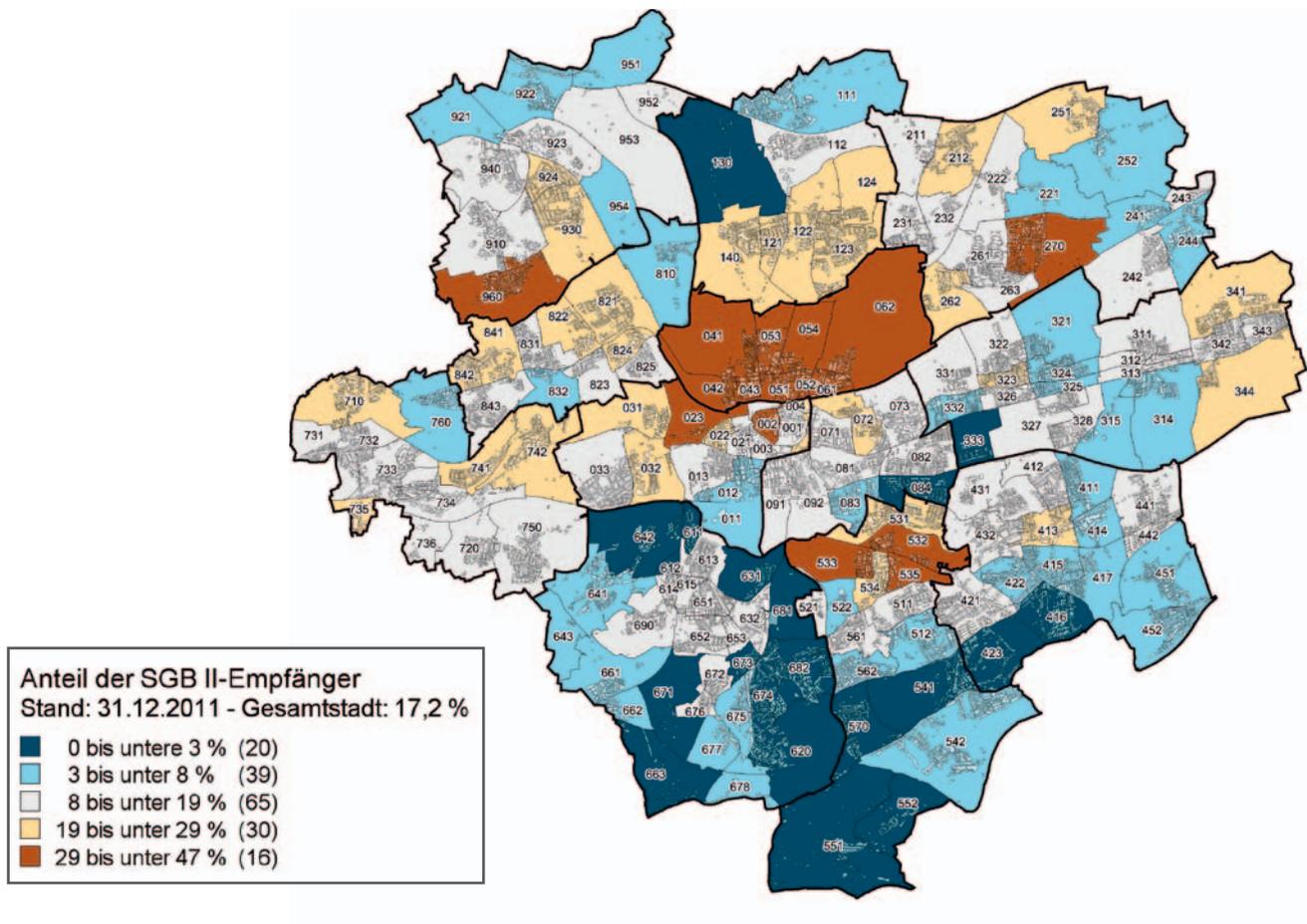
Der Handlungsbedarf des Teilziels „Verbesserung der Wohnsituation in sozial auffälligen Quartieren“ wird in einem ersten Schritt anhand der beiden Zielindikatoren

- Anteil der SGB II-Empfänger
- Anteil der Migranten

kartografisch dargestellt.

Der Anteil der SGB II-Empfänger in einem Statistischen Unterbezirk ist aus wohnungswirtschaftlicher Sicht ein wichtiger Indikator für die Nachfrage nach preiswertem Wohnraum und öffentlich geförderten Sozialwohnungen. Gesamtstädtisch liegt die Quote der SGB II-Empfänger zum Stichtag 31.12.2011 bei 17,2 %. In den 170 Statistischen Unterbezirken gibt es eine breite Spannweite in der Höhe der SGB II-Quote von 1,0 % bis rund 47,0 % wie die folgende Karte 10 deutlich macht.

Karte 10: SGB II-Quote (Leistungsempfänger nach SGB II in % der Bevölkerung von unter 65 Jahren)



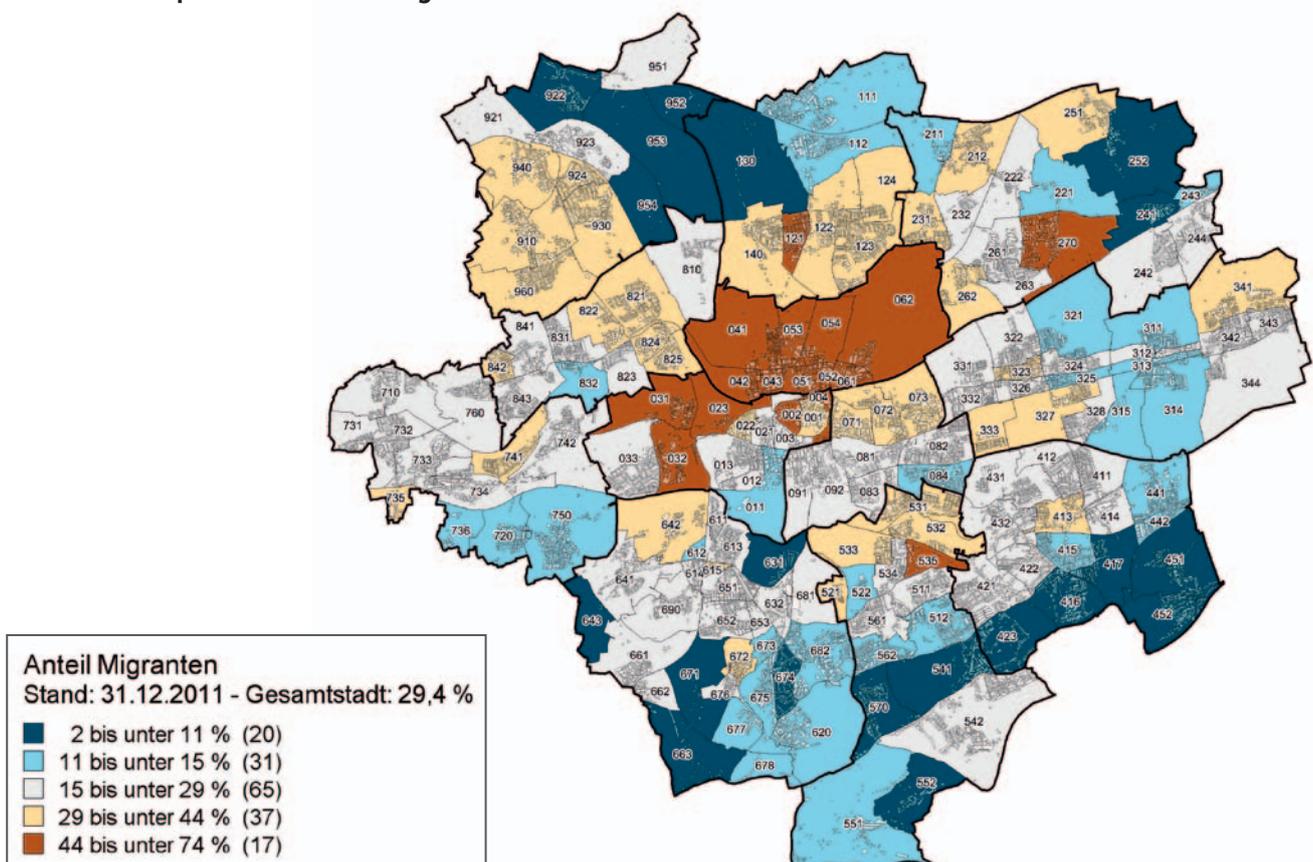
Quelle: Stadt Dortmund, Amt für Wohnungswesen nach Daten der Dortmunder Statistik

In der kartografischen Darstellung des Anteils der SGB II-Empfänger zeigt sich eine deutliche Schwerpunktbildung in den Statistischen Unterbezirken der Dortmunder Nordstadt mit Anteilen zwischen 34,0 % und 44,0 % sowie in Hörde (530), Phoenix-West (533) und Clarenberg (535) mit Anteilen zwischen 29,0 % und bis über 46,0 %. Auch die beiden durch Großwohnsiedlungen geprägten Statistischen Unterbezirke Westerfilde (960) und Scharnhorst-Ost (270) liegen mit 31,0 % und 36,0 % deutlich über dem gesamtstädtischen Wert.

Das südliche Stadtgebiet hingegen fällt durch einen deutlich unterdurchschnittlichen SGB II-Empfänger Anteil auf. So liegt er in den Statistischen Unterbezirken Syburg (551) und Rombergpark (681) bei 1,1 % und Buchholz (552) bei 1,3 %. Aber auch in den am nördlichen und östlichen Stadtrand liegenden Statistischen Unterbezirken wie Mengeder Heide (922), Groppenbruch (951), Grevel (221) und Lanstrop-Alt (525) befindet er sich mit rund 5,0 % deutlich unter dem gesamtstädtischen Wert von 17,2 %.

Die zunehmende Heterogenisierung der Bevölkerung bzw. die Zunahme des Anteils der Bevölkerung mit Migrationshintergrund ist sowohl gesamtgesellschaftlich als auch wohnungspolitisch eine große integrative Herausforderung. Daher wird als zweiter Zielindikator der Anteil der Migranten, d. h. der Personen mit einem ausländischen Pass bzw. der Deutschen mit Migrationsgeschichte, in den Statistischen Unterbezirken analysiert.

Karte 11: Anteil Migranten (Ausländer und Deutsche mit Migrationshintergrund) an der Hauptwohnbevölkerung in %



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

Die Karte 11 zeigt deutlich, dass es eine ungleiche Verteilung dieser Bevölkerungsgruppen im Dortmunder Stadtgebiet gibt, die nahezu deckungsgleich mit Indikatoren zur Arbeitslosigkeit und Transferleistungsbezug sind. Auch hinsichtlich des Migrantenanteils liegen alle Statistischen Unterbezirke der Dortmunder Nordstadt deutlich über dem gesamtstädtischen Wert von 29,4 %, in den Unterbezirken Nordmarkt-Süd und Nordmarkt-Ost sogar über 70,0 %. Die Unterbezirke Clarenberg (535) und Scharnhorst-Ost (270) sind mit 64,4 % und 62,5 % ebenfalls besonders auffällig.

Typisierung

Im nächsten Schritt werden die Daten der beiden Zielindikatoren miteinander verschnitten und in ein Streudiagramm übertragen (s. Abb. 4). Jeder Punkt stellt die Wertekoordinaten eines der 170 Statistischen Unterbezirke dar. Die roten Linien kennzeichnen die Werte für die Gesamtstadt. Daraus ergibt sich eine Vier-Felder-Matrix mit folgender Beschreibung:

Typ 1:

Wenige SGB II-Empfänger bei geringem Migrantenanteil

Typ 2:

Wenige SGB II-Empfänger bei hohem Migrantenanteil

Typ 3:

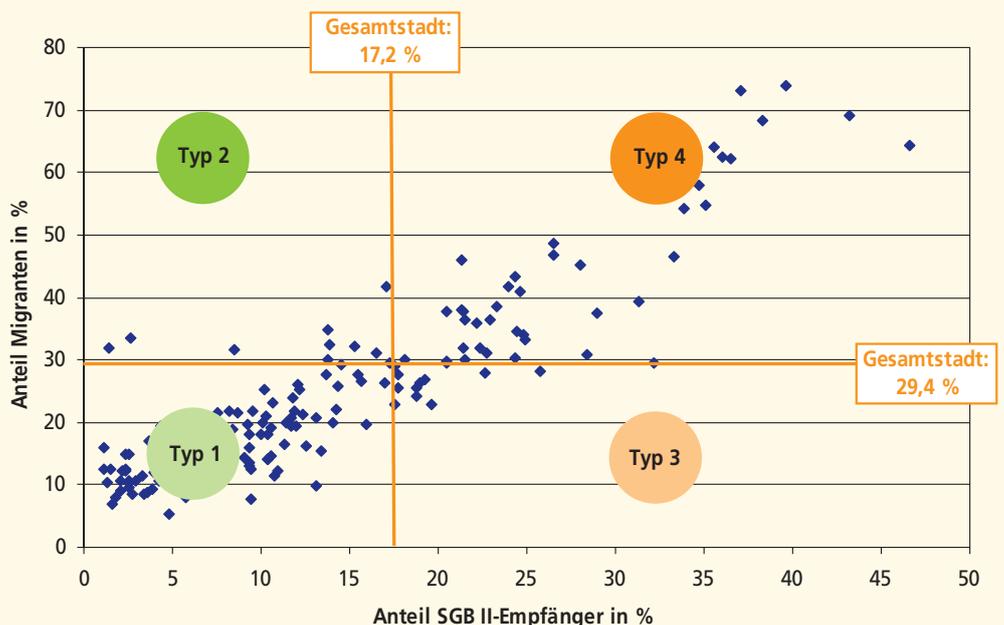
Viele SGB II-Empfänger bei geringem Migrantenanteil

Typ 4:

Viele SGB II-Empfänger bei hohem Migrantenanteil

Folgendes Streudiagramm ergibt sich durch die Verschneidung der beiden Zielindikatoren:

Abb. 4: Streudiagramm mit Vier-Felder-Matrix zum Teilziel „sozial auffällige Quartiere“

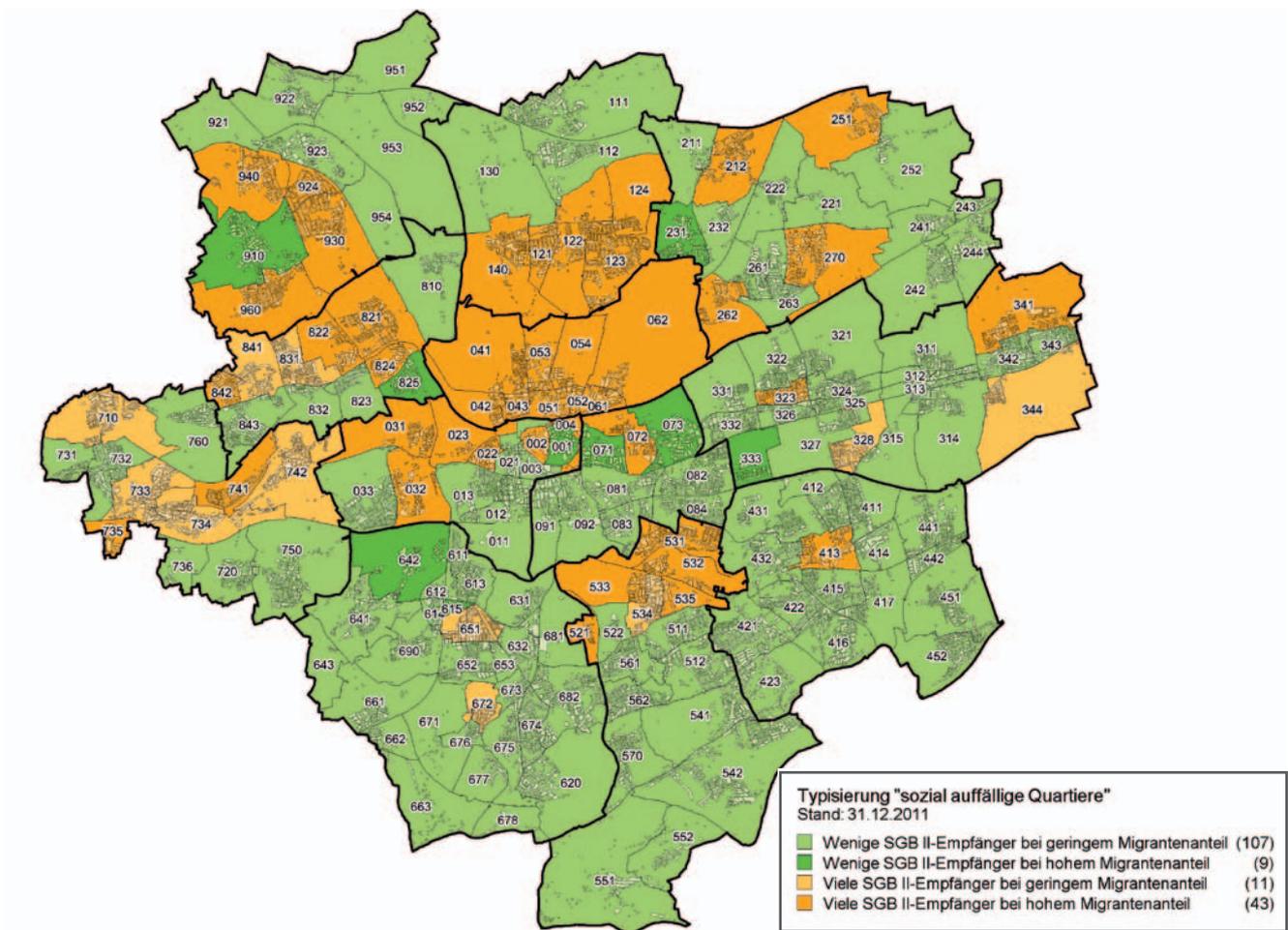


Quelle: Stadt Dortmund, Amt für Wohnungswesen nach Daten der Dortmunder Statistik

Auffällig ist die weite Streuung sowohl bei dem Indikator der SGB II-Empfänger als auch der Migranten. Es besteht eine Korrelation zwischen den beiden untersuchten Indikatoren. Statistische Unterbezirke mit einem hohen Anteil an SGB II-Empfängern haben auch einen hohen Migrantenanteil. Das bedeutet, dass dort, wo die meisten Transferleistungsempfänger wohnen auch die meisten Migranten leben und sich somit Tendenzen zur Segregation zeigen.

Die vier Quartierstypen werden in der Karte 12 verortet.

Karte 12: Typisierung zum Teilziel „Verbesserung der Wohnsituation in sozial auffälligen Quartieren“



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

Für die vier ermittelten Siedlungstypen ergeben sich folgende Prioritätsstufen:

Niedrige Priorität – Typ 1 (hellgrün)

Rund 2/3 aller Statistischen Unterbezirke fallen in den Typ 1 mit geringem Handlungsbedarf. Der Anteil an SGB II-Empfängern ist unterdurchschnittlich und ebenso der Anteil der Migranten.

Niedrige Priorität – Typ 2 (dunkelgrün)

Lediglich neun Statistische Unterbezirke gehören dem Typ 2 mit einem geringen SGB II-Empfänger-Anteil und einem überdurchschnittlichen Migranten-Anteil an. Dies zeigt die Korrelation zwischen den beiden Indikatoren. Der Unterbezirk Universität mit seinem hohen Anteil ausländischer Studenten gehört diesem Typus an. Der Handlungsbedarf ist auf Grund des geringen SGB II-Empfänger-Anteils als gering zu bewerten.

Mittlere Priorität – Typ 3 (hellorange)

Der durch einen hohen SGB II-Empfänger-Anteil und einen geringen Migranten-Anteil gekennzeichnete Typ 3 ist mit elf Statistischen Unterbezirken ebenfalls gering repräsentiert. Es zeigt sich eine räumliche Konzentration im westlichen Stadtgebiet (Bövinghausen 710, Lütgendortmund 730, Jungferntal 831 und Kirchlinde-Alt 841). Der überdurchschnittliche SGB II-Empfänger-Anteil, der vielfältige Hintergründe haben kann (z. B. eine einseitige Belegungspraxis der Vermieter), weist auf einen Handlungsbedarf hin.

Hohe Priorität – Typ 4 (dunkelorange)

In den 43 Statistischen Unterbezirken des Typ 4 besteht hoher Handlungsbedarf, da sowohl der SGB II-Empfänger-Anteil als auch der Migranten-Anteil über dem gesamtstädtischen Wert liegt. Dies sind deutliche Anzeichen für eine ungleiche Verteilung der Bevölkerungsgruppen im Stadtgebiet, zum Teil mit Segregationstendenzen.

Auffällig ist die Schwerpunktbildung in der Dortmunder Nordstadt, Eving und Lindenhorst sowie in Bereichen der Dorstfelder Brücke und Dorstfeld. Im westlichen Stadtgebiet weisen Teile des Stadtbezirks Mengede einen hohen Handlungsbedarf auf, ebenso wie Teile des Statistischen Bezirks Hörde. Auch die durch verdichteten Geschosswohnungsbau geprägten Unterbezirke Lanstrop-Neu (251), Scharnhorst-Ost (270), Wickeder Feld (341), Clarenberg (353) und Westerfilde (960) sind der höchsten Prioritätsstufe zuzuordnen.

Kontextindikatoren

Die Kontextindikatoren ergänzen die vorgestellten Ergebnisse und helfen beim besseren Verständnis der komplexen Situationen vor Ort.

Beispiel:

Zur tiefer gehenden Analyse der Statistischen Unterbezirke mit einer hohen Priorität hinsichtlich des Teilziels „Verbesserung der Wohnsituation in sozial auffälligen Quartieren“ ist die Mobilitätsziffer ein hilfreicher Kontextindikator.

Die kartografische Darstellung dieses Kontextindikators (Karte 26) zeigt eine deutlich über dem Durchschnitt liegende Mobilitätsziffer in den Statistischen Unterbezirken der Dortmunder Nordstadt, die in der Typisierung der höchsten Prioritätsstufe angehören. Dies ist ein Zeichen für die Funktion einer „Durchlaufstation“ der Dortmunder Nordstadt. Aber auch in den Citylagen (UBZ 001, 003, 004) ist die Mobilitätsziffer deutlich überdurchschnittlich, eine erhöhte Handlungspriorität ist nach Auswertung der Sozialindikatoren nicht gegeben.

Folgende Kontextindikatoren sind für das beschriebene Teilziel von besonderem Interesse:

- Angebotsmieten – Abweichungen vom gesamtstädtischen Median (Karte 8)
- Einkommen je Steuerpflichtigen in € (Karte 27)
- Anteil alleinerziehende Haushalte (Karte 21)
- Wohnfläche je Einwohner (Karte 15)
- Anteil Sozialwohnungen (Karte 14)
- Anteil Grundsicherungsempfänger ab 65 Jahre (Karte 13)
- Bevölkerungsentwicklung (Karte 19)
- Mobilitätsziffer (Karte 26)

Je nach Untersuchungsschwerpunkt können weitere Indikatoren hinzugezogen werden.

4. Zusammenfassung der Ergebnisse

Im Rahmen dieses Berichtes wurde eine Fülle von wohnungsmarktrelevanten Daten gebündelt und veranschaulicht. In einem ersten Schritt wurde die Aufmerksamkeit auf Statistische Unterbezirke gelenkt, in denen im Sinne der Teilziele des Kommunalen Wohnkonzeptes Handlungsbedarf bestehen könnte.

Teilziel „Verbesserung der Wohnsituation für Familien“

Die parallele Betrachtung der Zielindikatoren „Anteil der unter 10-Jährigen“ und „Anteil der Fortzüge der unter 10-Jährigen“ zeigt rein mengenmäßig eine breite Streuung. Auch wenn den meisten der 170 Statistischen Unterbezirke eine niedrige bis mittlere Prioritätsstufe zugeordnet wird, gibt es immerhin 34 Statistische Unterbezirke mit einer hohen Prioritätsstufe (hoher Anteil, hohe Fortzugsrate). Dies entspricht 20 % aller Statistischen Unterbezirke. Rein räumlich betrachtet ist vor allem in den innerstädtischen Bezirken eine überdurchschnittliche hohe Fortzugsintensität von Familien festzustellen.

Teilziel „Verbesserung der Wohnsituation für Seniorinnen und Senioren“

Anders sieht die Situation bei diesem Teilziel aus. Hier zeigt die Gegenüberstellung der Zielindikatoren „Anteil der 65-Jährigen und Älteren“ und „Fortzüge der 65-Jährigen und Älteren“ eine stärkere Ballung. Bis auf wenige „Ausreißer“ konzentrieren sich die meisten Statistischen Unterbezirke rund um die städtischen Durchschnittswerte. Lediglich 16 Statistische Unterbezirke sind in der höchsten Prioritätsstufe (hoher Anteil, hohe Fortzugsrate) zu finden, die sich relativ gleichmäßig im Stadtgebiet verteilen. In der nördlichen und westlichen Innenstadt sowie im nördlichen Teil des Stadtbezirks Hörde gibt es eine flächenmäßige Konzentration von Statistischen Unterbezirken mit einer überdurchschnittlichen Fortzugsrate.

Teilziel „Verbesserung der Wohnsituation in wohnungswirtschaftlich auffälligen Quartieren“

Bei der Betrachtung der beiden Zielindikatoren Leerstand und Angebotsmieten und der daraus resultierenden Typisierung ergibt sich ein sehr heterogenes und schwer interpretierbares Bild in der Verteilung der Prioritätsstufen. Es fällt auf, dass sich im südlichen Stadtgebiet kein Statistischer Unterbezirk mit höchster Priorität befindet.

Insgesamt gibt es 23 Statistische Unterbezirke, die unter wohnungswirtschaftlichen Aspekten eine besonders hohe Handlungspriorität aufweisen. Hier gilt es Ursachen dafür zu finden, warum trotz niedriger bzw. unterdurchschnittlicher Mieten dort die Leerstandsquoten vergleichsweise hoch sind.

Teilziel „Verbesserung der Wohnsituation in sozial auffälligen Quartieren“

Die Typisierung anhand der Zielindikatoren SGB II-Anteil und Migranten-Anteil zeigt eine deutliche Polarisierung im Dortmunder Stadtgebiet. Weit mehr als die Hälfte aller Statistischen Unterbezirke gehören dem Typ 1 mit geringem Handlungsbedarf an. Jedoch weisen 43 der insgesamt 170 Statistischen Unterbezirke die höchste Prioritätsstufe mit einem hohen SGB II-Anteil und hohem Migranten-Anteil auf. Gerade einmal 20 Statistische Unterbezirke sind durch einen hohen SGB II-Anteil

bei niedrigem Migranten-Anteil bzw. einen niedrigen SGB II-Anteil bei hohem Migranten-Anteil gekennzeichnet. Dies macht auf eine sehr einfache Weise auf soziale Segregationstendenzen in Dortmund aufmerksam.

Um die Situation in den herausgestellten Statistischen Unterbezirken näher zu bestimmen, können nun zielbezogen weitere Kontextindikatoren hinzugezogen werden. Die Indikatoren des kleinräumigen Wohnungsmarktmonitoringsystems dienen damit als eine Art Baukasten, aus dem sich die Akteure die benötigten Informationen je nach Interessenlage zusammenstellen können.

Liste der 170 Statistischen Unterbezirke

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

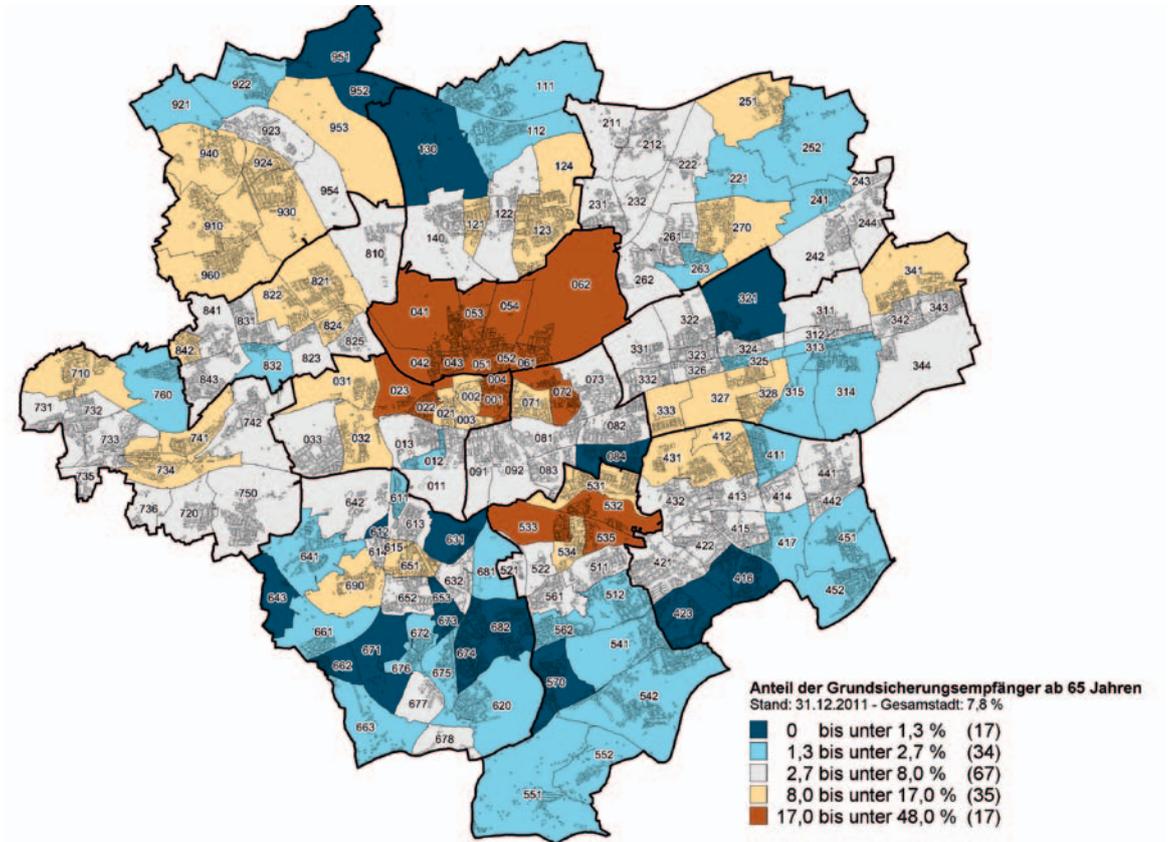
Liste der Ziel- und Kontextindikatoren

Indikatortyp	Karte	Indikator – Kurzbeschreibung	Indikator – ausführliche Beschreibung
Zielindikator Teilziel „Familien“	1	Anteil unter 10-Jährige	Anteil der unter 10-Jährigen an der 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“	4	Anteil 65-Jährige und Ältere	Anteil der 65-Jährigen und Älteren an der HWB am 31.12. in %
Zielindikator Teilziel „Senioren“	5	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 auffällige Quartiere“	7	Anteil SGB II Empfänger	SGB II-Quote (Leistungsempfänger nach SGB II in % der Bevölkerung von unter 65 Jahren)
Zielindikator Teilziel „sozial auffällige Quartiere“	8	Anteil Migranten	Anteil Migranten (Ausländer + Deutsche mit Migrationshintergrund) an der HWB zum 31.12. in %
Zielindikator Teilziel „wohnungswirtschaftlich auffällige Quartiere“	10	Leerstandsquote	Leerstandsquote (gem. Definition) zum 31.12.
Zielindikator Teilziel „wohnungswirtschaftlich auffällige Quartiere“	11	Mietpreise	Mietpreise (Angebotspreise) – Abweichung vom gesamtstädtischen Median-Preis in % – Zusammenfassung der Angebote des Auswertungsjahrs und des Vorjahrs
Kontextindikator	13	Anteil Grundsicherungsempfänger ab 65 Jahre	Anteil der Grundsicherungsempfänger ab 65 Jahren an allen Einwohnern ab 65 Jahren am 31.12. in %
Kontextindikator	14	Anteil Sozialwohnungen	Anteil Sozialwohnungen an allen Wohnungen am 31.12. in %
Kontextindikator	15	Wohnfläche je Einwohner	Wohnfläche je Einwohner (WBB) zum 31.12. in m ²
Kontextindikator	16	Anteil Wohnungen mit mehr als 5 Räumen	Anteil Wohnungen mit mehr als 5 Räumen an allen Wohnungen in Wohngebäuden zum 31.12. in %
Kontextindikator	17	Anteil Ein- und Zweifamilienhäuser	Anteil der Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern an allen Wohnungen in Wohngebäuden zum 31.12. in %
Kontextindikator	18	Summe der Baufertigstellungen je 1.000 Einwohner	Summe der Baufertigstellungen (Neubau) der letzten 5 Jahre je 1.000 EW zum 31.12. des Auswertungsjahrs
Kontextindikator	19	Bevölkerungsentwicklung	Bevölkerungsentwicklung – Vergleich der Stichtage (5-Jahreszeitraum) Veränderung zum Basisjahr in %
Kontextindikator	20	Durchschnittliche Haushaltsgröße	Durchschnittliche Haushaltsgröße (WBB/Anzahl HH)
Kontextindikator	21	Anteil alleinerziehende Haushalte	Anteil alleinerziehende Haushalte zum 31.12. in %

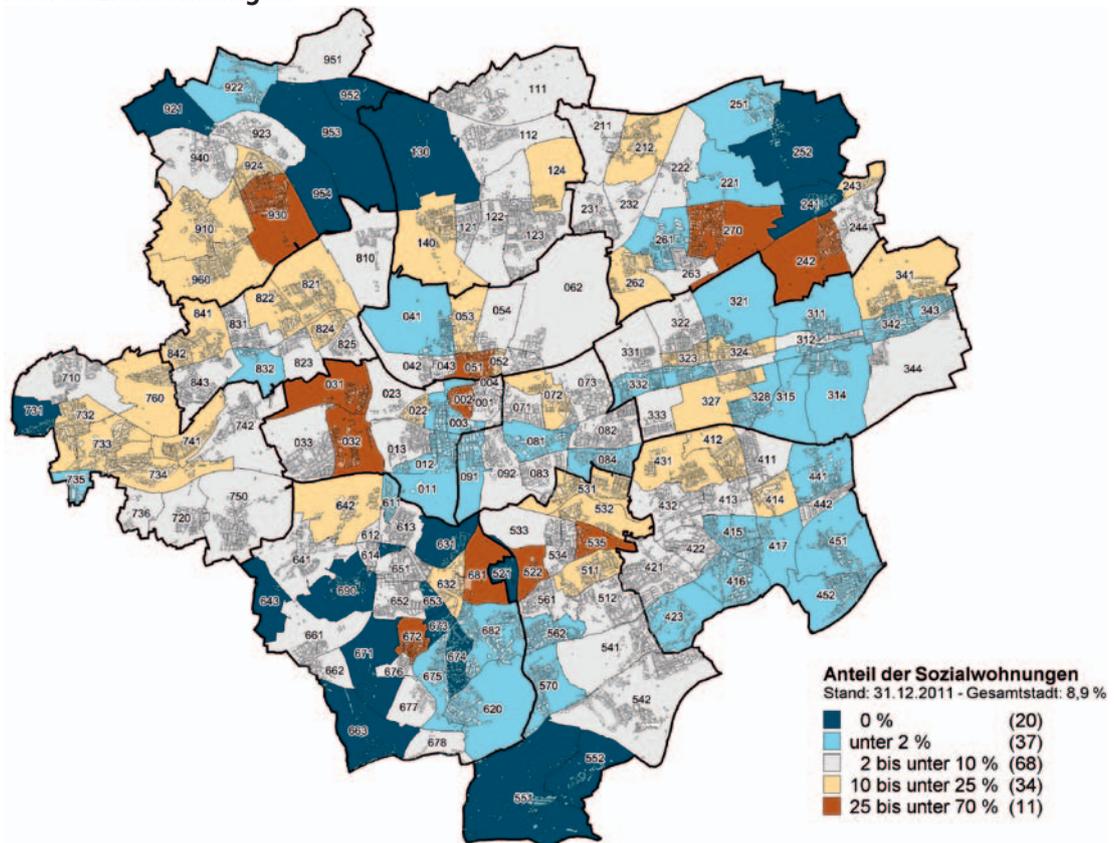
Kontextindikator	22	Jugendquotient	Jugendquotient (0 bis unter 18-Jährige/ 18 bis unter 65-Jährige)
Kontextindikator	23	Altenquotient	Altenquotient (über 65-Jährige/18 bis 65-Jährige)
Kontextindikator	24	Durchschnittliche Zahl der Zuzüge pro Jahr der unter 10-Jährigen	Durchschnittliche Zahl der Zuzüge pro Jahr (der letzten 5 Jahre 2005–2009, Binnen- und Nahwanderung) der unter 10-Jährigen in % der Altersgruppe im Auswertungsjahr
Kontextindikator	25	Durchschnittliche Zahl der Zuzüge pro Jahr der 65-Jährigen und Älteren	Durchschnittliche Zahl der Zuzüge pro Jahr (der letzten 5 Jahre, Binnen- und Nahwanderung) der 65-Jährigen und Älteren in % der Altersgruppe im Auswertungsjahr
Kontextindikator	26	Mobilitätsziffer	Mobilitätsziffer (Wanderungsvolumen des Auswertungsjahres je 1.000 EW zum 31.12.)
Kontextindikator	27	Einkommen je Steuerpflichtigen in Euro	Gesamtbetrag der Einkünfte je Steuerpflichtigen in Euro (Stand 2011)
Kontextindikator	28	Anteil der Hochbetagten	Anteil der 80-Jährigen und Älteren an der HWB am 31.12. in %
Kontextindikator	29	Pflegeplätze, Alten- und Servicewohnungen	Anzahl der Pflegeplätze, Alten- und Servicewoh- nungen laut Pflegedatenbank (Stand 2011)

Kartografische Darstellung der Kontextindikatoren

Karte 13: Anteil der Grundsicherungsempfänger ab 65 Jahren

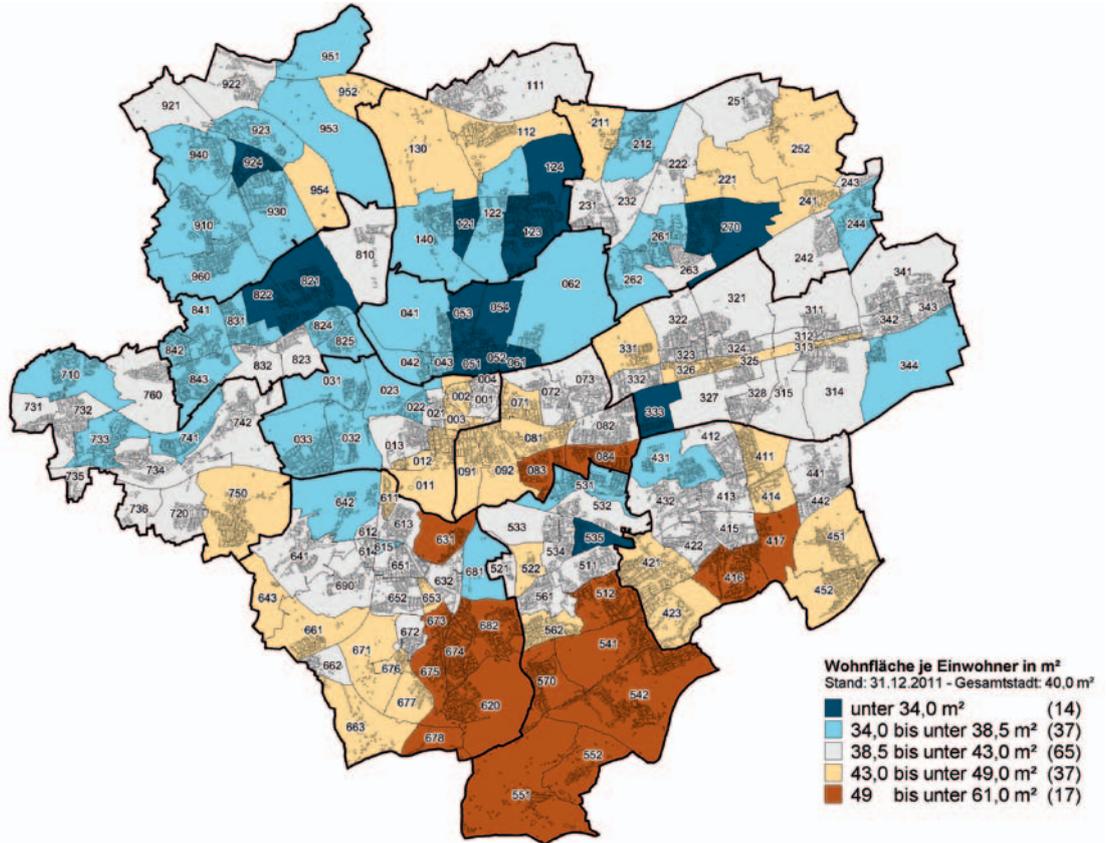


Karte 14: Anteil der Sozialwohnungen

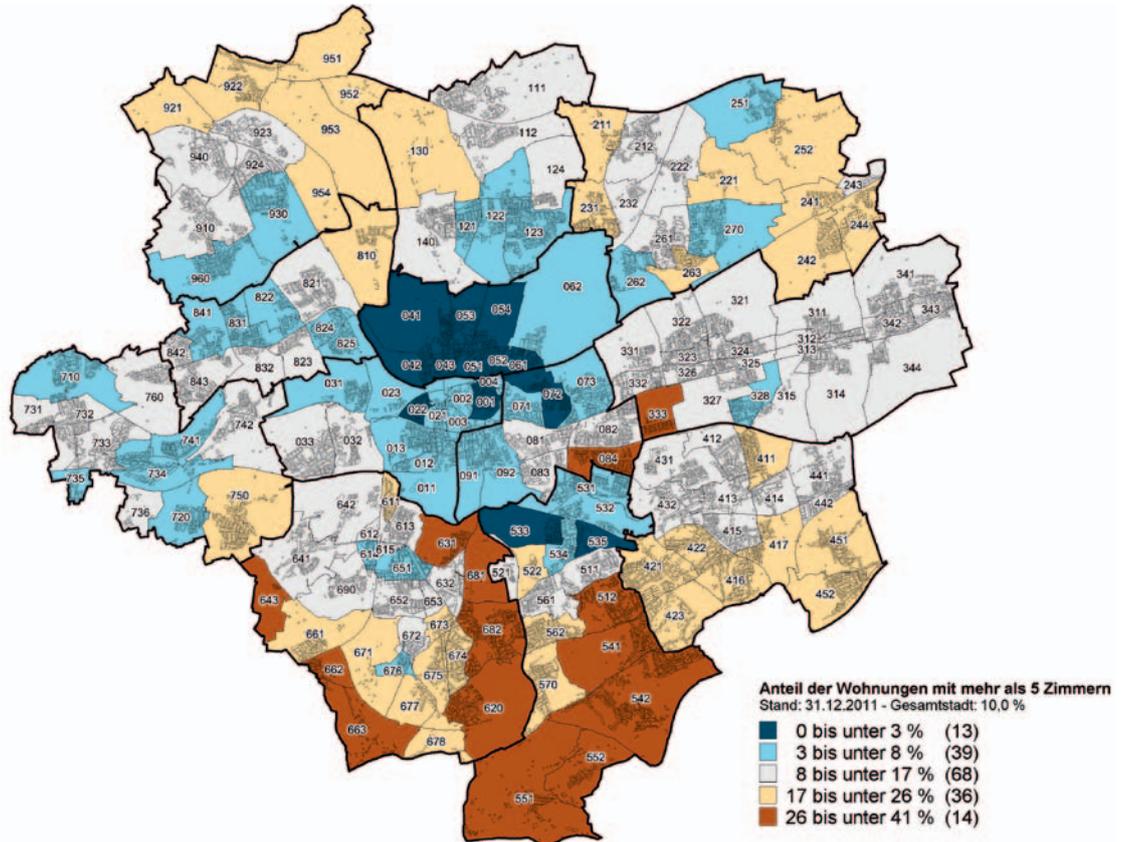


Quelle: Stadt Dortmund, Amt für Wohnungswesen nach Daten der Dortmunder Statistik

Karte 15: Wohnfläche je Einwohner

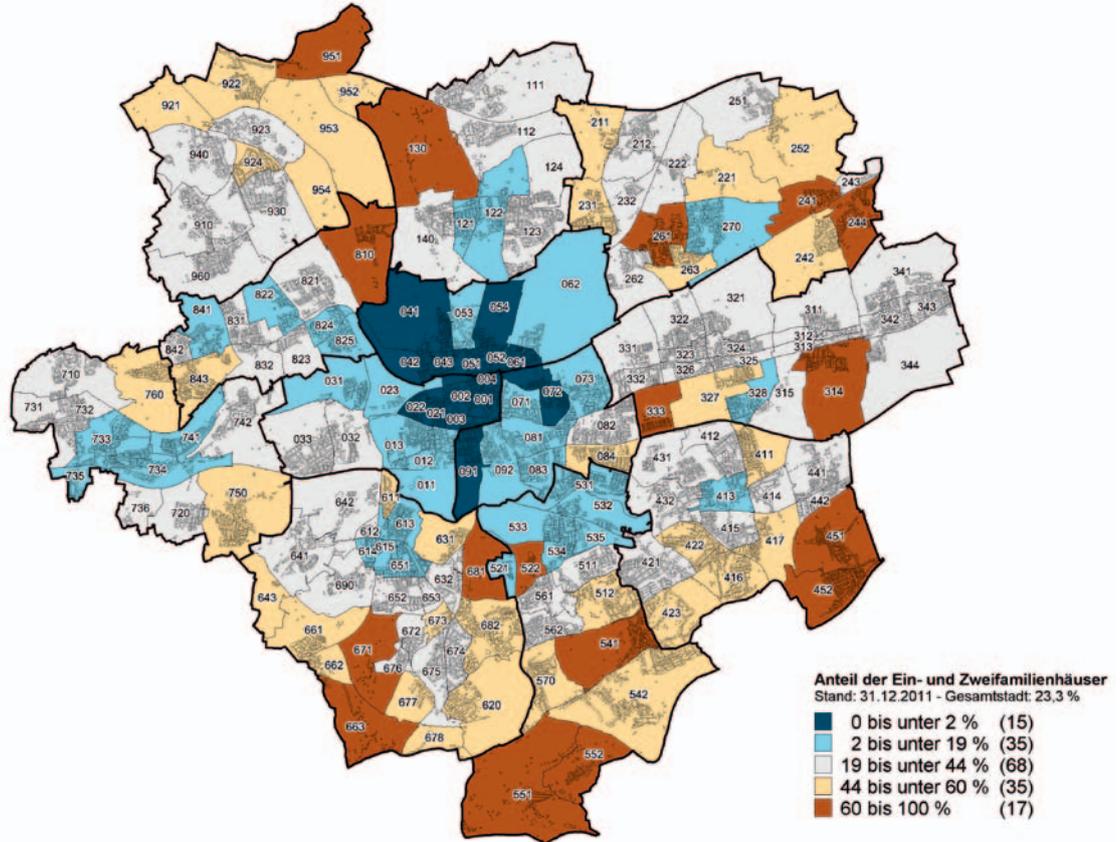


Karte 16: Anteil Wohnungen mit mehr als 5 Räumen

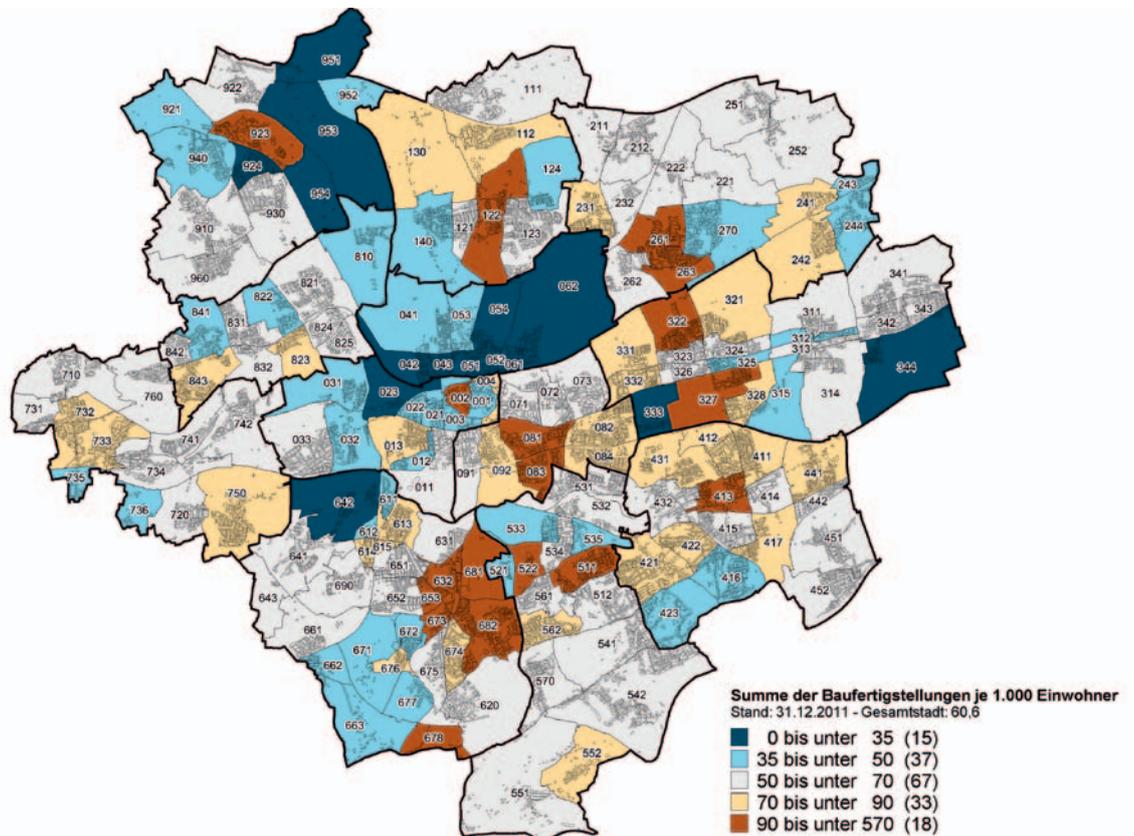


Quelle: Stadt Dortmund, Amt für Wohnungswesen nach Daten der Dortmunder Statistik

Karte 17: Anteil Ein- und Zweifamilienhäuser

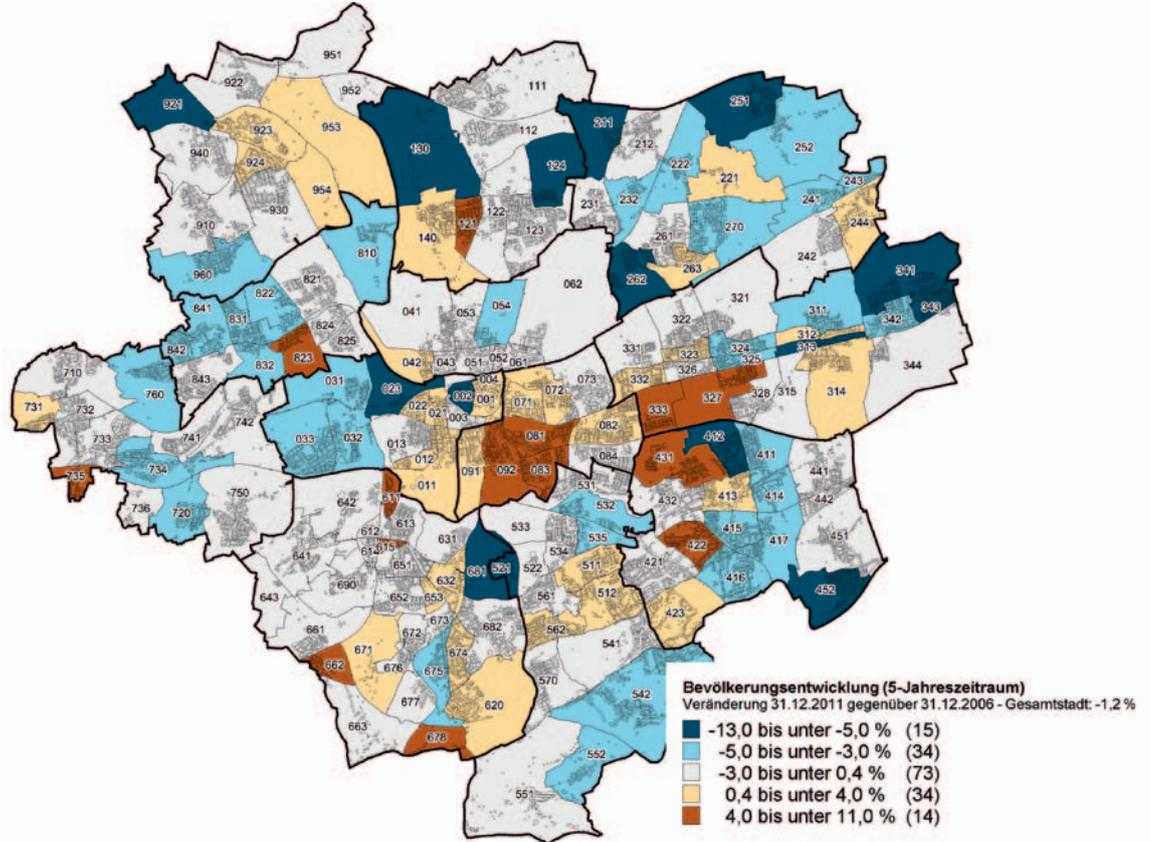


Karte 18: Summe der Baufertigstellungen je 1.000 Einwohner

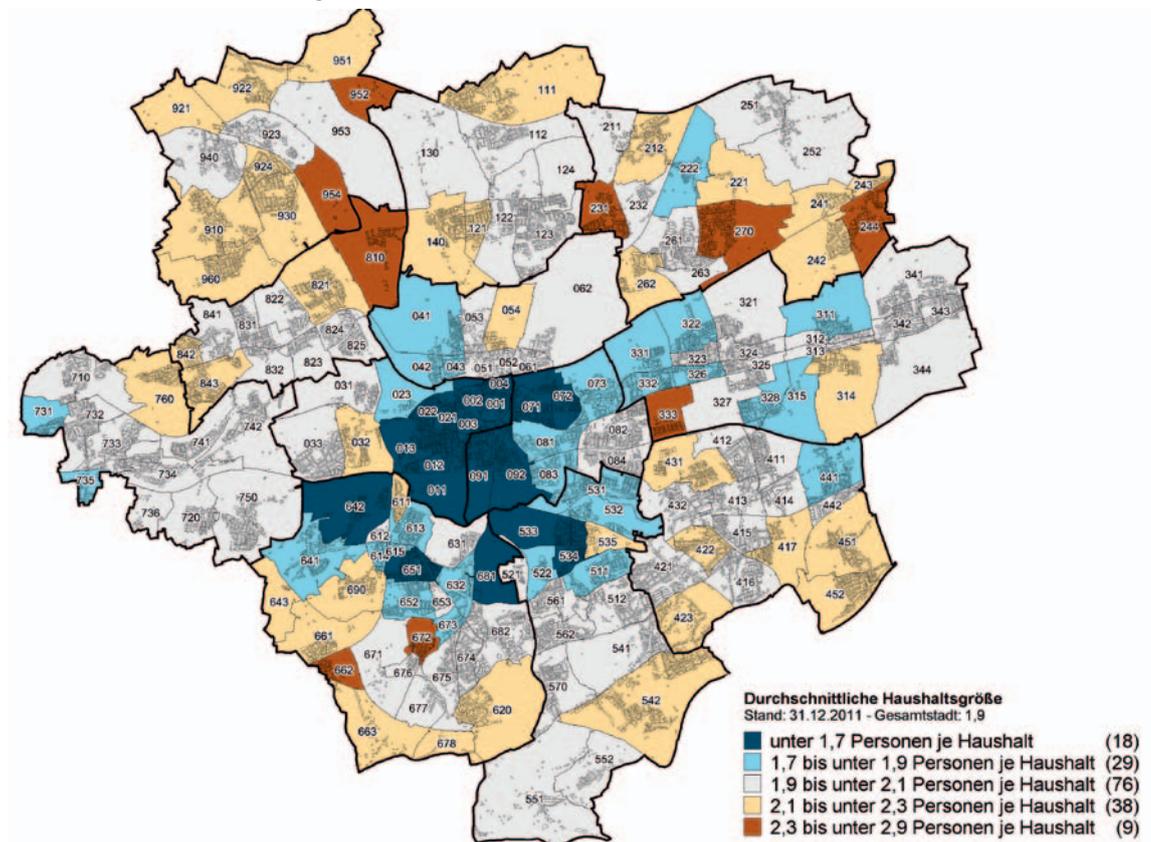


Quelle: Stadt Dortmund, Amt für Wohnungswesen nach Daten der Dortmunder Statistik

Karte 19: Bevölkerungsentwicklung

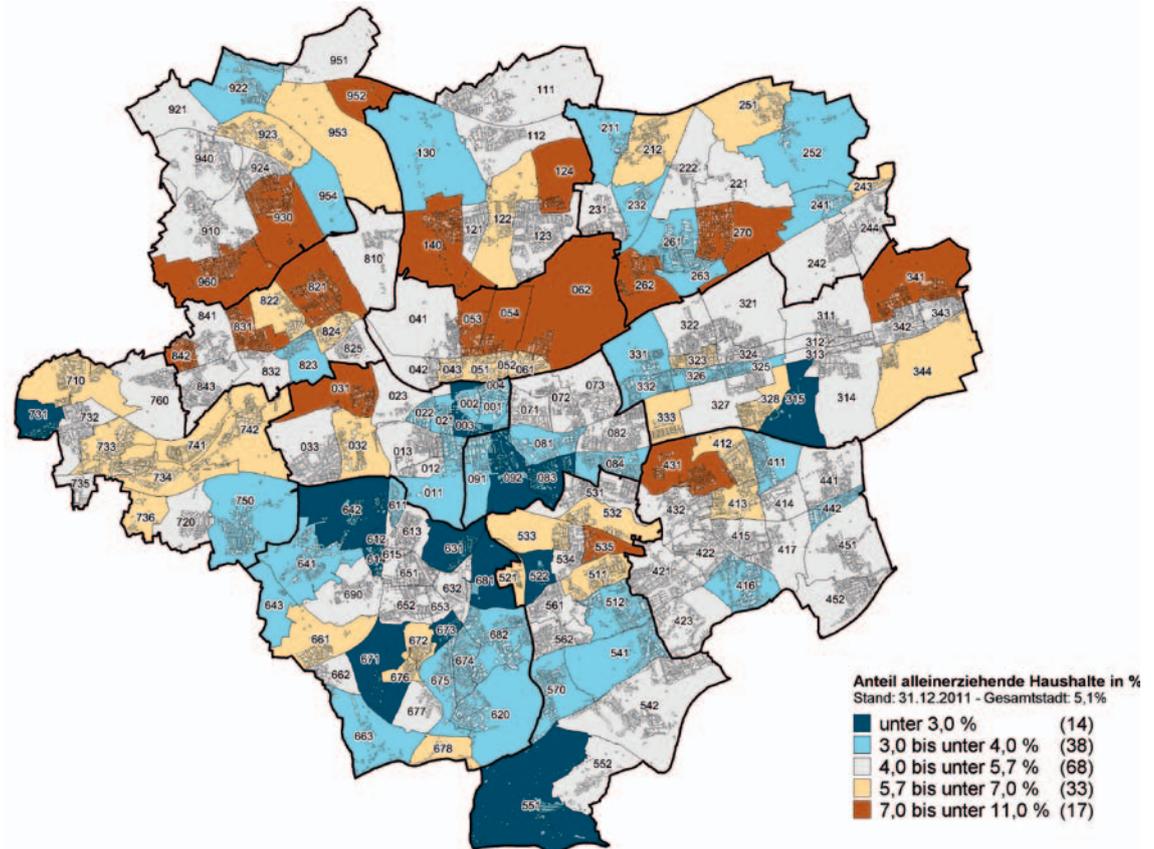


Karte 20: Durchschnittliche Haushaltsgröße

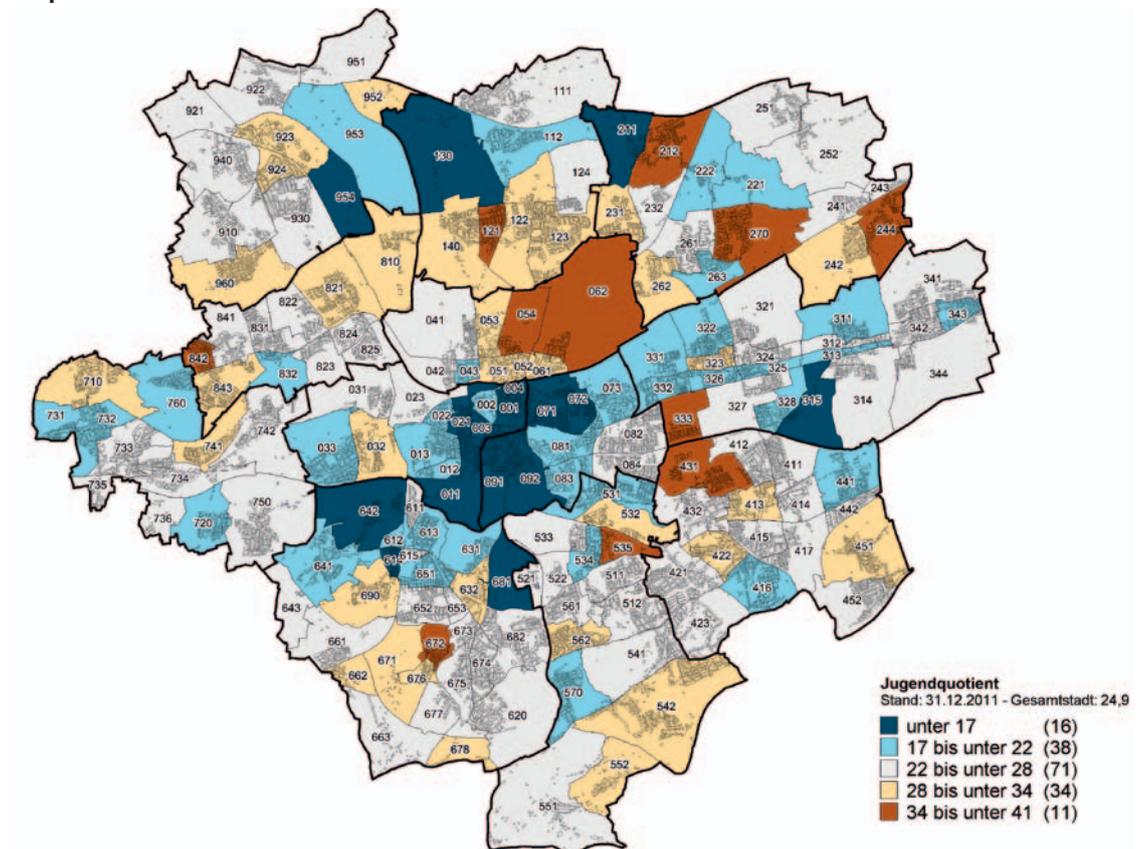


Quelle: Stadt Dortmund, Amt für Wohnungswesen nach Daten der Dortmunder Statistik

Karte 21: Anteil alleinerziehender Haushalte

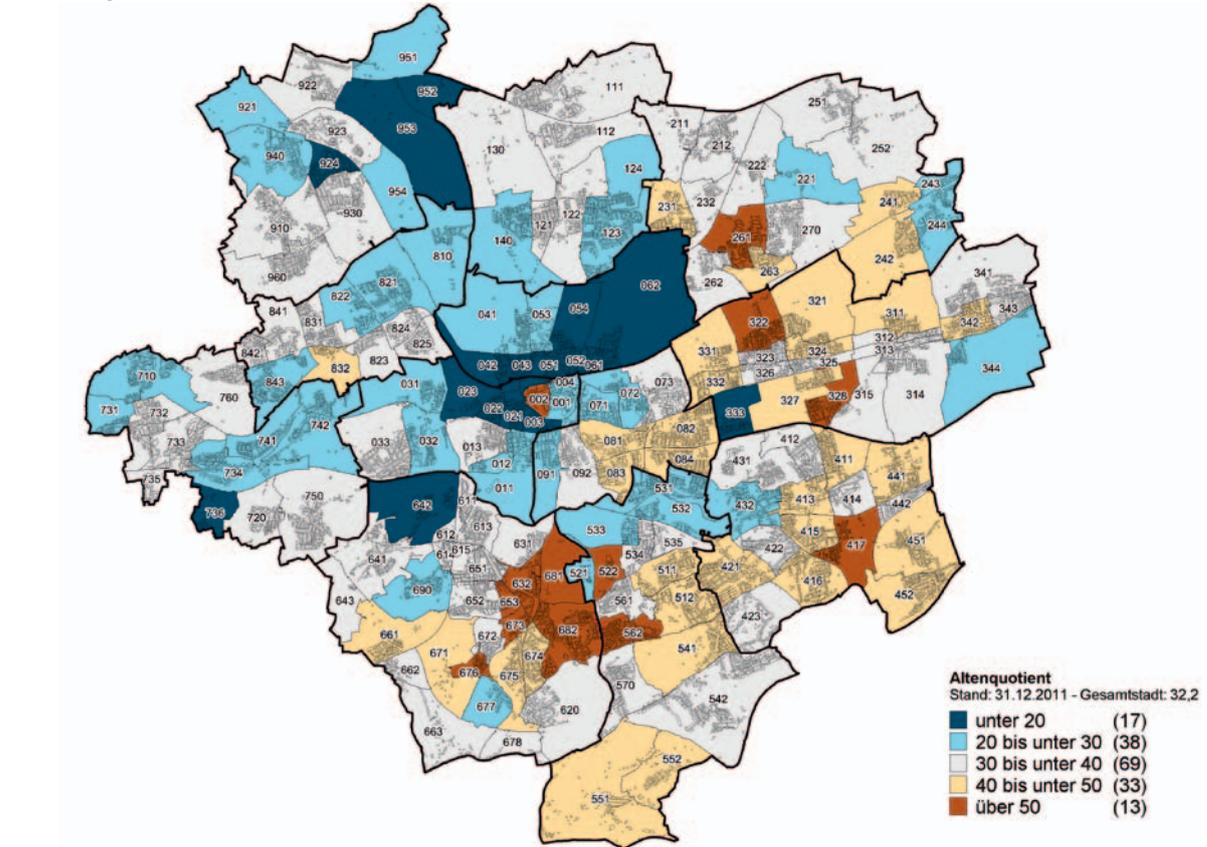


Karte 22: Jugendquotient

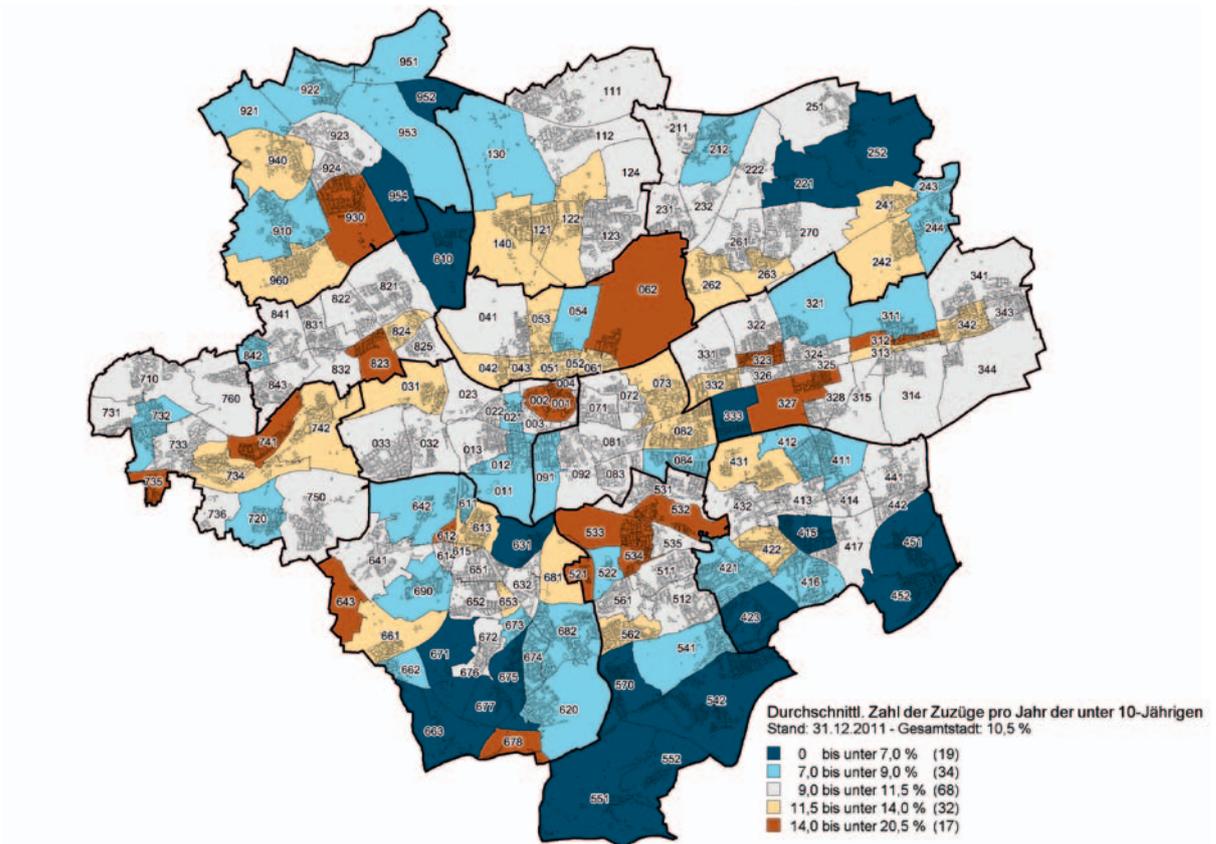


Quelle: Stadt Dortmund, Amt für Wohnungswesen nach Daten der Dortmunder Statistik

Karte 23: Altenquotient

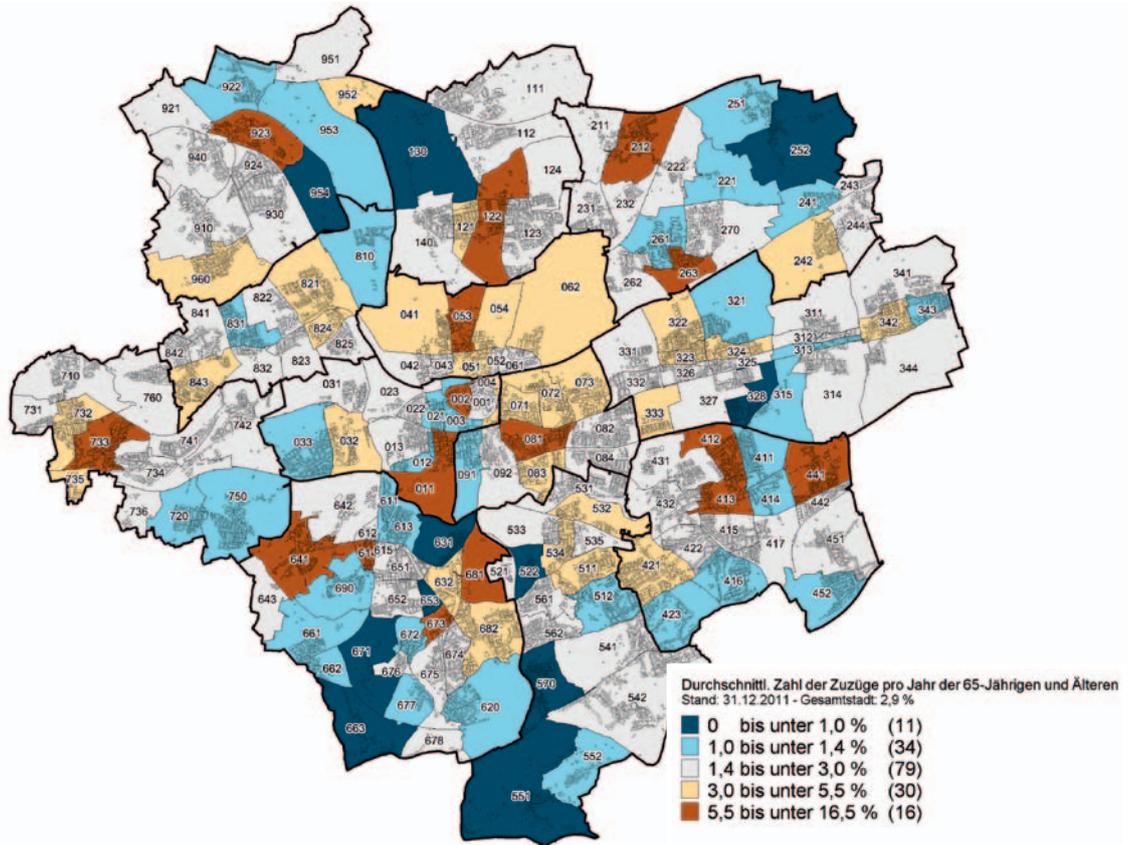


Karte 24: Durchschnittliche Zahl der Zuzüge pro Jahr der unter 10-Jährigen

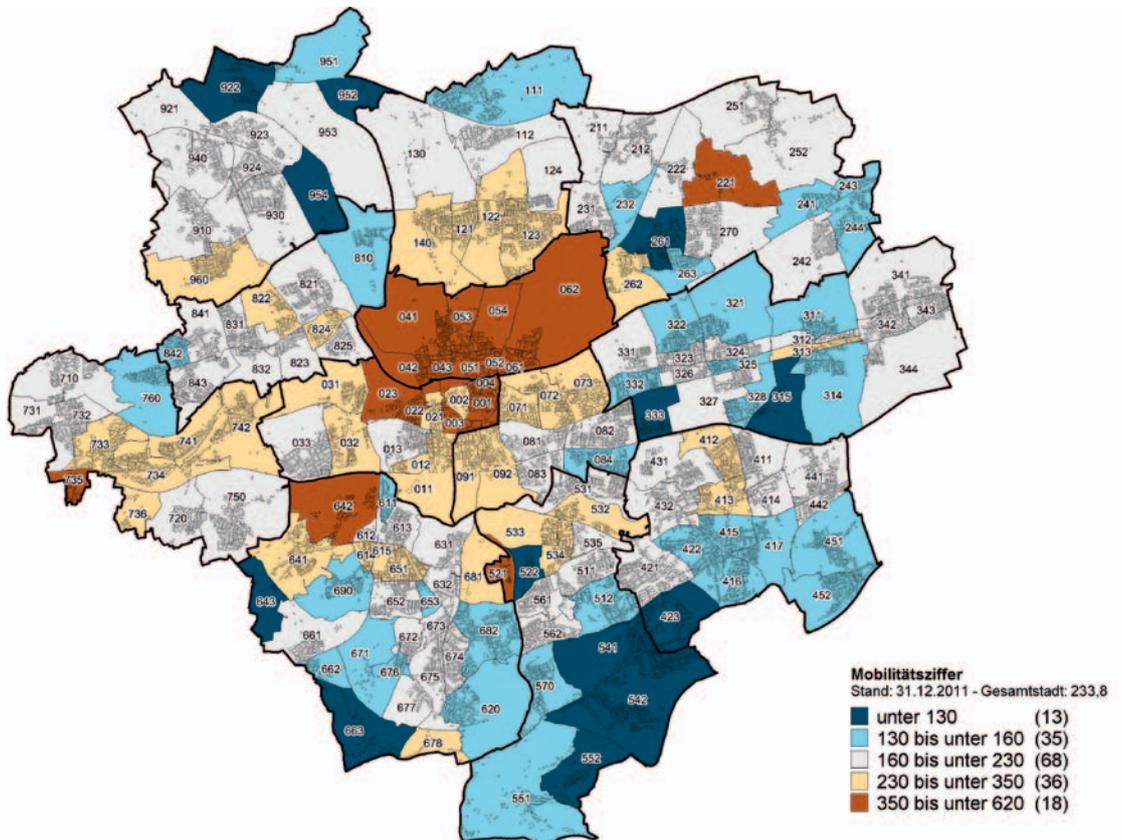


Quelle: Stadt Dortmund, Amt für Wohnungswesen nach Daten der Dortmunder Statistik

Karte 25: Durchschnittliche Zahl der Zuzüge pro Jahr der 65-Jährigen und Älteren

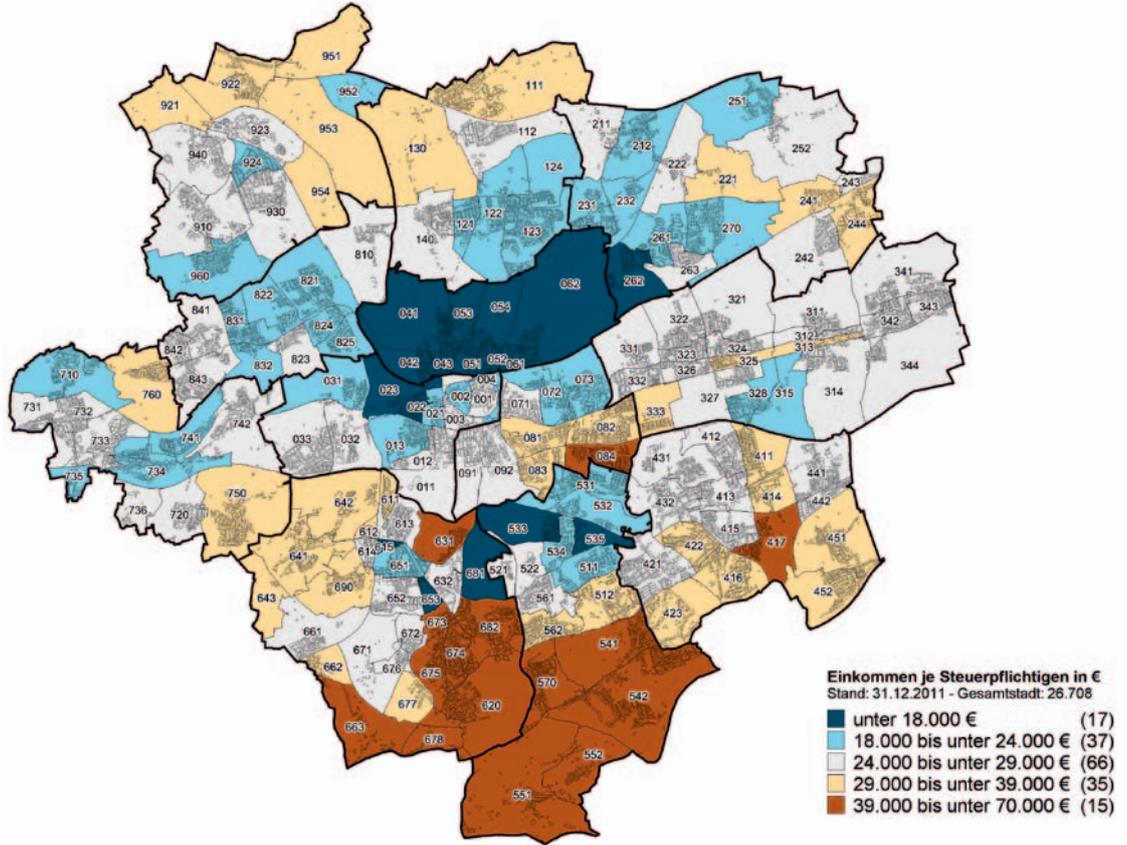


Karte 26: Mobilitätsziffer

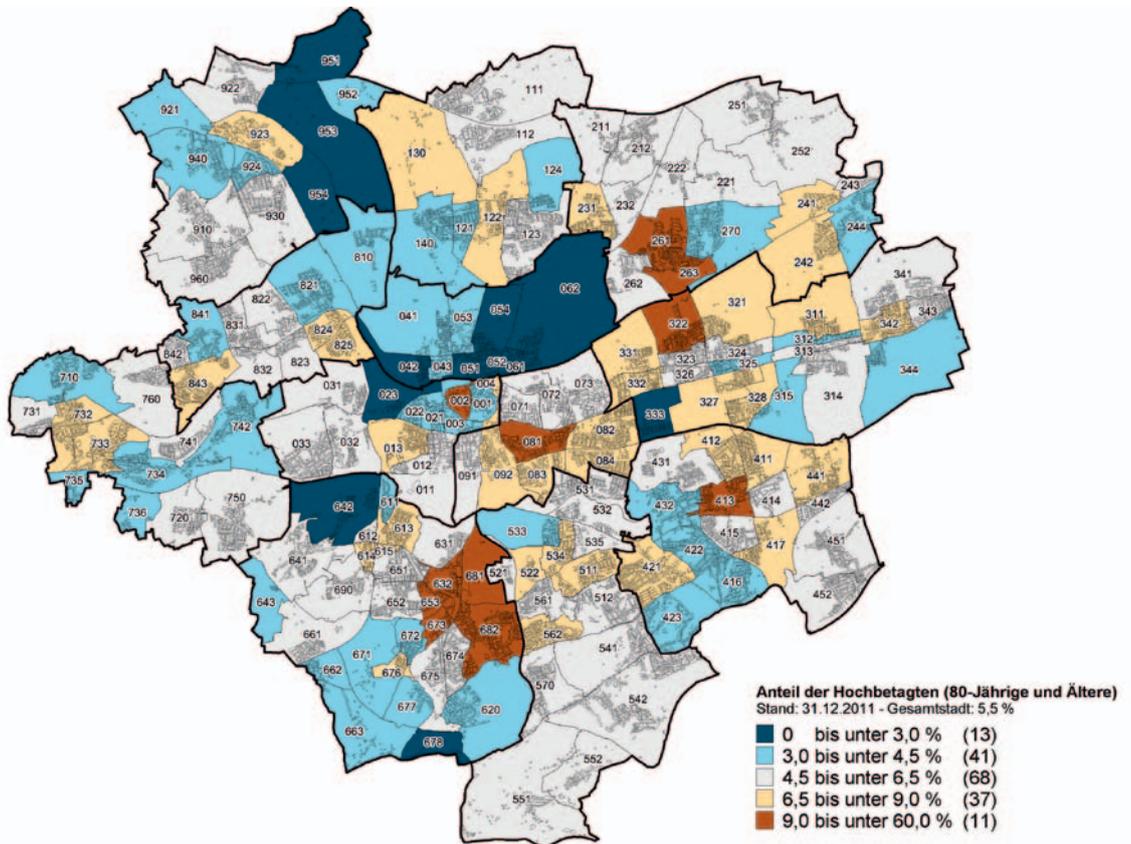


Quelle: Stadt Dortmund, Amt für Wohnungswesen nach Daten der Dortmunder Statistik

Karte 27: Einkommen je Steuerpflichtigen in Euro

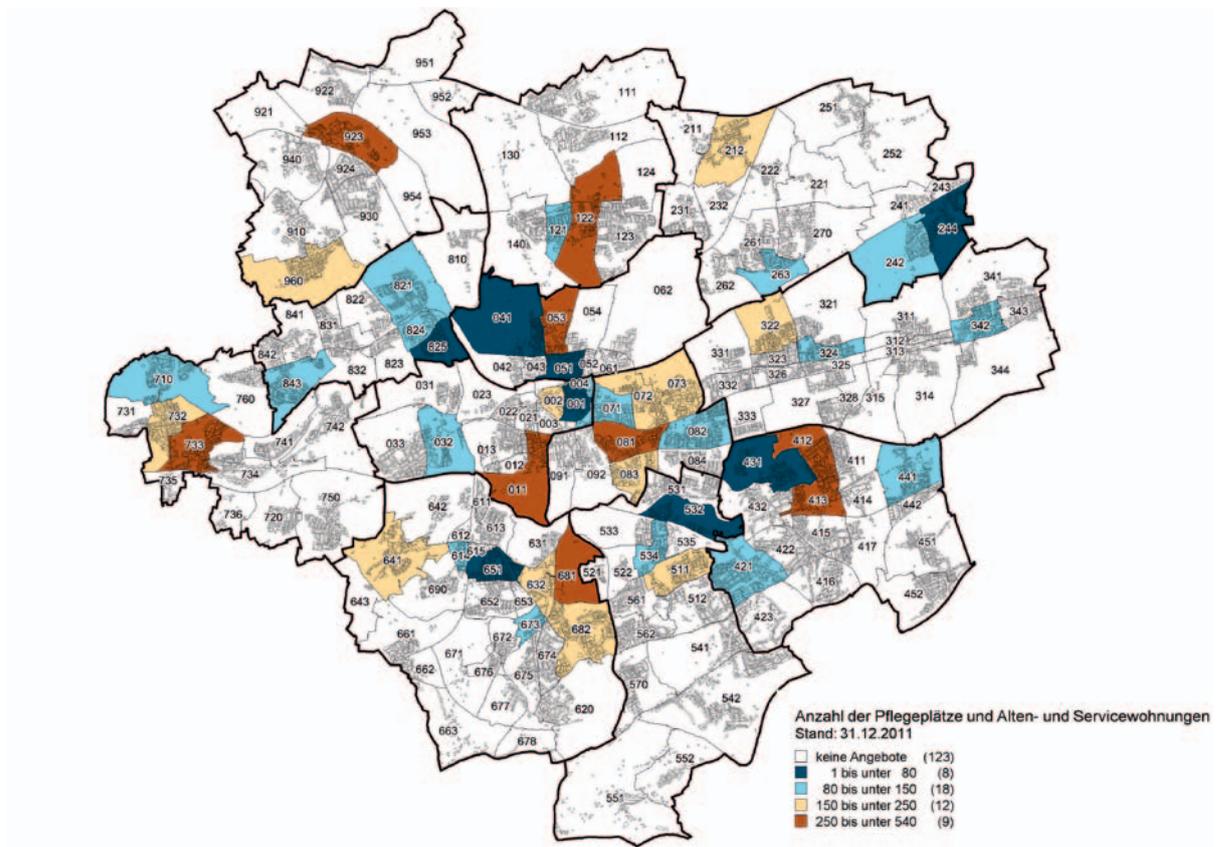


Karte 28: Anteil der Hochbetagten (80-Jährige und Ältere)



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

Karte 29: Anzahl der Pflegeplätze, Alten- und Servicewohnungen



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

Impressum

Herausgeberin: Stadt Dortmund
Amt für Wohnungswesen
Südwall 2-4, 44137 Dortmund
Tel. (0231) 50-2 26 49/2 54 11
Fax (0231) 50-2 39 48
www.wohnungswesen.dortmund.de

Redaktion: Thomas Böhm (verantwortlich)
Julia Meininghaus
Sonja Kretschmann

Gestaltungskonzept: Stadt Dortmund, Dortmund-Agentur
März 2013

