

Beiträge zur **Stadtentwicklung**

Info 27

BÜRGERBEFRAGUNG Wohnen in Arnsberg 2006

Impressum

Herausgeber Stadt Arnsberg
Der Bürgermeister
FB 4 Planen|Bauen|Wohnen
e-mail: stadtentwicklung@arnsberg.de
www.arnsberg.de

Redaktion Bettina Dräger-Möller
Text Tel.: 02932 / 201 - 1409
e-mail: b.draeger-moeller@arnsberg.de

Layout Sabine Tschauder
Grafiken Mitarbeit: Andreas Cyrus

Druck Eigenverlag

Dezember 2006

Bürgerbefragung 'Wohnen in Arnsberg 2006'

Die Stadt Arnsberg beteiligt sich an dem bundesweiten Pilotprojekt 'Bürgerpanel', das durch das Forschungsinstitut für öffentliche Verwaltung in Speyer begleitet wird. Mit diesem Projekt sollen die Möglichkeiten einer kontinuierlichen Befragung der Bevölkerung zu einzelnen Themen und Fragestellungen des kommunalen Lebens überprüft werden. Die Bevölkerung soll u.a. auf diese Weise die Gelegenheit erhalten, sich aktiv am öffentlichen Leben in der Kommune zu beteiligen.

Befragt wurden im Dezember 2005 zum Themenfeld "Wohnen in Arnsberg" Bürger und Bürgerinnen über 15 Jahre. Hinsichtlich Wohnort (Stadtteil), Alter, Geschlecht und Bildungsabschlüssen handelt es sich um eine repräsentative Befragung, so dass davon ausgegangen werden kann, dass die Ergebnisse ein vollständiges und korrektes Bild der Meinungen und Verhältnisse wiedergeben. Ende letzten Jahres wurde die 2. Befragungsstaffel zum Thema 'Wohnen' durchgeführt, deren wesentliche Erkenntnisse zur Wohnraumnachfrage im Folgenden vorgestellt werden.

Die Abbildungen beruhen auf den Ergebnissen dieser Befragung. Die genaue Fragestellung ist den Abbildungen jeweils hinzugefügt. Die aufgeführten Zitate sind der einer Erstausswertung der Befragungsergebnisse durch Herrn Dr. Kai Masser vom Forschungsinstitut für öffentliche Verwaltung Speyer entnommen.

Inhalt

Seite

1	Derzeitige Wohnsituation	6
2	Veränderungen der Wohnsituation	14
3	Zukünftige Wohnsituation nach geplantem Umzug	20

WESENTLICHE ERGEBNISSE

Derzeitige Wohnsituation

Alles in allem ist die Zufriedenheit der Arnsberger mit ihrer Wohnung und ihrem Wohnumfeld groß. Trotzdem scheinen die Arnsberger mit den Immobilien- und Wohnungsangeboten nicht rundum zufrieden zu sein.

Die Arnsberger sind ihrer Heimatstadt über lange Zeiträume verbunden. Fast die Hälfte lebt seit ihrer Geburt in der Stadt, weitere 40 % länger als 10 Jahre. Dennoch ist die Bevölkerungsfluktuation insgesamt als hoch einzustufen. 14 % der Wohnbevölkerung lebt kürzer als 10 Jahre in Arnsberg. Nahezu die Hälfte der Arnsberger hat innerhalb der letzten 10 Jahre die Wohnung gewechselt. Dabei steigt die Umzugsneigung, je kürzer man in Arnsberg lebt.

Die personengebundene Wohneigentumsquote hat sich seit 1999 um 6 % erhöht und liegt nun mit 58 % über dem Bundesdurchschnitt. (Kap.1)

Insgesamt zeigen sich auf dem Wohnungsmarkt in sozialer und räumlicher Hinsicht gegenläufige Entwicklungen:

Gemessen an dem Pro-Kopf-Wohnflächenverbrauch kann die Wohnraumversorgung in Arnsberg als durchaus gut bewertet werden. Mit durchschnittlich 46 m² steht einem Arnsberger knapp 5 m² mehr Wohnfläche zur Verfügung als dem durchschnittlichen Bundesbürger. Hiervon gibt es allerdings ganz erhebliche Abweichungen, da mit steigender Anzahl der Haushaltsmitglieder die Wohnungen zwar größer werden, der Pro-Kopf-Verbrauch allerdings sinkt. So verfügt ein Single-Haushalt über fast 75 m², während in einem 5-Personen-Haushalt jedem einzelnen Mitglied nur noch 23 m² zur Verfügung stehen.

Dabei zeigen die Befragungsergebnisse, dass es einen Zusammenhang zwischen der Wohnfläche und der Wohnzufriedenheit gibt. Personen, denen 50 m² und mehr zur Verfügung stehen, sind sehr zufrieden mit ihrer Wohnung, wohingegen Personen, denen weniger als 25 m² zur Verfügung stehen, sehr unzufrieden sind. Die letztere Gruppe ist im übrigen auch sehr unzufrieden mit dem Wohnungsangebot in Arnsberg.

Auch räumlich betrachtet gibt es innerstädtisch erhebliche Disparitäten. So steht einem Oeventroper 56 m² Wohnfläche zur Verfügung, während sich ein durchschnittlicher Neheimer mit 42 m² begnügen muss. Dies ist zurückzuführen auf grundlegend verschiedene Wohnungsstrukturen in den Ortsteilen. Während in den Dörfern und in Oeventrop das Einfamilienhaus die dominierende Wohnform darstellt, wird in den zentralen Ortsteilen aber auch in einem nennenswerten Umfang Wohnraum in Mehrfamilienhäusern (Neheim 48 %) bereitgestellt.

Veränderungen der Wohnsituation

Für die Abschätzung von Entwicklungen und künftigen Nachfragen auf dem Wohnungsmarkt ist die Kenntnis über die Mobilität und die Umzugsneigung der Wohnbevölkerung von zentraler Bedeutung. Für fast ein Drittel der Arnsberger Wohnbevölkerung ist in den nächsten 3 Jahren ein Wohnungswechsel ein mehr oder weniger dringliches Thema. Immerhin 13 % waren sich zum Zeitpunkt der Befragung sicher, dass sie in diesem Zeitraum umziehen werden.

Auch in diesem Zusammenhang zeigt sich wiederum die Bedeutung der Wohnfläche für die Wohnzufriedenheit, denn diejenigen, die sich sicher sind, eine neue Wohnung zu suchen, weisen den geringsten Pro-Kopf-Wohnflächenverbrauch auf.

Auf die Frage, welcher Grund letztendlich einen Umzug auslöst, wird ein Potpourri verschiedenster Gründe aufgeführt. Den alles überragenden Grund gibt es nicht. Aber ähnlich wie bei den Befragungen der fort- und zugezogenen Haushalten lässt sich insgesamt erkennen, dass in diesem Zusammenhang der Wohnungsmarkt eine eher untergeordnete Bedeutung hat.

64 % derjenigen, die einen sicheren Umzug planen, wollen in Arnsberg bleiben, dabei möchten die meisten in ihrem jetzigen Stadtteil bleiben. Bei denjenigen, die ihren Stadtteil verlassen wollen, genießt Neheim eine Bevorzugung.

Bezüglich der Wahl eines Wohngebietes genießen innenstadtnahe, gewachsene Siedlungsbereiche die höchste Präferenz. Zentrale Innenstadtbereiche werden eher zurückhaltend beurteilt. Am meisten werden in Neheim und Alt-Arnsberg die Innenstädte geschätzt. Interessanterweise werden Neubaugebiete nur von den Oeventropern positiv beurteilt.

Zukünftige Wohnsituation nach geplantem Umzug

Die Unsicherheit unter denjenigen, die in den nächsten 3 Jahren eine neue Wohnung suchen werden, ist in Bezug auf die Wohnform und die damit verbundene Eigentumsform relativ groß. Fast 1/3 kann die Frage nach der zukünftigen Wohnform noch nicht beantworten und 14 % wissen noch nicht, ob sie kaufen oder mieten wollen.

Der Wunsch von 47 % der Umzugswilligen, in einem Einfamilienhaus wohnen zu wollen, ist allerdings nicht zwangsläufig mit einem Immobilienkauf verbunden, denn 56 % beabsichtigen zu mieten.

Die finanziellen Belastungen und Verpflichtungen halten die meisten Umzugswilligen von einer Eigentumsbildung ab.

Im Mietwohnungsbau sollte eine durchschnittliche Wohnung über eine Wohnfläche von 75,9 m² verfügen, die sich auf durchschnittlich 3,3 Räume verteilt.

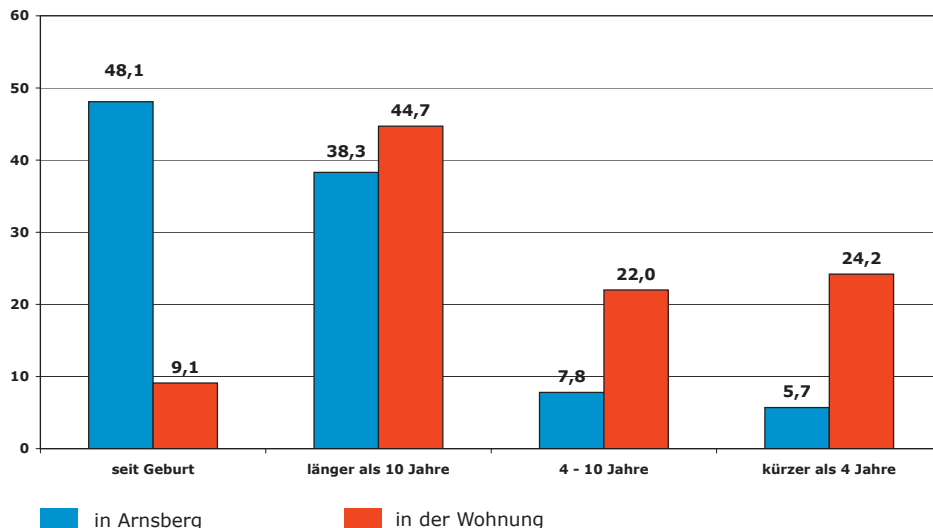
Zukünftige Eigenheimbesitzer wünschen sich eine durchschnittliche Grundstücksgröße von 457 m². Auch hier zeigt sich, dass innerhalb des Stadtgebietes sehr unterschiedliche Wohnvorstellungen realisiert werden sollen oder können. In Neheim und Alt-Arnsberg werden Grundstücke unterhalb von 400 m² nachgefragt, sollte ein durchschnittliches Grundstück in Hüsten 510 m² und auf den Dörfern sogar 647 m² umfassen.

Gegenüber neuen Wohnformen zeigen sich die Arnsberger recht aufgeschlossen. Dies ist zum einen auf die bereits entstandenen erfolgreichen gemeinschaftlichen Servicewohnprojekte für Senioren zurückzuführen. Zum anderen könnte es aber darauf hinweisen, dass die Entstehung gemeinschaftlich getragener Wohnformen gerade in kleineren Städten, in denen das Gemeinschaftsleben noch sehr stark ausgeprägt ist, viel aussichtsreichere Realisierungschancen haben als z.B. in Großstädten.

1 DERZEITIGE WOHSITUATION

Abb.1: **Wohndauer in Arnsberg und in der Wohnung**

Frage: Seit wann wohnen Sie in Arnsberg? Wie lange wohnen Sie in Ihrer Wohnung? (in %)



86 % der Arnsberger sind mit ihrer Heimatstadt über einen langen Zeitraum verbunden. Rund 48 % lebt sogar seit ihrer Geburt in der Stadt und weitere 38 % länger als 10 Jahre.

14 % der Bevölkerung leben erst seit weniger als 10 Jahren in Arnsberg. „Für eine Stadt wie Arnsberg, die ja keine Universitätsstadt ist oder sich in einem Ballungsraum, wie z.B. dem Rhein-Main-Gebiet, mit einer großen Anziehungskraft aufgrund von Arbeitsplätzen befindet, erscheint die 'Fluktuation', also der Anteil der nichtgebürtigen Arnsbergerinnen und Arnsberger als hoch.“

Auch gegenüber ihren eigenen vier Wänden sind die Arnsberger sehr verbunden. Rund 45 % leben bereits seit über 10 Jahren in der derzeitigen Wohnung. 9 % sogar seit ihrer Geburt.

Aber ein nicht unerheblicher Teil der Arnsberger (46 %) hat innerhalb der letzten 10 Jahre die Wohnung gewechselt.

„Interessant hierbei ist, dass die Umzugsneigung steigt, je kürzer der Zeitraum ist, seit dem man in Arnsberg lebt. D.h.:

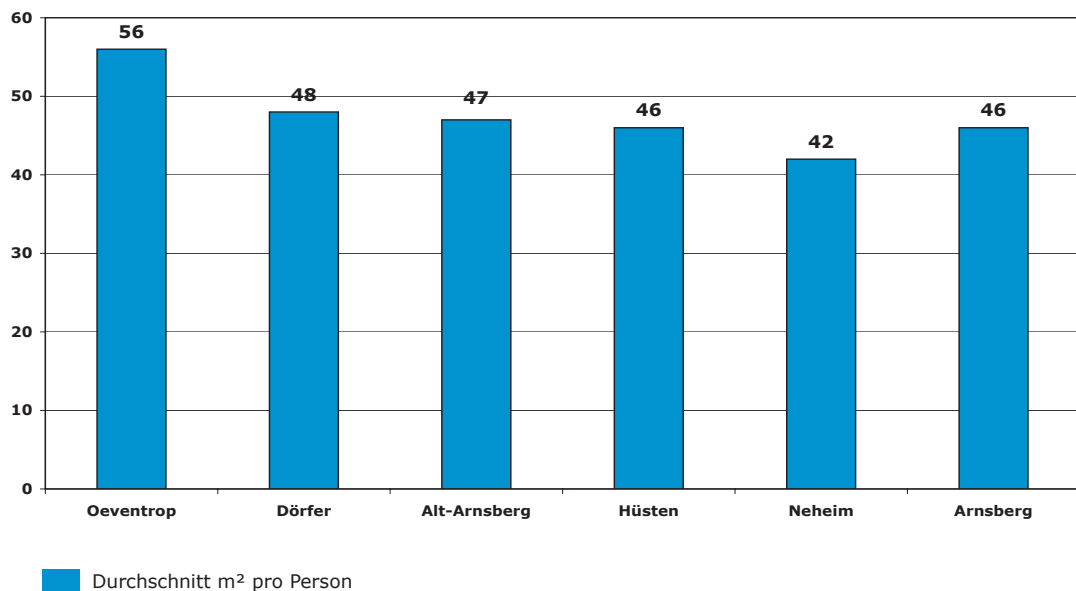
- Diejenigen, die seit ihrer Geburt in Arnsberg leben, sind zu etwa 17 % - 18 % in den letzten 10 Jahren umgezogen.
- Diejenigen, die seit mehr als 10 Jahren in Arnsberg leben, sind dann nochmals zu rund 21 % - 22 % umgezogen.
- Diejenigen, die in den letzten 4 bis 10 Jahren zuzogen, sind zu 27 % danach nochmals innerhalb Arnsbergs umgezogen.

Mit abnehmender Dauer des Zuzugs nach Arnsberg steigt also die Umzugshäufigkeit in den letzten 4 Jahren um jeweils 5 – Prozentpunkte.“ Dies ist nicht verwunderlich, denn in dieser Gruppe sind die jüngeren Jahrgänge bis 44 relativ stark vertreten, die sich in der beruflichen und familiären Orientierungsphase befinden und wegen Familiengründungen, Arbeitsplatzwechsel o.ä. oft eine erhöhte Mobilität aufweisen.

Die Zufriedenheit der Arnsberger mit ihrer Wohnung und dem umgebenden Wohnumfeld ist insgesamt groß. Auf einer Skalierung von 1 (sehr zufrieden) bis 6 (sehr unzufrieden) attestierten sie ihrer Wohnung im Mittel einen Zufriedenheitswert von 1,70. Der mittlere Zufriedenheitswert für die Wohngegend fällt mit 1,92 etwas schlechter aus, aber immer noch gut. Trotzdem scheinen die Arnsberger mit den Immobilien- und Wohnungsangeboten nicht rundum zufrieden zu sein. Auf einer Bewertungsskala von 1 (sehr zufrieden) bis 6 (sehr unzufrieden) ergab sich ein Mittelwert von 2,65.

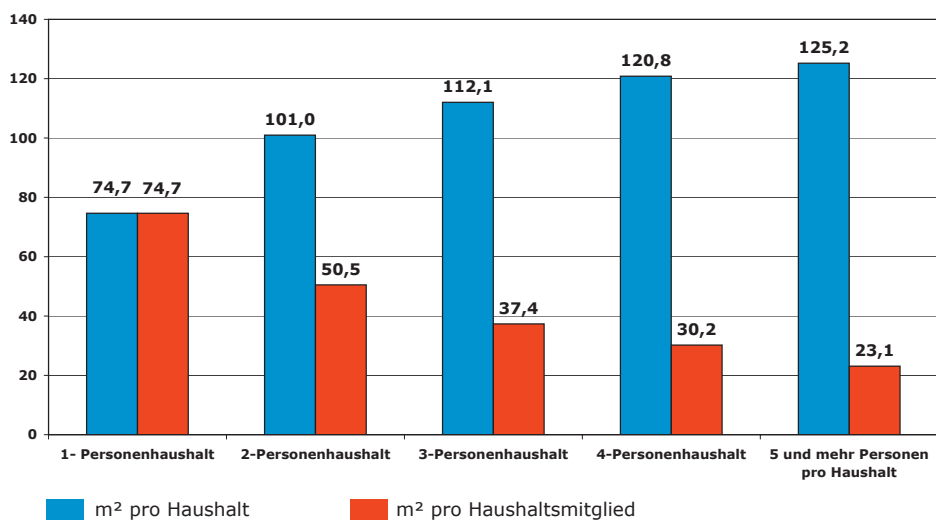
Abb.2: **Durchschnittliche Wohnfläche pro Person**

Frage: Wie groß ist die Wohnfläche (m²) Ihrer Wohnung / Ihres Hauses ungefähr?



Durchschnittlich steht Mietern wie Eigentümern eine Wohnfläche von 46 m² pro Person zur Verfügung. Damit steht den Arnsbergern etwas mehr Wohnfläche zur Verfügung als dem durchschnittlichen Bundesbürger mit 41,2 m² (Institut für Städtebau, Wohnungswirtschaft und Bausparwesen (ifs), Berlin).

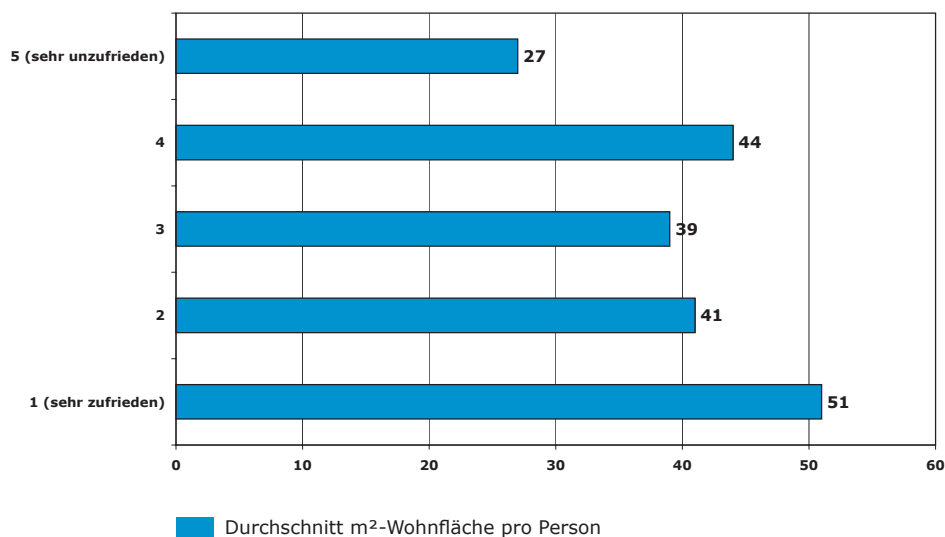
Im innerstädtischen Vergleich fällt vor allem auf, dass den Oeventropern mit durchschnittlich 56 m² die mit Abstand größte Wohnfläche zur Verfügung steht. Mit durchschnittlich 42 m² steht den Neheimern die mit Abstand geringste Wohnfläche zur Verfügung.

Abb.3: **Wohnflächenverbrauch pro Kopf / Haushalt**Frage: Wie groß ist die Wohnfläche (m²) Ihrer Wohnung / Ihres Hauses ungefähr?

Das Diagramm verdeutlicht, dass die Wohnungen zwar mit zunehmender Mitgliederzahl des Haushaltes größer werden, dies jedoch nicht proportional, da gleichzeitig pro Person die beanspruchte Wohnfläche sinkt. Den mit Abstand höchsten Wohnflächenverbrauch haben die 1 - Personenhaushalte mit 74,7 m².

Abb.4: **Zufriedenheit mit Wohnung und Wohnfläche**

Frage: Wie zufrieden sind Sie ganz allgemein mit Ihrer Wohnung? Wie groß ist die Wohnfläche Ihrer Wohnung / Ihres Hauses ungefähr?



„Wie im Grunde zu erwarten ist, gibt es einen Zusammenhang zwischen der Wohnfläche, die pro Person zur Verfügung steht, und der Zufriedenheit mit der Wohnung. Der Zusammenhang ist aber nicht linearer Natur, d.h. mit zunehmender Wohnfläche würde proportional die Zufriedenheit mit der Wohnung zunehmen. Vielmehr ist von zwei Schwellen auszugehen, die etwa bei 25 m² und 50 m² Wohnfläche pro Person liegen:

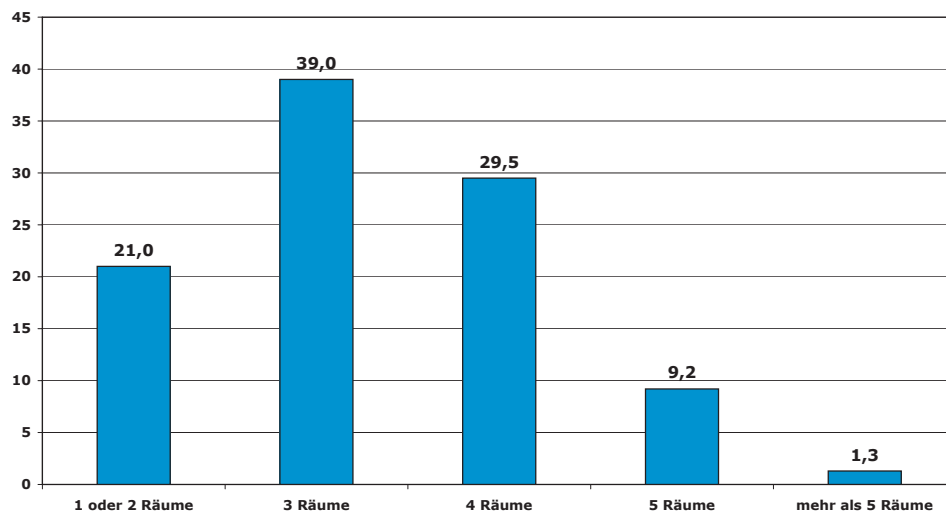
- Wenn einer Person nur 25 m² Wohnfläche oder weniger pro Person zur Verfügung steht, dann ist diese mit ihrer Wohnung im allgemeinen sehr unzufrieden.
- Wenn einer Person mehr als 50 m² Wohnfläche zur Verfügung stehen, dann ist diese im allgemeinen mit der Wohnung sehr zufrieden.

Anzumerken wäre an dieser Stelle noch, dass diejenigen, die sich mit 25 m² oder weniger Wohnfläche begnügen müssen, auch mit dem Wohnungsangebot in Arnsberg sehr unzufrieden sind.“

Durchschnittlich stehen Mietern wie Eigentümern rund 2 Räume (zzgl. Küche, Bad, Diele, Toilette, Abstellkammer etc.) zur Verfügung.

Abb.5: **Anzahl der Räume im Mietwohnungsbau**

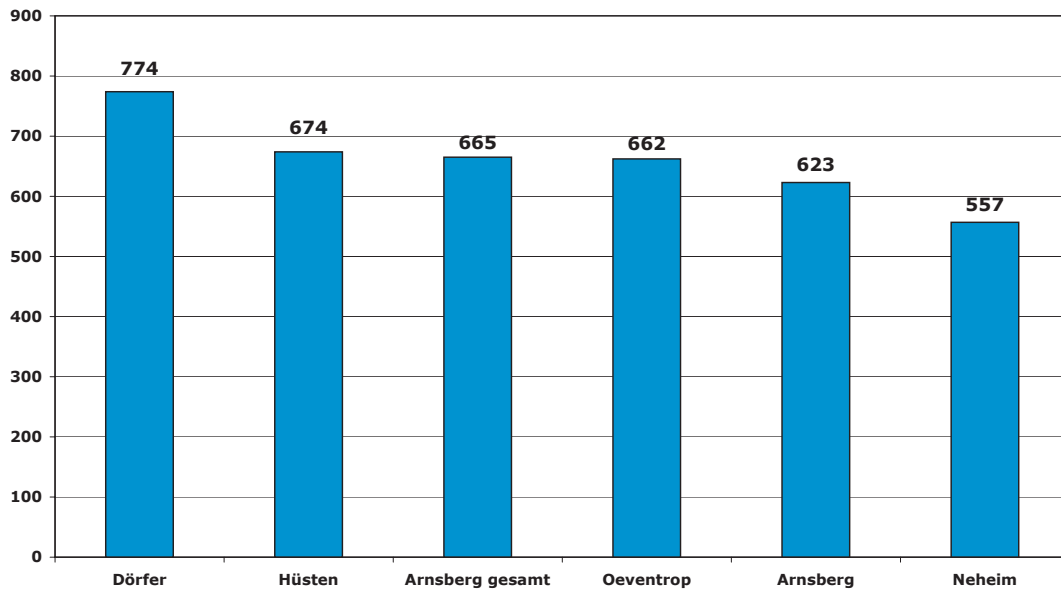
Frage: Wie viele Räume hat die Wohnung? (in %)



Die meisten der Befragten, die im Geschosswohnungsbau zur Miete wohnen, leben in 3 - bzw. 4 - Raumwohnungen. Insgesamt sind dies fast 70 %. Große Wohnungen mit 5 und mehr Räumen stehen lediglich 10,5 % der Mieter zur Verfügung.

Abb.6: **Durchschnittliche Grundstücksgrößen nach Stadtteilen**

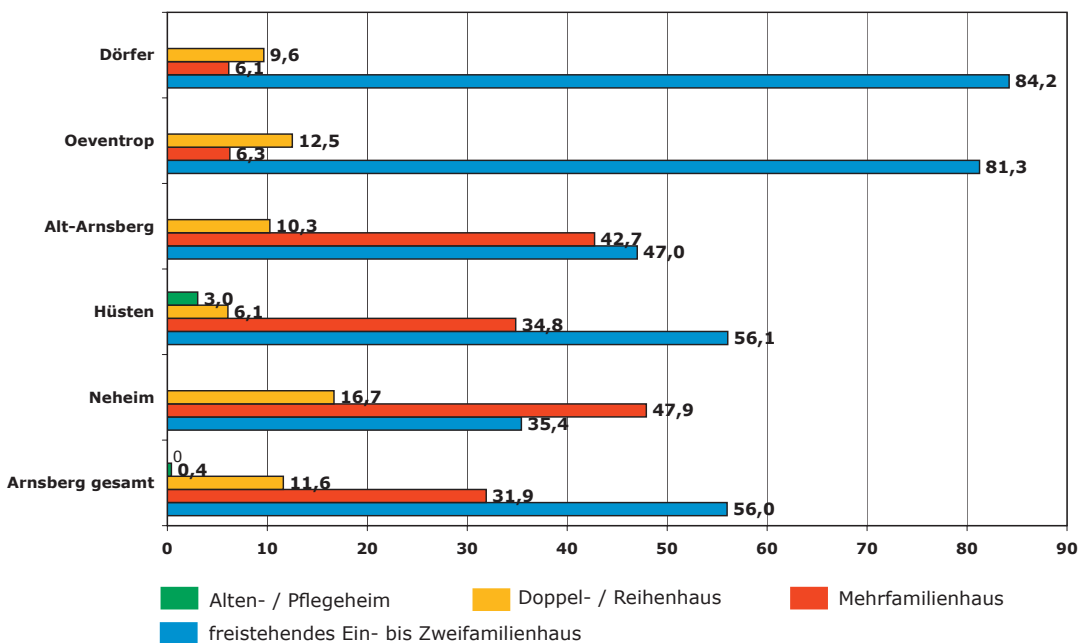
Frage: Wenn Sie in einem eigenen Haus wohnen: Wie groß ist die Grundstücksfläche?
(durchschnittliche Grundstücksgrößen in m²)



Nach Auskunft der Arnsberger liegt die durchschnittliche Grundstücksgröße eines Eigenheims in Arnsberg bei 665 m². Hierbei muss jedoch beachtet werden, dass dieser Wert aus sehr unterschiedlichen Siedlungsräumen - vom ländlichen Wohnen bis hin zur Kleinstbebauung in der historischen Altstadt - gebildet wird. So sind die Grundstücke in den Dörfern mit durchschnittlich 774 m² um gut 200 m² größer als in Neheim mit 557 m².

Abb.7: **Haustyp Stadt Arnsberg gesamt und nach Stadtteilen**

Frage: In welchem Haustyp wohnen Sie?



Der Wohnungsmarkt in Arnsberg wird deutlich durch den Haustyp 'Eigenheim' geprägt. Fast 70 % aller Arnsberger leben in einem eigenem Haus. Dabei wird dem freistehenden Ein- bis Zweifamilienhaus, das für 56 % das Zuhause ist, gegenüber dem Reihen- oder Doppelhaus eindeutig der Vorrang eingeräumt. Rund 1/3 der Arnsberger lebt in einem Mehrfamilienhaus.

Dabei zeigen sich zwischen den Ortsteilen allerdings erhebliche Unterschiede. In Neheim weist der Wohnungsmarkt eine grundsätzlich abweichende Struktur auf, denn dort leben mehr Menschen in der Bauform Mehrfamilienhaus als in einem Ein- oder Zweifamilienhaus. Es leben hier auch vergleichsweise viele in Reihen- oder Doppelhaus. In Alt-Arnsberg halten sich die Anteile von Eigenheim und Mehrfamilienhaus in etwa die Waage, während in Oeventrop und in den Dörfern das Mehrfamilienhaus kaum vertreten ist. Dort dominiert mit über 80 % das Einfamilienhaus.

Als einziger Stadtteil weist Hüsten mit 3 % einen nennenswerten Anteil an Bevölkerung auf, der in einem Seniorenwohnprojekt oder Altenheim wohnt. Dies ist zurückzuführen auf den hohen Ausstattungsgrad Hüstens in diesem Wohnungsmarktsegment (vgl. Kapitel 3.4).

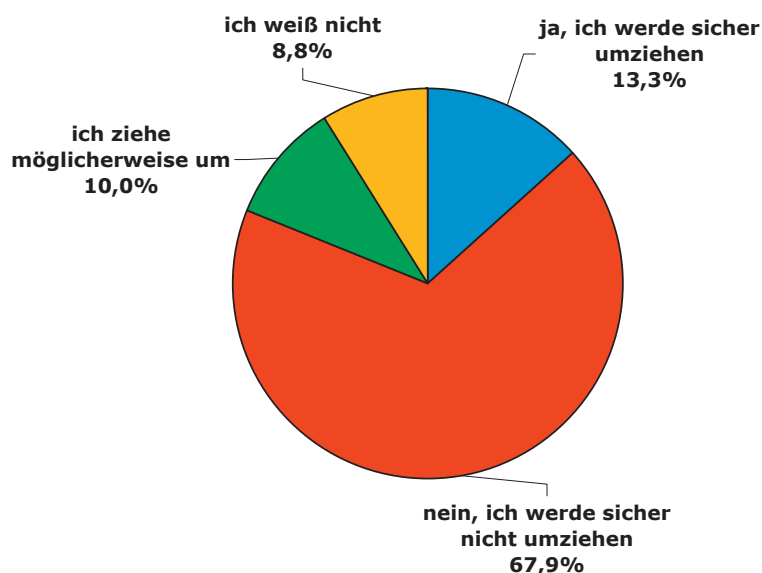
Wie die Wohnverhältnisse bereits vermuten lassen, ist in der Stadt eine recht hohe personengebunde Wohneigentumsquote feststellbar. 58 % leben in selbstgenutztem Wohneigentum. Damit hat sich die Wohneigentumsquote seit 1999 (Bürgerbefragung Arnsberg, 1999), als dieser Wert bei 52% lag, deutlich erhöht. 42 % der Arnsberger leben dementsprechend zur Miete.

2 VERÄNDERUNGEN DER WOHSITUATION

Die absolute Mehrheit der Arnsberger (82 %) ist in den letzten drei Jahren nicht umgezogen. Auch in diesem Ergebnis spiegelt sich die Eigenheimversorgung wieder. Der Rest - immerhin fast jeder 5. Arnsberger - hat allerdings in diesem Zeitraum einen Wohnungswechsel vollzogen.

Abb.8: **Umzug in den nächsten 3 Jahren**

Frage: Planen Sie in den nächsten zwei bis drei Jahren umzuziehen?



Für die Abschätzung der Wohnungsnachfrage in den kommenden Jahren ist die Frage nach einem geplanten Umzug von zentraler Bedeutung.

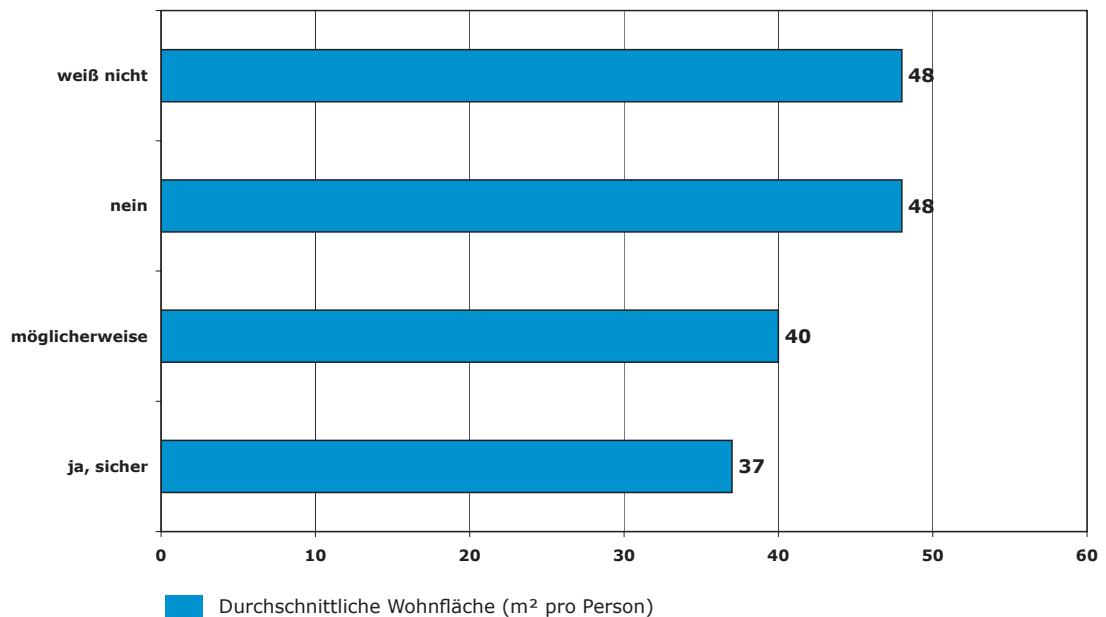
Angesichts der hohen Eigentumsquote ist es nicht verwunderlich, dass die überwiegende Mehrheit (68 %) keine Veränderung der Wohnsituation plant. Vor 7 Jahren lag dieser Wert mit 72 % (Bürgerbefragung Arnsberg, 1999) deutlich höher.

Für gut 30 % der Arnsberger wird ein Wohnungswechsel in den nächsten 3 Jahren allerdings ein mehr oder weniger dringliches Thema sein. 13 % wissen bereits sicher, dass sie umziehen werden und weitere 10 % ziehen einen Wohnungswechsel in Erwägung. 9 % wissen es nicht, können es aber auch nicht definitiv ausschließen.

„Interessant ist, dass fast ein Drittel (ca. 32 %) derjenigen, die in den letzten drei Jahren bereits umgezogen sind, in den nächsten zwei bis drei Jahren nochmals sicher umziehen will. In diesen Zusammenhang passt, dass diejenigen, die umgezogen waren, etwas weniger zufrieden mit ihrer Wohnung sind (Mittelwert 2,0 gegenüber 1,7 bei denjenigen, die nicht umgezogen sind). Und diejenigen, die umgezogen sind und dies nochmals tun wollen, weisen die absolut geringste Zufriedenheit mit ihrer Wohnung auf (Mittelwert 2,6). Die Größe der Wohnung, d.h. die Wohnfläche pro Person, spielt in diesem Zusammenhang wohl wiederum eine Rolle.

Abb.9: **Durchschnittliche Wohnfläche und Umzugspläne**

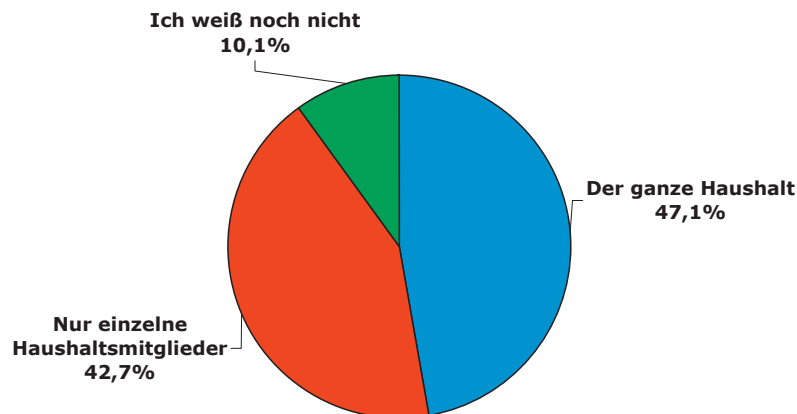
Frage: Planen Sie in den nächsten Jahren umzuziehen? Wie groß ist die Wohnfläche (m²) Ihrer Wohnung / Ihres Hauses ungefähr?



Diejenigen, die nicht umziehen wollen oder sich indifferent äußerten, haben jedenfalls deutlich mehr Wohnraum pro Person zur Verfügung.“

Abb.10: **Umzug Haushalte und Mitglieder**

Frage: Zogen bzw. ziehen alle oder nur einzelne Haushaltsmitglieder um?

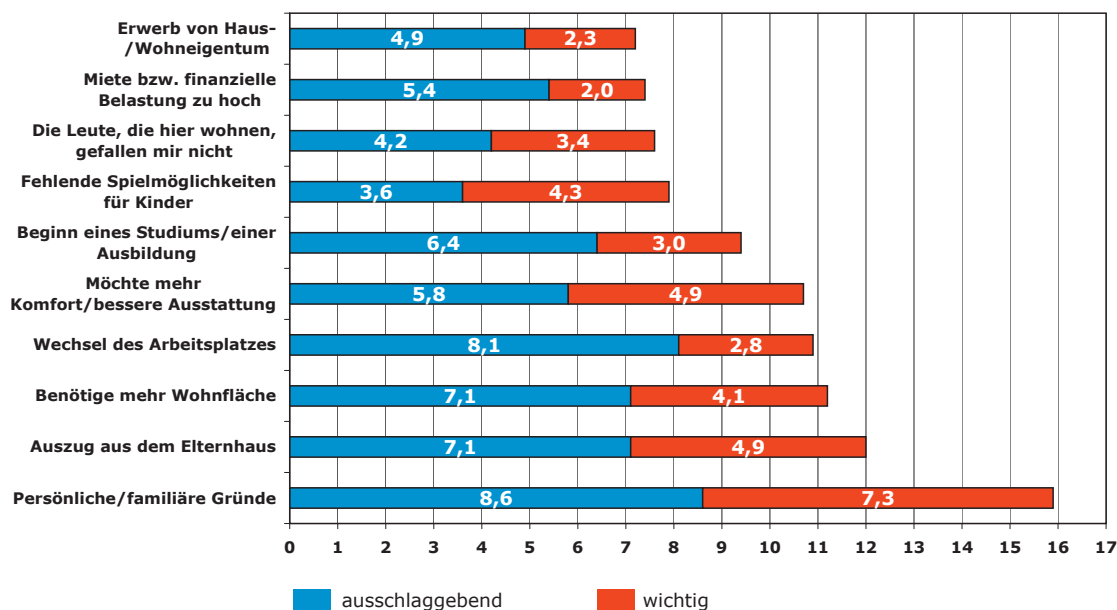


Bei den bereits vollzogenen bzw. bei den anstehenden Umzügen ist in 47 % der Fälle der komplette Haushalt verzogen.

Aber fast genauso viele Umzüge (43 %) werden nur von einzelnen Haushaltsmitgliedern vollzogen. In der überwiegenden Zahl werden dies vermutlich Kinder sein, die das Elternhaus verlassen. D.h. ein bestehender Haushalt spaltet sich und es gründet sich ein neuer Haushalt mit einer entsprechenden Wohnraumnachfrage.

Abb.11: **Umzugsgründe**

Frage: Welche Gründe waren bzw. sind für Sie persönlich wichtig oder ausschlaggebend für den Umzug?
(Die zehn häufigsten genannten Gründe, in %; Mehrfachnennungen möglich)

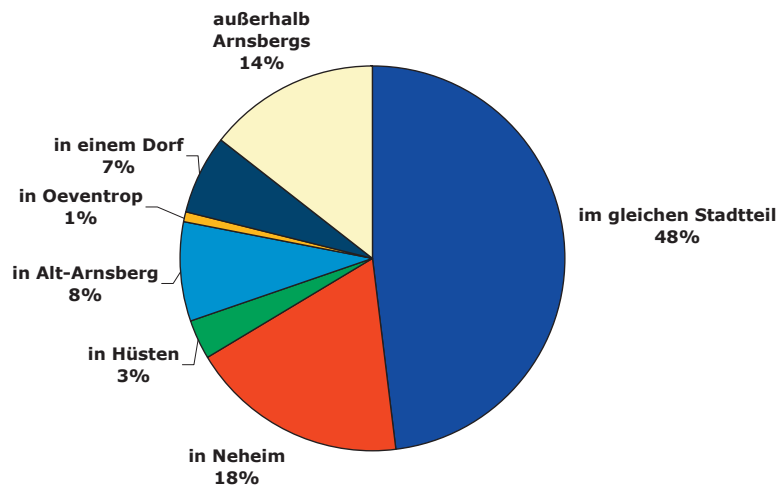


Auf die Frage, welcher Grund letztendlich einen Umzug auslöst, wird von den Arnbergern ein Potpourri verschiedenster Gründe aufgeführt. Der alles überragende Grund lässt sich - im Gegensatz zu den durchgeführten Befragungen der aus oder in die Stadt gezogenen Haushalte - nicht herausfiltern.

Hervorgehoben werden kann allenfalls, dass für fast 16 % persönliche, familiäre Gründe wie Heirat, Scheidung o.ä. ausschlaggebend oder wichtig sind, und 12 % sagen, dass sie das Elternhaus verlassen. Aber auch in diesem Zusammenhang wird wieder die Bedeutung der Größe einer Wohnung für die Wohnzufriedenheit deutlich. Jeweils 11 % meinen, dass der Wunsch nach mehr Wohnfläche bzw. nach mehr Komfort und besserer Ausstattung Grund für einen Wohnungswechsel war bzw. sein wird.

Abb.12: **Wohnort innerhalb / außerhalb Arnsbergs vor dem letzten Umzug**

Frage: Wenn Sie innerhalb der letzten Jahre umgezogen sind: Wo haben Sie vor Ihrem Umzug gewohnt?



Fast 90 % der Befragten, die angaben, in den letzten 3 Jahren ihre Wohnung gewechselt zu haben, sind innerhalb der Stadtgrenzen Arnsbergs umgezogen. Lediglich 14 % sind von außerhalb zugezogen.

Die Ergebnisse belegen ein weiteres Mal die hohe Identifikation der Arnsberger mit ihrem Stadtteil, denn 48 % der Umzüge vollzogen sich im eigenen Stadtteil. „Vergleichsweise hoch scheint der Wegzug aus Neheim zu sein. Dieses Ergebnis relativiert sich aber, wenn man die Angaben der Befragten nach ihrem aktuellen Wohnort mit in die Analyse einbezieht; gleichzeitig erhält man ein Bild über die Wanderungsbewegungen innerhalb Arnsbergs. Hierbei wurden diejenigen, die angaben, innerhalb des gleichen Stadtteils umgezogen zu sein, in dem Feld mit gleichem Namen in Reihe und Spalte vermerkt. Wiedergegeben ist jeweils der Anteil (%) an der Gesamtzahl, die sich zur Frage nach ihrem vorherigen Wohnort geäußert haben.“

Tab.1: **Vorheriger und aktueller Wohnort**

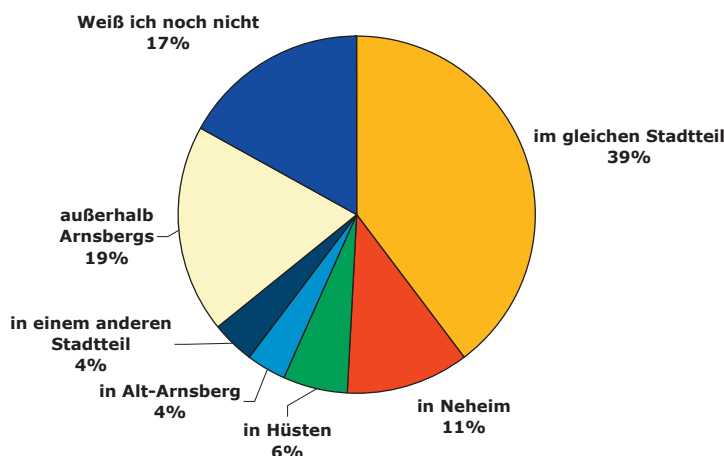
früherer Wohnort	aktueller Wohnort				
	Neheim	Hüsten	Alt-Arnsberg	Oeventrop	Dörfer
Neheim	21,8	0	4,1	0	3,1
Hüsten	0	10,3	1	0	0
Arnsberg	1	2,1	19,6	0	3,1
Oeventrop	0	0	1	3,1	0
Dörfer	1	3,1	1	0	8,2

Den stärksten Zuzug aus anderen Stadtteilen hat Arnsberg aufzuweisen (7,1 %), den geringsten Oeventrop

Und wohin möchten nun diejenigen, die in der nächsten Zeit einen Umzug konkret planen, gerne ziehen?

Abb.13: **Gewünschter Wohnort**

Frage: Wenn Sie einen Umzug innerhalb der nächsten zwei bis drei Jahre planen: Wo möchten Sie dann wohnen?



Die Umzugswilligen haben schon sehr konkrete Vorstellungen, wo die neue Wohnung liegen soll, denn nur 17 % können hierüber zum jetzigen Zeitpunkt noch keine Angaben machen.

64 % planen einen Umzug innerhalb Arnsbergs, davon beabsichtigt wiederum die Mehrheit im gleichen Stadtteil zu bleiben. Bei denen, die in einen anderen Stadtteil ziehen wollen, genießt Neheim, gegenüber den beiden anderen zentralen Stadtteilen Alt-Arnsberg und Hüsten, eine Bevorzugung.

19 % haben die Absicht, Arnsberg in den nächsten zwei bis drei Jahren zu verlassen. Hiervon zieht es die Mehrheit in eine Großstadt.

Abschließend zum Themenkomplex 'Zukünftiger Wohnort' wurde nach möglichen Wohngebietspräferenzen gefragt. Die Möglichkeiten einer präzisen Abgrenzung und Beschreibung von Siedlungstypen im Rahmen eines Fragebogens sind begrenzt und zeigen daher eine gewisse Unschärfe. Trotz dieser Einschränkung ist die Frage aufgenommen worden, um zumindest Hinweise auf mögliche Wohnortpräferenzen zu erhalten. Die nachfolgende Tabelle zeigt das Ergebnis differenziert nach Stadtteilen (derzeitiger Wohnort):

Tab.2: **Wohngebietspräferenzen**

Frage: Wenn Sie in Arnsberg bleiben: In welche Art von Wohngegend würden Sie am liebsten ziehen?

	Neheim	Hüsten	Arnsberg	Oeventrop	Dörfer
Zentraler Innenstadtbereich	2,66	3,55	2,64	3,08	3,37
Innenstadtnahes, gewachsenes Wohngebiet	1,87	2,52	1,95	1,94	2,64
Wohngebiet am Stadtrand	2,78	2,14	2,39	1,62	2,19
Kürzlich erstelltes, bzw. geplantes Neubaugebiet	3,04	3,77	3,59	2,21	3,05

„Die höchsten Zustimmungswerte erhielten innenstadtnahe, gewachsene Wohngebiete, während gleichzeitig die zentralen Innenstadtbereiche durchschnittlich als möglicher neuer Wohnort eher zurückhaltend beurteilt werden. Am meisten werden in Neheim und in Alt-Arnsberg die Innenstädte geschätzt.

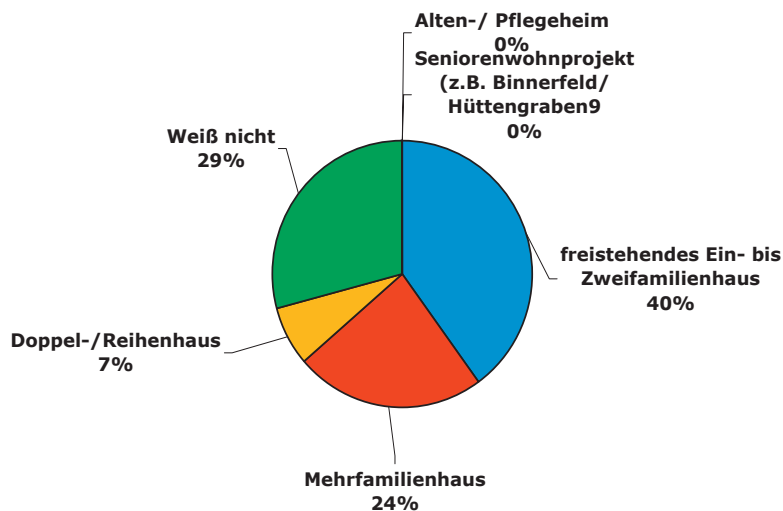
Neubaugebiete werden nur in Oeventrop als neue Wohngebiete positiv bewertet (überall sonst mit einer 3 oder darüber). Trotzdem möchten die Oeventroper aber auch innenstadtnah oder am Stadtrand wohnen.“ Dies ist wohl auf die Siedlungsstruktur Oeventrops zurückzuführen. Am wenigsten können sich die Hüstener vorstellen, in ein Neubaugebiet zu ziehen.

3 ZUKÜNFTIGE WOHN-SITUATION NACH GEPLANTEM UMZUG

Die Kluft zwischen Wohnwunsch und dem tatsächlich Realisierbaren ist oft groß und je weiter ein möglicher Umzug noch in der Zukunft liegt, je größer kann diese Kluft ausfallen. Deswegen sind in die folgenden Betrachtungen nur die Angaben derjenigen Arnsberger einbezogen worden, die sich sicher sind, in dem überschaubaren Zeitraum von zwei bis drei Jahren umzuziehen.

Abb.14: **Haustyp**

Frage: Wenn Sie innerhalb der nächsten zwei bis drei Jahre umziehen:
Für welche Wohnform werden Sie sich entscheiden?



Fast ein Drittel der umzugswilligen Arnsberger kann die Frage nach der zukünftigen Wohnform noch nicht abschließend beantworten.

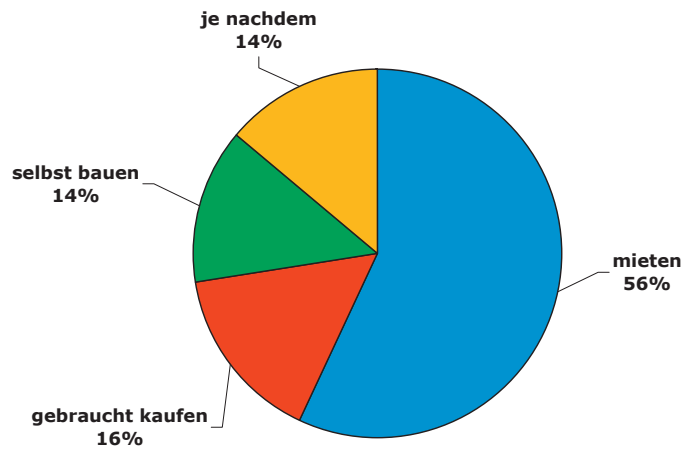
Zusammengefasst rund die Hälfte ist sich allerdings sicher, dass sie sich für ein Eigenheim entscheiden wird. Auch hier dominiert der Wunsch nach einem freistehenden Ein- bis Zweifamilienhaus, das 40 % beziehen wollen. Für ein Doppel- oder Reihenhaus können sich lediglich 7 % erwärmen.

Fast 1/4 wird sich eine Wohnung in einem Mehrfamilienhaus suchen.

Die nahe Zukunft in einer seniorenrechtlichen Wohnung in einem Seniorenwohnprojekt oder in einem Altenheim sieht keiner derjenigen, die sich nach einer neuen Wohnung umsehen.

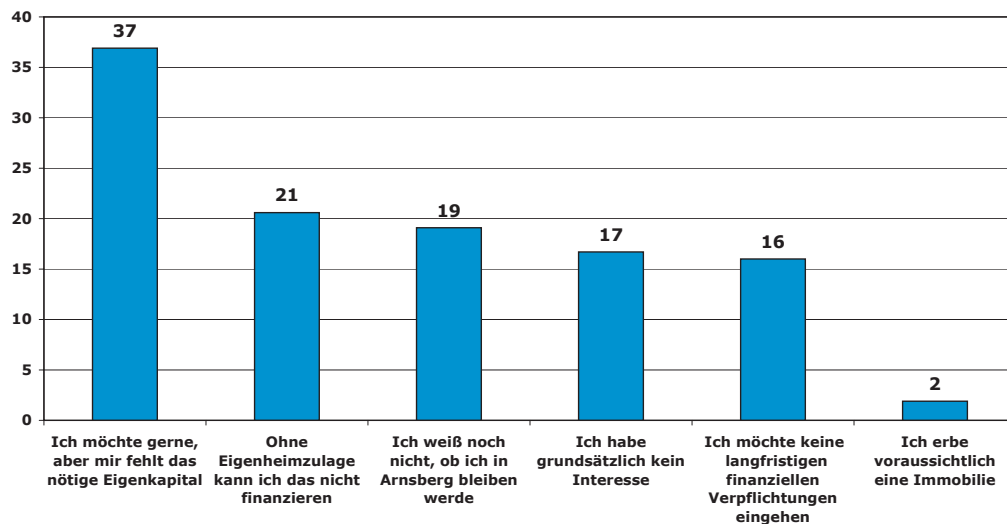
Abb.15: **Miete oder Eigentumsbildung**

Frage: Werden Sie Ihre neue Wohnung oder Ihr neues Haus ...?



Der Wunsch, in einem eigenen Haus zu wohnen, ist offensichtlich nicht zwangsläufig mit einem Immobilienkauf verbunden. Denn obwohl über die Hälfte der Umzugswilligen angibt, nach dem Umzug in einem eigenen Haus wohnen zu wollen, beabsichtigen gleichzeitig aber nur 30 % Immobilieneigentum zu bilden.

Über die Hälfte möchte nach dem Umzug zur Miete wohnen. 14 % sind noch im Entscheidungsprozess, denn sie wissen noch nicht, ob sie ihre neue Wohnung mieten oder kaufen wollen.

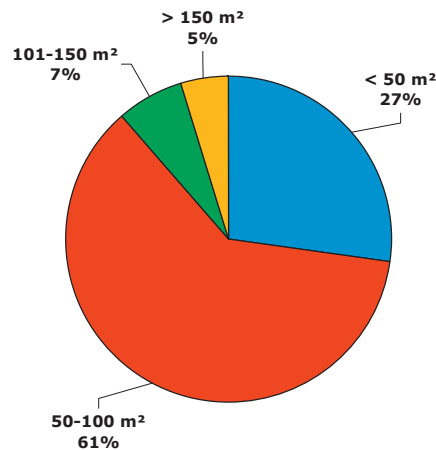
Abb.16: **Gründe gegen Eigentumsbildung**Frage: Wenn Sie nicht beabsichtigen, ein eigenes Haus zu bauen oder zu kaufen: Warum nicht?
(in %; Mehrfachnennungen möglich)

Warum nun entscheiden sich so viele umzugswillige Arnsberger gegen eine Eigentumsbildung? Viele werden durch die finanziellen Belastungen von einem Hauskauf abgehalten. Rund 37 % gestehen, dass sie eigentlich gerne bauen würden, ihnen aber das nötige Eigenkapital fehlt. 21 % sagen, dass ihnen die bisherige 'Eigenheimzulage' fehlt und 16 % schrecken vor der damit verbundenen langfristigen Verpflichtung zurück.

18 % sind sich nicht sicher, ob sie überhaupt in Arnsberg bleiben und 17 % geben an, grundsätzlich keine Interesse an einem Immobilienerwerb zu haben.

Abb.17: **Wohnfläche**

Frage: Wie viel Wohnfläche sollte Ihre neue Wohnung / Ihr neues Haus haben?

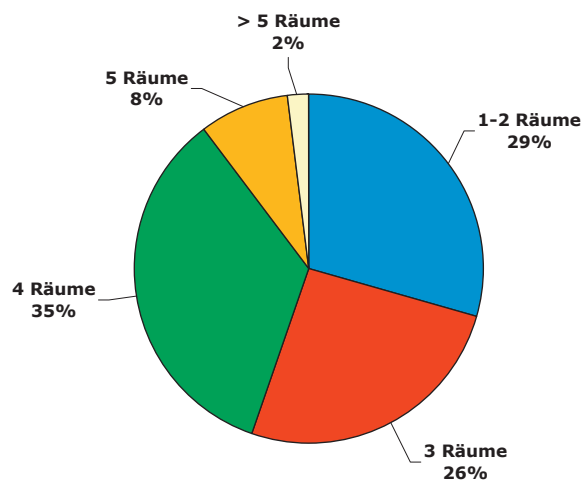


Durchschnittlich sollte die zukünftige Wohnung im Mietwohnungsbau über eine Wohnfläche von 75,9 m² verfügen, die sich auf 3,3 Räume verteilt.

Dabei wünschen die meisten Umzugswilligen (62 %) eine Wohnfläche zwischen 50 – 100 m². Wohnungen, die kleiner als 50 m² sind, werden von 27 % nachgefragt.

Abb.18: **Räume**

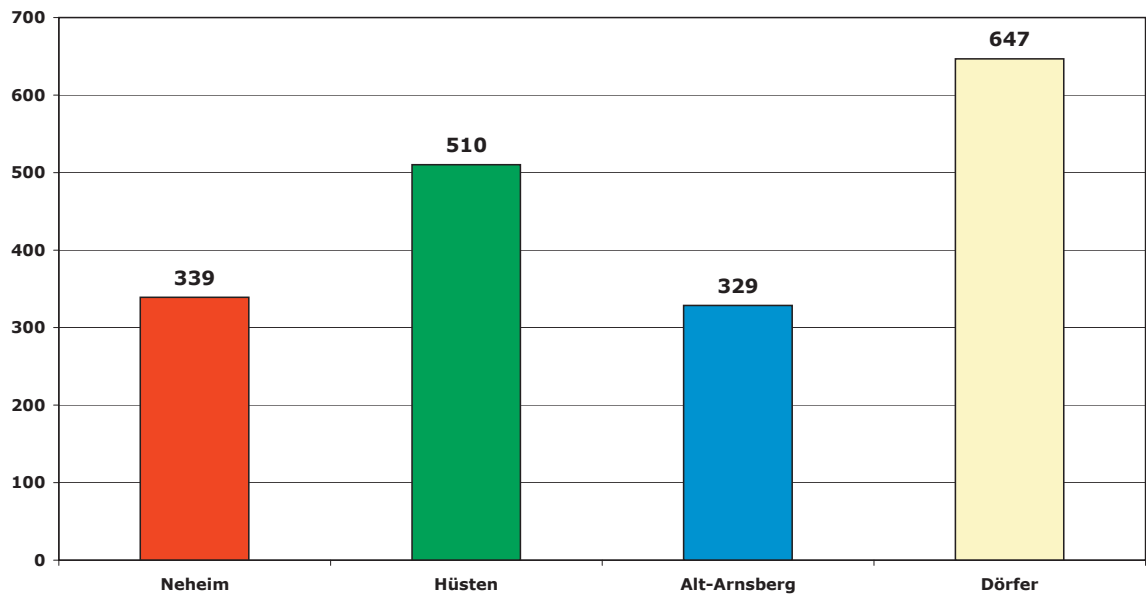
Frage: Wie viele Räume (ohne Küche, Bad, Diele etc.) sollte Ihre neue Wohnung / Ihr neues Haus haben?



Hinsichtlich der zukünftigen Wohnraumnachfrage im Mietwohnungsbau ergibt sich eine relative Gleichverteilung. Jeweils ungefähr ein Drittel wünscht eine Wohnung mit 1- 2, 3 bzw. 4 Räumen.

Abb.19: **Durchschnittliche Grundstücksgrößen**

Frage: Wenn Sie beabsichtigen, ein Eigenheim zu kaufen: Wie groß sollte die dazugehörige Grundstücksfläche sein?
(durchschnittliche Grundstücksgröße in m²)

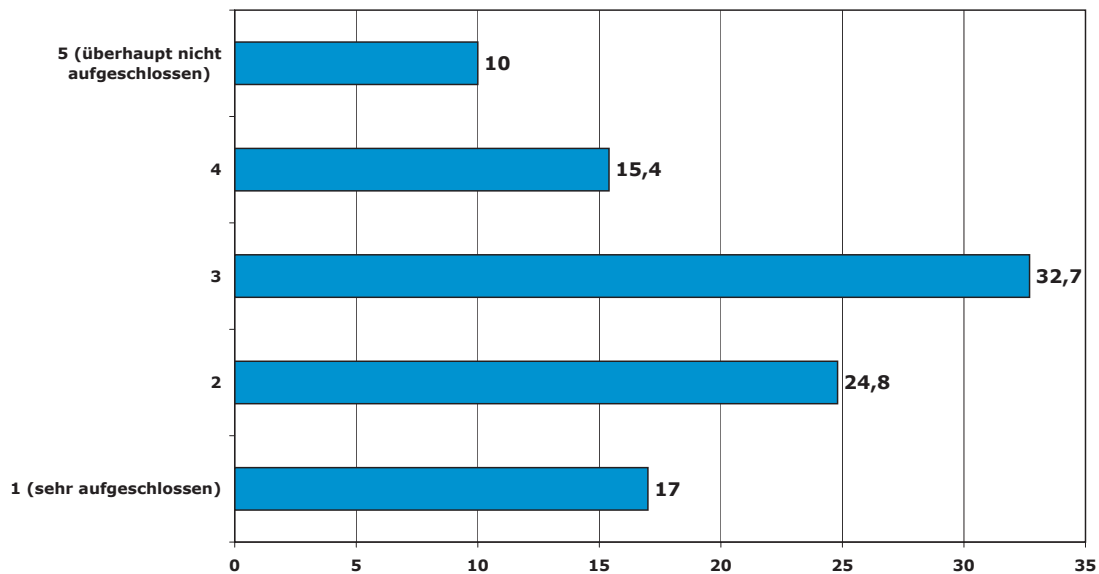


Durchschnittlich wünschen die zukünftigen Eigenheimbewohner eine Grundstücksgröße von 457 m². Da für Oeventrop aus der Befragung keine belastbaren Werte ermittelt werden konnten, muss davon ausgegangen werden, dass der ermittelte Durchschnittswert wahrscheinlich etwas zu niedrig liegt.

Zwischen den Stadtteilen zeigen sich ganz erhebliche Unterschiede. Werden in den Zentren Neheim und Alt-Arnsberg Grundstücksgrößen deutlich unterhalb von 400 m² gewünscht, sollte das zukünftige Grundstück auf den Dörfern eine Fläche von 647 m² umfassen. In Hüsten werden Grundstücke mit durchschnittlich 510 m² nachgefragt.

Abb.20: **Aufgeschlossenheit**

Gegenüber neuen Wohnformen (Mehrgenerationenwohnen, gemeinschaftliche Wohnprojekte o.ä.) bin ich: ... (in%)



Zum Abschluss der Befragung wurden die Arnsberger noch um ihre Einstellung gegenüber ganz anderen, alternativen Haus- und Wohnformen (z.B. Mehrgenerationenwohnen, gemeinschaftliche Wohnprojekte) gebeten. Dabei zeigen sich immerhin 42 % aufgeschlossen und 17 % bekräftigen ihr besonderes Interesse noch, in dem sie angeben, sogar sehr aufgeschlossen zu sein.

1/3 der Befragten zieht sich bei dieser Frage auf neutralen Boden zurück und enthält sich einer eindeutigen Positionierung und 1/4 bekennt, dass es solchen Wohnformen nichts abgewinnen kann.

Ein Ergebnis, das erstaunt, da allgemein davon ausgegangen wird, dass solche alternativen Wohnprojekte in einer kleineren Stadt eher auf einhellige Ablehnung stoßen.

Bisherige Veröffentlichungen:

- Info 1: Standort- und Flächenanalyse Wohnbauflächen Voßwinkel, 1996
- Info 2: Tempo 30 in Arnsberg - Kampagne 1996
- Info 3: Umnutzung des Geländes der früheren Stuhlfabrik in Oeventrop, 1996
- Info 4: Städtebauliches Gesamtkonzept Alt-Arnsberg, 1998
- Info 5: Marketing Alt-Arnsberg, 1999
- Info 6: Bürgerbefragung zur Stadtentwicklung, 1999
- Info 7: Einzelhandelsgutachten und -konzept, 2000
- Info 8: Bahnhofsumfeldentwicklung Neheim-Hüsten (Perspektivenwerkstatt), 2000
- Info 9: Bahnhofsumfeldentwicklung Neheim-Hüsten (Strukturplanung), 2001
- Info 10: Bahnhofsumfeldentwicklung Alt-Arnsberg (Rahmenplanung), 2001
- Info 11: Bürgerbefragung "Wohnen in Arnsberg", 2001
- Info 12: Wettbewerbsergebnisse "Südliche Innenstadt Neheim", 2001
- Info 13: Zielplanung "Südliche Innenstadt Neheim", 2002
- Info 14: Bericht zur Stadtentwicklung, 2003
- Info 15: Zukunft Wohnen in Arnsberg, 2003
- Info 16: Demografischer Wandel in Deutschland und Arnsberg, 2003
- Info 17: Neugestaltung der Apothekerstraße in Neheim, 2004
- Info 18: Das Bahnhofsgebäude in Alt-Arnsberg, 2004
- Info 19: Wohnen in Arnsberg, 2005
- Info 20: Kloster Wedinghausen
- Info 21: Gestaltungsleitfaden Neues Wohnen am "Dollberg" in Neheim, 2005
- Info 22: Neugestaltung der Hauptstraße in Neheim, 2006
- Info 23: Clusterstudie Wald, Forst- und Holzwirtschaft, 2006
- Info 24: Entwicklungsumfeld Ruhrauen in Alt-Arnsberg, 2006
- Info 25: Ortskern Arnsberg-Oeventrop, Studentischer Ideenwettbewerb, 2006
- Info 26: Wohnungsmarktbericht, 2006
- Info 27: Bürgerbefragung 'Wohnen in Arnsberg 2006'

- Bewerbungsbroschüre "Landesgartenschau Arnsberg 2007", 2001
- Wettbewerbsbeitrag "Stiftungspreis Lebendige Stadt", 2002
- Wettbewerbsbeitrag "Ab in die Mitte!", 2002
- Wettbewerbsbeitrag "Stadt macht Platz - NRW macht Plätze", 2002
- Dokumentationen zum Stadtteilmarketing-Prozess Neheim, 1999
- Dokumentationen zum Stadtteilmarketing-Prozess Hüsten, 2001-2003
- Dokumentation zum Stadtteilmarketing-Prozess Oeventrop, 2002-2003

Diese Druckschrift wird im Rahmen der Öffentlichkeitsarbeit der Stadt Arnsberg herausgegeben.

Sie darf weder von Parteien noch von Wahlwerbern oder Wahlhelfern während eines Wahlkampfes zum Zwecke der Wahlwerbung verwendet werden.

Dies gilt für Kommunal-, Landtags- und Bundes- tagswahlen sowie auch für die Wahlen der Mitglieder des Europäischen Parlaments.

Missbräuchlich ist insbesondere die Verteilung auf Wahlveranstaltungen, an Informationsständen der Parteien sowie das Einlegen, Aufdrucken oder Aufkleben parteipolitischer Informationen oder Werbemittel.

Eine Verwendung dieser Druckschrift durch Parteien oder sie unterstützende Organisationen aus schließlich zur Unterrichtung ihrer eigenen Mitglieder bleibt hiervon unberührt. Unabhängig davon, wann, auf welchem Wege und in welcher Anzahl diese Schrift dem Empfänger zugegangen ist, darf sie auch ohne zeitlichen Bezug zu einer bevorstehenden Wahl nicht in einer Weise verwendet werden, die als Parteinahme der Stadtverwaltung zugunsten einzelner Gruppen verstanden werden könnte.