



# *Wohnen in Dortmund und der Region*

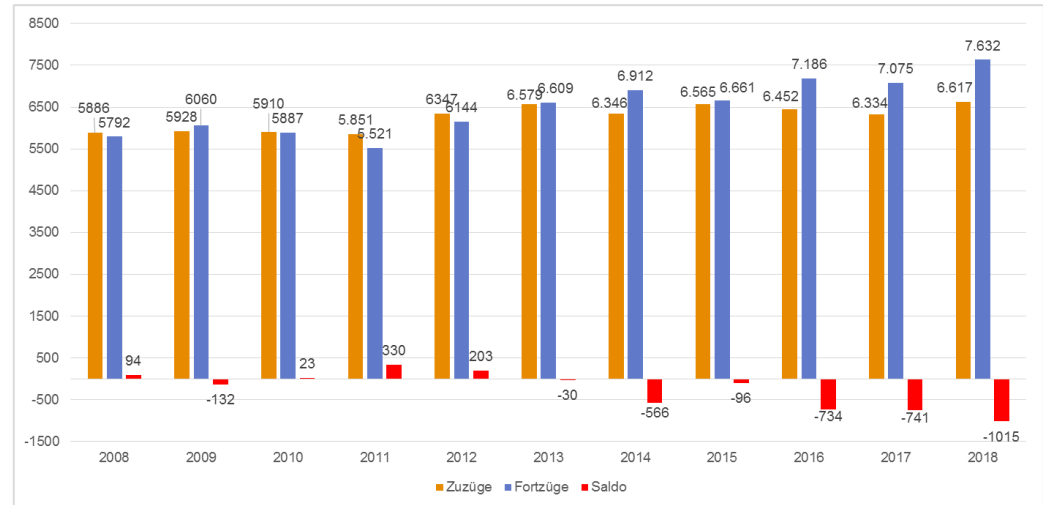
## *– eine Wanderungsmotivuntersuchung*

**10. Sitzung Forum KomWoB NRW  
am 26.10.2021**

Julia Meininghaus, Amt für Wohnen  
Mirjam Brondies, Dortmunder Statistik

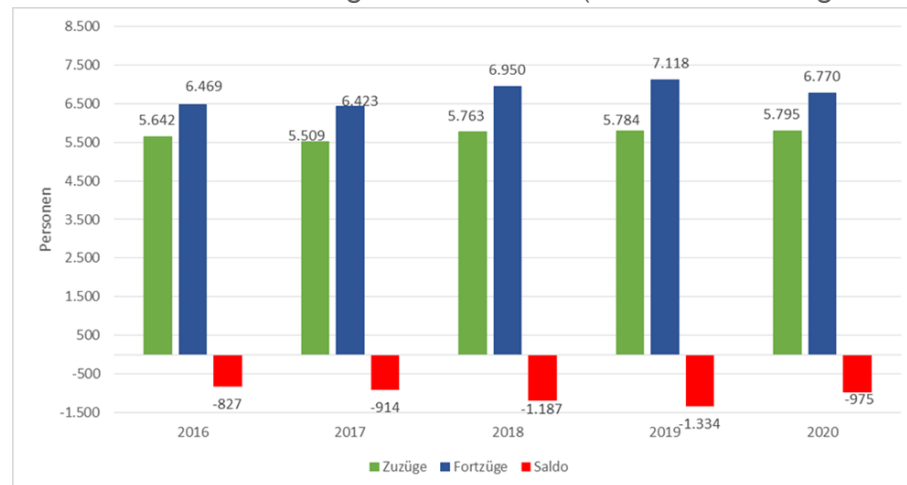
- Stetig zunehmende Wanderungsverluste ins Dortmunder Umland in den letzten zehn Jahren

Stadtumlandwanderung 2008-2018



- Aktuell Stagnation der Negativentwicklung hinsichtlich der Wanderungsverluste

Stadtumlandwanderung 2016 bis 2020 (neue Umlandabgrenzung)





## Hintergrund/Anlass

---

### These

- Steigende Nahwanderungsverluste stehen im direkten Zusammenhang mit der sich anspannenden Wohnungsmarktsituation

### Fragestellungen

- Wie können Abwanderungen eingedämmt werden?
- Wie kann Dortmund für Zuziehende (wieder) attraktiver werden?
- Welche Wandermotive und Kriterien der Wohnstandortwahl spielen noch eine Rolle?
- Welche Einfluss- bzw. Steuerungsmöglichkeiten gibt es?



# Prozessgestaltung

---

## Einrichtung einer fachbereichsübergreifenden Arbeitsgruppe

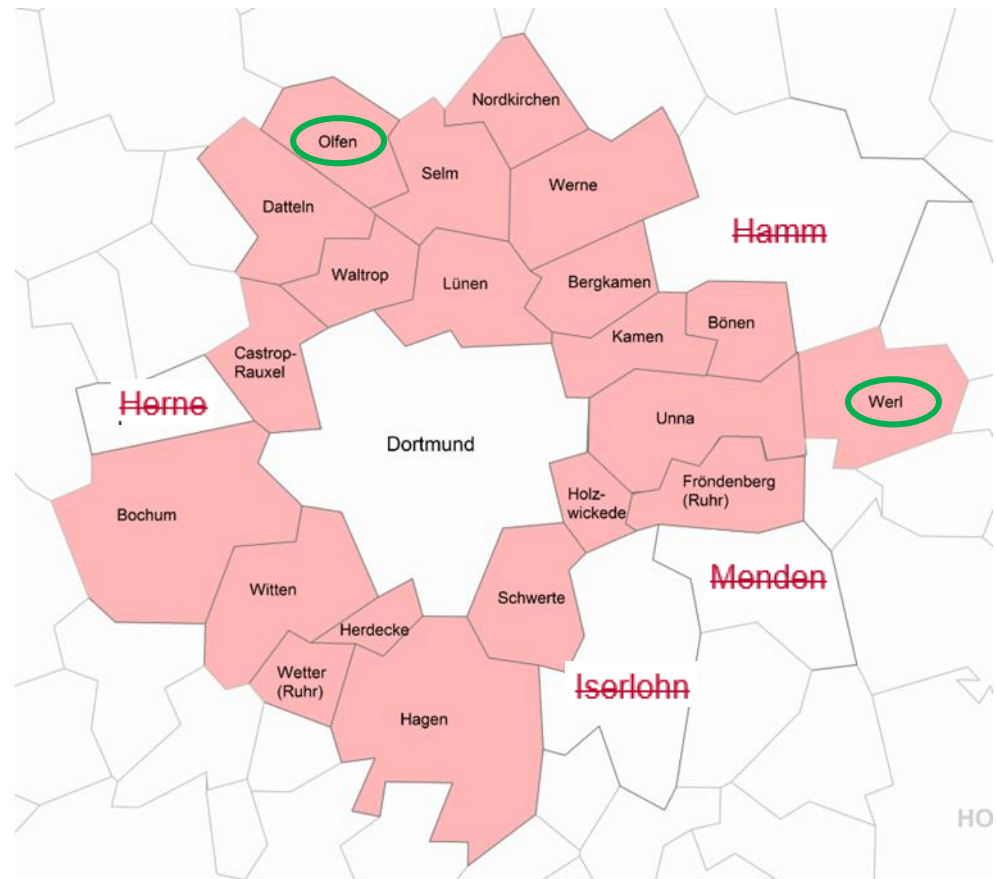
- Amt für Wohnen (Federführung)
- Dortmunder Statistik
- Stadtplanungs- und Bauordnungsamt – Stadtentwicklung
- Fachbereich Liegenschaften – Grundstücksentwicklung und -vermarktung
- Institut für Landes- und Stadtentwicklungsforschung (fachlicher Austausch und Beratung)



# Methodik

## Neue Umlandabgrenzung

- Alle direkt angrenzenden Nachbarkommunen
- Gemeinden des 2. bzw. 3. Rings: Wanderungsvolumen 2007-2017 (ohne 2015) je 1.000 EW  
Wert ab 4,4







# Baustein I

---

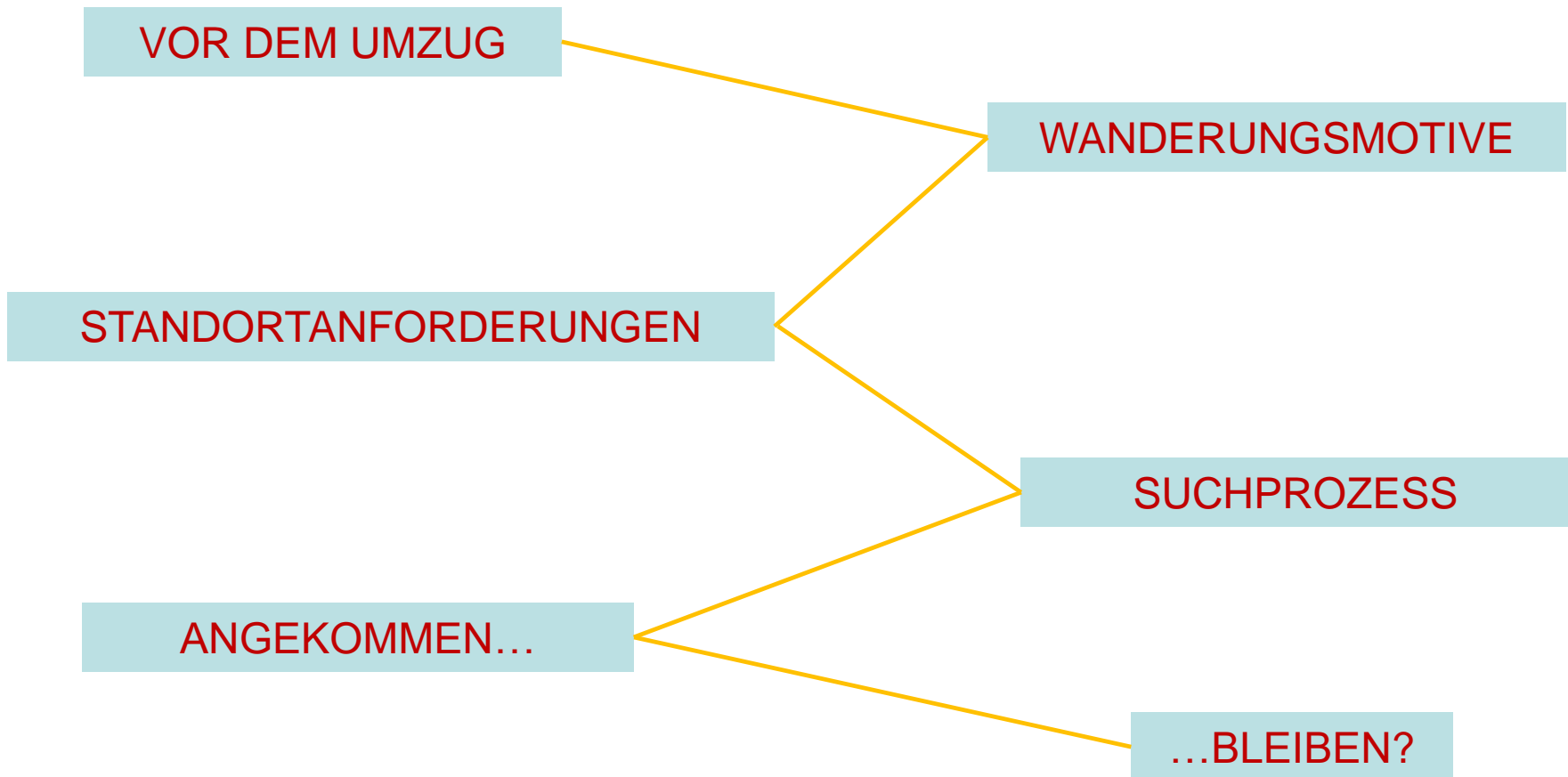
## Schriftliche Bürger\*innenbefragung

- 7.000 Weggezogenen (Umland, 18-80-Jährige, 2016-2018)
- 6.000 Zugezogenen (Umland, 18-80-Jährige, 2016-2018)
- Ausschluss bestimmter Gemeinschaftsunterkünfte
- Deutschsprachige Fragebögen
- Personenbezogene Befragung + Angaben zum Haushalt
- Feldphase 17.06.-19.07.2019, einmalige Erinnerung
- Rücklaufquoten: 23 % bei Weggezogenen, 29 % bei Zugezogenen
- 18- bis unter 30-Jährige sind in beiden Umfragen unterrepräsentiert
- Zusammensetzung: junge Einpersonenhaushalte und WGs stärker bei Zuzügen, mittlere Altersgruppen und Familien stärker bei Wegzügen vertreten
- Hohe Bereitschaft, Freitextantworten zu geben



# Baustein I

## Fragebogenaufbau

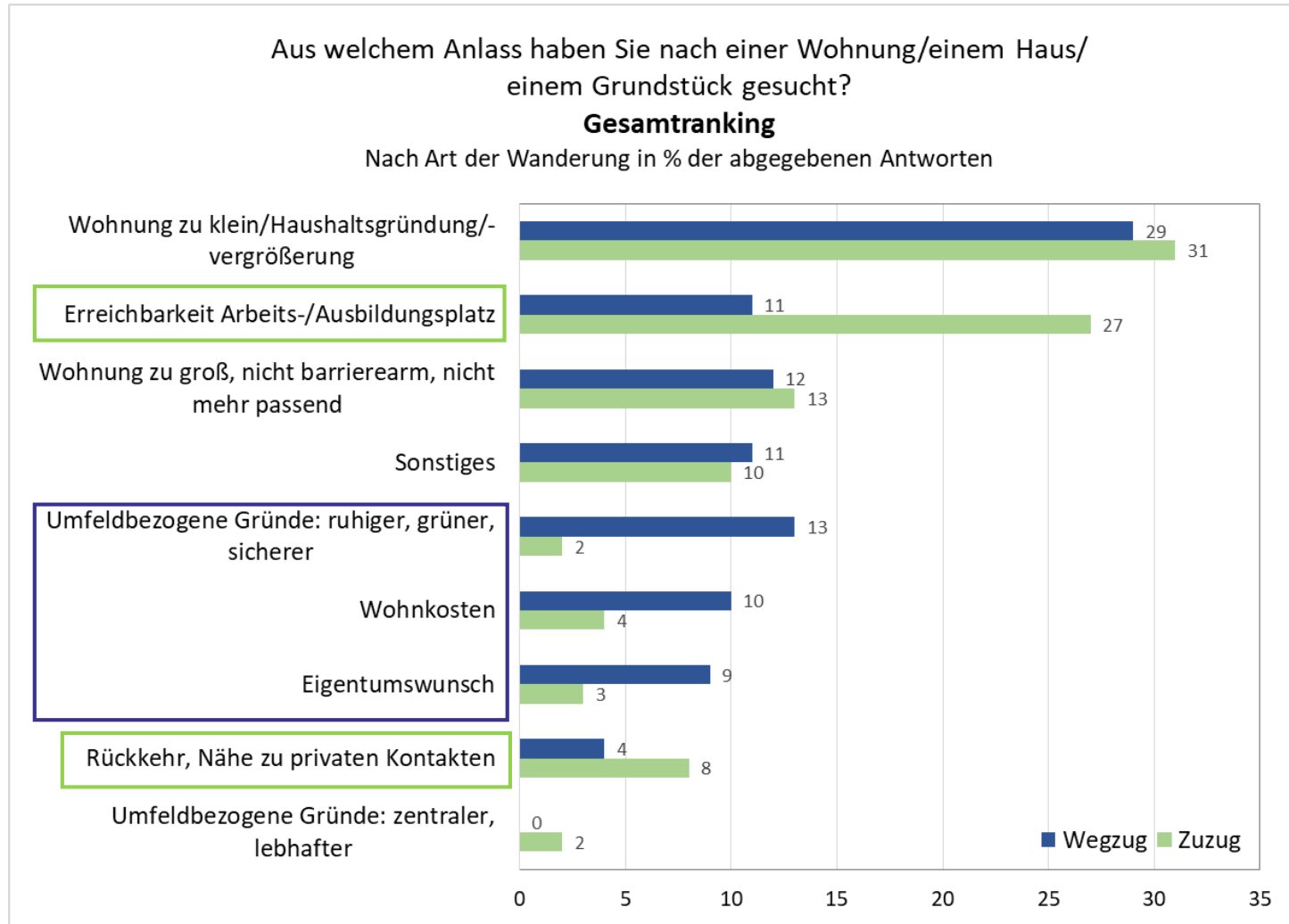






# Baustein I

## Wanderungsmotive (offene Frage)





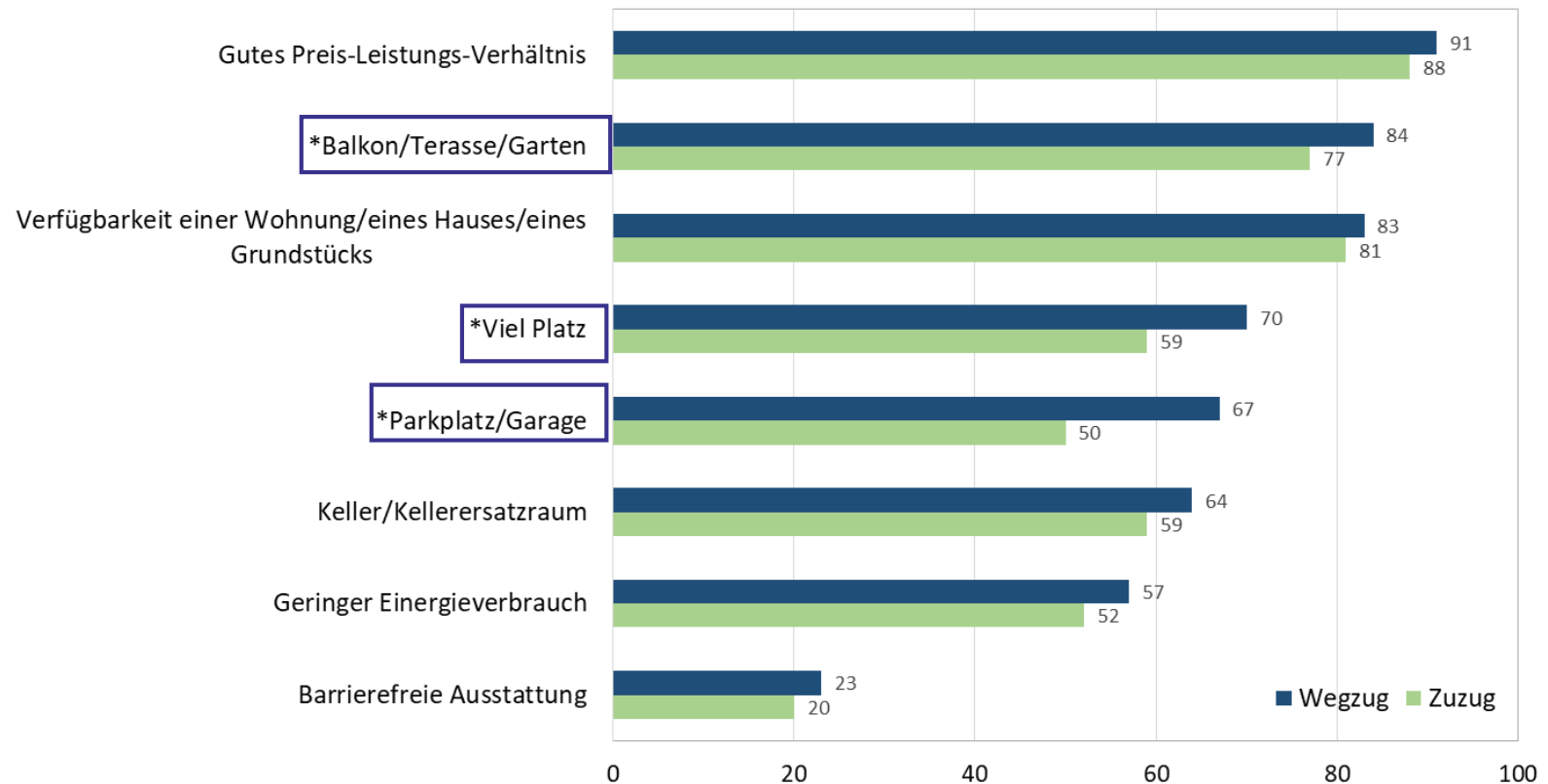
# Baustein I

## Standortanforderungen (Gebäude)

Wenn Sie an Ihre Suche zurückdenken: Wie wichtig waren die folgenden Aspekte für die Wahl Ihres jetzigen Wohnstandorts?

### Gebäude/Wohnung

Antwortkategorien "sehr/eher wichtig" (Summe) nach Art der Wanderung (%)





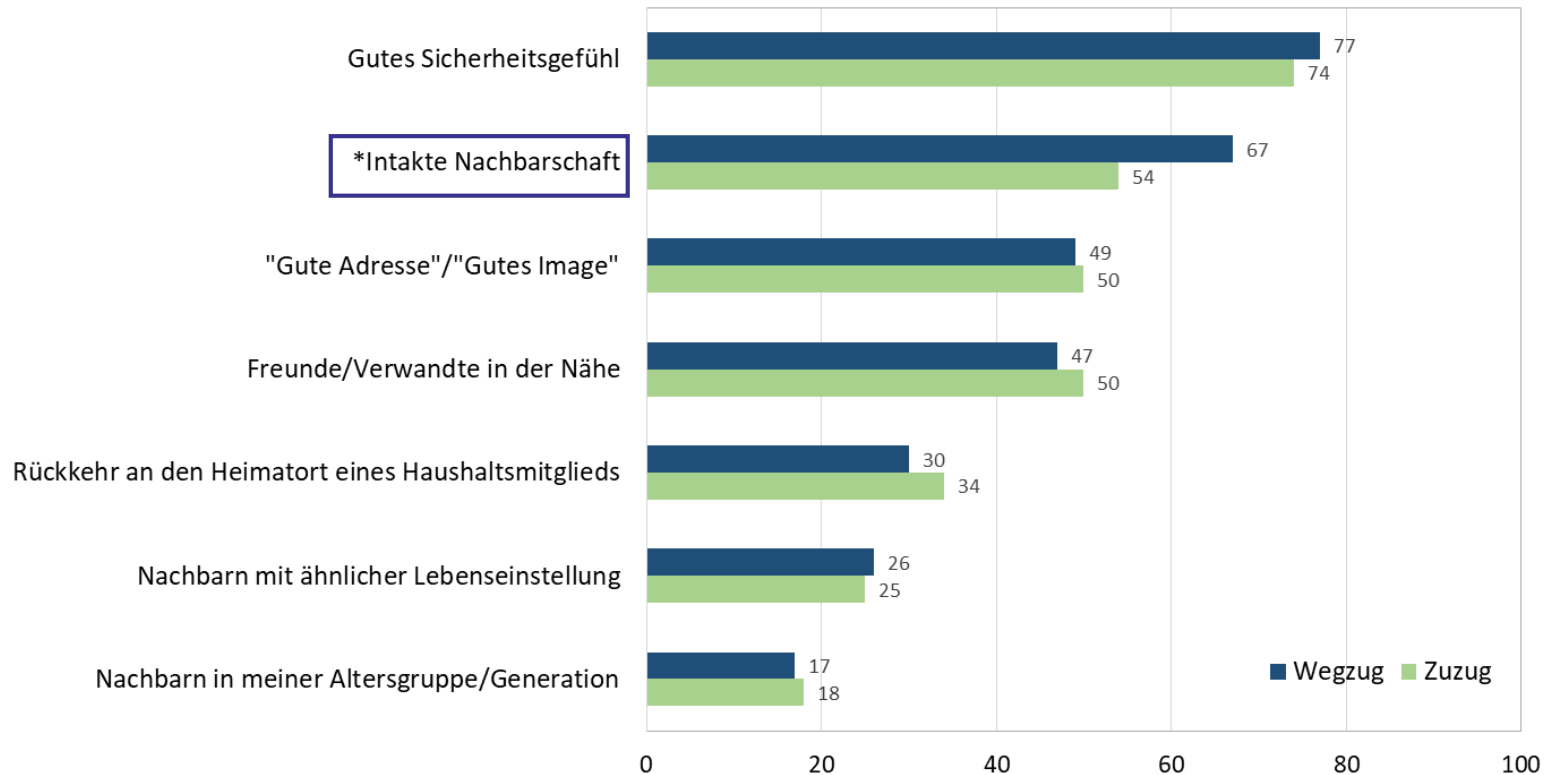
# Baustein I

## Standortanforderungen (Umfeld)

Wenn Sie an Ihre Suche zurückdenken: Wie wichtig waren die folgenden Aspekte für die Wahl Ihres jetzigen Wohnstandorts?

### Soziales Wohnumfeld/Nachbarschaft

Antwortkategorien "sehr/eher wichtig" (Summe) nach Art der Wanderung (%)





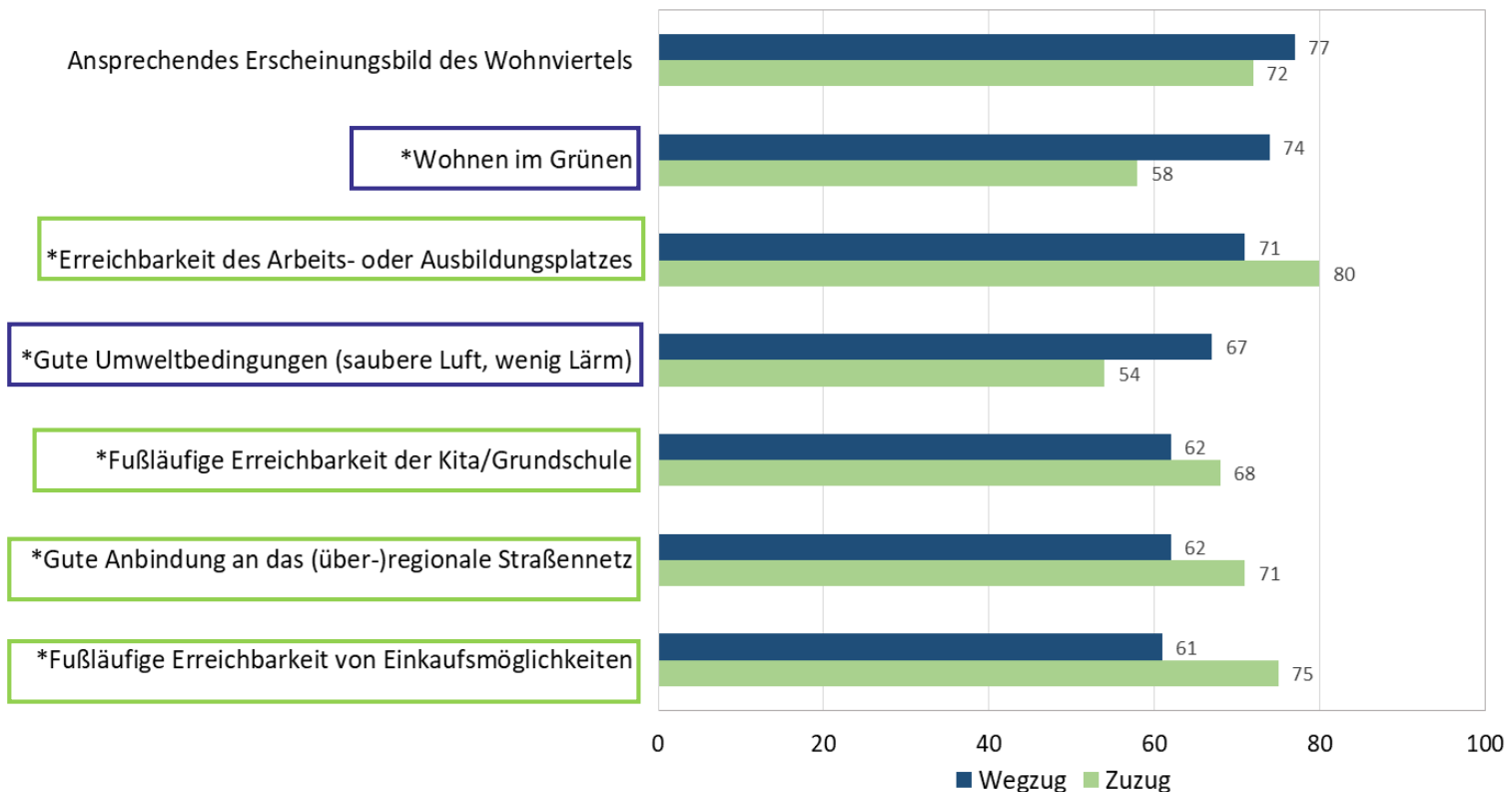
# Baustein I

## Standortanforderungen (Lage)

Wenn Sie an Ihre Suche zurückdenken: Wie wichtig waren die folgenden Aspekte für die Wahl Ihres jetzigen Wohnstandorts?

### Lage (1)

Antwortkategorien "sehr/eher wichtig" (Summe) nach Art der Wanderung (%)

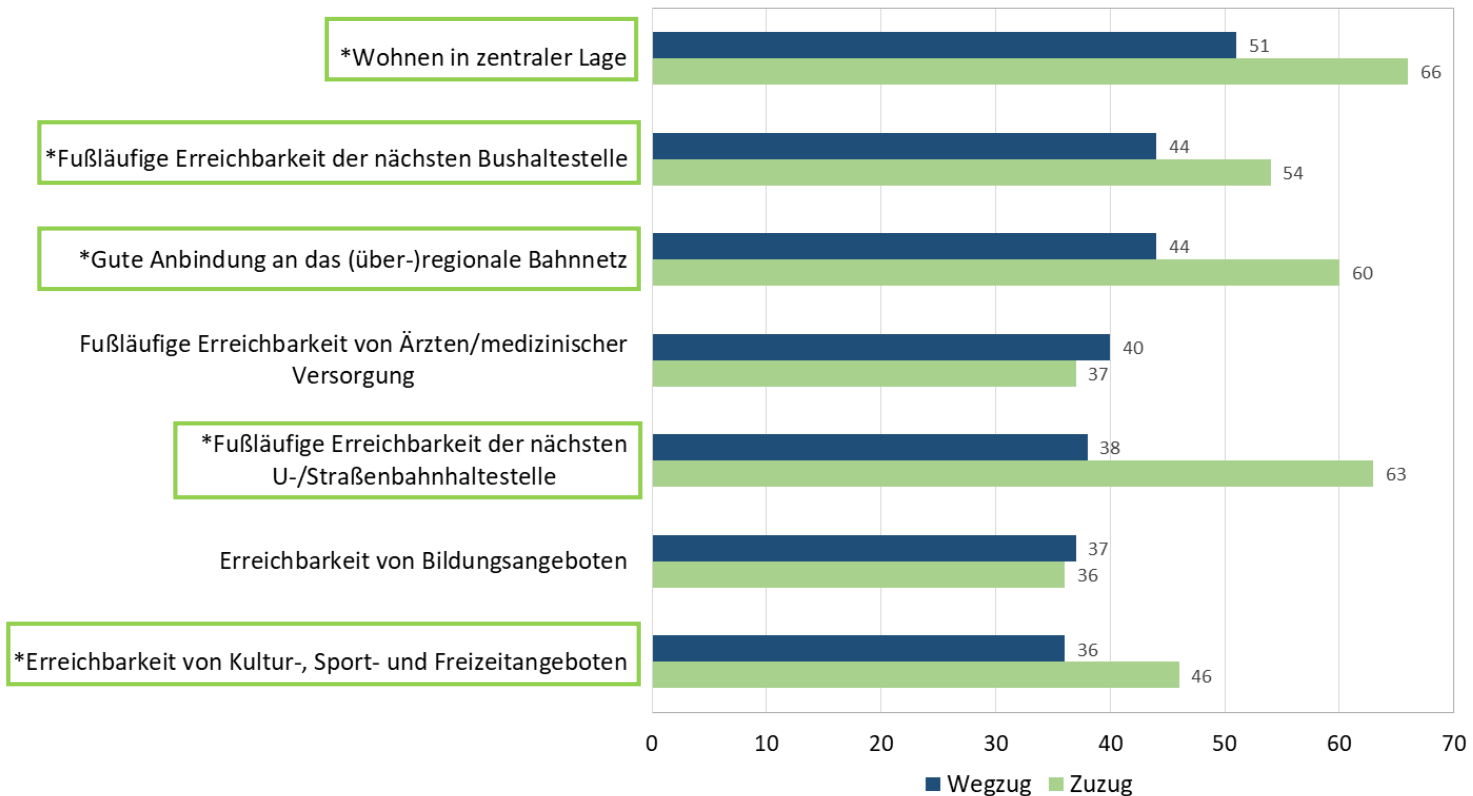


## Standortanforderungen (Lage)

Wenn Sie an Ihre Suche zurückdenken: Wie wichtig waren die folgenden Aspekte für die Wahl Ihres jetzigen Wohnstandorts?

### Lage (2)

Antwortkategorien "sehr/eher wichtig" (Summe) nach Art der Wanderung (%)





# Baustein I

---

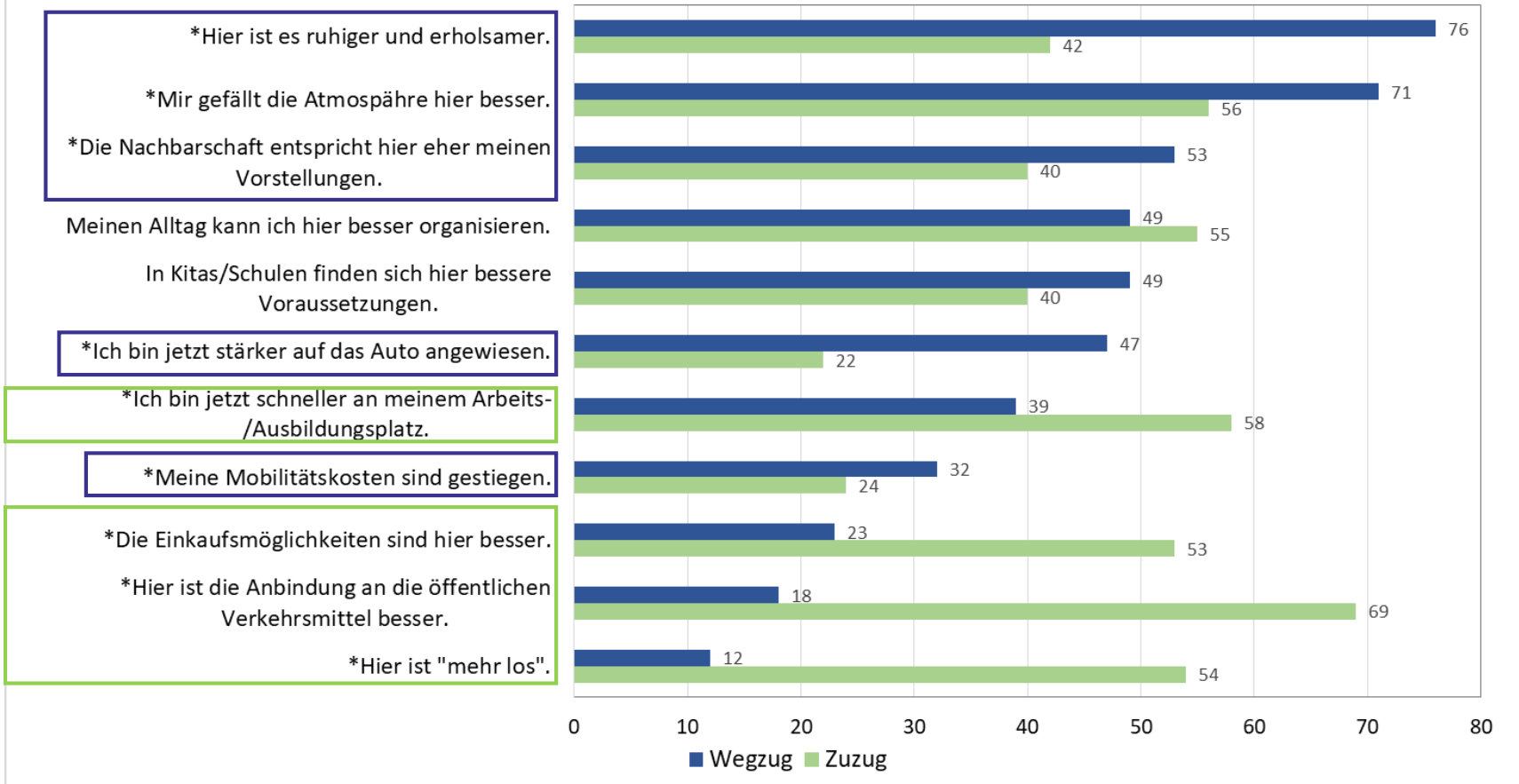
## Suchprozess und Ankunft

- Suchraum: Wegzüge suchen eher im Herkunftsbereich, Zuzüge im Zielbereich
- Suchdauer: Eigentümer\*innen haben in der Regel länger gesucht als Mieter\*innen / je größer der Haushalt, desto länger die Suche
- Wohnstatus: Bei dem Wegzügen hat sich der Anteil der Eigentümer\*innen erhöht, bei den Zuzügen der der Mieter\*innen
- Wohnform: Mehr Weggezogene bewohnen nach dem Umzug ein Haus (12 % => 36 %), mehr Zugezogene eine Wohnung (58 % => 79 %).
- Wohnzufriedenheit: Bei den Weggezogenen äußern sich häufig Familien mit Kindern zufrieden, bei den Zugezogenen (ältere) Ein- und Zweipersonenhaushalte und WGs

# Baustein I

## Erfahrungen am neuen Wohnort

Wenn Sie Ihren Umzug aus heutiger Sicht betrachten:  
 Inwieweit treffen die folgenden Aussagen Ihren Erfahrungen nach zu?  
 Antwortkategorien "Trifft völlig/eher zu" (Summe) nach Art der Wanderung (%)





## Baustein I

---

### Bleiben?

- Für Weggezogene bleiben mehr Bezugspunkte zum alten Wohnort.
- Über die Hälfte der Weggezogenen würde evtl. wieder nach Dortmund zurückkehren – über die Hälfte der Zugezogenen wieder Dortmund verlassen.
- Weitere Umzugswünsche hängen stark mit lebenszyklischen Faktoren und dem Wohnstatus zusammen.
- Für eine Rückkehr nach Dortmund spielt - neben persönlichen Gründen - vor allem das Angebot und die Verfügbarkeit von passendem Wohnraum eine Rolle.





# Baustein II

## Vertiefungsinterviews in ausgewählten Dortmunder Neubaugebieten



Bauvorschriften Bebauungsplan Hu 144- Am Rahmer Wald





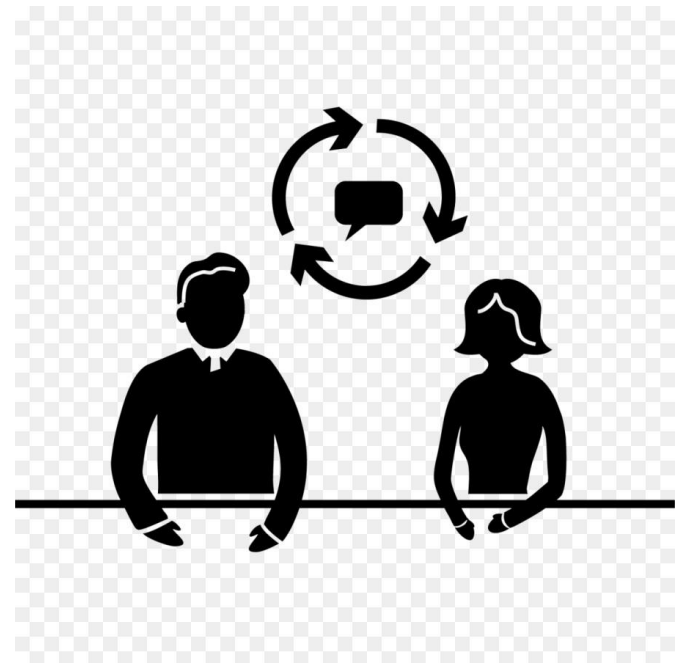
## Baustein II

---

### Ziele:

- Ergänzende/tiefergehende qualitative Informationen
- Abbilden von Vielfalt und unterschiedlichen Sichtweisen
- Abfragen von Zufriedenheit und Kritikpunkten, um daraus für die aktuelle und zukünftige Wohnbauflächenentwicklung zu lernen

→ Keine Repräsentativität!





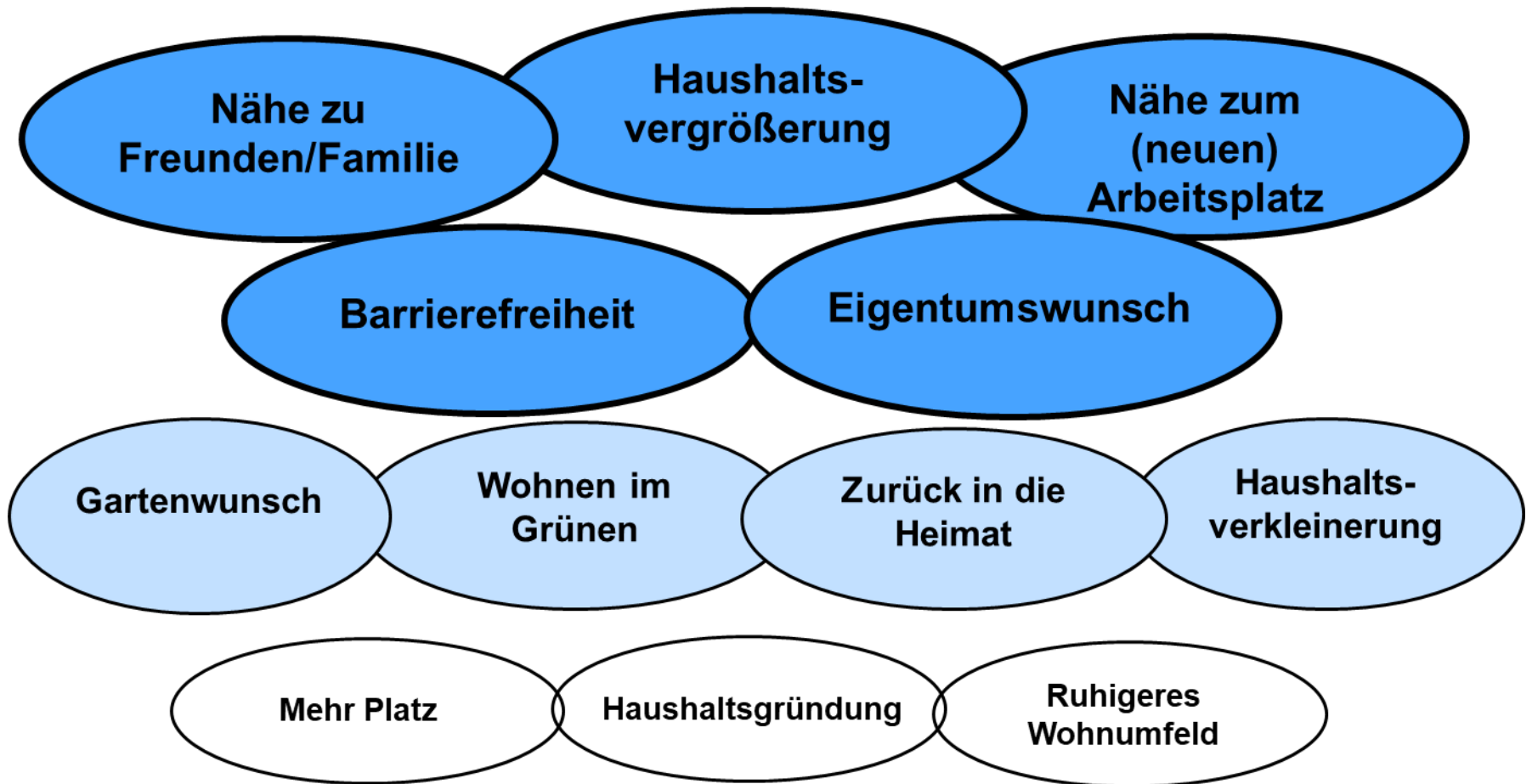
## Baustein II

---

- Persönliche Interviews in vier Dortmunder Neubaugebieten
  - Am Rahmer Wald (85 WE, nur EFH), 3 Interviews
  - Brechtener Heide-II. BA (rd. 150 WE, gemischt, überwiegend EFH); 4 Interviews
  - Hohenbuschei (rd. 900 WE, gemischt, überwiegend EFH), 7 Interviews
  - Stadtquartier-Ost (rd. 500 WE, gemischt, überwiegend GWB), 16 Interviews
- Feldphase Juli/August 2019
- Schriftliche Ankündigung
- Offene, leitfadengestützte Interviewführung
- Interviews wurden aufgezeichnet
- Vereinfachte, tabellarische Transkription



## Umzugsmotiv/-anlass





## Baustein II

### Wohnen im Grünen

#### Brechtener Heide

„Wiesen und Felder in der Nähe“

„Wald zum Joggen in der Nähe“

#### Hohenbuschei

„Grün, wie in einer amerikanischen Vorstadt.“

„Der alte Baumbestand ist schön und lädt zum Spaziergehen ein.“

- (Fußläufige) Erreichbarkeit Grünflächen zur Naherholung (Spaziergänge, Sport, Freizeit)
- Grün im Quartier (Bäume, Vorgärten)
- Eigener Garten

„Hier hat man Blick auf den Wald und man ist spätestens in fünf Minuten da“

„Ganz wichtig ist uns die Möglichkeit, mit dem Hund Gassi zu gehen“

#### Am Rahmer Wald

„Ein paar Bäume im Quartier reichen uns. Wir haben ja den Garten. Aber die Steinwüsten in einigen Vorgärten sind furchtbar.“

#### Stadtquartier-Ost

„Hier ist ja wenig grün, aber man ist schnell am Ostfriedhof für einen Spaziergang oder auch mit dem Fahrrad am Westfalenpark.“



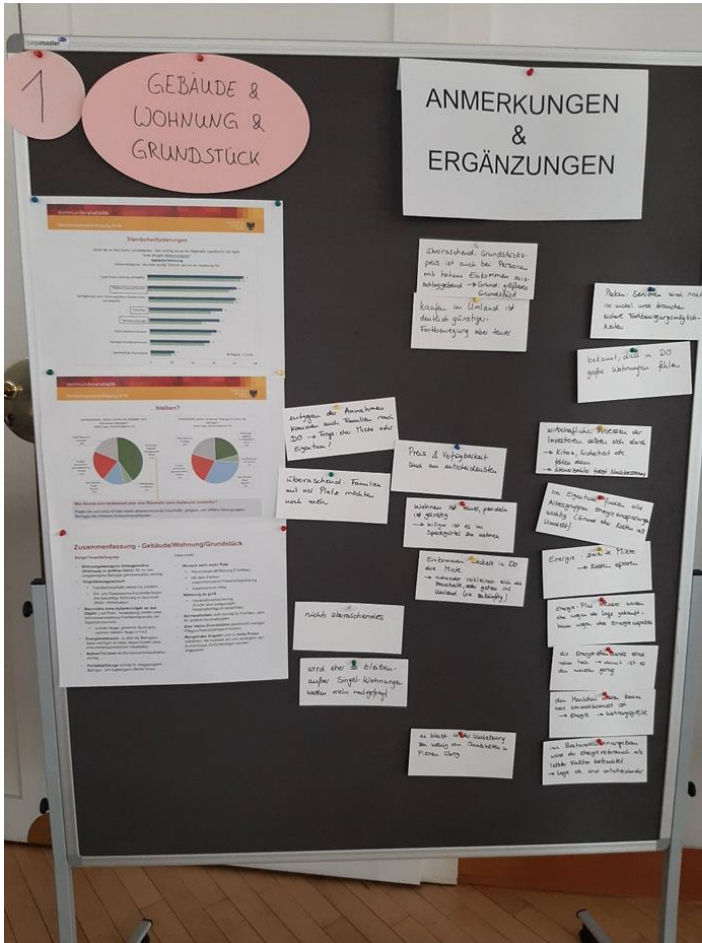
## Baustein III

---

### Workshop mit Expert\*innen, Wohnungsmarktakteur\*innen, Verwaltungsmitarbeiter\*innen

- Fachliche Einschätzung und nicht Betroffenenperspektive
- Meinungsaustausch in Kleingruppen zu den Untersuchungsergebnissen
  - Gebäude / Wohnen / Grundstück
  - Soziales Wohnumfeld / Nachbarschaft
  - Lage / Infrastruktur / Wohnumfeld

# Baustein III



## Gebäude & Wohnung & Grundstück

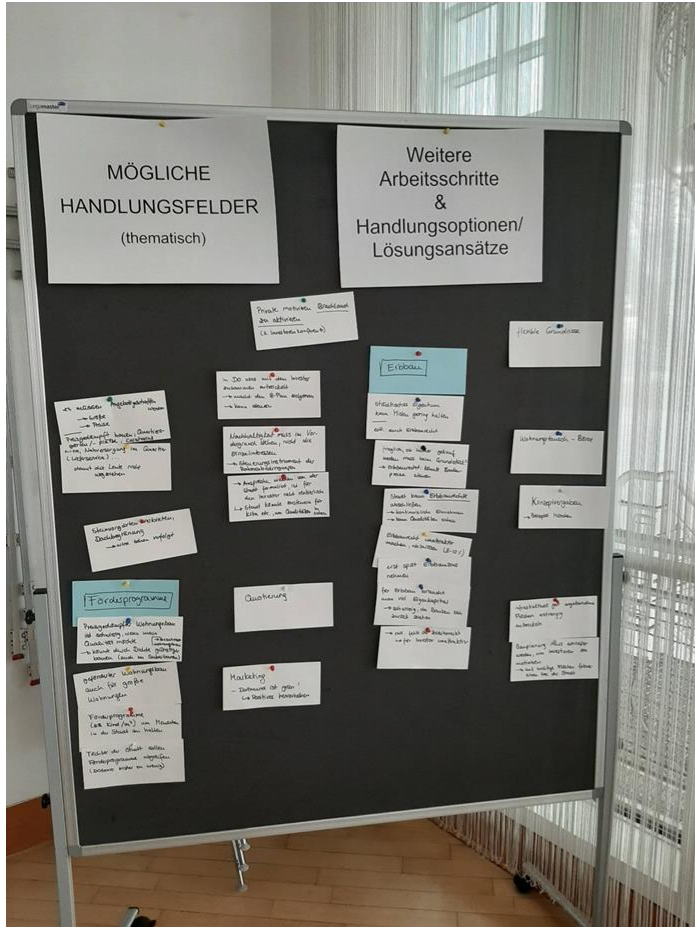
### Anmerkungen & Ergänzungen

- Nichts überraschendes
- Wird eher so bleiben, außer Single-Wohnungen werden mehr angeboten
- Entgegen der Annahmen kommen auch Familien nach DO – Frage: wohnen sie zur Miete oder im Eigentum?
- Überraschend: Familien mit viel Platz möchten nur mehr
- Überraschend: der Grundstückspreis ist auch bei Personen mit hohem Einkommen ausschlaggebend – Grund: größeres Grundstück
- Preis und Verfügbarkeit sind am entscheidendsten
- Wohnen ist teuer, pendeln ist günstig – es ist günstiger im Speckgürtel zu wohnen
- Kaufen im Umland ist deutlich günstiger, Pendeln aber teuer
- Das Einkommen deckt in DO die Miete – entweder verkleinern sich die Haushalte oder gehen ins Umland (v.a. zukünftig)

- Parken: Senioren sind nicht so mobil und brauchen sichere Fortbewegungsmöglichkeiten
- Es ist bekannt, dass in Dortmund große Wohnungen fehlen
- Wirtschaftliche Interessen der Investoren setzen sich durch -dann fehlt es an Kitas, Sicherheit etc., der Steuerzahler trägt die Nachbesserungen
- Bei Eigentum finden alle Altersgruppen Energieeinsparungen wichtig – Grund sind eher die Kosten als die Umwelt
- Energie: Zweite Miete (wollen Kosten sparen)
- Energie-Plus Häuser werden wegen der Lage etc. gekauft und kaum wegen des Energieaspekts
- Die Energiestandards sind bereits hoch – damit ist es den meisten Eigentümern genug
- Die Menschen wissen kaum was umweltbewusst ist (Energie, Wohnungsgröße...)
- Im Bestandswohnungsbau wird von Mietern der Energieverbrauch als letzter Aspekt bei der Wahl der Wohnung betrachtet (Lage etc. ist wichtiger)



# Baustein III



## Gebäude & Wohnung & Grundstück

### Mögliche Handlungsfelder, Weitere Arbeitsschritte & Handlungsoptionen/Lösungsansätze

#### Förderprogramme

Geförderter Wohnungsbau auch für große Wohnungen

Förderprogramme (z.B. Kind/m<sup>2</sup>), um die Menschen in der Stadt zu halten

Töchter der Stadt sollen die Förderprogramme abgreifen (DOGEWO21 macht das bisher zu wenig)

#### Flexibilität

Flexible Grundrisse

Wohnungsmarktbörse

#### Erbbaurecht

Städtisches Eigentum kann Mieten gering halten – eventuell auch Erbbaurecht

Fraglich, ob das Grundstück vom Investor immer gekauft werden muss – durch Erbbaurecht könnte DO die Bodenpreise steuern

Erbbaurecht abschließen  
→ Kontinuierliche Einnahmen  
→ Kann Qualitäten sichern

Do sollte dann erst spät einen Erbbauzins nehmen + es unattraktiv machen ihn abzulösen (8-10%)

Für Erbbaurecht braucht der Investor viel Eigenkapital – ist schwierig, da die Banken sich zurückziehen

Eventuell fehlt der Zweitmarkt – macht es für Investoren unattraktiv





## Gesamtfazit

---

- Erheblicher **Mehrwert** zu den überwiegend quantitativen Analysen im Rahmen des bestehenden Wohnungsmarktbeobachtungssystems
- Hoher personeller Aufwand
- Umfangreiches, vielfältiges **Meinungsbild**
- Zeigt **Handlungserfordernisse aus Nachfragesicht** (ein Baustein für die Beurteilung des Wohnungsmarktes bzw. des Wohnungsbedarfes)
- Beitrag zur **nachfrageorientierten Stadtentwicklungs- und Wohnungspolitik**
- Kommunikativer **Austausch** zwischen Verwaltung, Bürgerschaft und Wohnungsmarktakteuren
- ...




# Wanderungsmotivuntersuchung

---

Gesamtbericht als Download unter

[www.wohnungsmarktbeobachtung.dortmund.de](http://www.wohnungsmarktbeobachtung.dortmund.de)



# Herzlichen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

Stadt Dortmund

*Julia Meininghaus, Amt für Wohnen,  
[jmeininghaus@stadtdo.de](mailto:jmeininghaus@stadtdo.de), Tel.: 0231/50 25411*

*Mirjam Brondies, Dortmunder Statistik,  
[mirjam.brondies@stadtdo.de](mailto:mirjam.brondies@stadtdo.de), Tel.: 0231/50 22125*

*Für alle Abbildungen ist die Quelle Stadt Dortmund*



<p>Gesamtstädtische Konzepte und Monitoring</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Masterplan Stadtentwicklung für die Gesamtstadt aufstellen</li> <li>• Erkenntnisse der Wanderungsmotivuntersuchung in bestehende Masterpläne und Konzepte (Mobilität, Umwelt, Wohnen etc.) einbinden</li> <li>• Dauerbeobachtung der Wanderungsmotive und Vertiefung der Untersuchung durch Befragungen in Bestandsquartieren</li> </ul>
<p>Wohnbauflächenentwicklung</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Vorrangige Entwicklung von infrastrukturell gut angebundenen Flächen</li> <li>• Weiter konsequente Umsetzung der Quotenregelung für den öffentlich geförderten Wohnungsbau</li> <li>• Vielfalt berücksichtigen und unterschiedliche (Lage-)Qualitäten profilieren</li> <li>• Konzeptvergaben für städtische Grundstücke im Wohnungsbau</li> <li>• Optionsrecht bei der Vergabe städtischer Grundstücke für den Wohnungsbau auch im Erbbaurecht ermöglichen</li> <li>• Entwicklung eines Steuerungsinstruments, mit welchem Qualitäten und Nachhaltigkeit bei der Entwicklung von Flächen gegenüber wirtschaftlichen Interessen der Investoren gesichert werden können</li> <li>• Motivierung Privater, Brachland zu aktivieren</li> <li>• Verkürzung der Zeitspanne bis zum endgültigen Ausbau der Straßen im Baugebiet</li> </ul>
<p>Schaffung von Wohnraum</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Generell: Angebotsenerweiterung</li> <li>• Vielfalt durch Berücksichtigung verschiedener Nachfragegruppen u. a.             <ul style="list-style-type: none"> <li>○ flexible Grundrisse</li> <li>○ eher kleinere Grundstücke (Pflegeaufwand und Kosten)</li> <li>○ höherwertige Objekte im oberen Preissegment für einkommensstärkere Haushalte</li> <li>○ Wohneigentum im guten Preis-Leistungs-Verhältnis</li> <li>○ Familiengerechter Wohnraum sowohl in innerstädtischen Lagen als auch in den Außenbezirken</li> </ul> </li> <li>• Schaffung von bezahlbarem Wohnraum             <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Wohnbauflächenentwicklung (s. o. Quotenregelung, Konzeptvergabe, Erbpacht)</li> <li>○ Herausforderung: Preisgedämpftes Bauen, aber mit Qualität</li> <li>○ Höhere bauliche Dichte</li> <li>○ Weniger Individualwohnfläche, mehr Gemeinschaftsfläche</li> </ul> </li> <li>• Anforderung an Wohnraum/Gebäude (je nach Zielgruppe unterschiedlich ausgeprägt) u. a.             <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Barrierefreiheit</li> <li>○ Balkon/Terrasse</li> <li>○ Energieeffizienz</li> <li>○ Parkplatz/Garage</li> </ul> </li> </ul>
<p>Förderung des Wohnungsbaus</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Förderungsmöglichkeiten für große Wohnungen für Familien erweitern</li> <li>• Zusätzliches kommunales Förderprogramm auflegen</li> <li>• Stärkere Nutzung von Förderprogrammen durch städtische Töchter</li> <li>• Finanzielle Unterstützung von Investoren, um Qualitäten bei der Entwicklung von Flächen zu sichern</li> </ul>

Hinweise und Vorschläge für Handlungsoptionen auf Basis der Untersuchung – Teil I



Quartiers- und Bestandsentwicklung	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Stadtteilzentren/Quartiere stärken - auch in den Außenbezirken</li> <li>• Versorgungsfunktion und Aufenthaltsqualität in Quartieren sicherstellen bzw. weiterentwickeln             <ul style="list-style-type: none"> <li>◦ Kitas und Grundschulen im Quartier (ausreichendes Angebot)</li> <li>◦ Sicheres Wohnumfeld (Beleuchtung, Verkehr etc.)</li> <li>◦ Fußläufige Erreichbarkeit von Einkaufsmöglichkeiten</li> <li>◦ Fußläufige Erreichbarkeit von Spielplätzen bzw. -möglichkeiten</li> <li>◦ (Fußläufige) Erreichbarkeit von Grünflächen zur Naherholung (Spaziergänge, Sport, Freizeit)</li> <li>◦ Grün im Quartier (Bäume, Quartiersgärten etc.)</li> </ul> </li> </ul>
Umweltqualitäten	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Freihaltung von Grünkorridoren</li> <li>• Grün im Quartier (Bäume)</li> <li>• Zur Sicherung von Grün-Qualitäten Dachbegrünung verbindlich festsetzen und Steingärten verbieten</li> <li>• Aufstellung eines neuen Verkehrskonzepts zur Vermeidung von Lärm, Hitze und Luftverschmutzungen</li> </ul>
Nachbarschaften stärken	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Bestehende Nachbarschaften sichern und Verdrängungsprozessen entgegenwirken</li> <li>• Bestehende Strukturen erhalten und bei Neuplanungen berücksichtigen</li> <li>• Förderung von Angeboten und Infrastrukturen der Begegnung – Gemeinschaftsgärten, Tauschbörsen etc.</li> <li>• Bewohner*innen an der Gestaltung von Nachbarschaftsräumen teilhaben lassen</li> <li>• „Mitnahme“ der Mietverträge beim Wohnungswechsel in Genossenschaften</li> <li>• Wohnungsmarktbörse</li> </ul>
Mobilitätsangebote	<ul style="list-style-type: none"> <li>• ÖPNV             <ul style="list-style-type: none"> <li>◦ Taktung erhöhen</li> <li>◦ preisgünstiger anbieten (Anreize statt Verbote)</li> <li>◦ attraktive Anbindung an das (überregionale) Bahnnetz sicherstellen</li> <li>◦ Haltestellennetz unter dem Aspekt der fußläufigen Erreichbarkeit planen</li> </ul> </li> <li>• Auto/MIV             <ul style="list-style-type: none"> <li>◦ mehr P&amp;R-Anlagen an ÖPNV-Stationen schaffen</li> <li>◦ Kosten für Parken in der Innenstadt erhöhen</li> <li>◦ Car-Sharing ausbauen (Parkflächen)</li> </ul> </li> <li>• Rad- und Fußverkehr             <ul style="list-style-type: none"> <li>◦ Verkehrswege sicher gestalten (Beleuchtung, Abgrenzung vom Autoverkehr)</li> <li>◦ flächendeckend ausbauen - z. B. Velo-Routen</li> <li>◦ Aspekte der Alltagsmobilität (Arbeit, Einkaufen etc.) und der Freizeitgestaltung (Radtouren, Spaziergänge, Erreichbarkeit von Naherholungsorten) berücksichtigen</li> </ul> </li> </ul>
Arbeit/Ausbildung	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Vielfältiges Arbeits- und Ausbildungsplatzangebot in Dortmund schaffen bzw. erhalten</li> <li>• Flexibles Arbeiten und Homeoffice (Digitale Infrastruktur ausbauen)</li> </ul>
Kommunikation und Marketing	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Verbesserte Kommunikation mit den Bürger*innen bzw. Information der Bürger*innen (z. B. B-Planänderungen, Baustraßen) um Nachvollziehbarkeit zu erhöhen</li> <li>• Marketing der Dortmunder Standortvorteile             <ul style="list-style-type: none"> <li>◦ Dortmund bietet (fast) alles - auch Wasser und Grün</li> <li>◦ Durch die gute Infrastruktur ist der Alltag einfacher zu organisieren und die Mobilitätskosten bzw. -aufwände sind geringer</li> <li>◦ Was fehlt (z. B. Naherholung, Verwandte und Freunde) ist durch die Randlage im Ballungsraum und die ausgezeichnete überregionale Verkehrsanbindung schnell zu erreichen</li> <li>◦ Dortmund eignet sich daher auch als Pendlerstandort</li> <li>◦ Im Vergleich zu vielen deutschen Großstädten, Hochschul- und Wirtschaftsstandorten ist das Miet- und Immobilienpreisniveau immer noch günstig</li> </ul> </li> </ul>

## Hinweise und Vorschläge für Handlungsoptionen auf Basis der Untersuchung – Teil II