

## Bericht zum kleinräumigen Wohnungsmarktmonitoring

Auswertungsjahr 2017



---

<b>1.</b>	<b>Einleitung</b>	<b>5</b>
<b>2.</b>	<b>Methodik des kleinräumigen Wohnungsmarktmonitorings</b>	<b>7</b>
	Liste der 170 Statistischen Unterbezirke	8
<b>3.</b>	<b>Ergebnisse auf einen Blick</b>	<b>9</b>
<b>4.</b>	<b>Analyse der Teilziele</b>	<b>11</b>
4.1	Teilziel „Verbesserung der Wohnsituation für Familien“	11
4.2	Teilziel „Verbesserung der Wohnsituation für Seniorinnen und Senioren“	20
4.3	Teilziel „Verbesserung der Wohnsituation in wohnungswirtschaftlich und sozial auffälligen Quartieren“	29
4.3.1	Wohnungswirtschaftlich auffällige Quartiere	29
4.3.2	Sozial auffällige Quartiere	38
	<b>Anhang</b>	<b>47</b>
	Liste der Ziel- und Kontextindikatoren	47
	Kartografische Darstellung der Kontextindikatoren	49
	<b>Impressum</b>	<b>58</b>



# 1. Einleitung

---

Wohnungs-, sozial- und stadtentwicklungspolitische Handlungsfelder zeigen sich nicht nur auf gesamtstädtischer Ebene, sondern insbesondere auch in kleinräumigen Bereichen. Politik, Verwaltung und Wohnungsmarkttakteure benötigen Entscheidungsgrundlagen für wohnungspolitische Strategien und Steuerungsmöglichkeiten für einen zielgerichteten Ressourceneinsatz. Der Rat der Stadt Dortmund hat daher im Zusammenhang mit dem Beschluss zum Kommunalen Wohnkonzept die Verwaltung mit dem Aufbau eines flächendeckenden kleinräumigen Monitoringsystems als Ergänzung zur bestehenden Kommunalen Wohnungsmarktbeobachtung beauftragt.

Das Amt für Wohnen hat gemeinsam mit der Dortmunder Statistik ein kleinräumiges Wohnungsmarktmonitoringsystem entwickelt, das am 24.11.2011 vom Rat der Stadt beschlossen wurde.

Das kleinräumige Wohnungsmarktmonitoring dient als Informations- und Steuerungsinstrument, mit dem die Aufmerksamkeit auf Räume gelenkt wird, in denen mit Blick auf die im Kommunalen Wohnkonzept formulierten Teilziele

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

eventuell Handlungsbedarfe bestehen könnten.

Zur Identifizierung der Handlungsbedarfe vor Ort, steht folgender Instrumentenkasten zur Verfügung:

- Analyse der Kontextindikatoren
- Betrachtung weiterer Daten unter spezifischen Fragestellungen
- Standortanalysen im Rahmen von Investorenanfragen für den geförderten Wohnungsbau und Stellungnahmen zu Bebauungsplänen
- Quartiersanalyse light
- Quartiersanalyse und Evaluation

Im Jahr 2013 wurde der erste Bericht zum kleinräumigen Wohnungsmarktmonitoring mit Daten des Auswertungsjahres 2011 veröffentlicht. 2016 folgte der zweite Bericht mit der Datengrundlage 2014. Der nun vorliegende dritte Bericht zum kleinräumigen Wohnungsmarktmonitoring zeigt die Ergebnisse der Datenanalysen des Jahres 2017.



## 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. Für den vorliegenden Bericht wurde eine Zeitverlaufsbetrachtung des Jahres 2017 gegenüber dem Jahre 2012 durchgeführt. Die wesentlichen Veränderungen und Erkenntnisse daraus werden in den einzelnen Kapiteln vorgestellt.

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. Liste der Ziel- und Kontextindikatoren im Anhang). Diese sind zielübergreifend und beschreiben die Unterbezirke hinsichtlich ihrer Bevölkerungsstruktur, Gebäudestruktur, Wohnsituation und Bautätigkeit sowie ihrer wohnungswirtschaftlichen und sozialen Lage.

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 Behinderung liegen bislang keine kleinräumig darstellbaren Indikatoren vor. Daher ist grundsätzlich eine gesamtstädtische Betrachtung der Thematik sinnvoll.
- Zur besseren Identifikation der Problemlagen werden die beiden Teilaspekte des Ziels „Verbesserung der Wohnsituation in wohnungswirtschaftlichen und sozial auffälligen Quartieren“ separat und mit jeweils eigenen Zielindikatoren behandelt.
- Das Teilziel „Sicherung der Wohnungsversorgung von Haushalten mit Marktzugangsschwierigkeiten“ wird auf Grund seiner raumübergreifenden Relevanz im Rahmen der gesamtstädtischen Wohnungsmarktbeobachtung abgehandelt. Die kleinräumig darstellbaren Aspekte dieses Teilziels werden im Kapitel 4.3.2 Sozial auffällige Quartiere aufgegriffen.

## Liste der 170 Statistischen Unterbezirke

<b>Innenstadt-West</b>	<b>Brackel</b>	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 Knappschaftskrankenhaus	663	Schnee
032 Dorstfeld	327 Hauptfriedhof	671	Großholthausen
033 Oberdorstfeld	328 Funkturmsiedlung	672	Kirchhörde-Nord
<b>Innenstadt-Nord</b>	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	<b>Aplerbeck</b>	682	Lücklemburg
061 Borsigplatz	411 Aplerbecker Straße	690	Menglinghausen
062 Westfalenhütte	412 Marsbruchstraße	<b>Lütgendortmund</b>	
<b>Innenstadt-Ost</b>	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
<b>Eving</b>	441 Sölde-Nord	750	Oespel
111 Brechten-Nord	442 Sölde-Süd	760	Westrich
112 Brechten-Süd	451 Söldeholz	<b>Huckarde</b>	
121 Niedereving	452 Lichtendorf	810	Deusen
122 Eving	<b>Hörde</b>	821	Mailoh
123 Obereving	511 Benninghofen	822	Erpinghofsiedlung
124 Kemminghausen	512 Loh	823	Wischlingen
130 Holthausen	521 Schulzentrum Hachenev	824	Huckarde
140 Lindenhorst	522 Pferdebachthal	825	Insterburgsiedlung
<b>Scharnhorst</b>	531 Remberg	831	Jungferntal
211 Altenderne	532 Hörde	832	Rahm
212 Derne	533 Phönix-West	841	Kirchlinde-Alt
221 Grevel	534 Brücherhof	842	Siedlung Siepmanstraße
222 Hstedde	535 Clarenberg	843	Hangenev
231 Franz-Zimmer-Siedlung	541 Höchsten	<b>Mengede</b>	
232 Kirchderne	542 Holzen	910	Bodelschwingh
241 Kurl-Nord	551 Syburg	921	Brüninghausen/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	<b>Hombruch</b>	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	Westerfild



# 3. Die Ergebnisse auf einen Blick

---

Intention dieses Berichtes ist es, die Aufmerksamkeit auf Statistische Unterbezirke zu lenken, die hinsichtlich der Teilziele des Kommunalen Wohnkonzeptes eine besondere Handlungspriorität haben könnten. Hierzu wurden wohnungsmarktrelevante Daten ausgewertet und kartografisch aufbereitet. Die wesentlichen Erkenntnisse werden im Folgenden kurz zusammengefasst:

## Teilziel „Verbesserung der Wohnsituation für Familien“

Aus dem Blickwinkel der Verbesserung der Wohnsituation für Familien weisen die Zielindikatoren „Anteil der unter 10-Jährigen“ und „Anteil der Fortzüge der unter 10-Jährigen“ in dem Großteil der Statistischen Unterbezirke lediglich auf eine niedrige bis mittlere Handlungspriorität hin.

In 27 Statistischen Unterbezirken weist die hohe Fortzugsrate der Familien, die insgesamt einen hohen Anteil in diesen Unterbezirken ausmachen, jedoch auf einen erhöhten Handlungsbedarf hinsichtlich der Verbesserung der Familienfreundlichkeit hin. Dieser Kategorie gehören die Innenstadt-Nord und angrenzende Bereiche des Stadtbezirks Eving an. Darüber hinaus gibt es in den durch Großwohnsiedlungen geprägten Unterbezirken Westerfilde (960), Wickeder Feld (341), Schüren-Neu (431) und Dorstfeld (032) deutliche Handlungserfordernisse in Bezug auf die Familienfreundlichkeit bzw. -gerechtigkeit.

Aber auch einige Unterbezirke des Typus 3, in denen laut Datenlage eine mittlere Handlungspriorität besteht, sollten genauer betrachtet werden, da in ihnen die Fortzugsrate der unter 10-Jährigen erheblich über dem städtischen Durchschnitt liegt. In den so identifizierten Unterbezirken Cityring-Ost (004) und Cityring-West (003), Phönix-West (533) sowie Union (023) wäre eine genauere Betrachtung der Vor-Ort-Situation sinnvoll, um mögliche fortzugsrelevante Aspekte sowohl im Wohnungsbestand als auch im Wohnumfeld aufzudecken. Darauf aufbauend wäre der nächste Schritt eine gezielte Entwicklungsstrategie, mit dem Fokus auf die Bedürfnisse der Zielgruppe „junge Familien“.

## Teilziel „Verbesserung der Wohnsituation für Seniorinnen und Senioren“

Die Betrachtung der beiden Zielindikatoren „Anteil der 65-Jährigen und Älteren“ und „Fortzüge der 65-Jährigen und Älteren“ zeigt, dass viele Unterbezirke auf Grund einer eher durchschnittlichen Datenlage als unauffällig zu bezeichnen sind. Besonders deutliche Ausprägungen beider Zielindikatoren sind in den Statistischen Unterbezirken Breierspfad (332), Funkturmsiedlung (328), Aplerbecker Straße (411), Aplerbecker Markt (413) und Kirchhörde-West (675) zu finden. Für den Bereich Aplerbecker Markt (413) ist bereits die Durchführung einer Quartiersanalyse geplant. Auch für einige stärker besiedelte Unterbezirke mit hohen Fortzugsraten, die zwar einen unterdurchschnittlichen Seniorenanteil aufweisen, in denen absolut aber viele ältere Personen leben, kann tendenziell eine höhere Priorität für einen tiefer gehenden Informations- und Analysebedarf hinsichtlich dieses Teilziels abgeleitet werden. Dazu zählen neben den größeren Unterbezirken der Innenstadt-Nord beispielsweise auch die Unterbezirke Funkenburg (072), Ruhrallee-West (091), Obereving (123) und Brücherhof (534).

---

## Teilziel „Verbesserung der Wohnsituation in wohnungswirtschaftlich auffälligen Quartieren“

Die zunehmende Anspannung auf dem Dortmunder Wohnungsmarkt – insbesondere im preiswerten und mittleren Segment – erfordert, bezogen auf die wohnungswirtschaftliche Situation, eine stärkere Fokussierung auf Bereiche mit sehr niedrigen Leerstandsquoten. Im Sinne einer vorausschauenden Wohnungspolitik sollte einerseits geprüft werden, ob und in welchem Maße in Unterbezirken mit einem eher niedrigen Mietniveau das vorhandene Wohnungsangebot erweitert und gleichzeitig zu hohe Preissteigerungen vermieden werden können, um die angestammte Bewohnerschaft nicht zu verdrängen. Dies trifft u. a. auf die Unterbezirke Scharnhorst-Ost (270), Hauptfriedhof (327), Clarenberg (535), Kirchhörde-Nord (672), Siedlung Siepmannstraße (842) und Nette (930) zu.

Andererseits bedürfen ebenfalls Bereiche mit geringen Wohnungsleerständen und sehr hohen Mieten einer genaueren Betrachtung. Ziel sollte sein, zu identifizieren, ob dort eine Erweiterung des Wohnungsangebotes – möglichst auch von bezahlbarem Wohnraum – realisiert werden kann. Dies gilt insbesondere für die Bezirke mit extrem niedrigen Leerstandsquoten. Dieser Typ ist überwiegend im südlichen und östlichen Stadtgebiet vertreten. Dabei heben sich die Unterbezirke Tremonia (013) und Universität (642) mit sehr geringen strukturellen Leerstandsquoten und extrem hohen Angebotsmieten ab. Aber auch Bezirke wie Westfalenhalle (011), Kirchhörde-West (675) und Husen-Süd (244) sollten hinsichtlich eventueller Handlungsbedarfe näher untersucht werden.

## Teilziel „Verbesserung der Wohnsituation in sozial auffälligen Quartieren“

Nach wie vor ist der Zusammenhang zwischen den beiden untersuchten Indikatoren sehr ausgeprägt: Statistische Unterbezirke mit einem hohen Anteil an Beziehern von Arbeitslosengeld II – Sozialgesetzbuch II (SGB II-Empfängern) – zeichnen sich auch durch einen hohen Migrantenanteil aus. Hieraus Segregationstendenzen abzuleiten wäre jedoch verfrüht, hierzu müssten weitere sozioökonomische Daten analysiert werden.

In 42 Statistischen Unterbezirken besteht vor dem Hintergrund der abgebildeten Daten ein hoher Handlungsbedarf. Die identifizierten Unterbezirke befinden sich größtenteils in der „nordwärts“-Gebietskulisse. Hier wiederum zeigt sich eine deutliche Schwerpunktbildung in der Innenstadt-Nord und Eving sowie in den benachbarten Unterbezirken der Innenstadt-West – bspw. Union (023) und Dorstfeld (032) –. Hier wurden und werden bereits wesentliche Impulse gesetzt, um diese Quartiere durch vielfältige Maßnahmen und Projekte unter Einbindung der Bewohnerschaft zu stärken. Aus wohnungspolitischer Sicht wäre eine stärkere Durchmischung unterschiedlicher Wohnungsangebote, insbesondere im Hinblick auf die Miethöhe, aber eventuell auch hinsichtlich der Eigentumsform, wünschenswert.

Darüber hinaus ist ein erhöhter Handlungsbedarf in den durch Großwohnsiedlungen geprägten Unterbezirken Westerfilde (960), Nette (930), Scharnhorst-Ost (270), Wickeder Feld (341) und Clarenberg (535) zu erkennen. In einigen dieser Quartiere wurden bzw. werden vielfältige Maßnahmen realisiert, um die Lebensqualität für die Bewohnerinnen und Bewohner zu verbessern. Und auch die Wohnungswirtschaft ist hier teilweise bereits sehr aktiv, um einen Beitrag zur Quartiersstärkung zu leisten, so z. B. durch die Einrichtung eines wohnungswirtschaftlichen Quartiersmanagement in Scharnhorst-Ost. Die erfolgreich durchgeführten Maßnahmen könnten als Best-Practice-Beispiele für andere Quartiere, in denen ein erhöhter Handlungsbedarf besteht, zurate gezogen werden. Eine Verknüpfung zwischen sozialen/integrativen und wohnungswirtschaftlichen Maßnahmen erscheint in jedem Falle sinnvoll, um eine umfassende und nachhaltige Stärkung des Quartiers zu erreichen.

# 4. Analyse der Teilziele

---

## 4.1 Teilziel „Verbesserung der Wohnsituation für Familien“

In der Dortmunder Kommunalpolitik haben familienpolitische Themen und Fragestellungen eine hohe Priorität. Insbesondere in Zeiten zunehmender Zuwanderung von Familien aus dem Ausland gewinnt die Thematik noch weiter an Bedeutung. Der Handlungsbedarf u. a. in Bezug auf Integrationsleistungen sowohl für die Eltern als auch für die Kinder steigt. Viele der aufkommenden Fragestellungen und Handlungsfelder betreffen (auch) das Thema Wohnen. Die steigende Nachfrage nach familieneegnetem und preiswertem Wohnraum ist in der jetzigen Situation eines zunehmend angespannten Wohnungsmarktes eine große Herausforderung, der man u. a. durch die Umsetzung der 25 %-Quote versucht gerecht zu werden.

Die Verankerung des Teilziels „Verbesserung der Wohnsituation für Familien“ in dem Kommunalen Wohnkonzept Dortmund ist daher (mehr denn je) von großer Bedeutung und zeigt den Stellenwert dieser Zielgruppe für eine zukunftsgerechte Stadtentwicklungspolitik.

Bei einer Befragung von Dortmunder Bürgerinnen und Bürgern im Jahre 2017 zum Thema „Wohnen heute & morgen“ waren rund 60 % der Befragten der Meinung, dass in Dortmund zu wenig große Wohnungen für Familien zur Verfügung stehen. In der Vorgängerbefragung im Jahr 2010 lag der Anteil derjenigen, die diese Meinung teilen, noch bei rund 30 %. Daran wird die zunehmende Knappheit in dem Marktsegment des familiengerechten Wohnungsangebotes deutlich und zeigt die Notwendigkeit zur Schaffung von entsprechenden Wohnungsangeboten.

Im Kommunalen Wohnkonzept werden folgende Ansatzpunkte für eine familienorientierte Wohnungspolitik aufgeführt:

- Kleinteilige Anreicherung mit familieneegneten Grundrissen und Bauformen in bestehenden Siedlungen
- Erweiterung der Bandbreite des Qualitäts- und Preisspektrums im Bereich des familienorientierten Wohnungsbaus
- Kleinräumige bzw. kleinteilige Wohnbauflächenentwicklung, um der hohen Bindung der Familien an ihr bisheriges Wohnumfeld gerecht werden zu können
- Gemeinschaftliche Wohnprojekte als eine Form des familiären Zusammenlebens

Die beiden Zielindikatoren

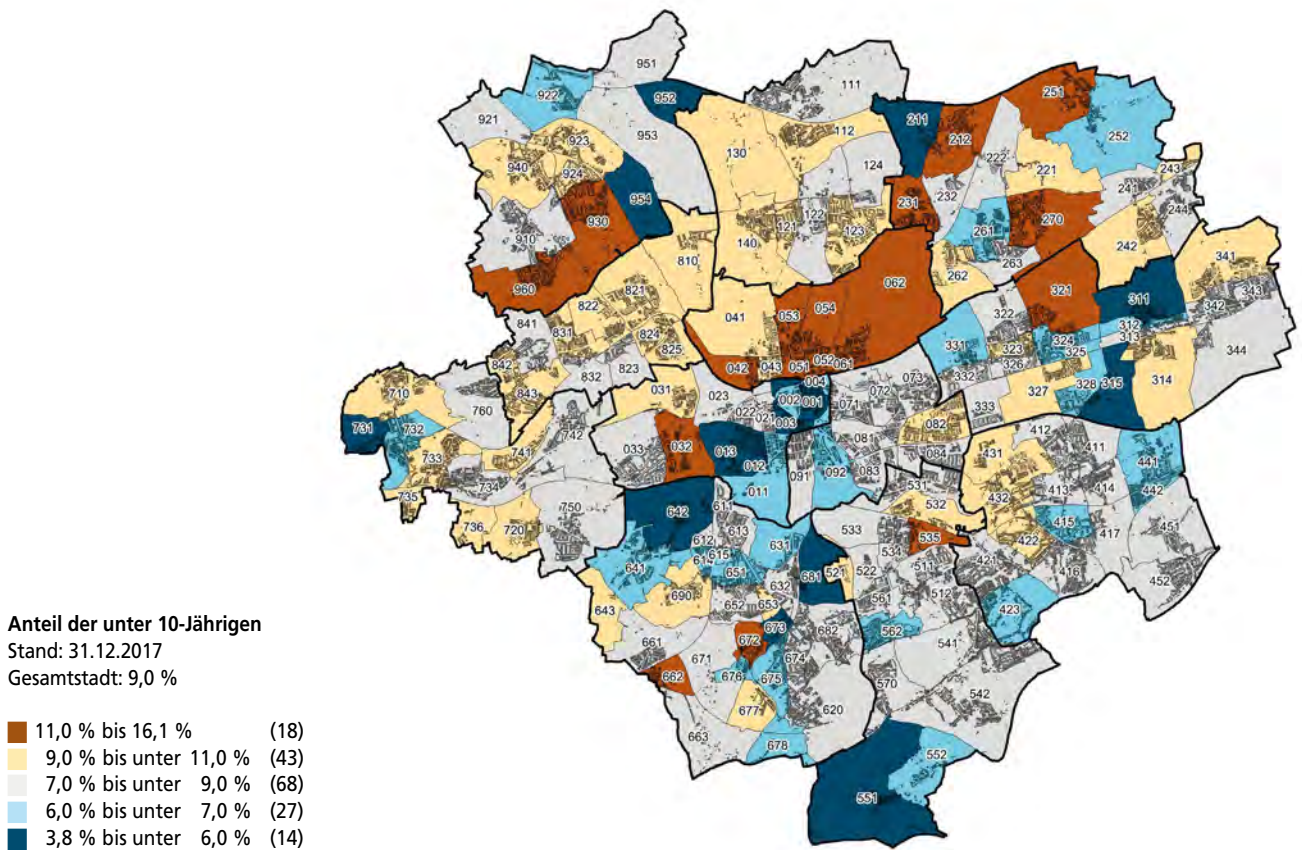
- Anteil der unter 10-Jährigen an der Hauptwohnbevölkerung im Statistischen Unterbezirk,
- durchschnittliche Zahl der Fortzüge pro Jahr der unter 10-Jährigen der letzten fünf Jahre – Binnen- und Nahwanderung – anteilig in der Altersgruppe in Prozent

zeigen auf, in welchen der 170 Statistischen Unterbezirken ein erhöhter Handlungsbedarf zur Steigerung der Familienfreundlichkeit bezogen auf das Wohnen besteht.

### **Anteil der unter 10-Jährigen**

Der Anteil der unter 10-Jährigen betrug zum Stichtag 31.12.2017 in Dortmund 9,0 %.

Karte 1: Anteil der unter 10-Jährigen an der Hauptwohnbevölkerung im Statistischen Unterbezirk

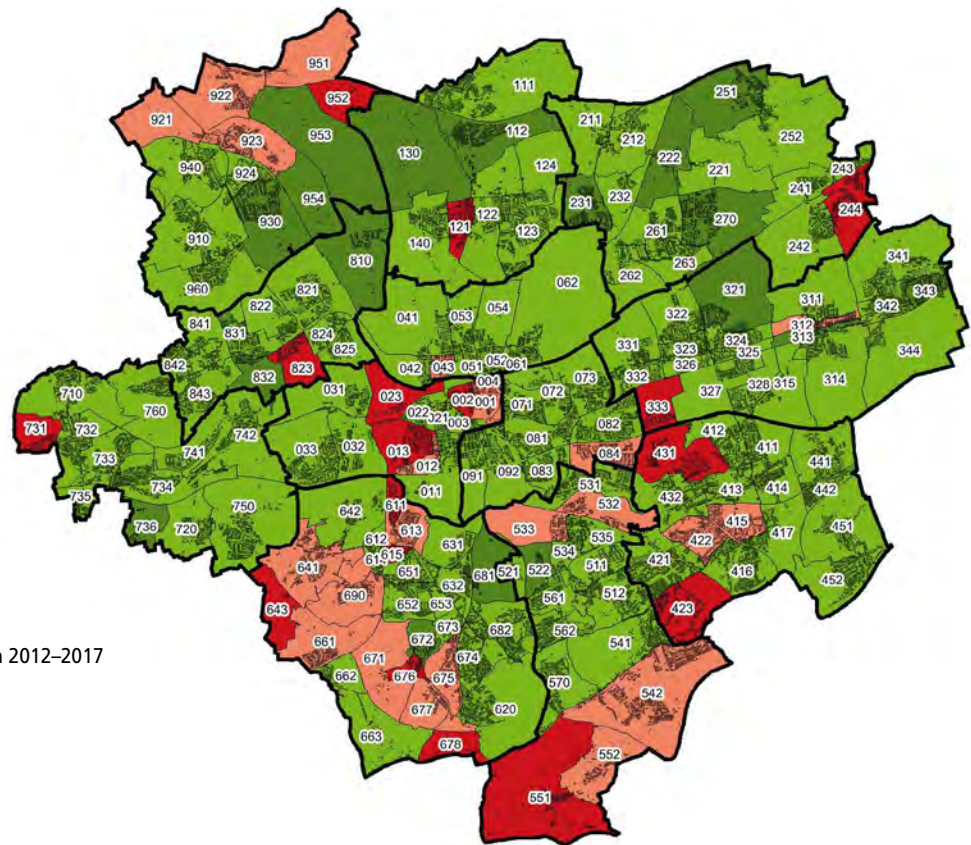


Quelle: Stadt Dortmund, Amt für Wohnen nach Daten der dortmunderstatistik

Anhand der Karte 1 wird deutlich, dass sich die Unterbezirke mit einem überdurchschnittlich hohen Familienanteil fast ausnahmslos in der "nordwärts"-Gebietskulisse befinden. Neben der Innenstadt-Nord, die schon traditionsgemäß einen hohen Familienanteil aufweist (z. B. Westfalenhütte (062) mit 15,8 % und Nordmarkt-Südost (052) mit 14,0 %), fallen auch die im östlichen Stadtgebiet liegenden Unterbezirke durch einen überdurchschnittlichen Familienanteil auf. In diesen durch Großwohnsiedlungen geprägten Unterbezirken ist der Anteil der unter 10-Jährigen überdurchschnittlich hoch, was u. a. auf die familiengerechten Grundrisse zurückzuführen ist. Ähnlich verhält es sich in den im Nord-Westen liegenden Unterbezirken Westerfilde (960) und Nette (930) mit jeweils 11,3 %.

Neben dieser dargestellten Schwerpunktbildung innerhalb der "nordwärts"-Gebietskulisse fällt der Unterbezirk Brackeler Feld (321) ins Auge. Er ist mit einem Anteil der unter 10-Jährigen von 16,1 % im Jahr 2017 Spitzenreiter. Begründet lässt sich dies durch die Zuzüge junger Familien in das Neubaugebiet Hohenbuschei, das sehr stark auf diese Zielgruppe ausgerichtet ist. Der Unterbezirk Rombergpark (681) hat mit 3,8 % den niedrigsten Anteil der unter 10-Jährigen, was mit der hohen Dichte der Alten- und Pflegeeinrichtungen korrespondiert. Ebenfalls deutlich unterdurchschnittlich ist der Familienanteil im Unterbezirk City-Ost (001) mit 4,6 % und Universität (642) mit 4,7 %. Auch in den östlichen Unterbezirken Asselburg (311) und Kolonie Neuasseln (315) liegt er mit 5,5 % deutlich unter dem städtischen Durchschnitt von 9,0 %.

**Karte 2: Veränderung des Anteils der unter 10-Jährigen an der Hauptwohnbewölkerung im Statistischen Unterbezirk 2012 gegenüber 2017 in Prozentpunkten**



Quelle: Stadt Dortmund, Amt für Wohnen nach Daten der dortmunderstatistik

In Dortmund hat sich der Anteil der unter 10-Jährigen im Jahr 2017 im Vergleich zu 2012 insgesamt mit einem Zuwachs um 0,8 Prozentpunkte geringfügig erhöht. Zum Stichtag 31.12.2017 lebten rund 54.000 unter 10-Jährige in Dortmund.

In 135 der insgesamt 170 Statistischen Unterbezirke gibt es nur leichte Veränderungen in einem Rahmen zwischen +2,0 und -0,9 Prozentpunkte. In 18 Statistischen Unterbezirken hingegen, gibt es teilweise deutliche Zuwächse junger Familien. Mit einem Zuwachs um 6,4 Prozentpunkte fällt der Anstieg im Unterbezirk Brackeler Feld (321) am deutlichsten aus, was – wie bereits erwähnt – größtenteils auf das Neubaugebiet Hohenbuschei zurückzuführen ist. Mit einem Anstieg von 3,9 bzw. 3,7 Prozentpunkten sind die Zuwächse an Familien mit jungen Kindern in den Unterbezirken Holthausen (130) und Lanstrop-Neu (251) ebenfalls überdurchschnittlich. Der Anstieg um 3,5 Prozentpunkte im Unterbezirk Rombergpark (681) lässt sich wahrscheinlich überwiegend auf die jungen Bewohnerinnen und Bewohner der dortigen Übergangseinrichtung zurückführen. Darüber hinaus fällt der Unterbezirk Brechten-Süd (112) mit einem Anstieg um 2,5 Prozentpunkte auf. Dies ist wahrscheinlich größtenteils auf das Neubaugebiet Brechtener Heide zurückzuführen, das „junge Familien“ als eine Kernzielgruppe hat.

In 17 Statistischen Unterbezirken hat der Anteil der unter 10-Jährigen in den letzten fünf Jahren abgenommen. Besonders deutlich fällt der Rückgang in Schwieringhausen (952) mit minus 4,8 Prozentpunkten aus. Hier muss jedoch der geringe

Basiswert der Hauptwohnbevölkerung berücksichtigt werden, der den Eindruck eines hohen Rückganges erweckt. Ähnlich verhält es sich in den Unterbezirken Syburg (551), Salingen (643), Schanze (678) und Zechenplatz (615) mit Rückgängen zwischen minus 2,0 und minus 1,0 Prozentpunkten.

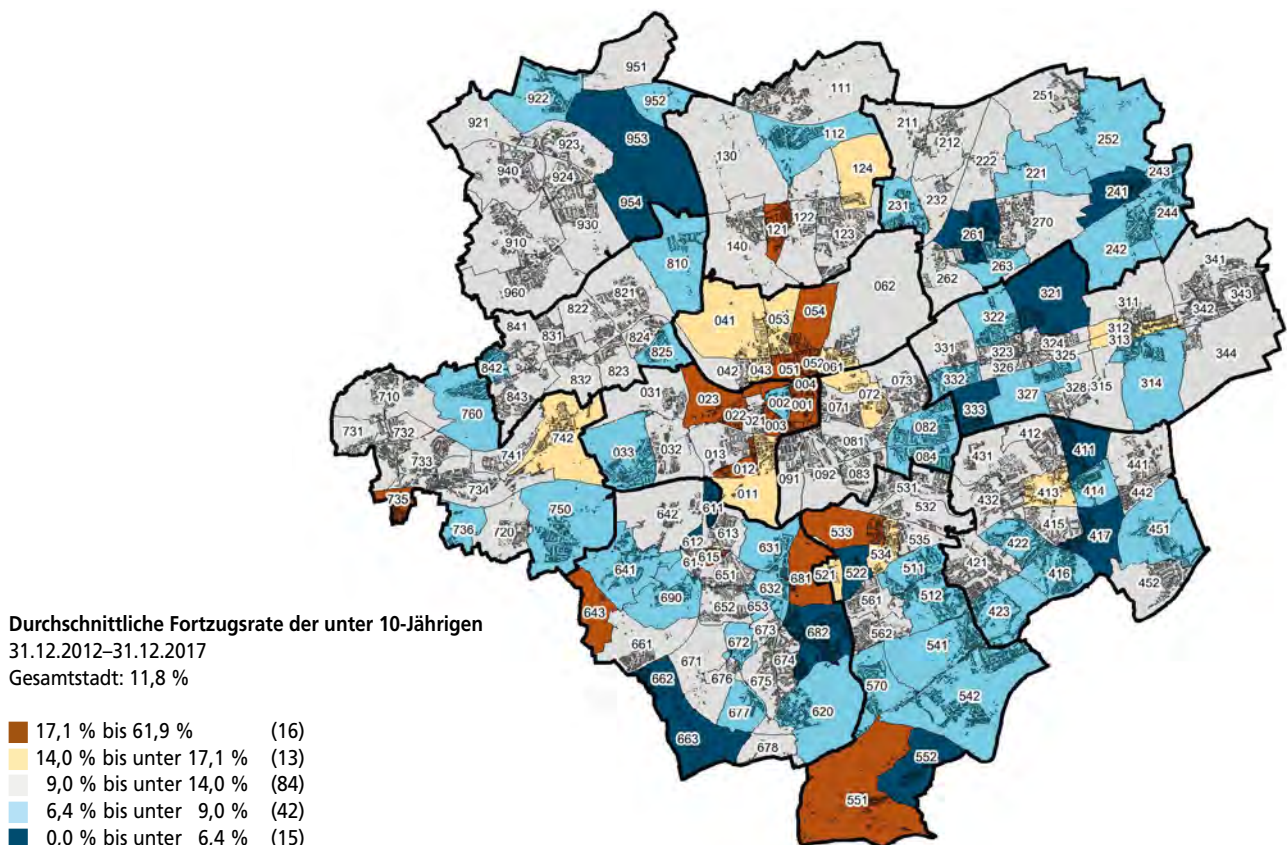
Der durch Einfamilienhausbebauung geprägte Unterbezirk Pferderennbahn (333) fällt ebenfalls durch einen rückläufigen Anteil der unter 10-Jährigen auf. Der Rückgang von 1,2 Prozentpunkten resultiert nicht aus Fortzügen, sondern aus den normalen „Alterungsprozessen“. Die ehemaligen Kinder sind nun Teenager und werden durch den Indikator somit nicht mehr erfasst. Der Kontextindikator des Jugendquotients liegt mit 28,2 % jedoch über dem städtischen Durchschnitt und belegt diese These.

### Durchschnittliche Fortzugsrate pro Jahr der unter 10-Jährigen

Die durchschnittliche Zahl der Fortzüge pro Jahr der unter 10-Jährigen kann Hinweise auf Schwachstellen hinsichtlich der Familienfreundlichkeit des Wohnumfeldes bzw. der Familiengerechtigkeit des Wohnraumangebotes in den Statistischen Unterbezirken geben.

Die durchschnittliche Fortzugsrate der unter 10-Jährigen betrug im Jahr 2017 in Dortmund 11,8 %.

**Karte 3: Durchschnittliche Zahl der Fortzüge pro Jahr der unter 10-Jährigen der letzten fünf Jahre – Binnen- und Nahwanderung – anteilig in der Altersgruppe in Prozent**

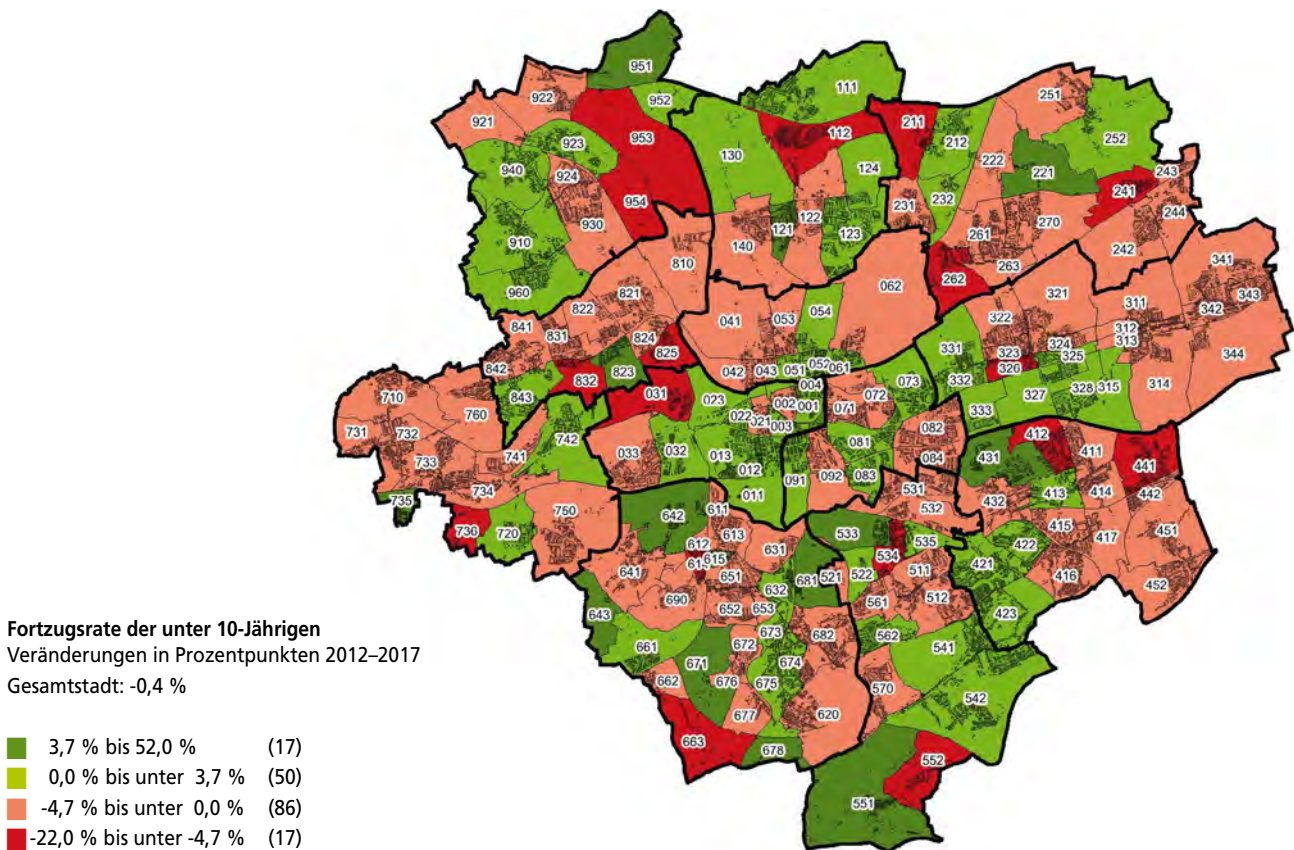


Quelle: Stadt Dortmund, Amt für Wohnen nach Daten der dortmunderstatistik

16 der 170 Statistischen Unterbezirke weisen eine deutlich überdurchschnittliche Fortzugsrate von mehr als 17 % auf. Deutliche Spitzenreiter mit Fortzugsraten von 61,9 % und 45,8 % sind die Unterbezirke Rombergpark (681) und Lütgendortmund-West (735). Dies ist sicherlich auf die dort verorteten Übergangseinrichtungen und den damit (zwingenderweise) verbundenen Umzügen der Minderjährigen zurückzuführen. Auffällig ist die Häufung der überdurchschnittlich hohen Fortzugsrate in den innerstädtischen Unterbezirken wie Cityring-Ost (004), Cityring-West (003) und City-Ost (001) mit 39,2 %, 20,0 % und 18,6 %. In den innenstadtnahen Unterbezirken gibt es eine deutliche Schwerpunktbildung im Westen – Union (023) und Dorstfelder Brücke (022) – und im Norden – Nordmarkt-Südost (052), Nordmarkt-Ost (054) und Nordmarkt-Süd (051) – mit Fortzugsraten zwischen 22,5 % und 17,1 %. Der überwiegende Teil des Stadtgebietes, genauer gesagt 141 von 170 Statistischen Unterbezirken, ist von geringen bzw. durchschnittlichen Fortzugsraten gekennzeichnet.

In der Gesamtstadt hat sich die anteilige Zahl der Fortzüge der unter 10-Jährigen im Jahr 2017 im Vergleich zum Jahr 2012 mit einem Rückgang um 0,4 Prozentpunkte leicht verringert.

**Karte 4: Durchschnittliche Zahl der Fortzüge pro Jahr der unter 10-Jährigen der letzten fünf Jahre – Binnen- und Nahwanderung – anteilig der Altersgruppe 2012 gegenüber 2017 in Prozentpunkten**



Quelle: Stadt Dortmund, Amt für Wohnen nach Daten der dortmunderstatistik

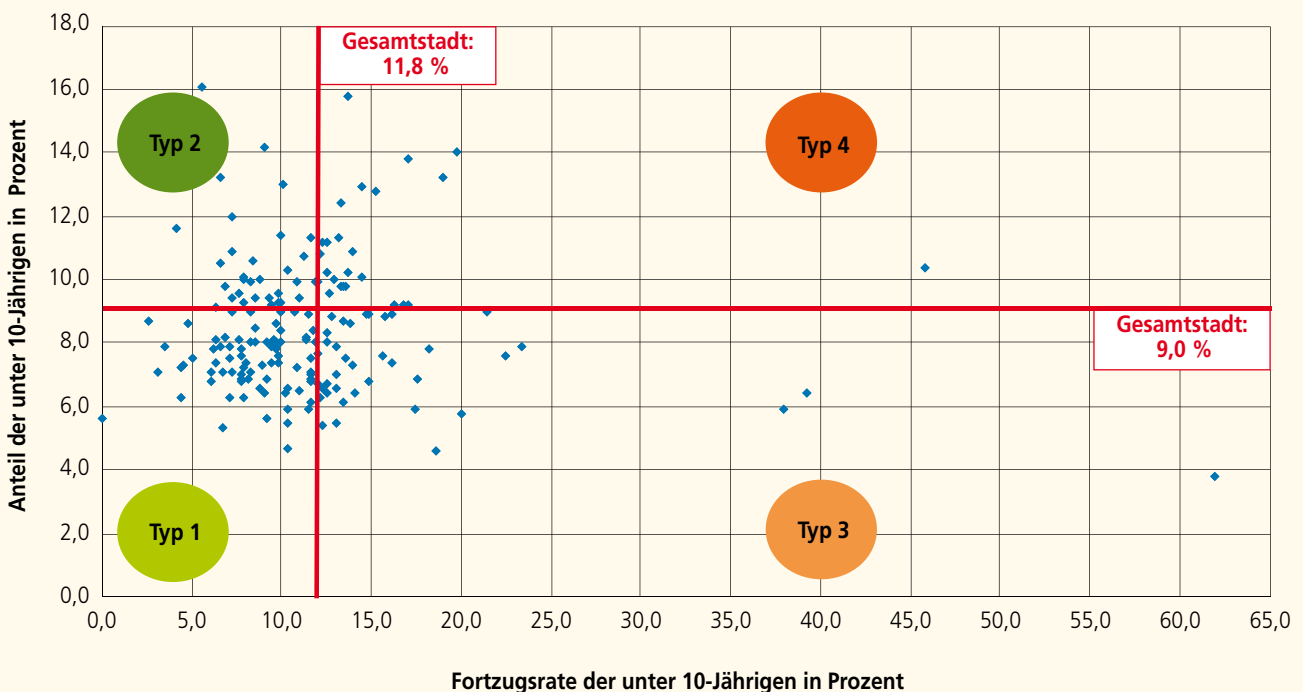
In 136 von 170 Unterbezirken ergeben sich leichte Veränderungen in Bezug auf die Fortzüge der unter 10-Jährigen von minus 5,0 bis plus 3,7 Prozentpunkten. In 17 von 170 Unterbezirken kam es zu einem tendenziell stärkeren Anstieg der Fortzüge. Mit Abstand am deutlichsten fiel dieser Anstieg im bereits mehrfach genannten Unterbezirk Rombergpark (681) mit plus 51,9 Prozentpunkten aus. Hier ist der Anstieg auf die Übergangseinrichtung und die damit verbundenen Umzugsbewegungen zurückzuführen. Darüber hinaus sind die Anstiege der Fortzugsraten in den am Stadtrand liegenden Unterbezirken wie Syburg (551), Salingen (643), Großholthausen (671), Schanze (678) und Zechenplatz (615) mit Werten zwischen 31,8 und 4,1 Prozentpunkten sehr deutlich. Bei der Interpretation muss hier jedoch der sogenannte Basiseffekt auf Grund der geringen absoluten Bevölkerungszahl beachtet werden.

Deutlich rückläufig mit Werten zwischen minus 4,7 bis minus 22,0 Prozentpunkten war die Entwicklung in 17 Unterbezirken. In den dünn besiedelten Unterbezirken Ellinghausen (953), Niedernette (954), Somborn (736), Schnee (663) und Buchholz (552) ist hierbei jedoch auch der Basiseffekt zu berücksichtigen. Aber auch in den dicht(er) besiedelten Unterbezirken, wie beispielsweise Rahm (832), Baroper Markt (614) und Sölde-Nord (441), ist die Veränderung der Fortzugsrate negativ.

### Typisierung

In dem nächsten Schritt werden die beiden Zielindikatoren miteinander verschnitten, um die Verknüpfung der beiden Indikatoren grafisch darzustellen und bereits vor der tiefer gehenden Analyse die Aufmerksamkeit auf bestimmte Bereiche zu wenden. Jeder Punkt stellt die Wertekoordinaten eines der 170 Statistischen Unterbezirke dar. Die roten Linien kennzeichnen die Werte für die Gesamtstadt. Daraus ergibt sich die folgende Vier-Felder-Matrix (vgl. Abb. 1):

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



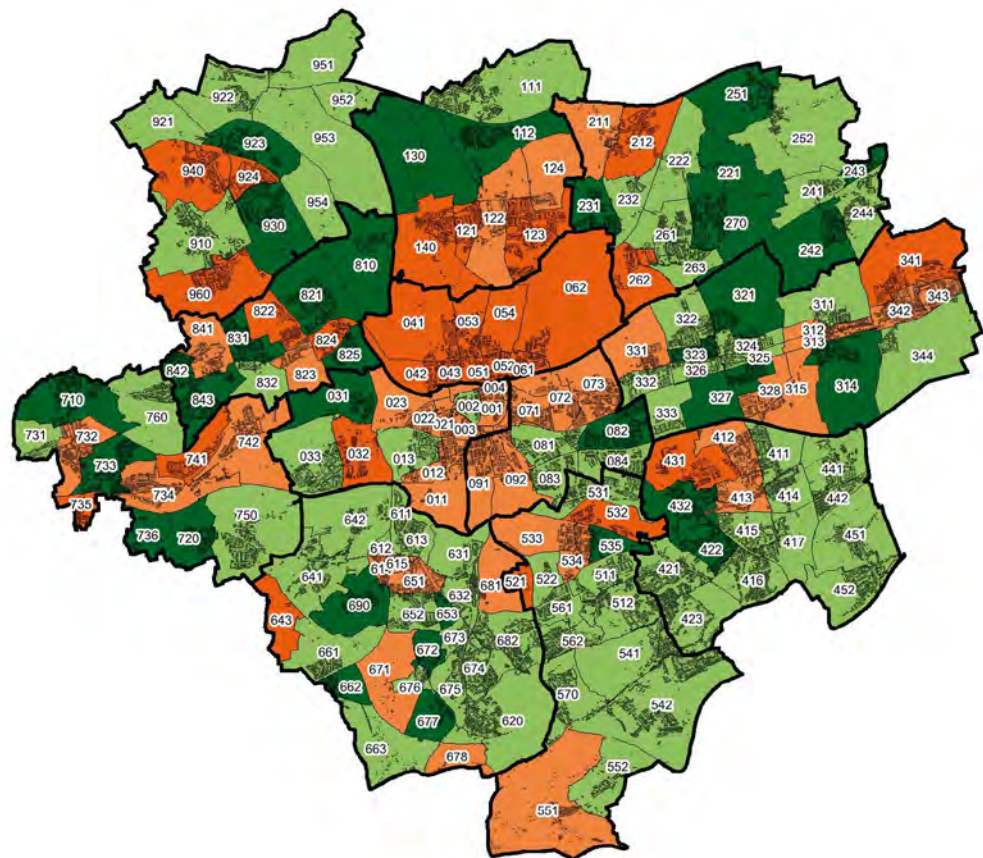
Quelle: Stadt Dortmund, Amt für Wohnen nach Daten der dortmunderstatistik



Die Verteilung der Punkte der 170 Statistischen Unterbezirke zeigt eine deutliche Bündelung um die städtischen Durchschnittswerte sowohl des Anteils der unter 10-Jährigen als auch der Fortzüge. Jedoch gibt es vier deutliche Ausreißer auf der X-Achse. In diesen vier Unterbezirken ist die Fortzugsrate deutlich über dem städtischen Durchschnitt wie zu Karte 3 „Durchschnittliche Zahl der Fortzüge pro Jahr der unter 10-Jährigen der letzten fünf Jahre – Binnen- und Nahwanderung – anteilig der Altersgruppe“ bereits erläutert. Auf der Y-Achse (Anteil der unter 10-Jährigen in Prozent) sind diese Ausschläge weniger ausgeprägt. Hier fallen, wie oben bereits erläutert, die beiden Unterbezirke Brackeler Feld (321) und Westfalenhütte (062) auf, in denen der Anteil der unter 10-Jährigen fast doppelt so hoch ist wie im städtischen Durchschnitt.

In der Karte 5 werden die Punkte der Vier-Felder-Matrix räumlich zugeordnet (Hinweis: Die Beschreibung der Typen wurde in der Kartenlegende aus Platzgründen stark vereinfacht.).

**Karte 5: Typisierung zum Teilziel „Verbesserung der Wohnsituation für Familien“**



**Typisierung Teilzeit „Verbesserung der Wohnsituation für Familien“**  
Stand: 31.12.2017

- geringe Fortzugsrate der unter 10-Jährigen, geringer Anteil der unter 10-Jährigen (70)
- geringe Fortzugsrate der unter 10-Jährigen, hoher Anteil der unter 10-Jährigen (34)
- hohe Fortzugsrate der unter 10-Jährigen, geringer Anteil der unter 10-Jährigen (39)
- hohe Fortzugsrate der unter 10-Jährigen, hoher Anteil der unter 10-Jährigen (27)

---

### **Niedrige Priorität – Typ 1 (hellgrün)**

**Beschreibung:** Unterdurchschnittliche bzw. geringe Fortzugsrate der unter 10-Jährigen bei unterdurchschnittlichem bzw. niedrigem Anteil von Personen dieser Altersgruppe

70 der insgesamt 170 Statistischen Unterbezirke sind dem Typ 1 zuzuordnen, in denen auf Grund der Datenlagen momentan kein Handlungsbedarf besteht. Dort leben verhältnismäßig wenige Familien, die in der Regel auch in ihrem Quartier bleiben.

### **Mittlere Priorität – Typ 2 (dunkelgrün)**

**Beschreibung:** Unterdurchschnittliche bzw. geringe Fortzugsrate der unter 10-Jährigen bei überdurchschnittlichem bzw. hohem Anteil von Personen dieser Altersgruppe

34 Statistische Unterbezirke sind dem Typ 2 zuzuordnen. Anteilsmäßig verlassen wenige jungen Familien diese Unterbezirke. Unter Anbetracht des hohen Kinderanteils könnte punktuell jedoch trotzdem eine Untersuchung möglicher verbesserungswürdiger Aspekte in der Wohn- bzw. Wohnumfeldsituation sinnvoll sein, damit die Familien auch zukünftig unter familienfreundlichen Bedingungen in „ihrem“ Quartier leben können. Auch könnten die Statistischen Unterbezirke des Typs 2 als Best-Practice-Beispiele für die Weiterentwicklung von weniger familienfreundlichen Quartieren dienen.

Hohe Anteile junger Familien und eine niedrige Fortzugsrate finden sich in den Statistischen Unterbezirken Brackeler Feld (321), Kirchhörde-Nord (672), Franz-Zimmer-Siedlung (231), Scharnhorst-Ost (270) und Kruckel (662).

### **Mittlere Priorität – Typ 3 (hellorange)**

**Beschreibung:** Überdurchschnittliche bzw. hohe Fortzugsrate der unter 10-Jährigen bei unterdurchschnittlichem bzw. niedrigem Anteil von Personen dieser Altersgruppe

Der Typ 3 umfasst 39 Statistische Unterbezirke. Eine mittlere Handlungspriorität ergibt sich daraus, dass hier anteilig weniger Kinder leben und von diesen wenigen, vergleichsweise viele junge Familien, diese Bezirke verlassen.

Die Statistischen Unterbezirke Cityring-Ost (004) und Cityring-West (003), Phoenix-West (533) sowie Union (023) weisen in dieser Kategorie besonders hohe Fortzugsraten auf. Hier wäre eine genauere Betrachtung der Vor-Ort-Situation sinnvoll, um mögliche fortzugsrelevante Aspekte sowohl im Wohnungsbestand als auch im Umfeld aufzudecken. Darauf aufbauend wäre der nächste Schritt eine gezielte Aufwertungsstrategie mit dem Fokus auf die Bedürfnisse der Zielgruppe „junge Familien“.

---

### **Hohe Priorität – Typ 4 (dunkelorange)**

**Beschreibung:** Überdurchschnittliche bzw. hohe Fortzugsrate der unter 10-Jährigen bei überdurchschnittlichem bzw. hohem Anteil von Personen dieser Altersgruppe

27 Statistische Unterbezirke sind dem Typ 4 mit der höchsten Priorität zuzuordnen. Der hohe Handlungsbedarf leitet sich aus dem überdurchschnittlich hohen Anteil der unter 10-Jährigen und der Tatsache, dass in den vergangenen fünf Jahren überdurchschnittlich viele Familien diese Bezirke verlassen haben, ab.

Eine hohe Handlungspriorität zeigt sich in der Innenstadt-Nord und in angrenzenden Bereichen des Stadtbezirkes Eving. Aber auch in den durch Großwohnsiedlungen geprägten Unterbezirken Westerfilde (960), Wickeder Feld (341), Schüren-Neu (431) und Dorstfeld (032) gibt es deutliche Handlungserfordernisse in Bezug auf die Familienfreundlichkeit bzw. -gerechtigkeit.

### **Kontextindikatoren**

Zur weitergehenden Analyse der Statistischen Unterbezirke können je nach Fragestellung unterschiedliche Kontextindikatoren hinzugezogen werden, die zu einem besseren Verständnis beitragen. Diese Kontextindikatoren sind in Kartenformat im Anhang einsehbar. Mit diesen zusätzlichen Informationen können weiterführende Überlegungen hinsichtlich möglicher Wirkungszusammenhänge getroffen werden oder sogar erste Handlungsansätze erarbeitet werden.

### **Beispiele:**

Die Kontextindikatoren „Anteil alleinerziehende Haushalte“, „Anteil an Sozialwohnungen“, „Anteil Wohnungen mit mehr als fünf Räumen“, aber auch die Zielindikatoren „Angebotsmieten“ und „Anteil SGB II-Empfängerinnen und -Empfänger“, sind für die Analyse eines möglichen Bedarfs an preiswertem familiengerechten Wohnraum interessante Kenngrößen.

Weitere Kontextindikatoren wie z. B. „Jugendquotient“, „Durchschnittliche Zahl der Zuzüge pro Jahr der unter 10-Jährigen“, „Mobilitätsziffer“ und „Durchschnittliche Haushaltsgröße“ können je nach Fragestellung zusätzlich analysiert werden.

---

## 4.2 Teilziel „Verbesserung der Wohnsituation für Seniorinnen und Senioren“

Im Kapitel 4.1 wurde beschrieben, dass sich die Dortmunder Bevölkerung durchschnittlich verjüngt hat. Dies bedeutet jedoch nicht, dass nun weniger ältere Menschen in Dortmund leben. Denn der Trend einer alternden Stadtgesellschaft hält auf Grund der stetig steigenden durchschnittlichen Lebenserwartung an. Mehr als 120.000 Personen, die 65 Jahre und älter sind, leben in Dortmund. Darunter sind bereits über 36.000 Personen 80 Jahre und älter. Die aktuelle Bevölkerungsvorberechnung von IT.NRW weist für Dortmund bis 2040 einen Anstieg der 65-Jährigen und Älteren um 22,7 % aus. Um den Menschen in der Lebensphase nach Beruf und Familie – trotz eventueller körperlichen Einschränkungen – aktive Teilhabe sowie eine weitgehende Selbstständigkeit zu ermöglichen, ist ein besonderes Augenmerk auf die Wohn- und Lebensbedingungen in den Wohnquartieren zu legen.

Das Thema Wohnen im Alter ist seit vielen Jahren fester Bestandteil der Dortmunder Wohnungspolitik und des Verwaltungshandelns. Dabei ist es das Ziel, den Menschen einen möglichst langen Verbleib in der eigenen Wohnung im vertrauten Wohnumfeld bzw. Quartier zu ermöglichen. Bei einer Befragung von Dortmunder Bürgerinnen und Bürgern im Jahre 2017 zum Thema „Wohnen heute & morgen“ war mehr als die Hälfte der Befragten der Meinung, dass es in Dortmund zu wenig seniorengerechten bzw. barrierefreien Wohnraum gibt. Für rund 40 % der Befragten mit konkretem Umzugswunsch ist die seniorengerechte Gestaltung der Wohnung bzw. des Wohngebäudes bei der Wohnungssuche relevant. Dies weist auf die Notwendigkeit zur Schaffung von entsprechenden Wohnungsangeboten und auf den Abbau von Barrieren im Wohnungsbestand hin.

Das Kommunale Wohnkonzept Dortmund formuliert drei Handlungsansätze für eine seniorengerechte Wohnungspolitik, die in Dortmund bereits erfolgreich praktiziert werden:

- Seniorengerechte Anpassung von Bestandssiedlungen (Wohnung und Wohnumfeld)
- Einrichtung von Pflege- und Servicestützpunkten
- Unterstützung bei der Realisierung von gemeinschaftlichen Wohnprojekten
- Seniorengerechter Umbau von Bestandseinfamilienhäusern

Daran anknüpfende bzw. ergänzende Ziele und Maßnahmen für eine demografie-feste Stadt- und Quartiersentwicklung, wie

- Neubau von barrierefreiem seniorengerechten Wohnraum – insbesondere von bezahlbaren bzw. geförderten Mietwohnungen in integrierten Lagen,
- Neubau von geförderten rollstuhlgerechten Mietwohnungen,
- Realisierung von Nachbarschaftstreffs, Gemeinschaftsräumen und -flächen, werden im Rahmen der Kooperation mit Wohnungsmarktakteuren und insbesondere in der Beratung von Investoren, Wohnungsunternehmen sowie privaten Bauherren kommuniziert.

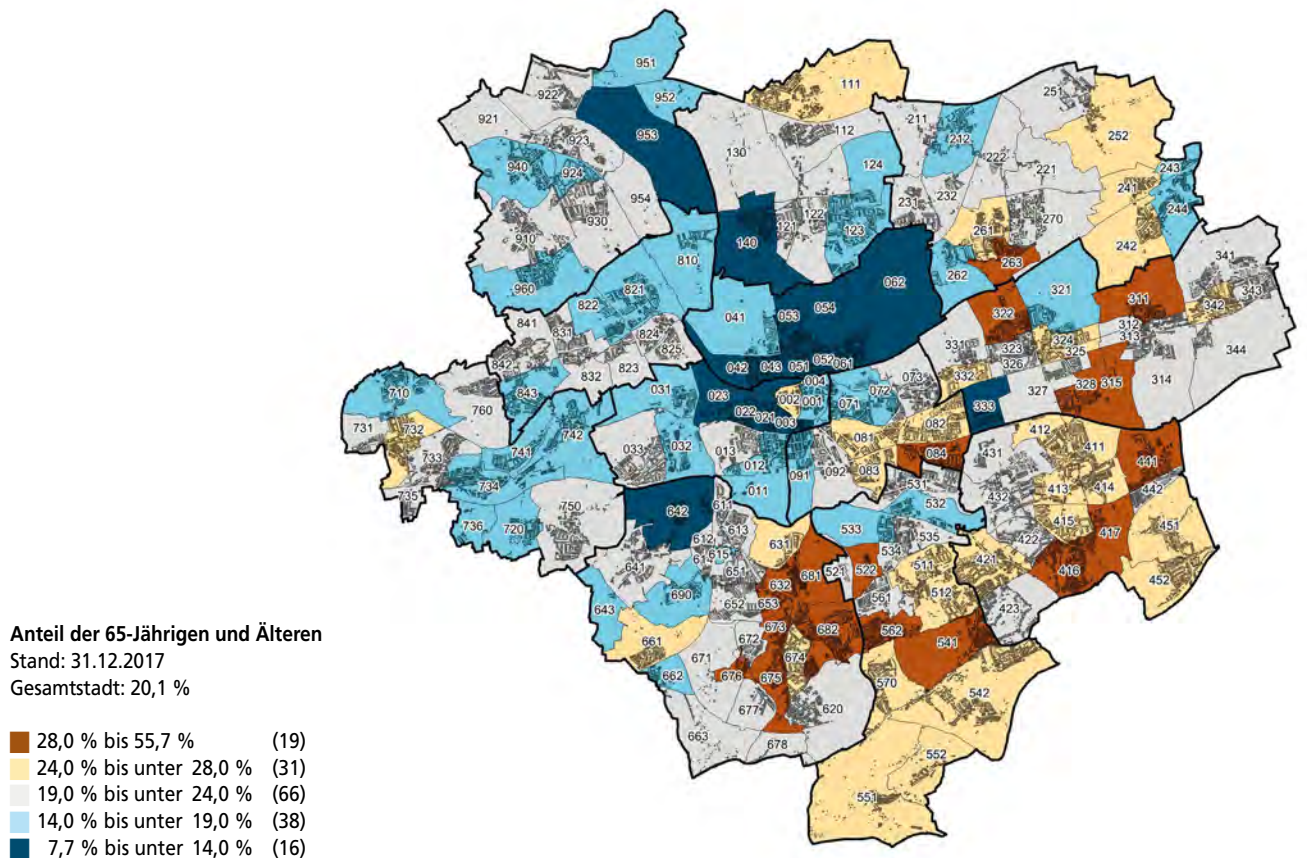
Mithilfe der beiden Zielindikatoren

- Anteil der 65-Jährigen und Älteren an der Hauptwohnbevölkerung im Statistischen Unterbezirk,
- durchschnittliche Zahl der Fortzüge pro Jahr der 65-Jährigen und Älteren der letzten fünf Jahre – Binnen- und Nahwanderung – anteilig in der Altersgruppe in Prozent, soll im Rahmen des kleinräumigen Wohnungsmarktmonitorings die Aufmerksamkeit auf Statistische Unterbezirke gelenkt werden, in denen viele ältere Menschen leben und/oder aus denen überdurchschnittlich viele Ältere wegziehen. In diesen Bereichen könnte ein weitergehender Informations- und ggf. Handlungsbedarf im Sinne des Teilziels „Verbesserung der Wohnsituation für Seniorinnen und Senioren“ bestehen.

### Anteil der 65-Jährigen und Älteren

Der Anteil der 65-Jährigen und Älteren betrug zum Stichtag 31.12.2017 in Dortmund 20,1 %.

Karte 6: Anteil der 65-Jährigen und Älteren an der Hauptwohnbevölkerung im Statistischen Unterbezirk



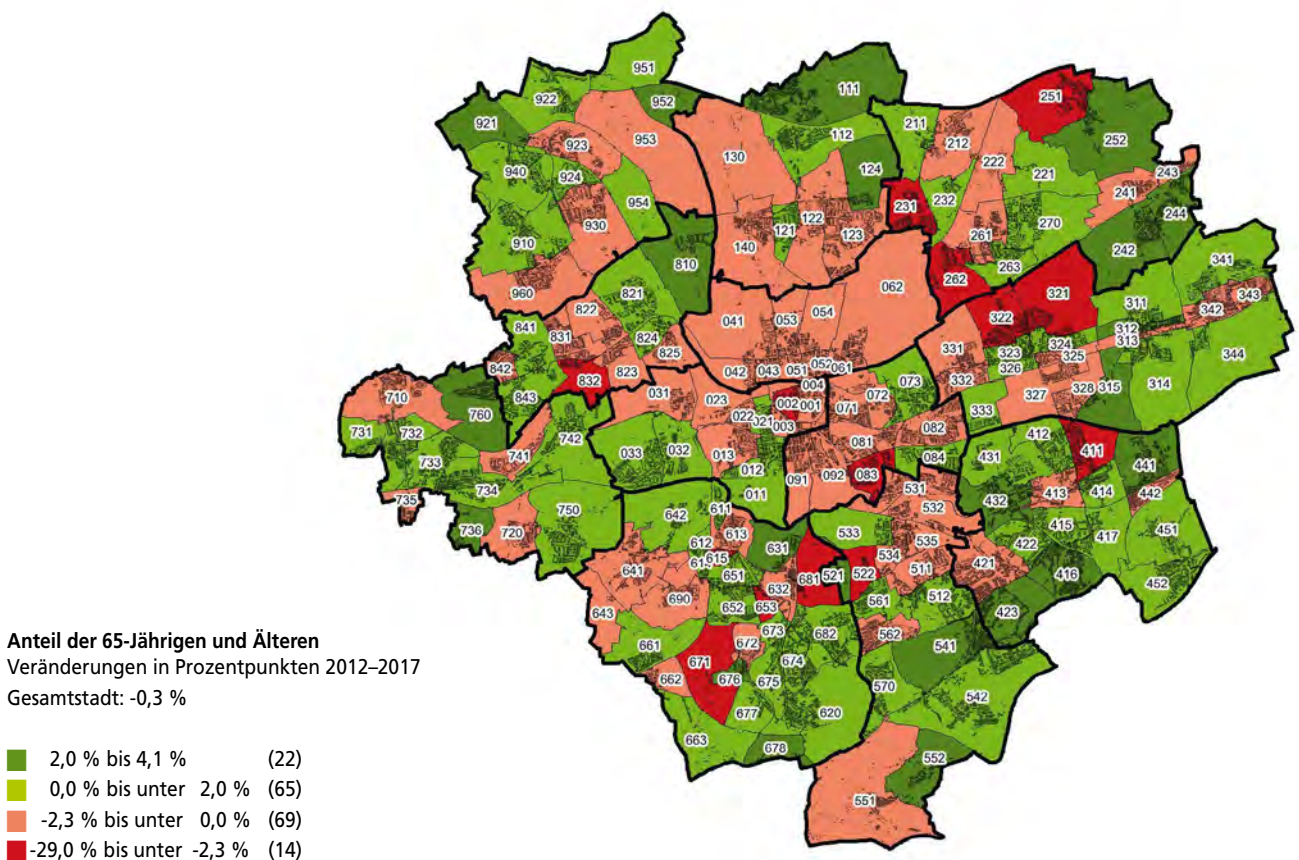
Quelle: Stadt Dortmund, Amt für Wohnen nach Daten der dortmunderstatistik

Überdurchschnittlich hohe Anteile von Seniorinnen und Senioren (28,0 % bis 55,7 %) sind vorwiegend im südlichen und östlichen Stadtgebiet zu finden. Deutlich hervorsteicht der Unterbezirk Rombergpark (681) mit einem Anteil von über 55 % auf Grund der dortigen Konzentration an Pflege- und Seniorenwohneinrichtungen (vgl. Karte 37). Dort ist auch der Anteil der Hochbetagten (80 Jahre und älter, vgl. Karte 36) am höchsten. In den südlichen Unterbezirken Kleinholthausen (673), Renninghausen (632) und Löttringhausen-Nord (676) leben mit 33,7 % sowie jeweils 32,1 % und 32,6 % anteilig viele ältere Menschen. Bei allen aufgeführten Statistischen Unterbezirken ist zu berücksichtigen, dass es sich um vergleichsweise kleine Unterbezirke handelt. Etwas bevölkerungsreichere Unterbezirke mit einem hohen Anteil älterer Personen sind beispielsweise Lücklemborg (682), Aplerbecker Mark (416), Sölde-Nord (441) und Westheck (322).

Im Bereich der nördlichen und westlichen Innenstadt sowie den Unterbezirken Pferderennbahn (333) und Universität (642) leben anteilig weniger 65-Jährige und Ältere als im städtischen Durchschnitt.

In Dortmund hat sich der Anteil der 65-Jährigen und Älteren im Jahr 2017 im Vergleich zu 2012 insgesamt mit einem Rückgang um 0,3 Prozentpunkte minimal verringert. Um den Beginn dieses Kapitels noch einmal aufzugreifen: Trotz des anteiligen Rückgangs ist die Zahl der älteren Menschen, die in Dortmund leben, im Zeitraum von 2012 bis 2017 um 2.437 gestiegen.

**Karte 7: Veränderung des Anteils der 65-Jährigen und Älteren an der Hauptwohnbevölkerung im Statistischen Unterbezirk 2012 gegenüber 2017 in Prozentpunkten**



Quelle: Stadt Dortmund, Amt für Wohnen nach Daten der dortmunderstatistik

Innerhalb des Stadtgebietes zeigen sich teils sehr unterschiedliche Entwicklungen. Während der Anteil in den meisten innerstädtischen Bezirken, aber auch in Bereichen von Hörde, Eving und in Uninähe zurückgegangen ist, lebten in vielen Unterbezirken am Stadtrand sowie in Dorstfeld und Schüren 2017 mehr ältere Personen als fünf Jahre zuvor.

Die deutlichsten Zunahmen des Anteils der 65-Jährigen und Älteren hatten die Unterbezirke Lanstrop-Alt (252) mit 4,1 Prozentpunkten und Aplerbecker-Mark (416) mit 3,3 Prozentpunkten zu verzeichnen.

Besonders stark hat sich der Anteil der Seniorinnen und Senioren im Statistischen Unterbezirk Rombergpark (681) reduziert. Gegenüber 2012 hat sich der Anteil um 30,0 Prozentpunkte verringert. Dies liegt einerseits an einer leicht rückläufigen Bevölkerungszahl der 65-Jährigen und Älteren gegenüber 2012. Ausschlaggebend ist jedoch, dass es in diesem Unterbezirk seit 2016 die mobile Einrichtung für Flücht-

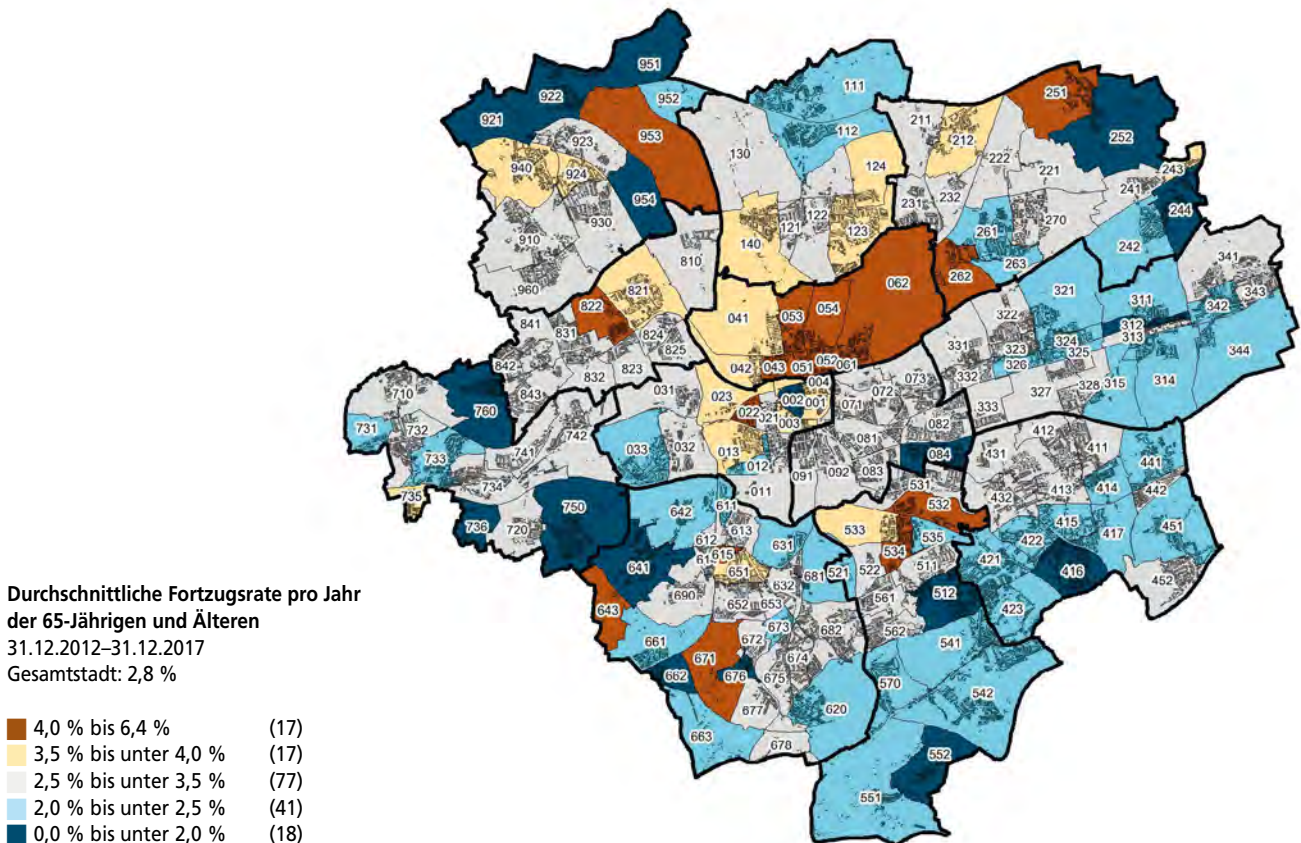
linge Mergelteichstraße gibt, in der bis zu 300 Geflüchtete untergebracht werden können. Durch die im Jahre 2017 dort lebenden – überwiegend jüngeren – Menschen wurde der Anteil der Älteren an der Gesamtbevölkerung reduziert. Nichts destotrotz ist der Unterbezirk nach wie vor durch einen sehr hohen Seniorinnen- und Seniorenanteil geprägt.

Im Unterbezirk Brackeler Feld (321) lässt sich der Rückgang des Anteils älterer Personen um minus 6,9 Prozentpunkte durch die Zuzüge vieler Familienhaushalte in das große Neubaugebiet Hohenbuschei erklären. Die absolute Zahl der 65-Jährigen und Älteren ist gegenüber 2012 allerdings um 60 Personen angestiegen.

### Durchschnittliche Fortzugsrate der 65-Jährigen und Älteren

Mit zunehmenden Alter nehmen die Umzugsmobilität ab und der Wunsch, im gewohnten Quartier zu bleiben, zu. Fehlende Barrierearmut (Wohnung und Wohnumfeld) oder auch eine zu große Wohnung können als Einschränkung bzw. Belastung empfunden werden und stellen daher – neben dem notwendigen Wechsel in eine Pflegeeinrichtung und persönlichen Gründen – für Seniorinnen und Senioren ausschlaggebende Umzugsmotive dar. Interessant ist vor diesem Hintergrund die Betrachtung der durchschnittlichen Zahl der Fortzüge der 65-Jährigen und Älteren (vgl. Karte 8).

**Karte 8: Durchschnittliche Zahl der Fortzüge pro Jahr der 65-Jährigen und Älteren der letzten fünf Jahre – Binnen- und Nahwanderung – anteilig der Altersgruppe**



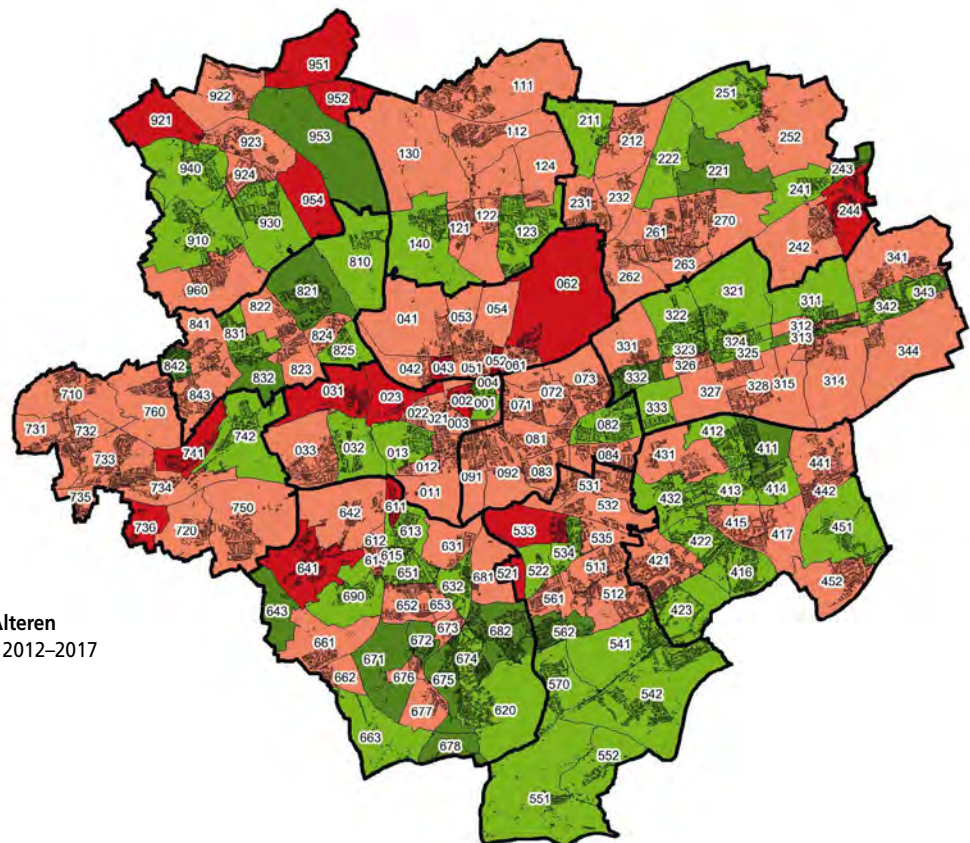
Quelle: Stadt Dortmund, Amt für Wohnen nach Daten der dortmunderstatistik

Im Jahr 2017 lag die durchschnittliche Fortzugsrate der 65-Jährigen und Älteren in Dortmund bei 2,8 %. Vergleichsweise viele anteilige Fortzüge in dieser Altersklasse von 6,4 % bzw. 5,8 % sind in den Unterbezirken Salingen (643) und Großholt-  
hausen (671) zu verzeichnen. Auf Grund der niedrigen Bevölkerungszahl werden hier bereits wenige Fortzüge sichtbar (sogenannte Basiseffekte). Darüber hinaus fallen die bevölkerungsreichen Unterbezirke der nördlichen Innenstadt mit hohen Fortzugsraten von 4,2 % bis 5,2 % und auch die Erpinghofsiedlung (822) mit 4,8 % auf.

Die Standorttreue der älteren Menschen ist besonders in den Unterbezirken am Stadtrand sowie in weiten Teilen des östlichen und südlichen Stadtgebietes ausgeprägt. Die geringsten Fortzugsraten zwischen 0,0 % und 1,1 % wiesen die bevölkerungsarmen Unterbezirke Niedernette (954), Brüninghausen/Knepper (921) und Groppenbruch (951) auf. Hier sei wieder auf die Basiseffekte hingewiesen. Etwas größere Unterbezirke, aus denen anteilig nur wenige 65-Jährige und Ältere fortziehen, sind Asseln Dorf (312), Gartenstadt-Süd (084) und Loh (512) mit Fortzugsraten von 1,7 % bzw. 1,8 %.

In der Gesamtstadt hat sich die Fortzugsrate der 65-Jährigen und Älteren im Jahr 2017 im Vergleich zum Jahr 2012 mit einem Rückgang um minus 0,3 Prozentpunkte leicht verringert.

**Karte 9: Durchschnittliche Zahl der Fortzüge pro Jahr der 65-Jährigen und Älteren der letzten fünf Jahre – Binnen- und Nahwanderung – anteilig der Altersgruppe**



Quelle: Stadt Dortmund, Amt für Wohnen nach Daten der dortmunderstatistik



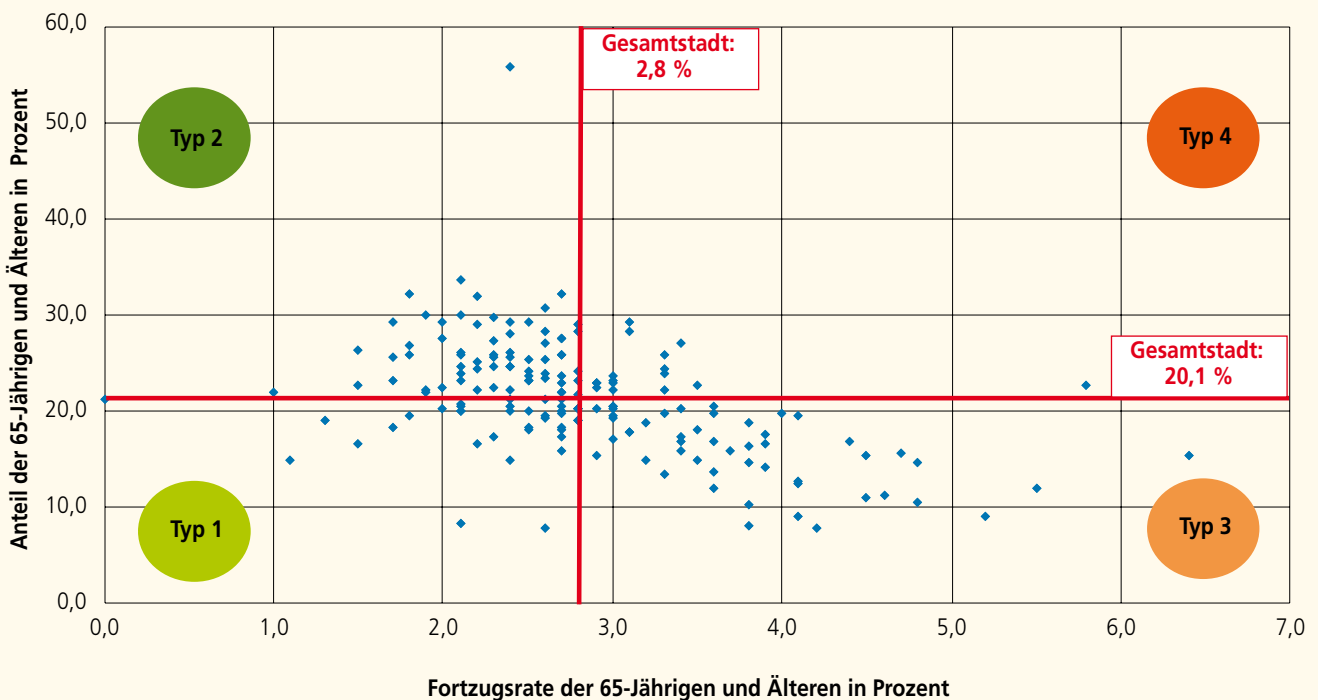
In 136 von 170 Unterbezirken ergeben sich lediglich geringfügige Veränderungen in Bezug auf die anteiligen Fortzüge der 65-Jährigen und Älteren von minus 1,1 bis 0,4 Prozentpunkten. In 17 von 170 Unterbezirken kam es zu einem tendenziell stärkeren Anstieg der Fortzugsrate, u. a. in den sehr kleinen Unterbezirken Großholthausen (671) und Salingen (643) mit 4,8 bzw. 4,0 Prozentpunkten (Basiseffekte) sowie in den etwas bevölkerungsreicheren Unterbezirken Asseln Hellweg (313) und Kirchhörde-West (675) mit 1,5 bzw. 1,3 Prozentpunkten.

In 17 Unterbezirken war die Fortzugsrate der 65-Jährigen und Älteren im Jahr 2017 im Vergleich zu 2012 deutlich rückläufig. Dabei fallen zunächst die bevölkerungsärmeren Unterbezirke Niedernette (954) und Schwieringhausen (952) mit Rückgängen von minus 6,8 bzw. minus 5,2 Prozentpunkten, aber auch die etwas größeren Unterbezirke Westfalenhütte (062) mit minus 5,0 Prozentpunkten sowie Eichlinghofen (641) und Germania (741) mit jeweils minus 2,2 Prozentpunkten auf. Trotz des Rückgangs befindet sich die Fortzugsrate im Unterbezirk Westfalenhütte mit 4,2 % noch immer auf einem vergleichsweise hohen Niveau.

### Typisierung

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

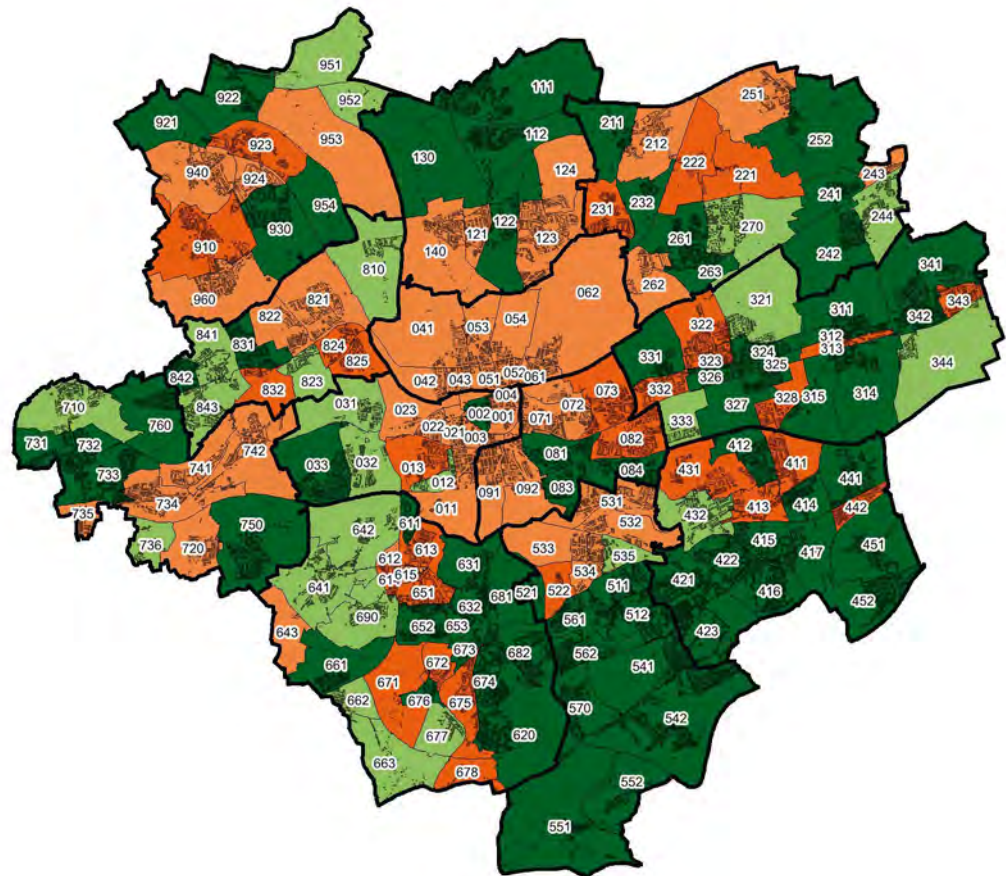
**Abb. 2: Streudiagramm mit Vier-Felder-Matrix zum Teilziel „Verbesserung der Wohnsituation für Seniorinnen und Senioren“**



Die Grafik verdeutlicht, dass sich die Daten vieler Unterbezirke nah des jeweiligen städtischen Durchschnitts bewegen und damit als eher unauffällig zu bezeichnen sind. Trotzdem zeigt sich eine relativ breite Streuung. Auf Grund der zuvor beschriebenen Standorttreue bzw. abnehmenden Mobilitätsbereitschaft im Alter weisen die meisten Unterbezirke eine unterdurchschnittliche Fortzugsrate auf (Typ 1 und 2).

Die räumliche Verteilung der vier Typen im Stadtgebiet wird in der Karte 10 sichtbar (Hinweis: Die Beschreibung der Typen wurde in der Kartenlegende aus Platzgründen stark vereinfacht.).

**Karte 10: Typisierung zum Teilziel „Verbesserung der Wohnsituation für Seniorinnen und Senioren“**



**Typisierung zum Teilziel „Verbesserung der Wohnsituation für Seniorinnen und Senioren“**

Stand: 31.12.2017

- geringe Fortzugsrate der 65-Jährigen und Älteren, geringer Anteil der 65-Jährigen und Älteren (24)
- geringe Fortzugsrate der 65-Jährigen und Älteren, hoher Anteil der 65-Jährigen und Älteren (71)
- hohe Fortzugsrate der 65-Jährigen und Älteren, geringer Anteil der 65-Jährigen und Älteren (46)
- hohe Fortzugsrate der 65-Jährigen und Älteren, hoher Anteil der 65-Jährigen und Älteren (29)

Quelle: Stadt Dortmund, Amt für Wohnen nach Daten der dortmunderstatistik

---

### **Niedrige Priorität – Typ 1 (hellgrün)**

**Beschreibung:** Unterdurchschnittlich bzw. geringe Fortzugsrate der 65-Jährigen und Älteren bei unterdurchschnittlichem bzw. niedrigem Anteil von Personen dieser Altersgruppe

In 24 Statistischen Unterbezirken besteht auf Grund der Datenlage kein besonderer Handlungsdruck. Die verhältnismäßig wenigen dort lebenden älteren Personen bleiben in der Regel auch in ihrem Quartier.

### **Niedrige bis mittlere Priorität – Typ 2 (dunkelgrün)**

**Beschreibung:** Unterdurchschnittliche bzw. geringe Fortzugsrate der 65-Jährigen und Älteren bei überdurchschnittlichem bzw. hohem Anteil von Personen dieser Altersgruppe

Der Großteil (71) der Statistischen Unterbezirke gehört dem Typ 2 an. Auch wenn relativ wenige 65-Jährige und Ältere diese Bezirke verlassen, wäre auf Grund des hohen Anteils an Seniorinnen und Senioren eine Einzelfallbetrachtung hinsichtlich der Seniorenfreundlichkeit durchaus sinnvoll. So könnte untersucht werden, ob und ggf. in welchen Punkten die Wohn- oder Wohnumfeldsituation verbesserungswürdig sind, damit die älteren Menschen auch zukünftig unter angemessenen Bedingungen in ihrem Quartier leben können. Auch könnten dadurch positive Rahmenbedingungen identifiziert werden, die beispielhaft für die Weiterentwicklung von weniger altengerechten Quartieren dienen können.

Der Typ 2 ist besonders stark im Dortmunder Süden vertreten. Hierzu zählen neben dem bereits mehrfach erwähnten Unterbezirk Rombergpark (681) beispielsweise auch Gartenstadt-Süd (084), Aplerbecker Mark (416), Höchsten (541), Löttringhausen-Nord (676) und Kleinholthausen (673). Aber auch im übrigen Stadtgebiet finden sich Bereiche wie Brechten-Nord (111), Brechten-Süd (112), MSA-Siedlung (261) oder Asselburg (311), die vor dem beschriebenen Hintergrund näher betrachtet werden könnten.

### **Mittlere bis hohe Priorität – Typ 3 (hellorange)**

**Beschreibung:** Überdurchschnittliche bzw. hohe Fortzugsrate der 65-Jährigen und Älteren bei unterdurchschnittlichem bzw. niedrigem Anteil von Personen dieser Altersgruppe

46 Statistische Unterbezirke entsprechen dem Typ 3. Zwar leben dort anteilig eher wenige Seniorinnen und Senioren, jedoch könnte hinterfragt werden, warum der Anteil der älteren Personen, die diese Bezirke verlassen, vergleichsweise hoch ist. Hier wäre eine gezielte Betrachtung der Vor-Ort-Situation sinnvoll, um mögliche seniorenunfreundliche Aspekte im Wohnungsbestand oder Wohnumfeld als eventuelle Fortzugsgründe zu identifizieren.

Der Typ 3 kommt vorwiegend im innerstädtischen Bereich, aber auch im östlichen und nördlichen Stadt(rand)gebiet, vor. Zuvor wurde bereits beschrieben, dass die Unterbezirke der Innenstadt-Nord durch vergleichsweise hohe Fortzugsraten auffallen. Zusätzlich ist zu berücksichtigen, dass der Anteil der 65-Jährigen und Älteren – bezogen auf die Gesamtbevölkerung – zwar relativ niedrig ist, absolut gesehen wohnen dort aber trotzdem viele Seniorinnen und Senioren. Beispielsweise leben in den Statistischen Unterbezirken Hafen (041) und Nordmarkt-West (053) jeweils rund 1.100 ältere Menschen. Ähnliches gilt beispielsweise für die Unterbezirke

---

Funkenburg (072), Ruhrallee West (091) und Brücherhof (534). Im an die Nordstadt angrenzenden Unterbezirk Obereving (123) wohnen sogar fast 2.000 Seniorinnen und Senioren. Somit kann für die stärker besiedelten Unterbezirke tendenziell auch eine höhere Priorität für einen tiefer gehenden Informations- und Analysebedarf abgeleitet werden.

#### **Hohe Priorität – Typ 4 (dunkelorange)**

**Beschreibung:** Überdurchschnittliche bzw. hohe Fortzugsrate der 65-Jährigen und Älteren bei überdurchschnittlichem bzw. hohem Anteil von Personen dieser Altersgruppe

Dem Typ 4 lassen sich 29 Statistische Unterbezirke zuordnen. Eine hohe Priorität ergibt sich aber eher für Bezirke, deren Daten nicht direkt im Bereich des städtischen Durchschnitts liegen. Besonders deutliche Ausprägungen beider Zielindikatoren sind in den Statistischen Unterbezirken Breierspfad (332), Funkturmsiedlung (328), Aplerbecker Straße (411), Aplerbecker Markt (413) und Kirchhörde-West (675) zu finden. In einem nächsten Schritt müssen weitere Daten zur Beschreibung der Vor-Ort-Situation herangezogen werden (siehe Kontextindikatoren). Hieraus lassen sich ggf. erste Anzeichen für mögliche Fortzugsgründe ableiten. Für eine tiefer gehende Analyse wären weitere – insbesondere auch qualitative – Informationen z. B. aus Quartiersanalysen notwendig.

#### **Kontextindikatoren**

Passend zu dieser Thematik ausgewählte Kontextindikatoren liefern beschreibende quantitative Informationen über die Statistischen Unterbezirke und tragen dadurch zu einem tieferen Verständnis bei. Die zur weitergehenden Charakterisierung zur Verfügung stehenden Kontextindikatoren sind im Kartenformat im Anhang einsehbar.

#### **Beispiele:**

Die Kontextindikatoren „Anteil der Grundsicherungsempfängerinnen und -empfänger ab 65 Jahre“, „Anteil an Sozialwohnungen“, aber auch der Zielindikator „Angebotsmieten“, sind für die Analyse eines möglichen Bedarfs an preiswertem (barrierearmen) Wohnraum interessante Kenngrößen.

Für das Thema der „alternden Einfamilienhaussiedlungen“ können die Indikatoren „Anteil Ein- und Zweifamilienhäuser“, (geringe) „durchschnittliche Haushaltsgröße“ sowie „Anteil an 65-Jährigen und Älteren“ im Zusammenspiel betrachtet werden.

Nach diesen Beispielen können nun zahlreiche weitere Kontextindikatoren, wie z. B. „Anteil der Hochbetagten“, „Zahl der Pflegeplätze“ und „Zuzugsrate der 65-Jährigen und Älteren“ hinzugezogen werden.

---

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

Das Ziel der „Verbesserung der Wohnsituation in wohnungswirtschaftlich und sozial auffälligen Quartieren“ hat seit vielen Jahren eine hohe Priorität. Auf unterschiedlichsten Ebenen, vom gesamtstädtischen Wohnkonzept über die Sozialberichterstattung bis hin zur Quartiersanalyse, wird dieses bewusst sehr weit gefasste Ziel verfolgt. In der Vergangenheit lag der Fokus primär auf der Identifikation von Quartieren, die Tendenzen des Abdriftens in eine Abwärtsspirale auf Grund von hohen Leerständen, niedrigen Mieten und einer auffälligen Sozialstruktur erkennen ließen.

Die zunehmende Anspannung auf dem Dortmunder Wohnungsmarkt – insbesondere im preiswerten und mittleren Segment – erfordert, bezogen auf die wohnungswirtschaftliche Situation, einen Perspektivwechsel durch eine stärkere Betrachtung von Bereichen mit extrem niedrigen Leerstandsquoten. Die Umsetzung der gesamtstädtischen Strategien, Instrumente und Maßnahmenpakete zur Schaffung und Erhalt von bezahlbarem Wohnraum („Wohnen für alle“) muss je nach Handlungsbedarf gezielt in den Quartieren erfolgen. Nur so können langfristig die Wohnraumversorgung für alle Nachfragegruppen im Dortmunder Stadtgebiet gewährleistet und Segregationsprozesse eingedämmt werden.

Auch wenn wohnungswirtschaftliche und soziale Gesichtspunkte oftmals sehr eng miteinander verwoben sind, werden zur besseren Identifikation der unterschiedlichen Problemlagen die beiden Teilaspekte des Ziels separat und mit jeweils eigenen Zielindikatoren behandelt.

### 4.3.1 Wohnungswirtschaftlich auffällige Quartiere

Zur Identifizierung wohnungswirtschaftlich auffälliger Quartiere werden in einem ersten Schritt die beiden Zielindikatoren

- Strukturelle Leerstandsquote<sup>1</sup>
- Angebotsmieten

betrachtet.

#### **Strukturelle Leerstandsquote**

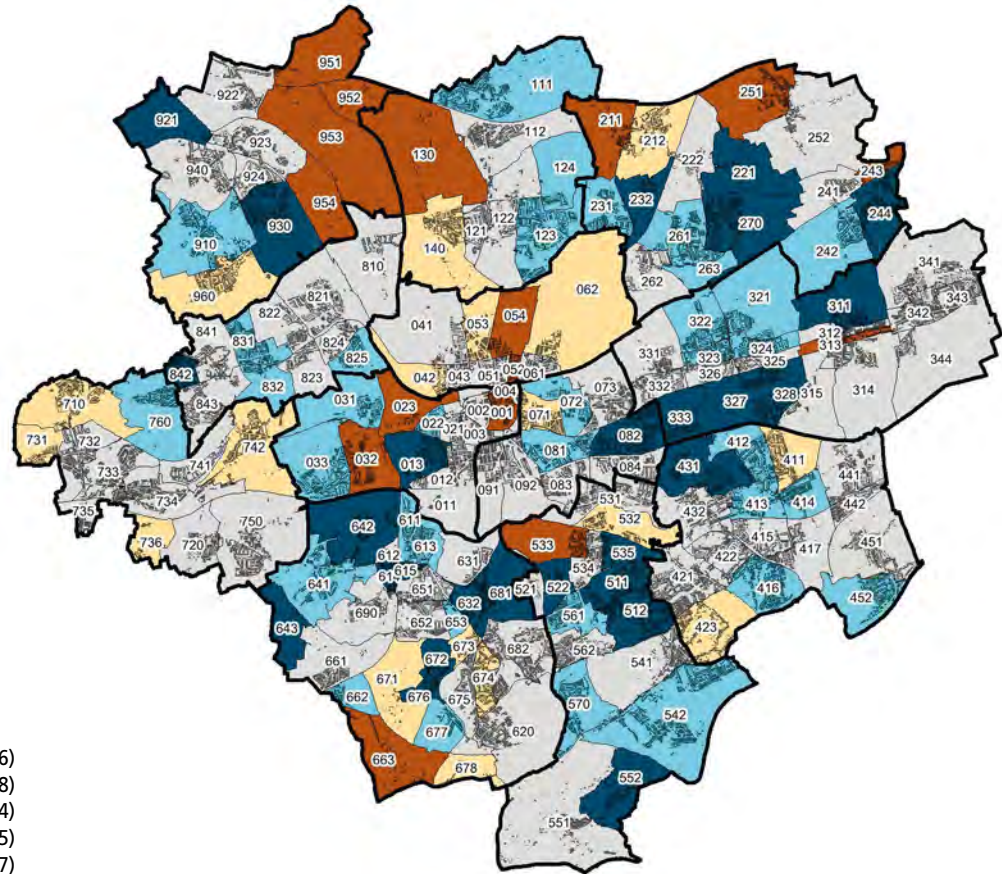
Entspannungs- bzw. Anspannungstendenzen auf dem Wohnungsmarkt finden ihren Ausdruck in der Höhe des leer stehenden Wohnraums. Längerfristiger hoher Leerstand ist unter Gesichtspunkten der Stadtentwicklung sehr problematisch, wo hingegen fluktuationsbedingter Leerstand für einen funktionierenden Wohnungsmarkt notwendig ist. Allgemein geht man davon aus, dass bei einer Leerstandsquote von rund 3 % eine ausgeglichene Wohnungsmarktsituation vorliegt.

Wie eingangs beschrieben, bekommt der Indikator der strukturellen Leerstandsquote in Phasen zunehmender Marktanspannung eine neue Bedeutung. Seit der Aufstellung des Kommunalen Wohnkonzeptes im Jahre 2009, ist bis heute ein deutlicher Rückgang der Leerstandsquote zu verzeichnen. Dies ging einher mit geringeren Wahlmöglichkeiten und zunehmenden Engpässen in der Wohnraumversorgung. Zum Stichtag 31.12.2017 betrug die mittels der Stromzählermethode erhobene strukturelle Leerstandsquote in Dortmund 1,8 %<sup>2</sup>. Die Karte 11 zeigt die Höhe der Leerstandsquote in den 170 Statistischen Unterbezirken und deren Verteilung im Stadtgebiet.

<sup>1</sup> Als struktureller Leerstand gilt Wohnraum, der ohne Unterbrechung länger als sechs Monate leer steht.

<sup>2</sup> Alle genannten Leerstandsquoten zum Stichtag 31.12.2017 beziehen sich auf den Wohnungsbestand 2016.

## Karte 11: Strukturelle Leerstandsquote

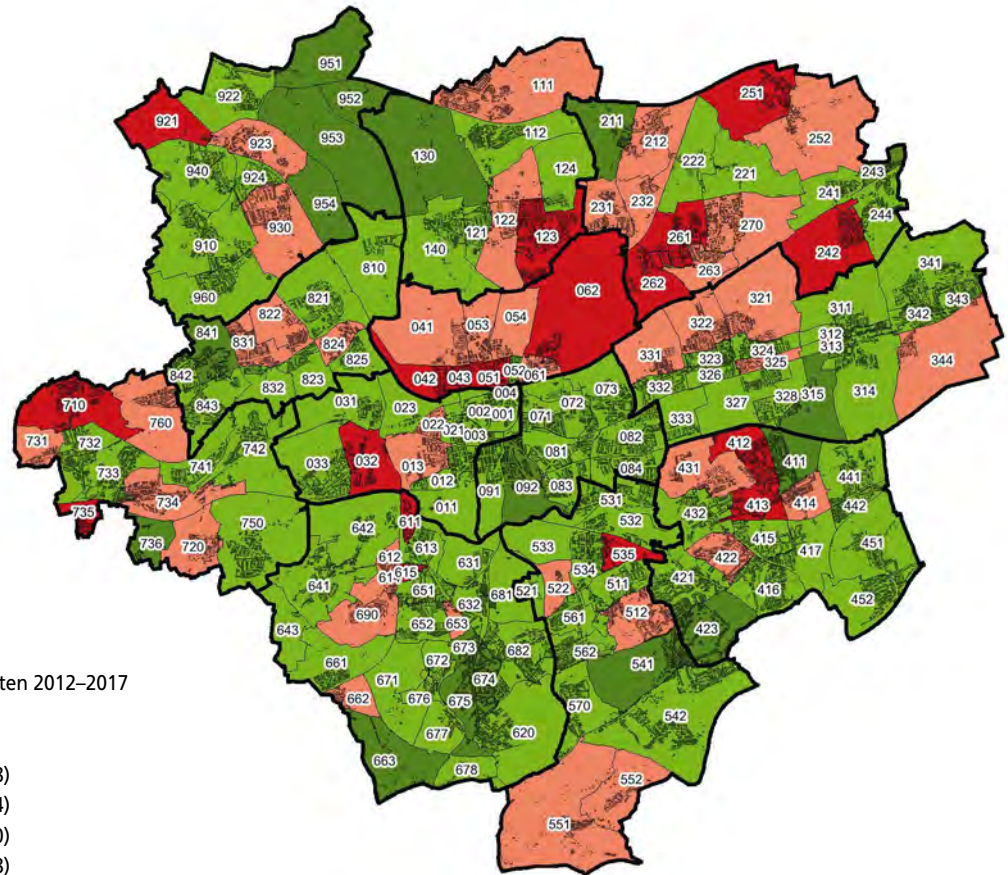


Quelle: Stadt Dortmund, Amt für Wohnen nach Daten der dortmunderstatistik

Lediglich 16 der insgesamt 170 Statistischen Unterbezirke weisen einen deutlich überdurchschnittlichen Leerstand von mehr als 3,1 % auf. Es fallen häufig periphere Unterbezirke mit höheren Leerstandsquoten auf. Aber auch in zentralen Lagen haben einige Unterbezirke eine überdurchschnittliche Leerstandsquote. Hinsichtlich der Höhe der Leerstandsquote zeigt sich eine Schwerpunktbildung im nördlichen Stadtgebiet. Auffällig sind zum einen bevölkerungsarme Unterbezirke in Stadtrandlage wie z. B. Ellinghausen (953) und Niedernette (954). Dort liegen die Leerstandsquoten bei 5,3 % bzw. 8,3 % und weichen deutlicher vom gesamtstädtischen Mittel ab, da sich auf Grund des geringen Wohnungsbestandes bereits wenige leer stehende Wohnungen in einer hohen Quote ausdrücken (sogenannte Basiseffekte). So standen laut der angewandten Methode in den genannten Unterbezirken lediglich vier bzw. drei Wohnungen länger als sechs Monate leer. Zum anderen gibt es einige größere Unterbezirke, wie Union (023), Nordmarkt-Südost (052), Dorstfeld (032) und Lanstrop-Neu (251), mit etwas erhöhten Leerstandsquoten zwischen 4,4 % und 4,1 %.

Viele Unterbezirke im südlichen und östlichen Stadtgebiet weisen hingegen vergleichsweise niedrige Quoten auf. Insgesamt wird deutlich, dass sich hier viele Bereiche im Mittel der Gesamtstadt bewegen oder deutlich unterdurchschnittliche Leerstandsquoten zwischen 0 % und weniger als 1 % aufweisen.

Karte 12: Veränderungen der strukturellen Leerstandsquote 2012 gegenüber 2017



**Strukturelle Leerstandsquote**  
Veränderungen in Prozentpunkten 2012–2017  
Gesamtstadt: 0,1 %

- 1,1 % bis 5,6 % (18)
- 0,0 % bis unter 1,1 % (94)
- -0,5 % bis unter 0,0 % (40)
- -3,4 % bis unter -0,5 % (18)

Quelle: Stadt Dortmund, Amt für Wohnen nach Daten der dortmunderstatistik

Im Zeitraum 2012 bis 2017 hat sich die gesamtstädtische strukturelle Leerstandsquote kaum verändert. Im weitaus größten Teil der Unterbezirke (134 von 170) gab es nur geringfügige Veränderungen von minus 0,5 bis plus 1,0 Prozentpunkten.

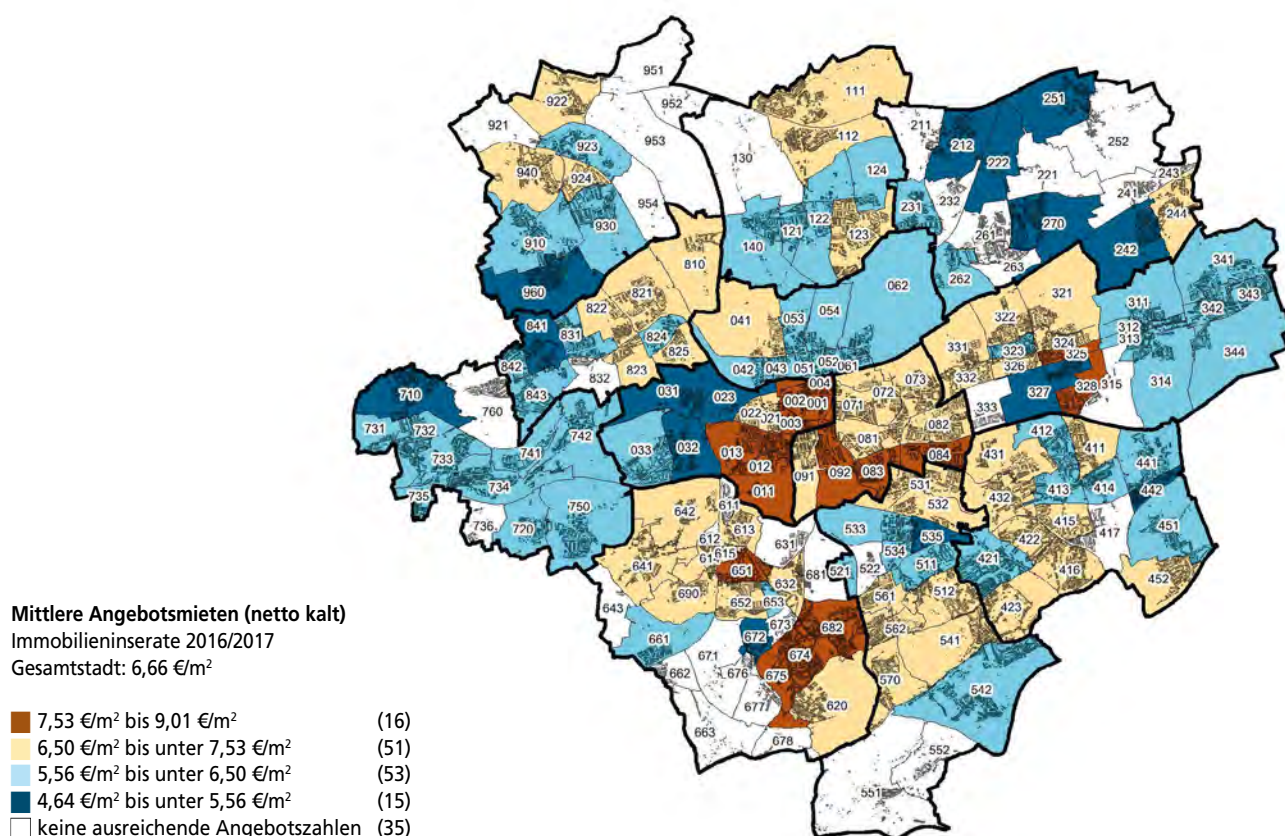
Die Karte 12 zeigt aber auch, dass sich im Vergleichszeitraum die Leerstandssituation bei einigen ehemaligen „Sorgenkindern“ positiv verändert hat. So haben sich die Leerstandsquoten, z. B. in Lanstrop-Neu (251) sowie in vielen Nordstadtbezirken deutlich reduziert. Die stärksten Rückgänge sind neben dem Unterbezirk Lanstrop-Neu (251) mit minus 3,4 Prozentpunkten in Lütgendortmund-West (735) mit minus 3,2 Prozentpunkten zu verzeichnen.

In den Bezirken Niedernette (954), Husen-Nord (243) und Schnee (663) kann dagegen ein Anstieg in der Leerstandsquote zwischen 5,6 und 3,6 Prozentpunkten beobachtet werden. In Niedernette handelt es sich allerdings eindeutig um den zuvor beschriebenen Basiseffekt (plus zwei leer stehende Wohneinheiten).

### Mittlere Angebotsmieten

Auch das Mietniveau ist ein Gradmesser für die Nachfrage nach Wohnraum. Hier begünstigt die Verknappung von Wohnraum, insbesondere im unteren und mittleren Marktsegment, oft Preis- bzw. Mieterhöhungen, und führt zu einer zunehmenden Anspannung auf dem Wohnungsmarkt. In der Karte 13 werden die Angebotsmieten in €/m<sup>2</sup> netto kalt für den Betrachtungszeitraum 2016/2017 dargestellt. Dabei wurden die Mietangebote für Neubau- und Bestandswohnungen aus zwei Jahren zusammengefasst, um eine ausreichende Datengrundlage zu bilden. Trotzdem lagen für einige Statistische Unterbezirke keine oder nur wenige Inserate vor, sodass für diese keine aussagekräftige Auswertung möglich war. Die Statistischen Unterbezirke mit weniger als 15 Angeboten sind in der Karte weiß dargestellt. Die mittlere Angebotsmiete in Dortmund lag in diesem Zeitraum bei 6,66 €/m<sup>2</sup>.

Karte 13: Mittlere Angebotsmieten (netto kalt), Zusammenfassung der Angebote 2016/2017



Quelle: Stadt Dortmund, Amt für Wohnen nach Daten der empirica-Preisdatenbank (Basis: empirica-systeme.de)

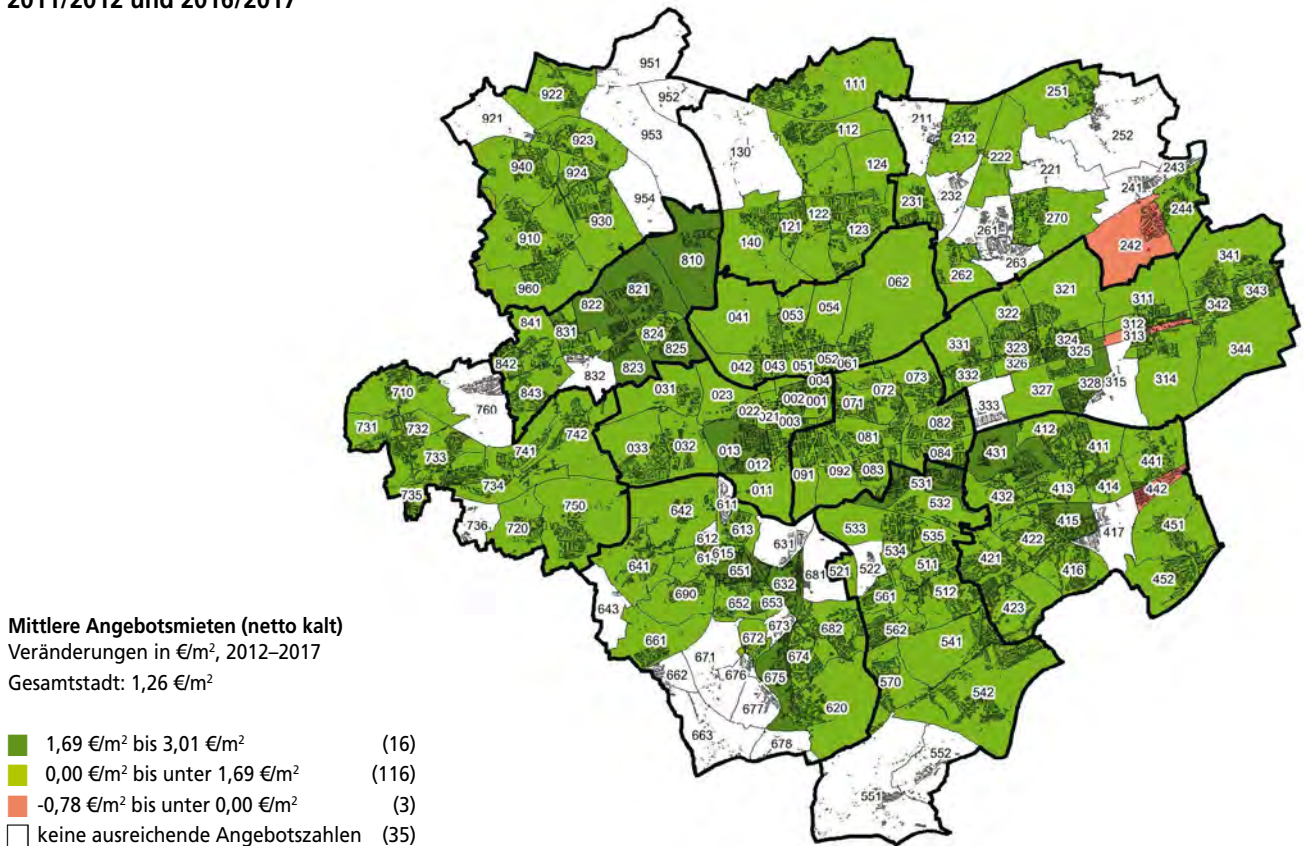
Es zeigt sich eine deutliche Zweiteilung des Dortmunder Stadtgebietes mit unterdurchschnittlichen Mieten im Norden und teilweise deutlich über dem städtischen Niveau liegenden Mieten im Dortmunder Süden. Ein Schwerpunkt bildet der Stadtkern, in der die höchsten Angebotsmieten zu verzeichnen sind. Spitzenreiter sind die Unterbezirke City-West und Tremonia mit einem Mietniveau von knapp 9,00 €/m<sup>2</sup>. Auffällig sind darüber hinaus, die deutlich überdurchschnittlichen Mieten in Unterbezirken wie z. B. Gartenstadt-Süd (084), Westfalenhalle (011), Lücklemberg (682) und Kirchhörde-Ost (674). Ein unterdurchschnittliches Mietniveau liegt u. a. in den Statistischen Unterbezirken Kurl-Süd (242), Sölde-Süd (442), Hostedde (222), Hauptfriedhof (327) und Clarenberg (535) vor. Hier bewegen sich die Angebotsmieten in einer Spanne von 4,64 €/m<sup>2</sup> und 5,13 €/m<sup>2</sup>.



An dieser Stelle wird neben der Beschreibung des Status quo erstmalig auch ein Zeitvergleich vorgenommen. Die Angebotsmieten der Jahre 2016/2017 haben sich im Vergleich zu 2011/2012 um 1,26 €/m<sup>2</sup> erhöht. Treiber dieser Entwicklung sind neben der Angebotsverknappung das gute Investitionsklima für Modernisierungen im Wohnungsbestand, die hohen Bau- und Nebenkosten (betrifft Neubau und Bestandsinvestitionen) sowie eine hohe Angebotszahl von Neubaumietwohnungen in bevorzugten Lagen, wie zum Beispiel im Bereich des PHOENIX-Sees.

Bei der kleinräumigen Betrachtung muss berücksichtigt werden, dass die analysierten Daten nur so aussagekräftig sind wie die erfassten Mietangebote, die in die Auswertung einfließen. Werden in einem Auswertungszyklus auf den gängigen Internetportalen zufällig viele hochwertige bzw. hochpreisige (Neubau-)Mietwohnungen in einem Unterbezirk angeboten, so treibt dies den Wert in die Höhe und umgekehrt.

**Karte 14: Veränderung der mittleren Angebotsmieten (netto kalt) 2012 gegenüber 2017, Immobilieninsetrate aus 2011/2012 und 2016/2017**



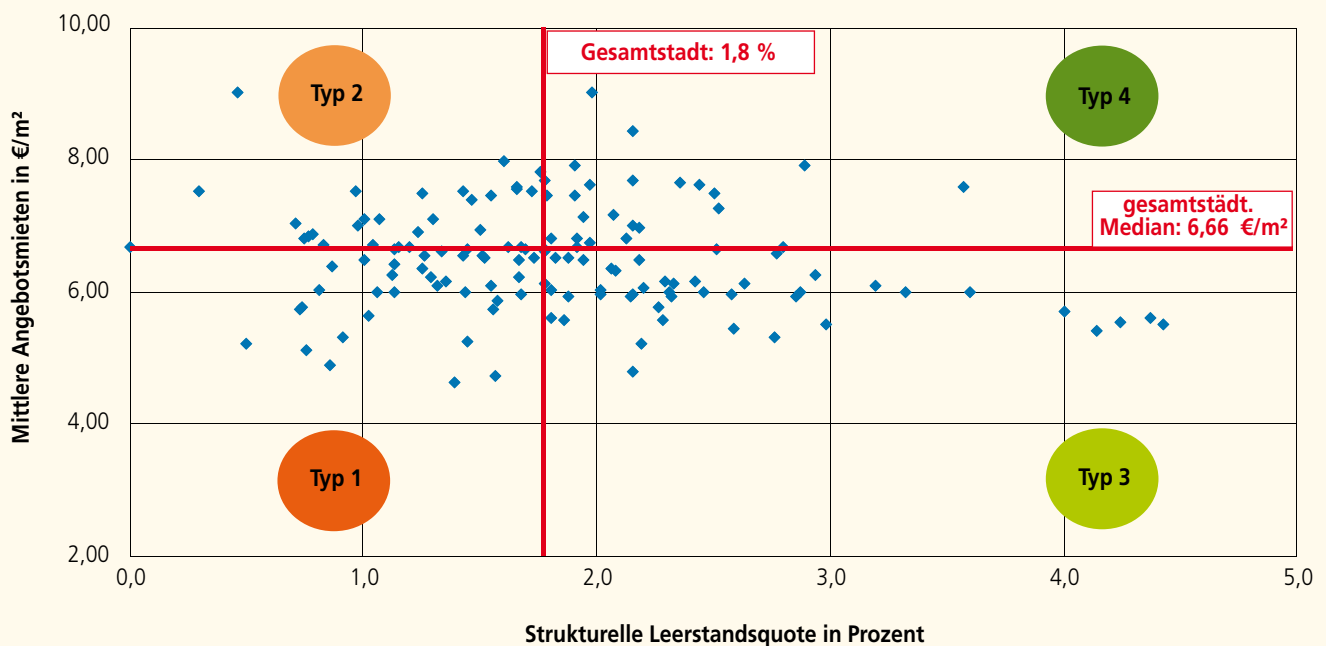
Quelle: Amt für Wohnen nach Daten der empirica-Preisdatenbank (Basis: empirica-systeme.de, 2011: IDN ImmoDaten GmbH)

In der Karte 14 wird deutlich, dass die Angebotsmieten in fast allen Unterbezirken mehr oder weniger stark angestiegen sind. Die einzigen Ausnahmen bilden die Statistischen Unterbezirke Kurl-Süd (242), Asseln Hellweg (313) und Sölde-Süd (442). Hier sind die Angebotsmieten um 0,11 €/m<sup>2</sup>, 0,28 €/m<sup>2</sup> bzw. 0,78 €/m<sup>2</sup> zurückgegangen. Der Anstieg der Angebotsmieten ist in den Unterbezirken City-West (002), Tremonia (013), Funkturmsiedlung (328), Aplerbeck Bahnhof Süd (415) und Remberg (531) mit einem Anstieg zwischen 2,00 €/m<sup>2</sup> und 3,01 €/m<sup>2</sup> am höchsten und damit deutlich über dem Wert für die Gesamtstadt von 1,26 €/m<sup>2</sup>.

### 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 Statistischen Unterbezirkes dar. Für 35 der 170 Unterbezirke konnte keine Zuordnung erfolgen, da keine ausreichenden Mietangebotszahlen für diese Bereiche vorliegen. Die roten Linien kennzeichnen die Werte für die Gesamtstadt.

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



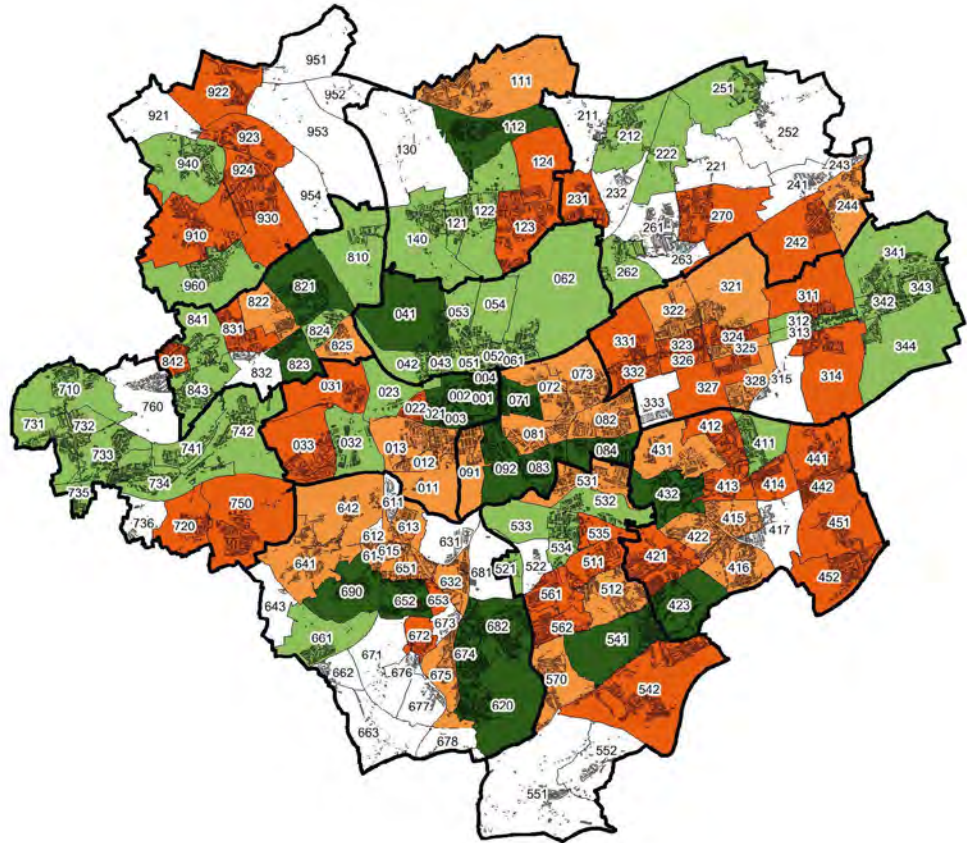
Quelle: Stadt Dortmund, Amt für Wohnen nach Daten der dortmunderstatistik und der empirica-Preisdatenbank (Basis: empirica-systeme.de)

Die Verteilung der einzelnen Unterbezirke auf die vier Quadranten bzw. Typen zeigt zum einen, dass die Werte vieler Unterbezirke relativ nah im Bereich des gesamtstädtischen Mittelwertes liegen. Zum anderen wird hier eine weitaus breitere Streuung und etwas gleichmäßigere Verteilung auf die Quadranten sichtbar als bei den übrigen Teilzielen.

Die räumliche Verteilung der vier Typen im Stadtgebiet wird in der Karte 15 sichtbar (Hinweis: Die Beschreibung der Typen wurde in der Kartenlegende aus Platzgründen stark vereinfacht.).

In der Vergangenheit lag der Fokus primär auf der Identifikation von Quartieren, die Tendenzen des Abdriftens in eine Abwärtsspirale auf Grund von hohen Leerständen, niedrigen Mieten und einer auffälligen Sozialstruktur erkennen ließen. In Zeiten eines sich immer weiter anspannenden Wohnungsmarktes ist daher bei der Beschreibung der Typen und Prioritätsstufen im Vergleich zu den vorherigen Berichten ein Perspektivwechsel vorzunehmen. Auf Grund kontinuierlich steigender Mieten und der Tatsache, dass es aktuell eigentlich keine Unterbezirke mit extrem hohen Leerständen gibt, muss nun der Blick verstärkt auf Stadträume gerichtet werden, die durch wenige Leerstände und/oder hohe Mieten gekennzeichnet sind. Das Farbschema wurde daher angepasst.

Karte 15: Typisierung zum Teilziel „Wohnungswirtschaftlich auffällige Quartiere“



Typisierung „Wohnungswirtschaftlich auffällige Quartiere“

Stand: 31.12.2017

- Keine ausreichende Angebotszahl (35)
- Unterdurchschnittliche Leerstandsquote bei unterdurchschnittlicher Miete (40)
- Unterdurchschnittliche Leerstandsquote bei überdurchschnittlicher Miete (31)
- Überdurchschnittliche Leerstandsquote bei unterdurchschnittlicher Miete (43)
- Überdurchschnittliche Leerstandsquote bei überdurchschnittlicher Miete (21)

Quelle: Stadt Dortmund, Amt für Wohnen nach Daten der dortmunderstatistik und empirica-Preisdatenbank (Basis: empirica-systeme.de)

---

### **Hohe Priorität – Typ 1 (dunkelorange)**

**Beschreibung:** Niedrige Leerstandsquote bei unterdurchschnittlicher Miete

Insgesamt 40 Unterbezirke können dem Typ 1 zugeordnet werden. Vorrangig sind Unterbezirke mit einer deutlich unterdurchschnittlichen Leerstandsquote und niedrigen Mieten zu betrachten, da in diesen Bereichen mit durchschnittlich (noch) bezahlbaren Mieten nur noch ein geringes Angebot verfügbar ist. Im Sinne einer vorausschauenden Wohnungspolitik ist mithilfe weiterer Informationen und Daten herauszufinden, ob und ggf. welche Handlungsbedarfe dort bestehen, das vorhandene Wohnungsangebot zu erweitern und gleichzeitig hohe Preissteigerungen zu vermeiden, um die angestammte Bewohnerschaft nicht zu verdrängen.

Dies trifft u. a. auf die Unterbezirke Scharnhorst-Ost (270), Hauptfriedhof (327), Clarenberg (535), Kirchhörde-Nord (672), Siedlung Siepmanstraße (842) und Nette (930) zu.

### **Mittlere Priorität – Typ 2 (hellorange)**

**Beschreibung:** Geringe Leerstandsquote bei überdurchschnittlicher Miete

31 Statistische Unterbezirke entsprechen dem Typ 2. Die wenigen Leerstände bei gleichzeitig überdurchschnittlichen Mieten weisen auf eine hohe Nachfrage hin. Diese als „Selbstläufer-Quartiere“ bezeichneten Bereiche bedürfen zukünftig ebenfalls einer genaueren Betrachtung. Ziel sollte sein, zu identifizieren, ob dort die Platzierung von (bezahlbaren) Wohnungsangeboten realisiert werden kann. Dies gilt insbesondere für die Bezirke mit extrem niedrigen Leerstandsquoten.

Der Typ 2 ist überwiegend im südlichen und östlichen Stadtgebiet vertreten. Dabei heben sich die Unterbezirke Tremonia (013) und Universität (642) mit sehr geringen strukturellen Leerstandsquoten und extrem hohen Angebotsmieten ab. Aber auch Bezirke, wie Westfalahalle (011), Kirchhörde-West (675) und Husen-Süd (244), sollten hinsichtlich eventueller Handlungsbedarfe näher untersucht werden.

### **Niedrige bis mittlere Priorität – Typ 3 (hellgrün)**

**Beschreibung:** Überdurchschnittliche Leerstandsquote bei unterdurchschnittlicher Miete

Dem Typ 3 können 43 Statistische Unterbezirke zugeordnet werden, von denen der Großteil im nördlichen und westlichen Stadtgebiet sowie am östlichen Stadtrand liegt. Darunter befinden sich viele Bereiche, die aus wohnungswirtschaftlicher und auch aus städtebaulicher Sicht lange als sehr problematisch zu bezeichnen waren. Durch die gesamtstädtisch gestiegene Nachfrage nach preiswertem Wohnraum, aber auch durch gezielte Maßnahmen zur Stärkung dieser Quartiere, u. a. durch behutsame Wohnungsmodernisierung und im Rahmen der Stadterneuerung, wurden die extrem hohen Wohnungsleerstände sukzessive abgebaut. Dazu zählen beispielsweise fast alle Unterbezirke der nördlichen Innenstadt, Union (023), Dorstfeld (032), Lanstrop-Neu (251) und Westerfild (960).

Die vergleichsweise niedrigen Mieten weisen auf ein bezahlbares Wohnungsangebot hin. Die Aufmerksamkeit sollte bei diesem Typ daher primär auf Bereiche mit weit überdurchschnittlichen Leerständen gerichtet werden, um abzuklären,

---

ob dort ein (weitergehender) Handlungsbedarf bestehen könnte. Die stadtweit höchsten Leerstandsquoten zwischen 4,1 % und 4,4 % verzeichnen dabei die bereits durch Quartiersanalysen untersuchten Unterbezirke Union (023), Nordmarkt-Südost (052), Dorstfeld (032) und Lanstrop-Neu (251). Erstmals fällt der Bezirk Asseln Hellweg (313) in dieser Kategorie mit einer Leerstandsquote von 4,0 % auf. Mögliche Leerstandsursachen müssten hier näher untersucht werden.

Dabei sei angemerkt, dass selbst die hier genannten deutlich überdurchschnittlichen Leerstandsquoten zunächst nicht als bedenklich hoch einzustufen sind. Trotzdem könnte hinterfragt werden, warum dort trotz niedriger Mieten und einer stadtweit hohen Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum verhältnismäßig viele Wohnungen leer stehen.

#### **Niedrige Priorität – Typ 4 (dunkelgrün)**

**Beschreibung:** Überdurchschnittliche Leerstandsquote bei überdurchschnittlicher Miete

21 Statistische Unterbezirke entsprechen dem Typ 4. Momentan besteht für diese Quartiere aus wohnungswirtschaftlicher Sicht kein vorrangiger Handlungsbedarf. Die Leerstandsquoten der meisten Unterbezirke in dieser Kategorie liegen leicht über dem städtischen Durchschnitt. Nur die Bereiche City-Ost (001) und Kirchhörde-Ost (674) fallen mit etwas erhöhten Leerstandsquoten von 3,6 % bzw. 2,9 %, in Verbindung mit einer erhöhten Abweichung der Angebotsmieten, vom gesamtstädtischen Median auf.

#### **Kontextindikatoren**

Das durch die Zielindikatoren gezeichnete Bild wird durch die Kontextindikatoren ergänzt, sodass diese zum besseren Verständnis der komplexen Vor-Ort-Situation beitragen. Die zur weitergehenden Charakterisierung zur Verfügung stehenden Kontextindikatoren sind im Kartenformat im Anhang einsehbar.

#### **Beispiel:**

Der Kontextindikator „Anteil der Sozialwohnungen“ spielt, insbesondere vor dem Hintergrund der auslaufenden Bindungsfristen, zur weitergehenden Analyse des Teilziels „Verbesserung der Wohnsituation in wohnungswirtschaftlich auffälligen Quartieren“ eine wichtige Rolle. Auf Grund der fortschreitenden Anspannung im preiswerten Segment gewinnen die weitere Reduzierung des Sozialwohnungsbestandes und die möglichen Auswirkungen auf das Mietniveau zunehmend an Brisanz.

Nach diesem Beispiel können nun je nach Untersuchungsschwerpunkt weitere Kontextindikatoren, wie z. B. die Bautätigkeit, der Anteil an Ein- und Zweifamilienhäusern oder auch andere Zielindikatoren, hinzugezogen werden.

## 4.3.2 Sozial auffällige Quartiere

Sozial auffällige Quartiere entstehen durch Segregationsprozesse, die wiederum durch selektive Zu- und Fortzüge bestimmter Bevölkerungsgruppen ausgelöst werden. Mögliche Handlungsbedarfe des Teilziels „Verbesserung der Wohnsituation in sozial auffälligen Quartieren“ werden in einem ersten Schritt anhand der beiden Zielindikatoren

- Anteil der SGB II-Empfängerinnen und -Empfänger,
- Anteil der Migrantinnen und Migranten

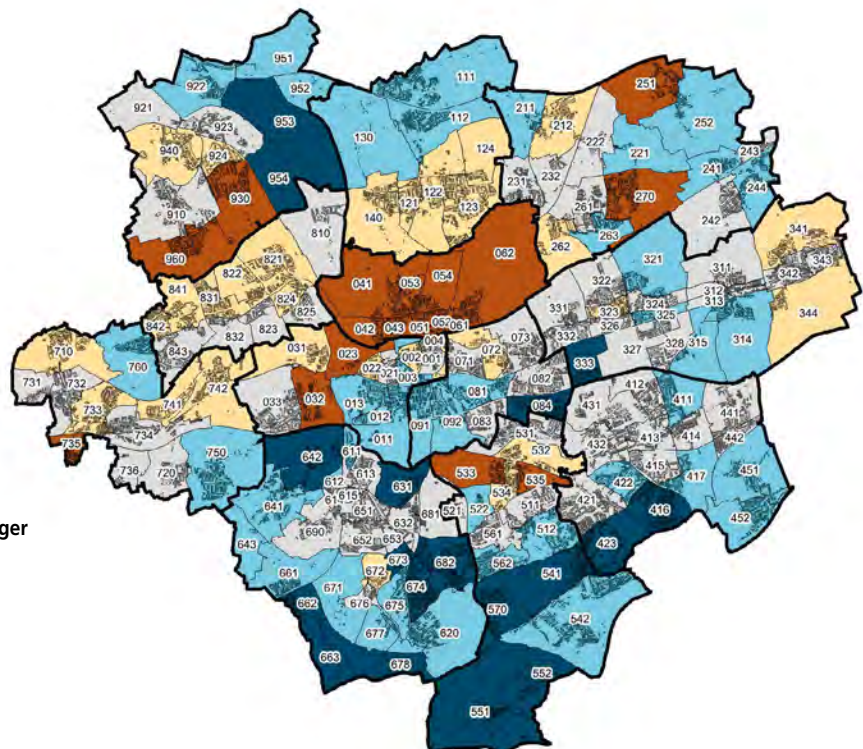
identifiziert.

Das Thema der Zuwanderung mit seiner Hochphase in den Jahren 2015/2016 spielt hier eine wesentliche Rolle und muss daher in den weitergehenden Analysen und Interpretationen mitgedacht werden. In beiden Zielindikatoren ist die Gruppe der Zugewanderten enthalten, jedoch nicht vollständig, sondern je nach Aufenthaltsstatus bzw. Meldestatus. Vor diesem Hintergrund wurde ein neuer Kontextindikator „Kapazitäten der Flüchtlingsunterkünfte mit Stand 31.12.2017“ aufgenommen, um vor diesem Hintergrund auffällige Werte in den betroffenen Unterbezirken besser einordnen zu können.

### Anteil der SGB II-Empfängerinnen und -Empfänger

Der Indikator „Anteil der SGB II-Empfängerinnen und -Empfänger“ ist eine Möglichkeit, um die Nachfrage nach preiswertem Wohnraum bzw. nach geförderten Sozialwohnungen in den Statistischen Unterbezirken abzubilden. Zum Stichtag 31.12.2017 lag die Quote gesamtstädtisch bei 17,9 %. Die Spannweite in den 170 Statistischen Unterbezirken ist sehr breit und reicht von 0,8 % im Unterbezirk Buchholz (552) bis 43,1 % in Clarenberg (535).

**Karte 16: SGB II-Quote (Leistungsempfängerinnen und -empfänger nach SGB II in Prozent der Bevölkerung von unter 65 Jahren)**



Anteil der SGB II-Empfängerinnen und -Empfänger  
Stand: 31.12.2017  
Gesamtstadt: 17,9 %

Dark Red	29,0 % bis 43,1 %	(18)
Red	19,0 % bis unter 29,0 %	(30)
Light Yellow	8,0 % bis unter 19,0 %	(61)
Light Blue	3,0 % bis unter 8,0 %	(43)
Dark Blue	0,8 % bis unter 3,0 %	(18)

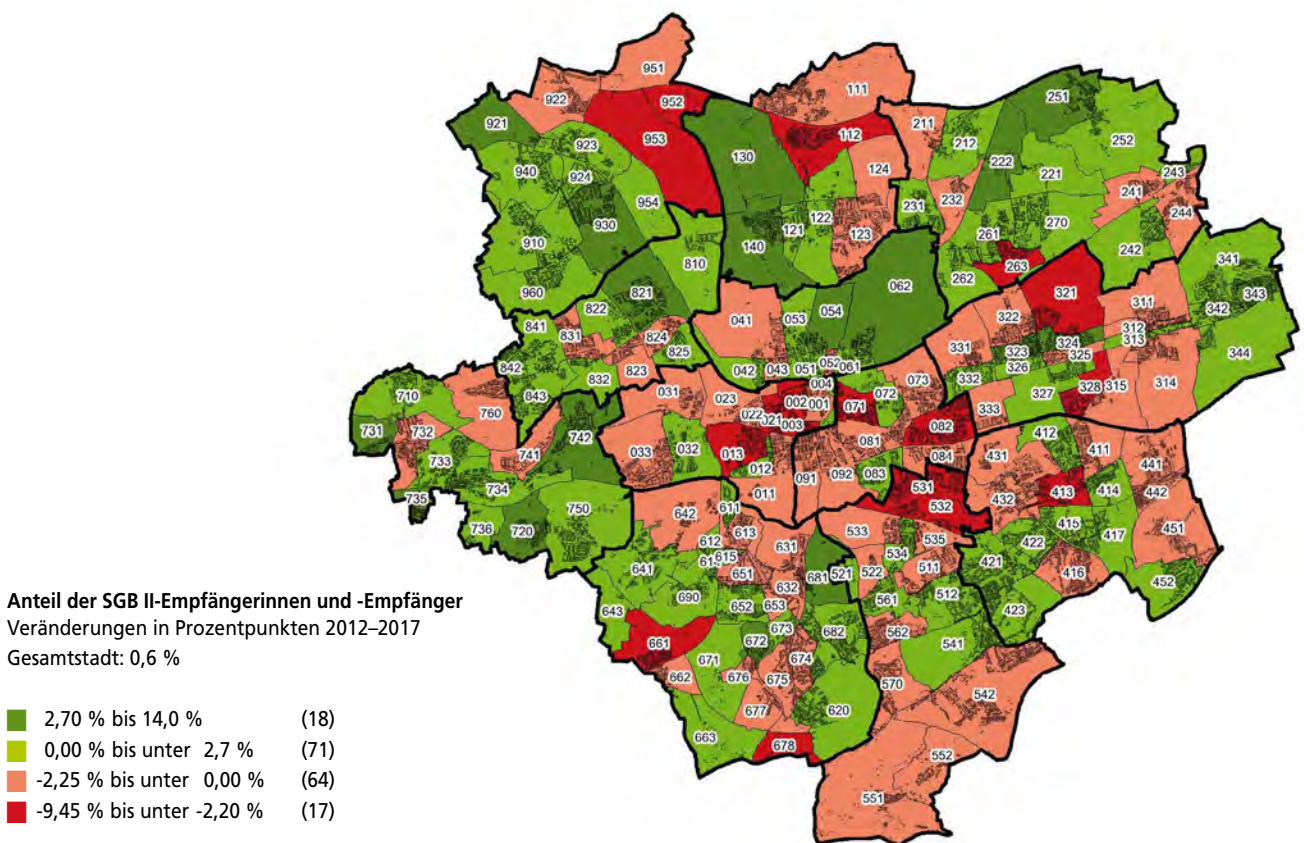
Quelle: Stadt Dortmund, Amt für Wohnen nach Daten der dortmunderstatistik

Neben dem genannten Höchstwert zeigt sich eine Schwerpunktbildung in den Statistischen Unterbezirken der Dortmunder Nordstadt mit Anteilen zwischen 33,4 % und 43,0 % sowie in den urbanen Unterbezirken Union (023), Dorstfeld (032) und Phoenix-West (533) mit 30,8 %, 30,7 % und 31,4 %. Darüber hinaus liegen in den durch Großwohnsiedlungen geprägten Unterbezirken Lanstrop-Neu (251), Scharnhorst-Ost (270), Clarenberg (535), Nette (930) und Westerfilde (960) die Anteile, mit Werten zwischen 30,9 % und 43,1 %, deutlich über dem gesamtstädtischen Durchschnitt.

Auffällig gering sind die SGB II-Quoten hingegen im südlichen Stadtgebiet. So liegen sie in den Statistischen Unterbezirken Gartenstadt-Süd (084), Berghofer Mark (423), Universität (642) Kirchhörde-Ost (674), unter 2,0 %. Ebenso in den Unterbezirken Syburg (551), Buchholz (552), Brünninghausen (631) und Schnee (663), jedoch muss hier der geringe Basiswert der Hauptwohnbevölkerung berücksichtigt werden.

Merklich unter dem gesamtstädtischen Wert von 17,9 % sind aber auch die am nördlichen und östlichen Stadtrand liegenden Statistischen Unterbezirken Grevel (221), Lanstrop-Alt (252) und Mengeder Heide (922) mit Anteilen unter 6,0 %.

**Karte 17: Veränderung der SGB II-Quote 2012 gegenüber 2017**



Quelle: Stadt Dortmund, Amt für Wohnen nach Daten der dortmunderstatistik

Gesamtstädtisch betrachtet hat sich der Anteil der Empfängerinnen und Empfänger von SGB II-Leistungen im Jahr 2017 im Vergleich zum Jahr 2012 mit einem geringen Zuwachs um 0,6 Prozentpunkte kaum verändert.

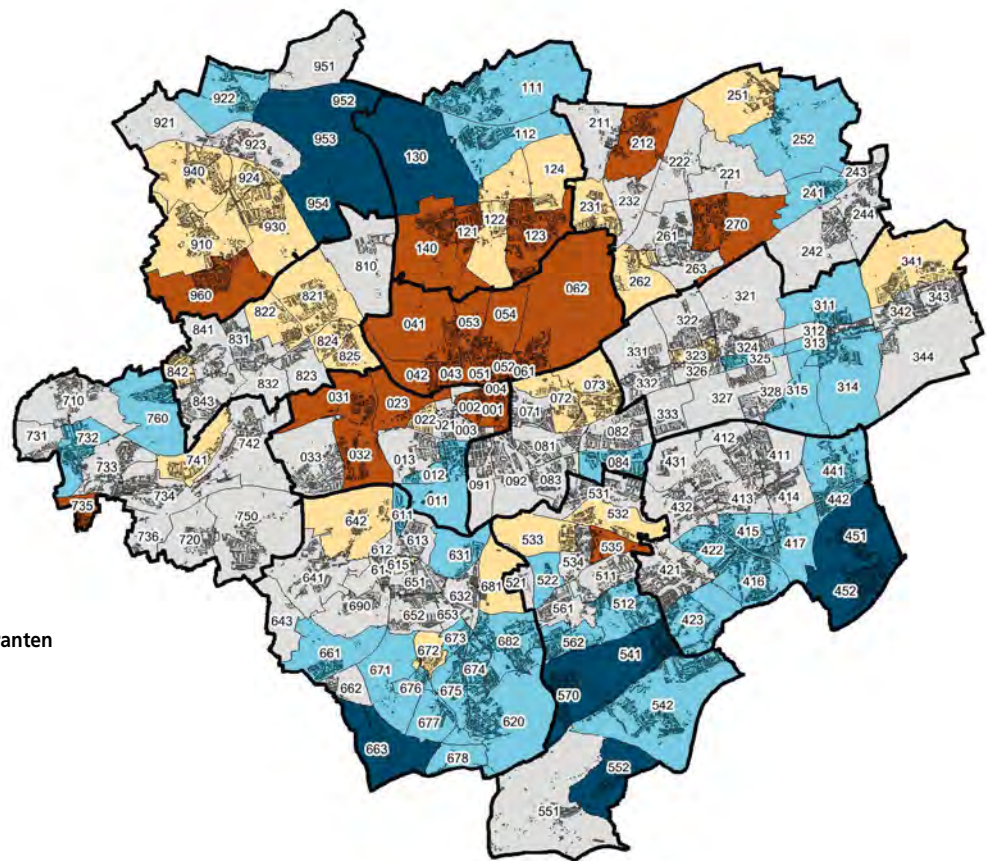
In 135 von 170 Unterbezirken ergeben sich geringfügige Veränderungen in Bezug auf den Anteil an SGB II-Empfängerinnen und Empfängern von minus 2,25 bis plus

2,7 Prozentpunkten. Den tendenziell stärksten Anstieg gibt es in den Unterbezirken Lütgendortmund-West (735), Rombergpark (681), Brüninghausen/Knepper (921), Lanstrop-Neu (251), Westfalenhütte (062), Nette (930) und Nordmarkt-Ost (054) mit Werten zwischen 14,0 und 5,4 Prozentpunkten. Insbesondere in Lütgendortmund-West (735) und Rombergpark (681) werden die Einrichtungen zur Flüchtlingsunterbringung im Grevendicks Feld bzw. in der Mergelteichstraße den Anstieg beeinflusst haben. Im Statistischen Bezirk Brüninghausen/Knepper könnten Basiseffekte zur Erhöhung der Werte geführt haben. Im Vergleich weisen die Unterbezirke Cityring-West (003), Hörde (532), City-West (002), Schwieringhausen (952) und Ellinghausen (953) hingegen einen starken Rückgang von minus 6,0 bis minus 9,4 Prozentpunkten zum Vergleichsjahr 2012 auf, wobei bei den beiden letztgenannten der Basiseffekt auf Grund der geringen Bevölkerungszahl zu beachten ist.

### Anteil der Migrantinnen und Migranten

Als weiterer Zielindikator wird der Anteil der Migrantinnen und Migranten, d. h., der Personen mit einem ausländischen Pass bzw. der Deutschen mit Migrationshintergrund, betrachtet. In der jetzigen Zeit der zunehmenden Zuwanderung unterschiedlicher ethnischer Bevölkerungsgruppen sind die bestehenden und aufkommenden Integrationsaufgaben sowohl gesamtgesellschaftlich als auch wohnungspolitisch eine große integrative Herausforderung.

**Karte 18: Anteil der Migrantinnen und Migranten (Ausländer und Deutsche mit Migrationshintergrund) an der Hauptwohnbevölkerung in Prozent**

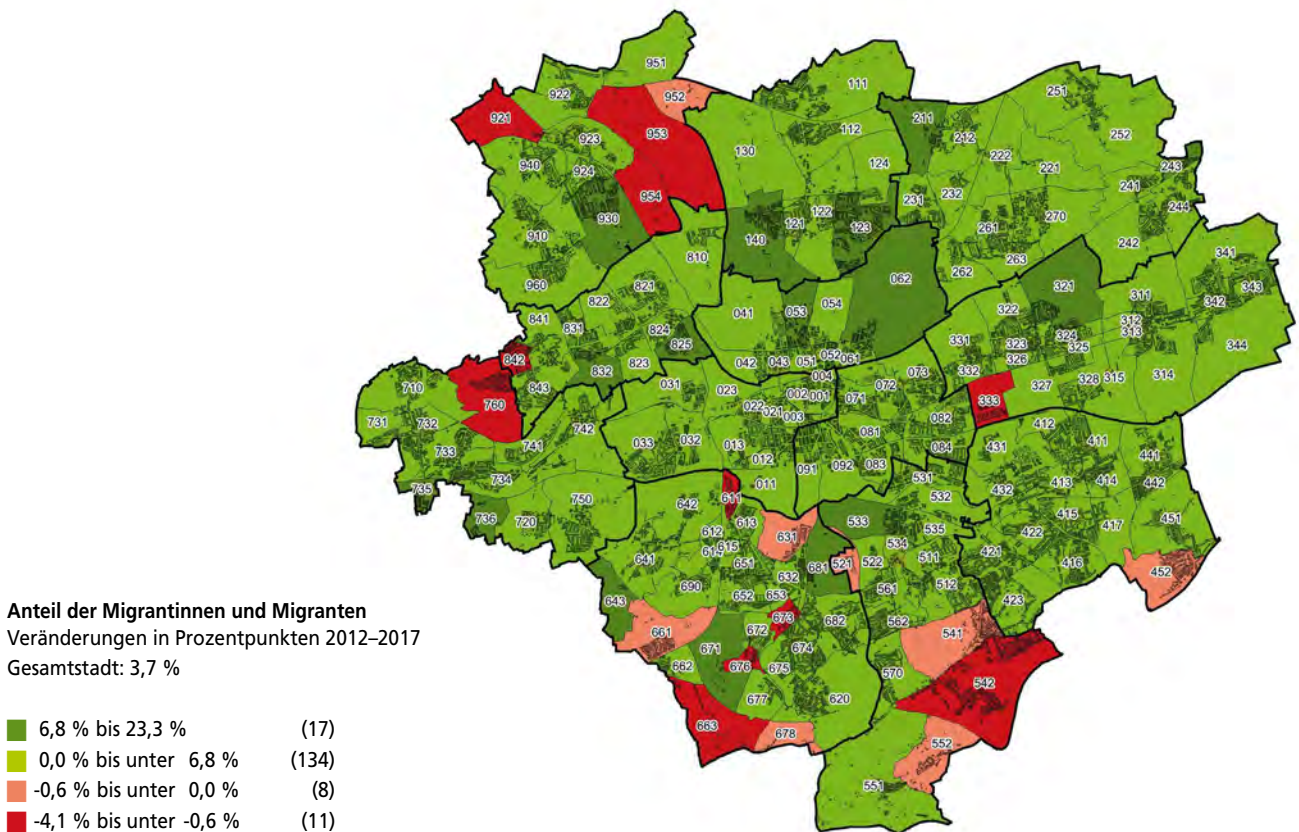


Quelle: Stadt Dortmund, Amt für Wohnen nach Daten der dortmunderstatistik



In der Gesamtstadt liegt der Anteil der Migrantinnen und Migranten im Jahr 2017 bei 34,2 %. Kleinräumig zeigt sich nach wie vor eine deutliche Nord-Süd-Diskrepanz hinsichtlich der Verteilung der Migrantinnen und Migranten im Dortmunder Stadtgebiet. Alle Statistischen Unterbezirke der Innenstadt-Nord liegen mit einem Wert zwischen 61,6 % und 80,5 % deutlich über dem gesamtstädtischen Wert. In den Unterbezirken Clarenberg (535), Union (023) und Scharnhorst-Ost (270) sind die Werte mit 68,6 %, 66,9 % und 65,6 % ebenfalls deutlich über dem gesamtstädtischen Durchschnitt. Darüber hinaus sind in den innenstadtnahen Bereichen Cityring-Ost (004), City-West (002) sowie City-Ost (001) und in den Unterbezirken Obereving (123), Niedereving (121), Dorstfeld (032), Hallerey (031), Lindenhorst (140), Westerfilde (960), Derne (212) und Lütgendortmund-West (735) etwa die Hälfte der Bevölkerung Migrantinnen und Migranten.

**Karte 19: Veränderungen des Anteils der Migrantinnen und Migranten (Ausländerinnen und Ausländer sowie Deutsche mit Migrationshintergrund) an der Hauptwohnbevölkerung 2012 gegenüber 2017 in Prozentpunkten**



Quelle: Stadt Dortmund, Amt für Wohnen nach Daten der dortmunderstatistik

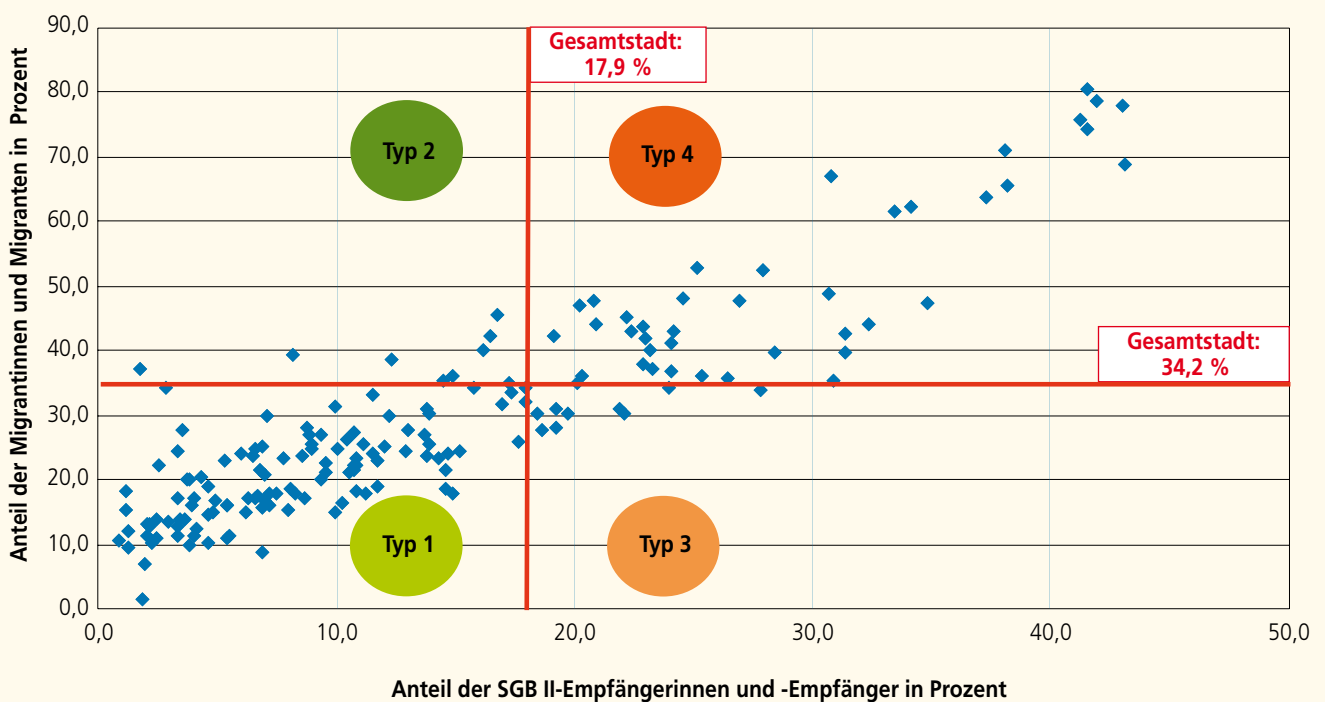
In 17 von 170 Unterbezirken ergeben sich starke Zuwächse in Bezug auf den Anteil der Migrantinnen und Migranten. In den Unterbezirken Rombergpark (681) und Brackeler Feld (321) fiel der Anstieg des Anteils von Migrantinnen und Migranten mit plus 23,3 bzw. 10,5 Prozentpunkten am deutlichsten aus. Im Unterbezirk Rombergpark (681) ist dieser Zuwachs auf die dortigen Unterkünfte zur Unterbringung von Flüchtlingen zurückzuführen. Darüber hinaus stieg in den Unterbezirken Nordmarkt-Südost (052), Westfalenhütte (062) und Rahm (832) der Anteil an Migrantinnen und Migranten um 8,4 bis 8,7 Prozentpunkte.

Deutliche Rückgänge des Anteils der Migrantinnen und Migranten gibt es im Zeitraum 2012 bis 2017 nicht. Einige der in der Karte 19 dunkelrot eingefärbten Unterbezirke sind sehr dünn besiedelte Bereiche, sodass hier der Basiseffekt greift und die Daten nicht aussagekräftig sind. Ausnahmen stellen die Unterbezirke Westrich (760), Holzen (542), Schönau (611), Siedlung Siepmannstraße (842) und Pferderennbahn (333) mit Rückgängen zwischen 0,6 bis 2,1 Prozentpunkten dar.

### Typisierung

In dem nächsten Schritt werden die beiden Zielindikatoren miteinander verschnitten, um die Verknüpfung der beiden Indikatoren grafisch darzustellen. So kann bereits vor der tiefer gehenden Analyse die Aufmerksamkeit auf bestimmte Bereiche, die durch deutliche Abweichungen vom städtischen Durchschnitt auffallen, gelenkt werden. Die Daten werden hierzu in ein Streudiagramm übertragen. Jeder Punkt stellt die Wertekoordinaten eines der 170 Statistischen Unterbezirke dar. Die roten Linien kennzeichnen die Werte für die Gesamtstadt. Daraus ergibt sich die folgende Vier-Felder-Matrix:

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

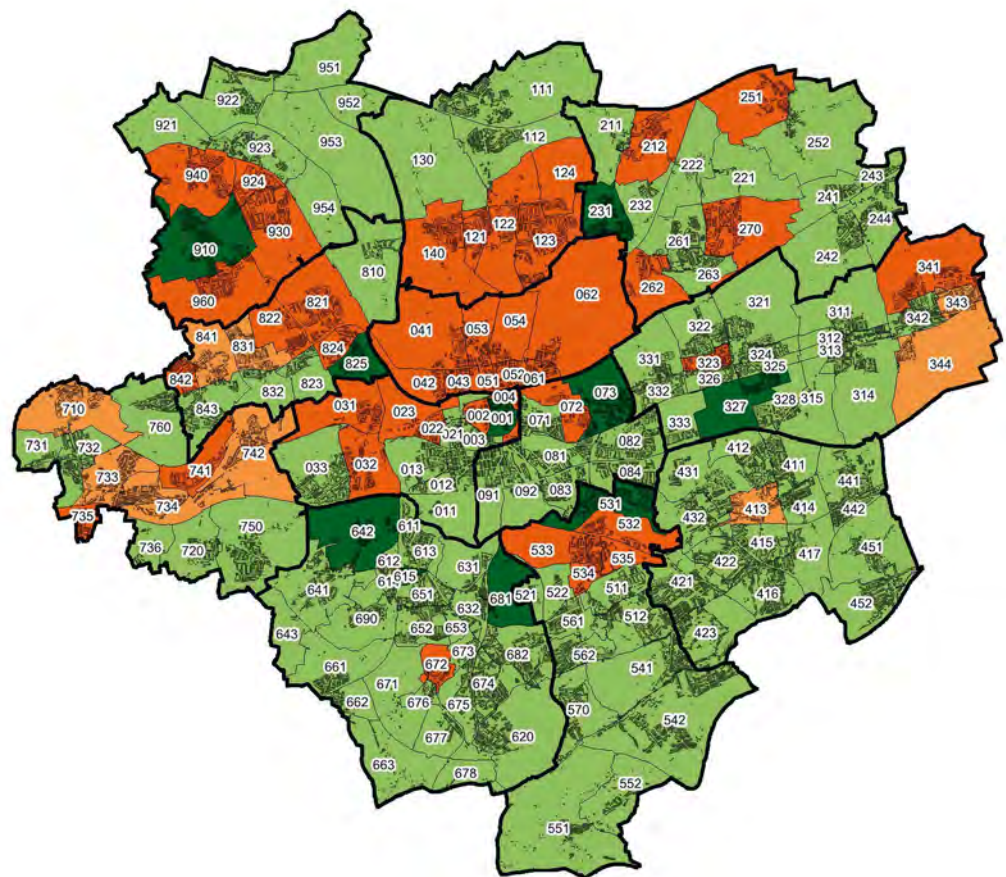


Quelle: Stadt Dortmund, Amt für Wohnen nach Daten der dortmunderstatistik

Das Diagramm zeigt eine weite Streuung sowohl bei dem Indikator der SGB II-Quote und (bis 43 %) als auch bei dem Indikator des Anteils der Migrantinnen und Migranten (bis 80 %). Die Verteilung der einzelnen Unterbezirke auf die vier Quadranten bzw. Typen weicht stark voneinander ab. Die Typen 1 und 4 beinhalten vergleichsweise mehr Datenwerte als die Typen 2 und 3.

Nach wie vor ist ein starker Zusammenhang zwischen den beiden untersuchten Indikatoren zu erkennen. Ist der Anteil an Migrantinnen und Migranten in einem Unterbezirk vergleichsweise gering, so ist auch der Anteil an SGB II-Empfängern eher gering. Statistische Unterbezirke mit einem hohen Anteil an SGB II-Empfängern zeichnen sich hingegen auch durch einen hohen Migrantenanteil aus. Auf den ersten Blick könnte dies Anzeichen für Segregationstendenzen im Dortmunder Stadtgebiet sein. Für eine fundierte Analyse möglicher Segregationstendenzen müssten jedoch weitere sozioökonomische Daten analysiert werden.

Karte 20: Typisierung zum Teilziel „sozial auffällige Quartiere“



Typisierung „sozial auffällige Quartiere“  
Stand: 31.12.2017

- Wenige SGB II-Empfänger/-innen bei geringem Migrantenanteil (109)
- Wenige SGB II-Empfänger/-innen bei hohem Migrantenanteil (10)
- Viele SGB II-Empfänger/-innen bei geringem Migrantenanteil (9)
- Viele SGB II-Empfänger/-innen bei hohem Migrantenanteil (42)

Quelle: Stadt Dortmund, Amt für Wohnen nach Daten der dortmunderstatistik

---

Für die vier ermittelten Siedlungstypen ergeben sich folgende Prioritätsstufen:

**Niedrige Priorität – Typ 1 (hellgrün)**

**Beschreibung:** Geringer Anteil SGB II-Empfängerinnen und -Empfänger bei geringem Anteil Migrantinnen und Migranten

In 109 Statistischen Unterbezirken besteht vor dem Hintergrund der abgebildeten Daten ein geringer Handlungsbedarf. Hier ist sowohl der Anteil an SGB II-Empfängerinnen und -Empfänger unterdurchschnittlich als auch der Anteil der Migrantinnen und Migranten.

**Niedrige Priorität – Typ 2 (dunkelgrün)**

**Beschreibung:** Geringer Anteil SGB II-Empfängerinnen und -Empfänger bei hohem Anteil Migrantinnen und Migranten

Mit lediglich zehn Statistischen Unterbezirken ist der Typ 2, der durch eine geringe SGB II-Quote und einen überdurchschnittlichen Anteil an Migrantinnen und Migranten charakterisiert wird, am schwächsten vertreten.

Die Unterbezirke Universität (642) sowie der in Universitätsnähe liegende Unterbezirk Zechenplatz (615) gehören mit ihren hohen Anteilen ausländischer Studierenden diesem Typus an. Hier ist der Anteil an SGB II-Empfängerinnen und -Empfängern mit 1,7 % bzw. 8,2 % sehr gering, da Studierende keinen Anspruch auf SGB II-Leistungen haben. Die Vielzahl an Studentenwohnheimen zeigt die hohe Nachfrage nach preiswerten kleinen Wohnungen in Uninähe. Weitere Informationen zur Nachfragesituation der Zielgruppe der Studierenden wären sinnvoll, um gegebenenfalls interessierte Investoren auch über die Inanspruchnahme von Wohnraumfördermitteln zu beraten.

**Niedrige bis mittlere Priorität – Typ 3 (hellorange)**

**Beschreibung:** Hoher Anteil SGB II-Empfängerinnen und -Empfänger bei geringem Anteil Migrantinnen und Migranten

Ebenfalls gering repräsentiert mit neun Statistischen Unterbezirken ist der Typ 3, der per Definition durch eine hohe SGB II-Quote und einen geringen Migrantenanteil gekennzeichnet ist. Die dieser Kategorie angehörenden Unterbezirke sind jedoch größtenteils als unauffällig zu bewerten, da ihre Werte nur leicht vom städtischen Durchschnitt abweichen (siehe Streudiagramm 4) und sich daher lediglich eine niedrige Handlungspriorität ergibt. Unabhängig von der Höhe der Abweichungen vom städtischen Durchschnitt zeigt sich eine räumliche Konzentration des Typs 3 im westlichen Stadtgebiet in Teilen der Stadtbezirke Lütgendortmund und Huckarde. Im östlichen Stadtgebiet kommt der Typ 3 hingegen nur punktuell im Unterbezirk Dollersweg (343), Flughafen (344) sowie Aplerbecker Markt (413) vor.

Eine mittlere Handlungspriorität zeigt sich lediglich in den drei Unterbezirken Bövinghausen (710), Marten (742) und Kirchlinde-Alt (841), da hier die SGB II-Quote mit 27,8 %, 22,1 % und 21,9 % den städtischen Durchschnitt doch spürbar überschreitet. Vor diesem Hintergrund könnten hier in einem nächsten Analyseschritt mögliche Begleitumstände für diese räumliche Konzentration, wie das Mietniveau und der Anteil der Sozialwohnungen, näher untersucht werden (siehe Kontextindikatoren).

---

### **Hohe Priorität – Typ 4 (dunkelorange)**

**Beschreibung:** Hoher Anteil SGB II-Empfängerinnen und -Empfänger bei hohem Anteil Migrantinnen und Migranten

In 42 Statistischen Unterbezirken besteht vor dem Hintergrund der abgebildeten Daten ein hoher Handlungsbedarf, da hier sowohl die SGB II-Quote als auch der Anteil an Migrantinnen und Migranten (teilweise sehr deutlich) über dem gesamtstädtischen Wert liegen.

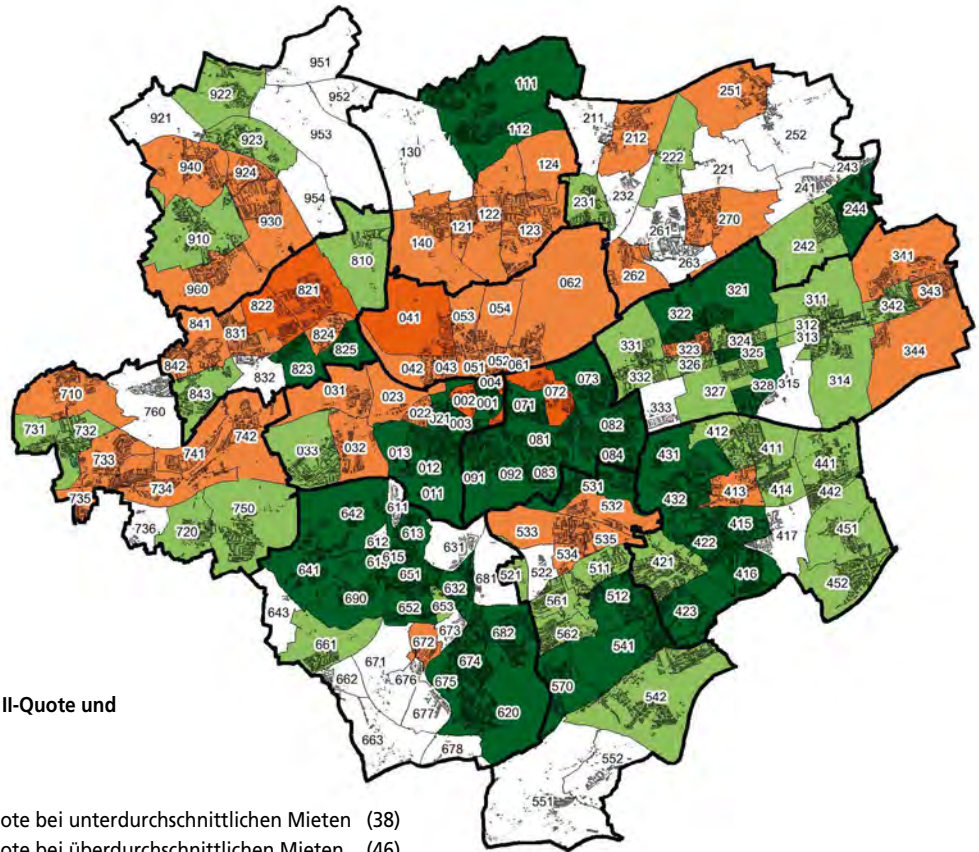
Die identifizierten Unterbezirke befinden sich größtenteils in der "nordwärts"-Gebietskulisse. Hier wiederum zeigt sich eine deutliche Schwerpunktbildung in der Innenstadt-Nord und in Teilen des Stadtbezirks Eving sowie in den benachbarten Unterbezirken der Innenstadt-West – bspw. Union (023) und Dorstfeld (032) –. Sowohl im Rahmen des Aktionsplans Soziale Stadt als auch durch Maßnahmen der Stadterneuerung werden wesentliche Impulse gesetzt, um diese Quartiere durch vielfältige Projekte unter Einbindung der Bewohnerschaft zu stärken. Aus wohnungspolitischer Sicht wäre eine stärkere Durchmischung unterschiedlicher Wohnungsangebote, insbesondere im Hinblick auf die Miethöhe, aber eventuell auch hinsichtlich der Eigentumsform, wünschenswert.

Darüber hinaus ist ein erhöhter Handlungsbedarf im Stadtbezirk Mengede in den durch Großwohnsiedlungen geprägten Unterbezirken Westerfilde (960) und Nette (930) zu erkennen, ebenso wie in den baulich ähnlich strukturierten Unterbezirken Scharnhorst-Ost (270), Wickedler Feld (341) und Clarenberg (535). In einigen dieser Quartiere werden bzw. wurden in der Vergangenheit im Rahmen der Wohnraumförderung und der Stadterneuerung vielfältige Konzepte erarbeitet und Maßnahmen realisiert, um die Lebensqualität für die Bewohnerinnen und Bewohner zu verbessern. Und auch die Wohnungswirtschaft ist hier teilweise bereits sehr aktiv, um einen Beitrag zur Quartiersstärkung zu leisten, so z. B. durch die Einrichtung eines wohnungswirtschaftlichen Quartiersmanagement in Scharnhorst-Ost. Die erfolgreich durchgeführten Maßnahmen könnten als Best-Practice-Beispiele für andere Quartiere, in denen ein erhöhter Handlungsbedarf besteht, zurate gezogen werden. Eine Verknüpfung zwischen sozialen/integrativen und wohnungswirtschaftlichen Maßnahmen erscheint in jedem Falle sinnvoll, um eine umfassende und nachhaltige Stärkung des Quartiers zu erreichen.

### **Kontextindikatoren**

Das durch die Zielindikatoren gezeichnete Bild wird üblicherweise durch die Kontextindikatoren ergänzt. Bezogen auf das Teilziel „Sozial auffällige Quartiere“ erscheint darüber hinaus jedoch auch eine Verschneidung mit dem Zielindikator „Angebotsmieten“ sinnvoll. Menschen, die Transferleistungen wie SGB II beziehen, sind auf preiswerten Wohnraum angewiesen, sodass hier ein direkter Zusammenhang besteht. Da sich der Dortmunder Wohnungsmarkt seit einigen Jahren, insbesondere im unteren Preissegment deutlich anspannt, ist eine genauere Betrachtung und Identifizierung der Unterbezirke mit einem hohen Anteil SGB II-Empfängern und überdurchschnittlichen hohen Mieten sinnvoll.

Karte 21: Verschneidung der Zielindikatoren SGB II-Quote und mittlere Angebotsmieten



Verschneidung Zielindikatoren SGB II-Quote und mittlere Angebotsmieten  
Stand: 31.12.2017

- Unterdurchschnittliche SGB II-Quote bei unterdurchschnittlichen Mieten (38)
- Unterdurchschnittliche SGB II-Quote bei überdurchschnittlichen Mieten (46)
- Überdurchschnittliche SGB II-Quote bei unterdurchschnittlichen Mieten (45)
- Überdurchschnittliche SGB II-Quote bei überdurchschnittlichen Mieten (6)
- keine ausreichenden Angebotszahlen (35)

Quelle: Stadt Dortmund, Amt für Wohnen nach Daten der dortmunderstatistik und der empirica-Preisdatenbank (Basis: empirica-systeme.de)

Die Karte 21 zeigt, dass in sechs Statistischen Unterbezirken sowohl der Anteil der SGB II-Empfängerinnen und -Empfänger als auch die Angebotsmieten überdurchschnittlich hoch sind. Hierbei handelt es sich um die innerstädtischen Unterbezirke City-West (002) und Cityring-Ost (004), um die innenstadtnahen Unterbezirke Hafen (041) und Funkenburg (072) sowie um die in Huckarde liegenden Unterbezirke Mailoh (821) und Erpinghofsiedlung (822).

Bei einem sich weiter anspannenden Wohnungsmarkt und somit steigenden Mieten könnte es in diesen Unterbezirken in der Folge zu Verdrängungseffekten kommen. Daher sollte hier das Augenmerk verstärkt auf die Sicherung bzw. Platzierung von preiswerten bzw. öffentlich geförderten Wohnungsangeboten gerichtet werden.

**Beispiel:**

Zur tiefer gehenden Analyse hinsichtlich des Teilziels „Verbesserung der Wohnsituation in sozial auffälligen Quartieren“ ist der Anteil der Alleinerziehenden ein interessanter Kontextindikator. Sie verfügen oftmals auf Grund der Lebenssituation nur über ein geringes Einkommen und haben teilweise spezielle Ansprüche an ihre Wohnung bzw. die Lage (Nähe zu Verwandten und Freunden). Dies erschwert in Zeiten angespannter Wohnungsmärkte ihre Wohnungssuche zunehmend.

Alle Kontextindikatoren sind im Anhang einsehbar.

# Anhang

## Liste der Ziel- und Kontextindikatoren

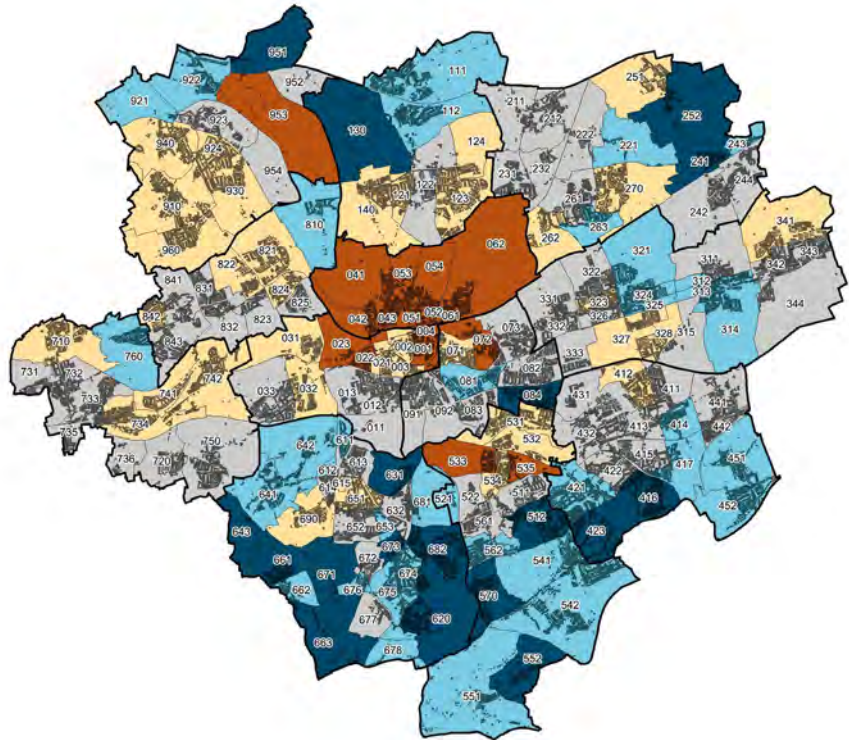
Indikatortyp	Karte	Indikator – Kurzbeschreibung	Indikator – ausführliche Beschreibung
Zielindikator Teilziel „Familien“	1	Anteil unter 10-Jährige	Anteil der unter 10-Jährigen an der HWB am 31.12. in %
Zielindikator Teilziel „Familien“	3	Durchschnittliche Zahl der Fortzüge pro Jahr der unter 10-Jährigen	Durchschnittliche Zahl der Fortzüge pro Jahr (der letzten fünf Jahre, Binnen- und Nahwanderung) der unter 10-Jährigen in % der Altersgruppe im Auswertungsjahr
Zielindikator Teilziel „Senioren“	6	Anteil 65-Jährige und Ältere	Anteil der 65-Jährigen und Älteren an der HWB am 31.12. in %
Zielindikator Teilziel „Senioren“	8	Durchschnittliche Zahl der Fortzüge pro Jahr der 65-Jährigen und Älteren	Durchschnittliche Zahl der Fortzüge pro Jahr (der letzten fünf Jahre, Binnen- und Nahwanderung) der 65-Jährigen und Älteren in % der Altersgruppe im Auswertungsjahr
Zielindikator Teilziel „wohnungswirtschaftlich auffällige Quartiere“	11	Strukturelle Leerstandsquote	strukturelle Leerstandsquote zum 31.12.; Wohnungsleerstand länger als sechs Monate
Zielindikator Teilziel „wohnungswirtschaftlich auffällige Quartiere“	13	Mittlere Angebotsmieten	Mittlere Angebotsmieten (netto kalt) – Zusammenfassung der Angebote des Auswertungsjahrs und des Vorjahrs
Zielindikator Teilziel „sozial auffällige Quartiere“	16	Anteil SGB II-Empfängerinnen und -Empfänger	SGB II-Quote (Leistungsempfängerinnen und -Empfänger nach SGB II in % der Bevölkerung von unter 65 Jahren)
Zielindikator Teilziel „sozial auffällige Quartiere“	18	Anteil Migrantinnen und Migranten	Anteil Migrantinnen und Migranten (Ausländer + Deutsche mit Migrationshintergrund) an der HWB zum 31.12. in %
Kontextindikator	22	Anteil Grundsicherungsempfängerinnen und -Empfänger ab 65 Jahren	Grundsicherungs-Quote (Grundsicherungsempfängerinnen und -Empfänger ab 65 Jahren an allen Einwohnern ab 65 Jahren am 31.12. in %
Kontextindikator	23	Anteil Sozialwohnungen	Anteil Sozialwohnungen an allen Wohnungen am 31.12. in %
Kontextindikator	24	Wohnfläche je Einwohner	Wohnfläche je Einwohner (WBB) zum 31.12. in m <sup>2</sup>
Kontextindikator	25	Anteil Wohnungen mit mehr als fünf Räumen	Anteil Wohnungen mit mehr als fünf Räumen an allen Wohnungen in Wohngebäuden zum 31.12. in %

Indikatortyp	Karte	Indikator – Kurzbeschreibung	Indikator – ausführliche Beschreibung
Kontextindikator	26	Anteil Ein- und Zweifamilienhäuser	Anteil der Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern an allen Wohnungen in Wohngebäuden zum 31.12. in %
Kontextindikator	27	Summe der Baufertigstellungen je 1.000 Einwohner	Summe der Baufertigstellungen (Neubau) der letzten fünf Jahre je 1.000 Einwohner zum 31.12. des Auswertungsjahres
Kontextindikator	28	Bevölkerungsentwicklung	Bevölkerungsentwicklung – Vergleich der Stichtage (Fünf-Jahreszeitraum) Veränderung zum Basisjahr in %
Kontextindikator	29	Durchschnittliche Haushaltsgröße	Durchschnittliche Haushaltsgröße (Wohnberechtigte Bevölkerung/Anzahl der Haushalte)
Kontextindikator	30	Anteil alleinerziehender Haushalte	Anteil alleinerziehender Haushalte zum 31.12. in %
Kontextindikator	31	Jugendquotient	Jugendquotient (0- bis unter 18-Jährige/18- bis unter 65-Jährige)
Kontextindikator	32	Altenquotient	Altenquotient (über 65-Jährige/18- bis 65-Jährige)
Kontextindikator	33	Durchschnittliche Zahl der Zuzüge pro Jahr der unter 10-Jährigen	Durchschnittliche Zahl der Zuzüge pro Jahr (der letzten fünf Jahre 2005 bis 2009, Binnen- und Nahwanderung) der unter 10-Jährigen in % der Altersgruppe im Auswertungsjahr
Kontextindikator	34	Durchschnittliche Zahl der Zuzüge pro Jahr der 65-Jährigen und Älteren	Durchschnittliche Zahl der Zuzüge pro Jahr (der letzten fünf Jahre, Binnen- und Nahwanderung) der 65-Jährigen und Älteren in % der Altersgruppe im Auswertungsjahr
Kontextindikator	35	Mobilitätsziffer	Mobilitätsziffer (Wanderungsvolumen des Auswertungsjahres je 1.000 EW zum 31.12.)
Kontextindikator	36	Anteil der Hochbetagten	Anteil der 80-Jährigen und Älteren an der Hauptwohnbevölkerung am 31.12. in %
Kontextindikator	37	Pflegeplätze, Alten- und Servicewohnungen	Anzahl der Pflegeplätze, Alten- und Servicewohnungen laut Pflegedatenbank
Kontextindikator	38	Flüchtlingsunterkünfte	Maximale Anzahl an Plätzen in Flüchtlingsunterkünften und Übergangseinrichtungen



# Kartografische Darstellung der Kontextindikatoren

Karte 22: Anteil der Grundsicherungsempfängerinnen und -empfänger ab 65 Jahren



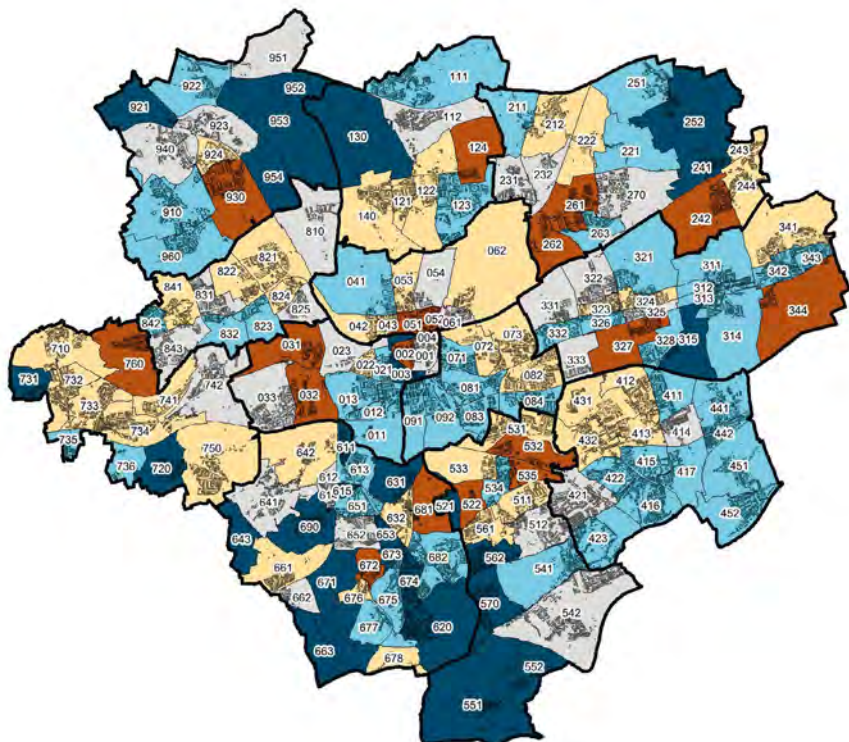
Anteil der Grundsicherungsempfängerinnen und -empfänger ab 65 Jahre

Stand: 31.12.2017

Gesamtstadt: 9,6 %

- 20,0 % bis 49,1 % (17)
- 10,0 % bis unter 20,0 % (37)
- 4,0 % bis unter 10,0 % (61)
- 1,5 % bis unter 4,0 % (37)
- 0,0 % bis unter 1,5 % (18)

Karte 23: Anteil der Sozialwohnungen



Anteil der Sozialwohnungen

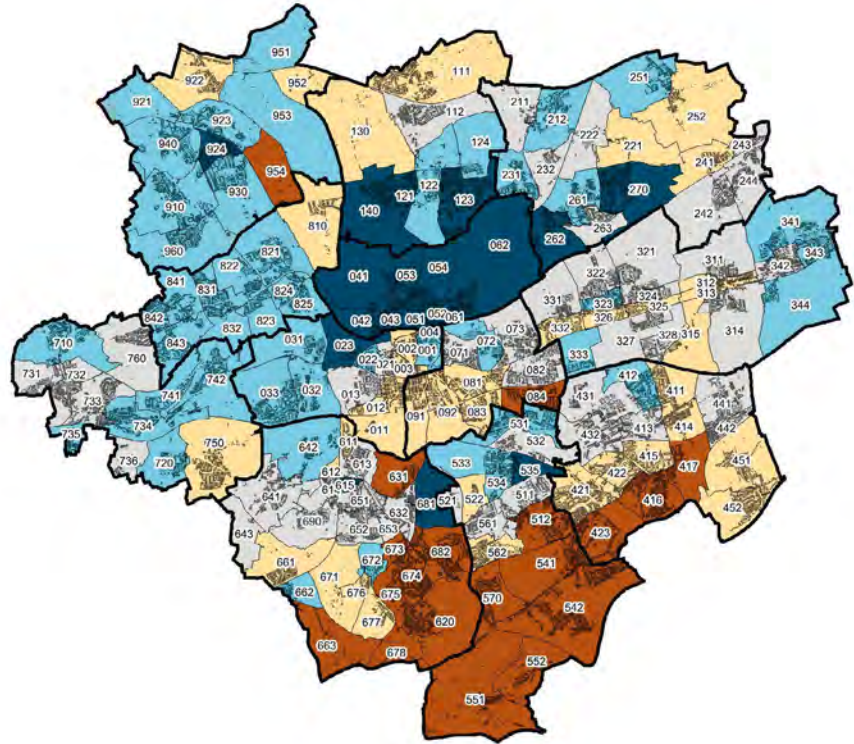
Stand: 31.12.2017

Gesamtstadt: 7,1 %

- 16,0 % bis 70,5 % (18)
- 6,0 % bis unter 16,0 % (42)
- 2,0 % bis unter 6,0 % (31)
- 0,1 % bis unter 4,0 % (52)
- 0,0 % (27)

Quelle: Stadt Dortmund, Amt für Wohnen nach Daten der dortmunderstatistik

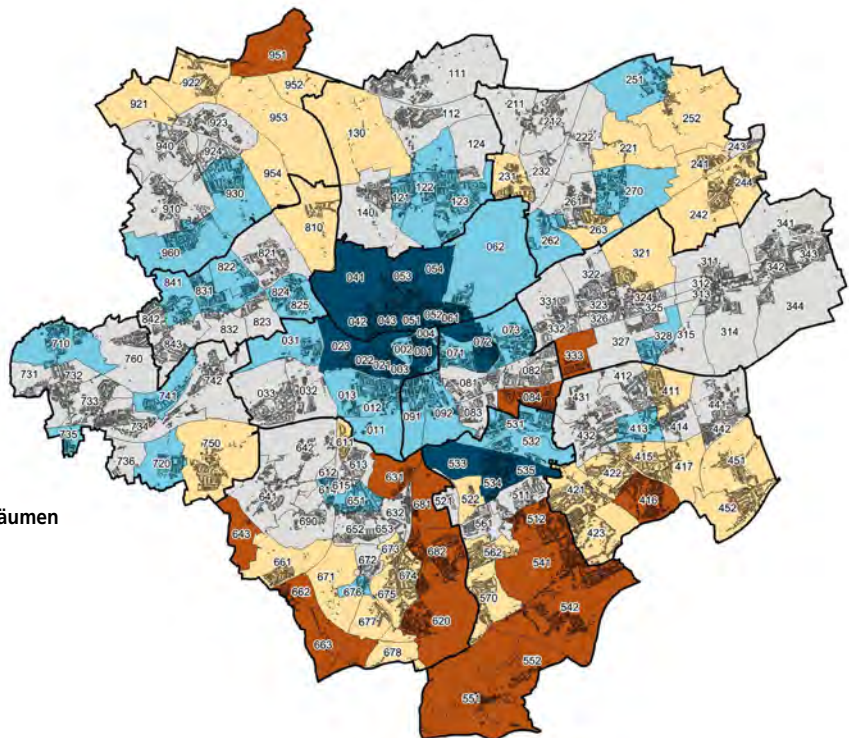
Karte 24: Wohnfläche je Einwohner



Wohnfläche je Einwohner in m<sup>2</sup>  
 Stand: 31.12.2017  
 Gesamtstadt: 39,3 m<sup>2</sup>

- 50,0 m<sup>2</sup> bis 63,6 % (19)
- 43,0 m<sup>2</sup> bis unter 50,0 m<sup>2</sup> (38)
- 40,0 m<sup>2</sup> bis unter 43,0 m<sup>2</sup> (45)
- 33,0 m<sup>2</sup> bis unter 40,0 m<sup>2</sup> (49)
- 27,2 m<sup>2</sup> bis unter 33,0 m<sup>2</sup> (19)

Karte 25: Anteil Wohnungen mit mehr als fünf Räumen

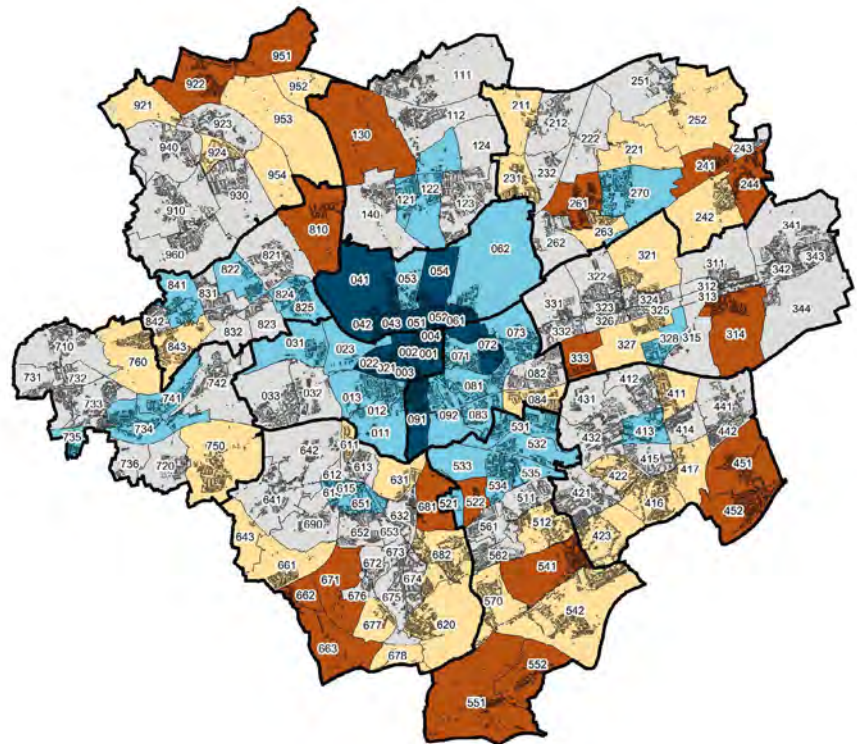


Anteil der Wohnungen mit mehr als fünf Wohnräumen  
 Stand: 31.12.2017  
 Gesamtstadt: 10,2 %

- 26,0 % bis 40,4 % (16)
- 17,0 % bis unter 26,0 % (35)
- 8,0 % bis unter 17,0 % (67)
- 3,5 % bis unter 8,0 % (35)
- 1,1 % bis unter 3,5 % (17)

Quelle: Stadt Dortmund, Amt für Wohnen nach Daten der dortmunderstatistik

Karte 26: Anteil Ein- und Zweifamilienhäuser



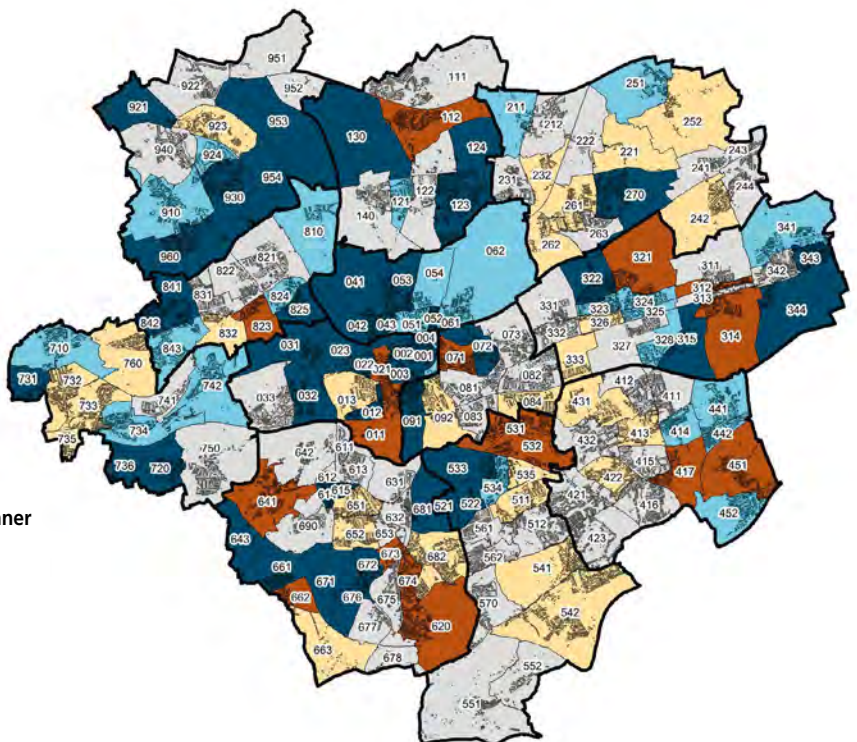
Anteil der Ein- und Zweifamilienhäuser

Stand: 31.12.2017

Gesamtstadt: 23,6 %

■ 60,0 % bis 100,0 %	(19)
■ 44,0 % bis unter 60,0 %	(33)
■ 19,0 % bis unter 44,0 %	(70)
■ 2,0 % bis unter 19,0 %	(33)
■ unter 2,0 %	(15)

Karte 27: Summe der Baufertigstellungen je 1.000 Einwohner



Summe der Baufertigstellungen je 1.000 Einwohner

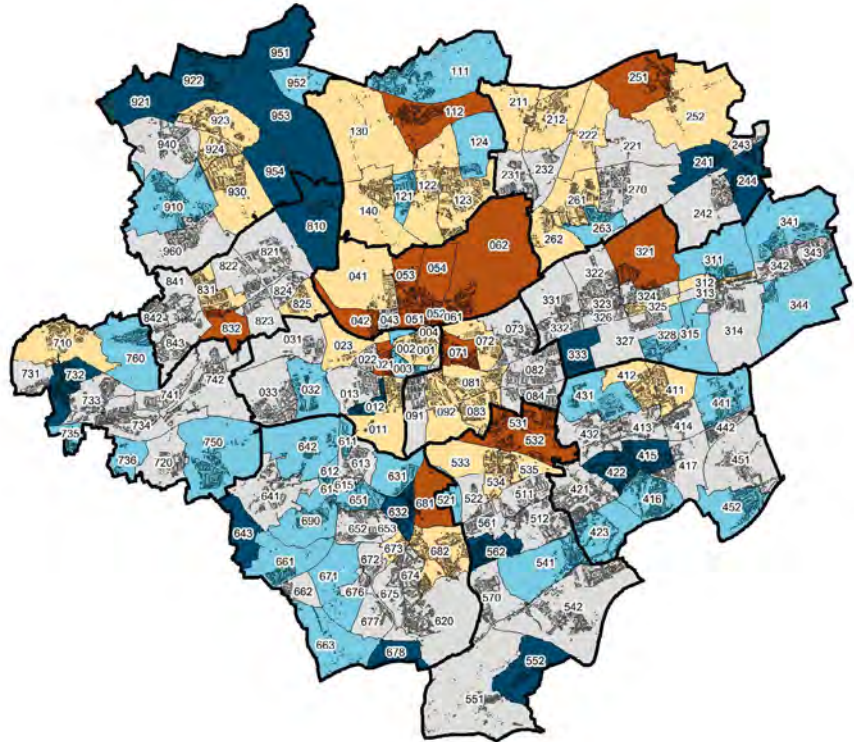
Stand: 31.12.2017

Gesamtstadt: 7,2 %

■ 15,0 bis 118,0	(17)
■ 8,0 bis unter 15,0	(28)
■ 1,5 bis unter 8,0	(54)
■ 0,1 bis unter 1,5	(26)
■ 0,0	(45)

Quelle: Stadt Dortmund, Amt für Wohnen nach Daten der dortmunderstatistik

## Karte 28: Bevölkerungsentwicklung



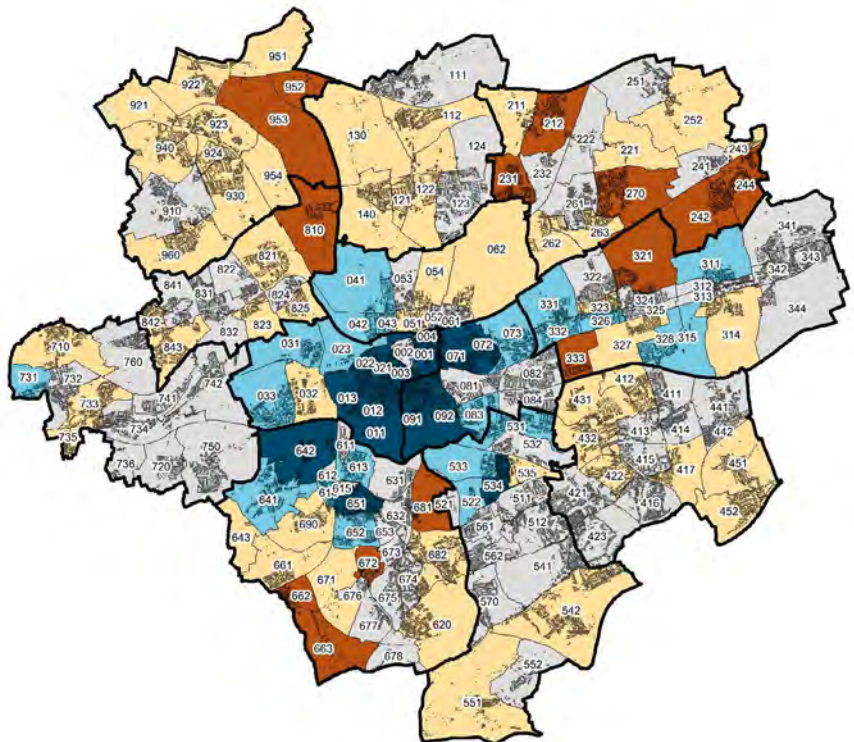
### Bevölkerungsentwicklung

Stand: 31.12.2017

Gesamtstadt: 3,1 %

- 8,0 % bis 34,9 % (16)
- 3,5 % bis unter 8,0 % (34)
- 0,0 % bis unter 3,5 % (68)
- 2,0 % bis unter 0,0 % (34)
- 4,9 % bis unter -2,0 % (18)

## Karte 29: Durchschnittliche Haushaltsgröße



### Durchschnittliche Haushaltsgröße

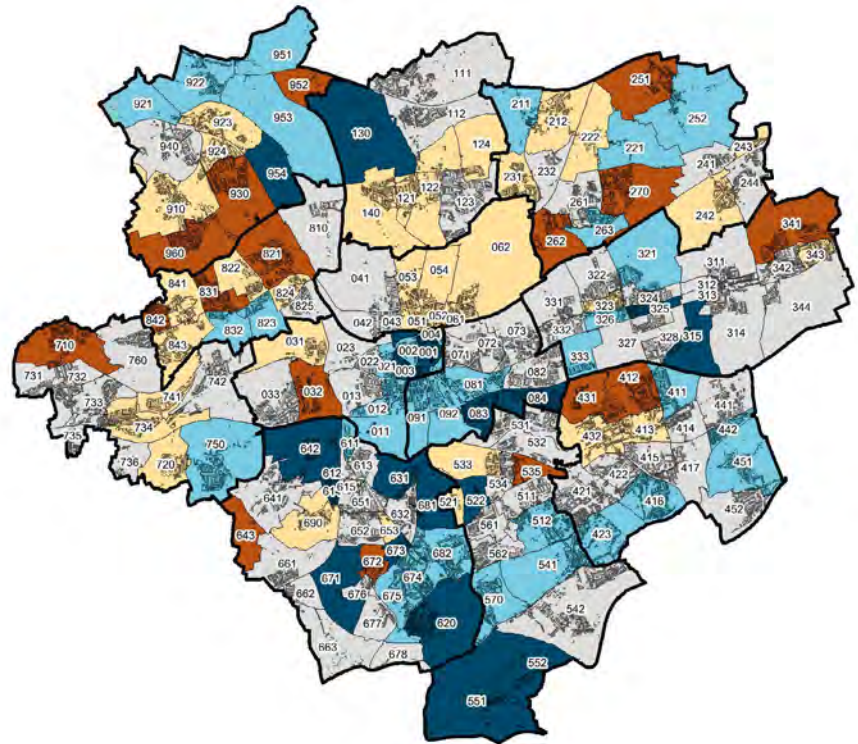
Stand: 31.12.2017

Gesamtstadt: 1,9 Personen je Haushalt

- 2,3 bis 3,6 Personen je Haushalt (14)
- 2,1 bis unter 2,3 Personen je Haushalt (51)
- 1,9 bis unter 2,1 Personen je Haushalt (68)
- 1,7 bis unter 1,9 Personen je Haushalt (22)
- 1,4 bis unter 1,7 Personen je Haushalt (15)

Quelle: Stadt Dortmund, Amt für Wohnen nach Daten der dortmunderstatistik

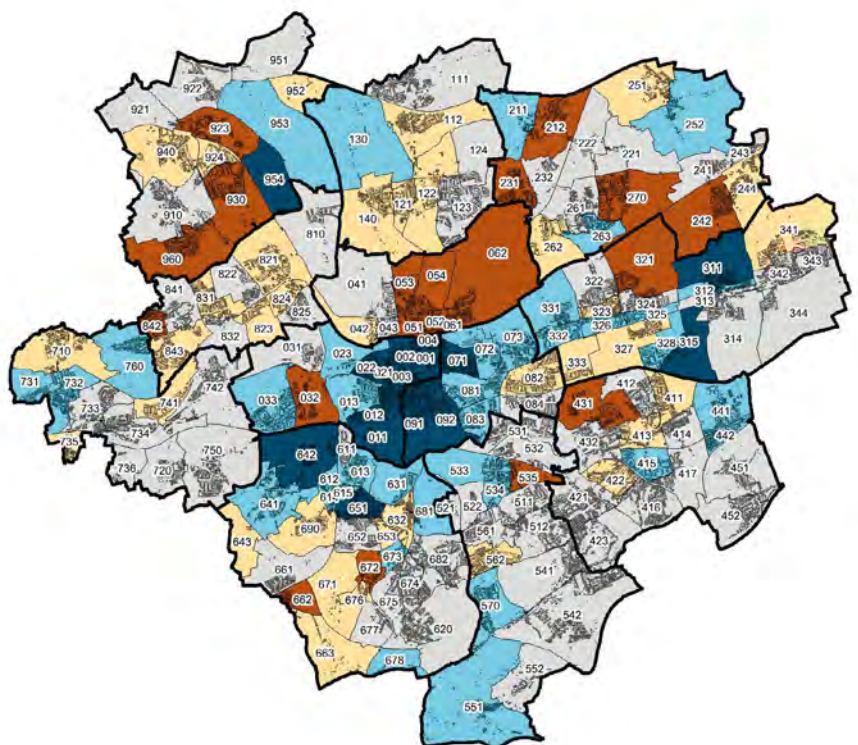
Karte 30: Anteil alleinerziehender Haushalte



Anteil alleinerziehender Haushalte  
Stand: 31.12.2017  
Gesamtstadt: 4,5 %

■ 6,7 % bis 10,0 %	(17)
■ 5,0 % bis unter 6,7 %	(34)
■ 3,3 % bis unter 5,0 %	(66)
■ 2,3 % bis unter 3,3 %	(34)
■ 0,0 % bis unter 2,3 %	(19)

Karte 31: Jugendquotient

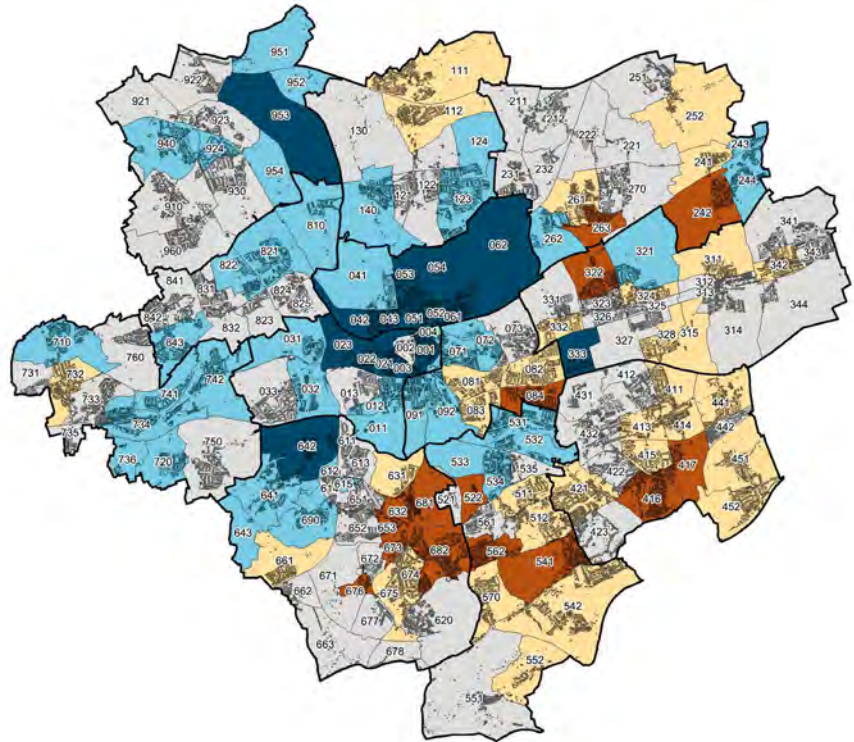


Jugendquotient  
Stand: 31.12.2017  
Gesamtstadt: 25,2

■ 33,0 bis 43,7	(20)
■ 27,0 bis unter 33,0	(35)
■ 22,0 bis unter 27,0	(62)
■ 17,0 bis unter 22,0	(37)
■ 9,8 bis unter 17,0	(16)

Quelle: Stadt Dortmund, Amt für Wohnen nach Daten der dortmunderstatistik

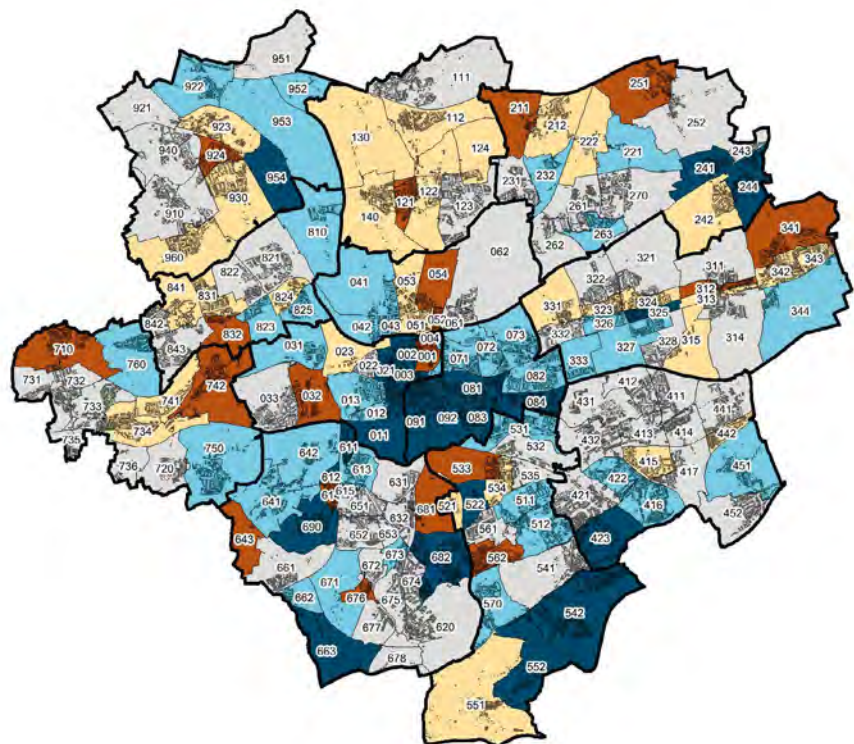
### Karte 32: Altenquotient



**Altenquotient**  
 Stand: 31.12.2017  
 Gesamtstadt: 31,4

- 50,0 bis 147,7 (15)
- 40,0 bis unter 50,0 (32)
- 30,0 bis unter 40,0 (66)
- 20,0 bis unter 30,0 (41)
- 9,9 bis unter 20,0 (16)

### Karte 33: Durchschnittliche Zahl der Zuzüge pro Jahr der unter 10-Jährigen

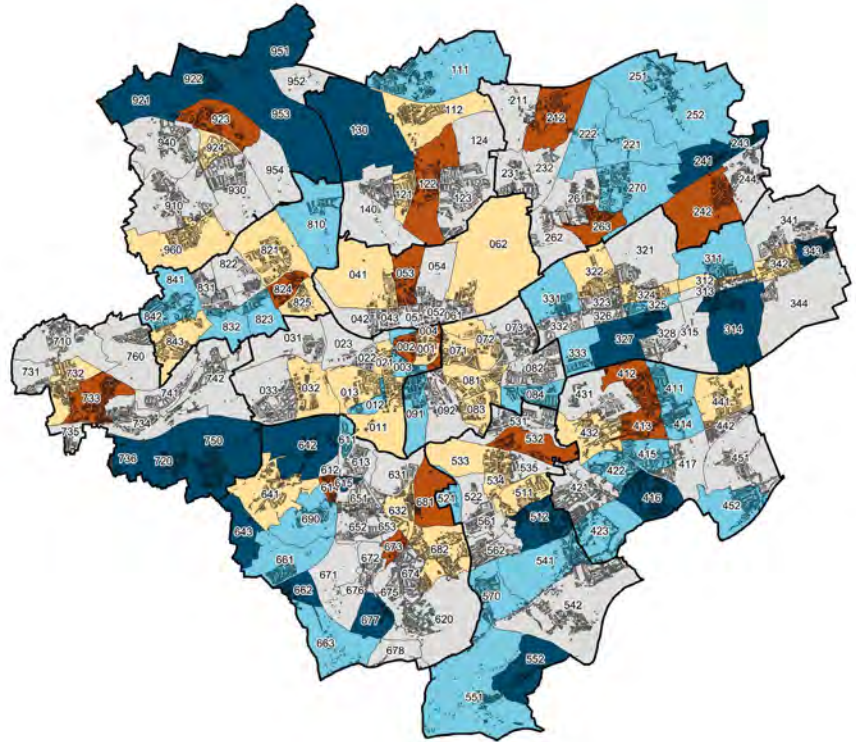


**Durchschnittliche Zahl der Zuzüge pro Jahr der unter 10-Jährigen**  
 Stand: 31.12.2017  
 Gesamtstadt: 11,3 %

- 14,5 % bis 20,0 % (19)
- 12,5 % bis unter 14,5 % (31)
- 10,0 % bis unter 12,5 % (58)
- 8,5 % bis unter 10,0 % (40)
- 4,6 % bis unter 8,5 % (22)

Quelle: Stadt Dortmund, Amt für Wohnen nach Daten der dortmunderstatistik

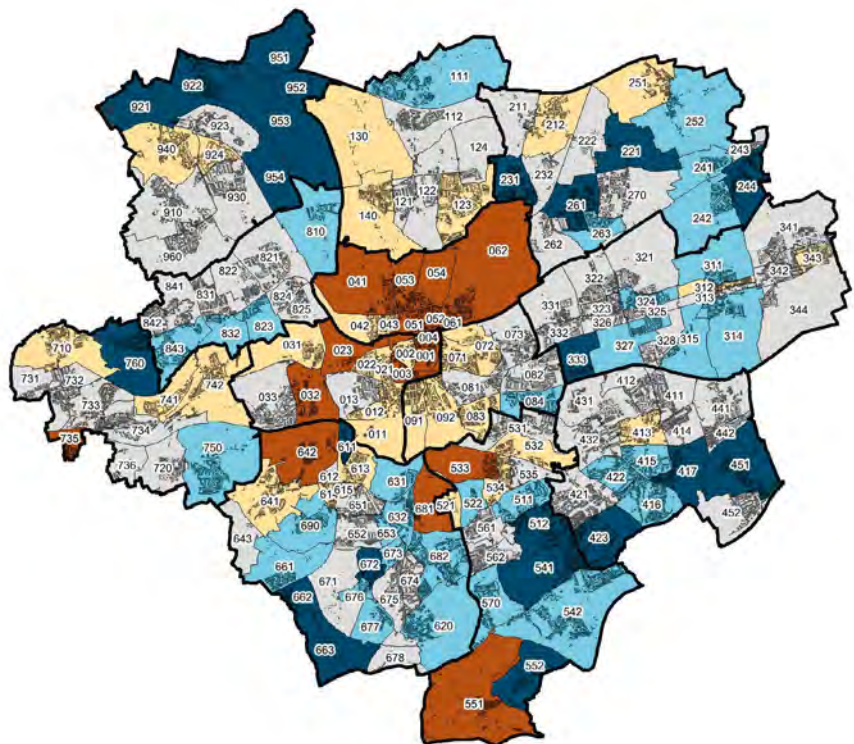
Karte 34: Durchschnittliche Zahl der Zuzüge pro Jahr der 65-Jährigen und Älteren



Durchschnittliche Zahl der Zuzüge pro Jahr  
der 65-Jährigen und Älteren  
Stand: 31.12.2017  
Gesamtstadt: 2,7 %

- 5,7 % bis 19,2 % (16)
- 3,0 % bis unter 5,7 % (31)
- 1,3 % bis unter 3,0 % (69)
- 1,0 % bis unter 1,3 % (33)
- 0,0 % bis unter 1,0 % (21)

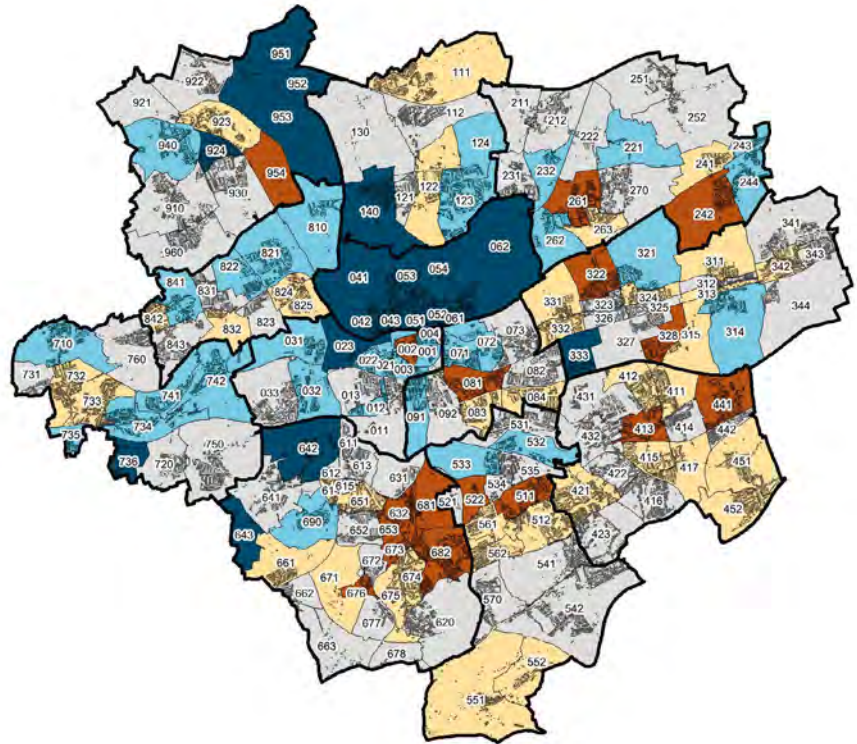
Karte 35: Mobilitätsziffer



Mobilitätsziffer  
Stand: 31.12.2017  
Gesamtstadt: 244,3

- 370,0 bis unter 792,8 (17)
- 240,0 bis unter 370,0 (33)
- 170,0 bis unter 240,0 (65)
- 140,0 bis unter 170,0 (33)
- 56,3 bis unter 140,0 (22)

**Karte 36: Anteil der Hochbetagten**

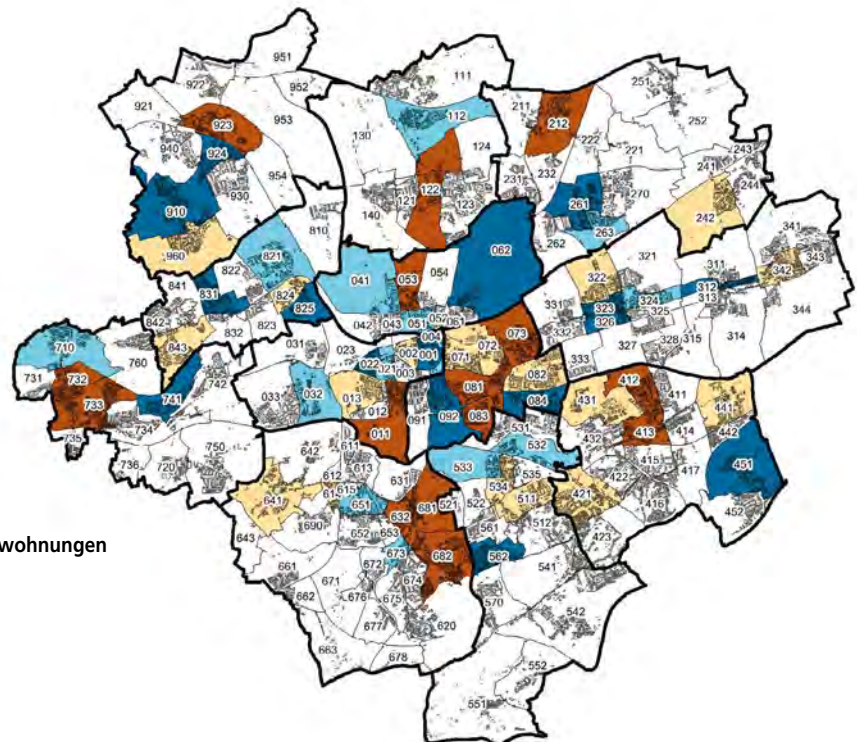


**Anteil der Hochbetagten (über 80-Jährigen)**  
 Stand: 31.12.2017  
 Gesamtstadt: 6,0 %

- 9,5 % bis 36,7 % (17)
- 7,2 % bis unter 9,5 % (38)
- 5,3 % bis unter 7,2 % (64)
- 3,5 % bis unter 5,3 % (32)
- 1,3 % bis unter 3,5 % (19)

Quelle: Stadt Dortmund, Amt für Wohnen nach Daten der dortmunderstatistik

**Karte 37: Pflegeplätze, Alten- und Servicewohnungen**



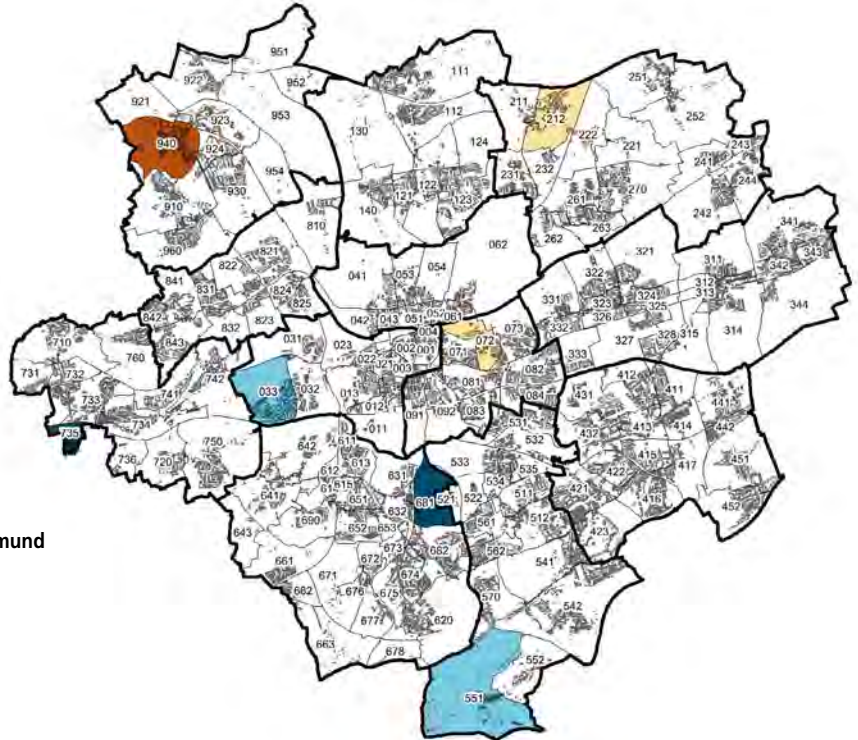
**Anzahl der Pflegeplätze und Alten- und Servicewohnungen**  
 Stand: 31.12.2017

- 250 bis unter 550 (15)
- 150 bis unter 250 (18)
- 80 bis unter 150 (14)
- 1 bis unter 80 (16)
- keine Angebote (106)

Quelle: Stadt Dortmund, Amt für Wohnen nach Daten des Sozialamtes



**Karte 38: Kapazitäten der Flüchtlingsunterkünfte in Dortmund**



**Kapazitäten der Flüchtlingsunterkünfte in Dortmund**  
Stand: 31.12.2017

- keine Unterkünfte vorhanden (163)
- 504 Plätze (1)
- 300 bis 350 Plätze (2)
- 150 bis unter 180 Plätze (2)
- 119 bis unter 120 Plätze (2)

Quelle: Stadt Dortmund, Amt für Wohnen nach Daten des Sozialamtes

---

## **Impressum**

**Herausgeberin:** Stadt Dortmund  
Amt für Wohnen  
Südwall 2–4, 44137 Dortmund  
Tel. (0231) 50-2 54 11/-2 39 42/-2 26 49  
Fax (0231) 50-2 39 48  
[www.amtfuerwohnen.dortmund.de](http://www.amtfuerwohnen.dortmund.de)

**Redaktion:** Thomas Böhm (verantwortlich)  
Julia Meininghaus  
Sonja Grauer  
Lars Sievers (TU Dortmund)

**Gestaltung und Satz:** Stadt Dortmund, Dortmund-Agentur

**Druck:** Blömeke Druck SRS GmbH – 03/2019



