



Kleinräumige Wohnungsmarktbeobachtung in Dortmund

Basis für gezielte Quartiersentwicklungsmaßnahmen

Mirjam Brondies
Stadt Dortmund
Fachbereich Statistik



Das Dortmunder Wohnungsmarktbeobachtungssystem

- **Einrichtung 1991** unter Bedingung eines angespannten Wohnungsmarktes, seitdem jährliche Berichterstattung
- **Kooperation** zwischen Amt für Wohnungswesen (federführend), Fachbereich Statistik, Uni Dortmund (Fak. Raumplanung), Wfa NRW (Modellversuch „KomWob“), Wohnungsunternehmen und weiteren Akteuren des Wohnungsmarktes
- Institutionalisierung der Kooperation im „**Masterplan Wohnen**“ seit dem Jahr 2000
- Wohnungsmarktbericht ist „offenes“ **Analyse-, Kommunikations- und Evaluierungsinstrument**
- Entwicklung vom **Anbieter- zum Nachfragermarkt: Notwendigkeit kontinuierlicher Wohnungsmarktbeobachtung unverändert**



Kleinräumige Wohnungsmarktbeobachtung - Vorüberlegungen -

- Kleinräumige Analysen bislang rein **quantitativ** und **unsystematisch**
- **Aufwand** muss von Verwaltung und Kooperationspartnern zu leisten sein
- Ergebnis darf keine reine Problemanalyse sein, sondern soll **Entwicklungspotentiale** aufzeigen
- Steigender **Informationsbedarf** der Wohnungsmarktakteure soll gedeckt werden
- Gleichzeitige Entwicklung eines „**Leitfadens zur kleinräumigen Wohnungsmarktbeobachtung**“ zur Nachvollziehbarkeit und Vereinheitlichung quartiersbezogener Analysen



„Dortmunder Weg“ der kleinräumigen Wohnungsmarktbeobachtung – ein Kooperationsprojekt

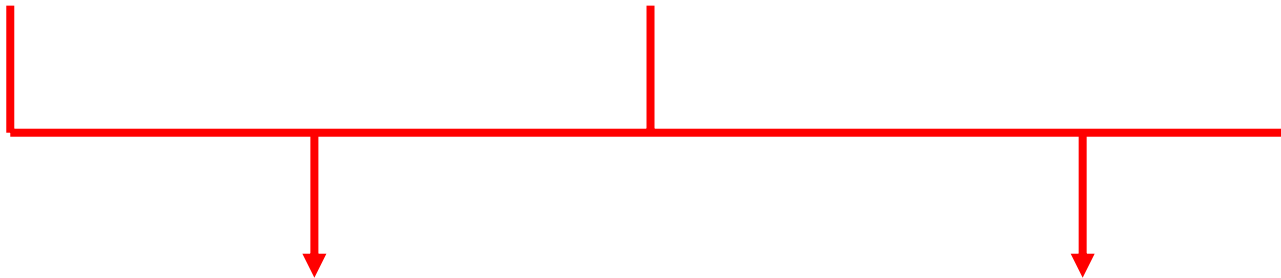
Quartiersauswahl

(nach Entwicklung der Leerstandsquoten/des strukturellen Leerstands, tagespolitischer Aktualität und Siedlungsstruktur)

I. Leerstandsursachenanalyse

II. SWOT-Analyse

III. Portfoliomanagement der Wohnungsunternehmen



Ergebnisbericht mit Handlungsempfehlungen

Entwicklung des „Leitfadens“

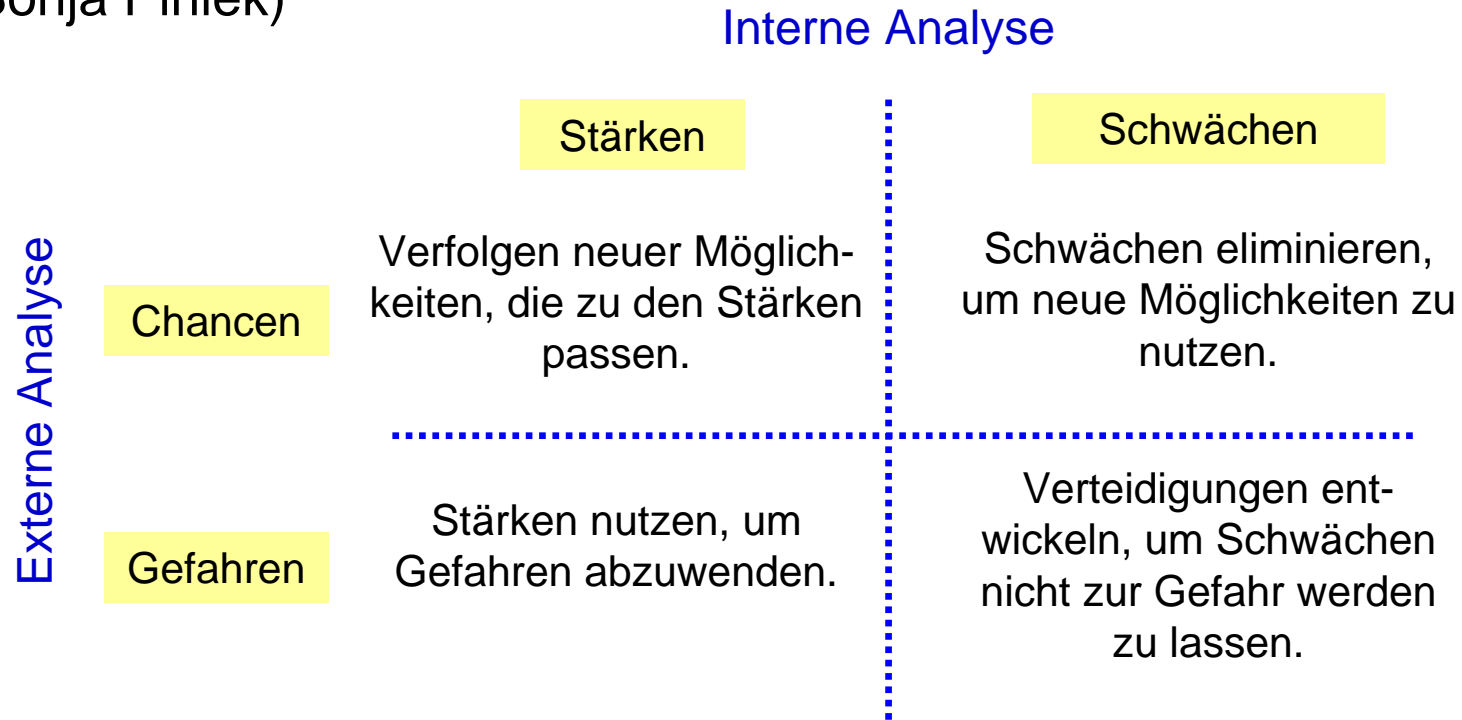


I. Leerstandsursachenanalyse

- Die „Stromzählermethode“ liefert seit Anfang 2005 quartalsweise Einzeldaten, die auf Unterbezirksebene ausgewertet werden
- Leerstandsquoten dienen als Hauptindikator bei der Quartiersauswahl
- Zum Verständnis kleinräumig auftretender Leerstandsbindungen fehlt jedoch eine (auch qualitativ ausgerichtete) Ursachenanalyse. Diese Lücke soll geschlossen werden durch:
 - Eine Erstellung von Gebietsprofilen
 - Ortsbegehungen (standardisierte Begehungsprotokolle)
 - Befragungen der Privateigentümer / der Anwohner

II. SWOT-Analyse (Strengths – Weaknesses – Oppertunities – Threats)

- Mehrsemestriges Projekt der Ruhr-Universität-Bochum, Lehrstuhl für Wirtschafts- und Sozialgeographie (Prof. Dr. Uta Hohn, Dipl.-Geogr. Sonja Piniek)

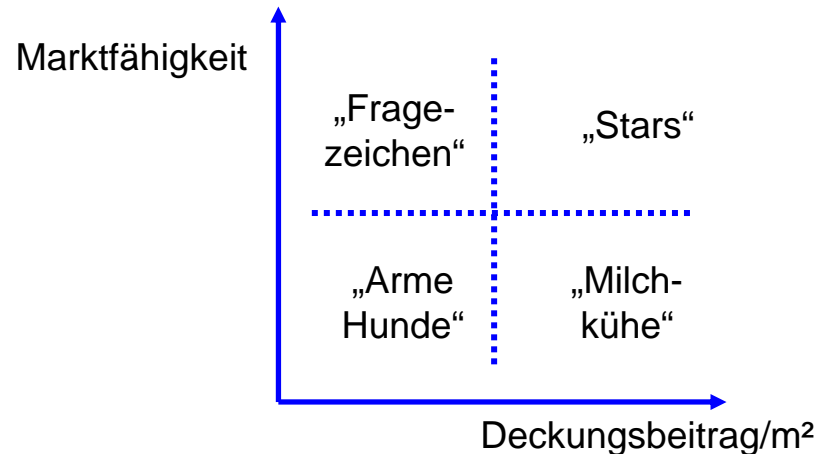


- Soll bisherige „qualitative Lücke“ schließen und einseitige (Problem-)Analysen vermeiden



III. Portfoliomanagement der Wohnungsunternehmen

- Datensammlungen der Wohnungsunternehmen zur strategischen Erschließung von Erfolgspotenzialen im Bestand / Grundlage für Investitionsentscheidungen



- Verknüpfung mit den für das Quartier ermittelten quantitativen und qualitativen Ergebnissen innerhalb der kleinr. Wohnungsmarktbeob.
- Zusage aller Wohnungsunternehmen, Einigung auf Mindeststandards



„Dortmunder Weg“ der kleinräumigen Wohnungsmarktbeobachtung – ein Kooperationsprojekt

Quartiersauswahl

(nach Entwicklung der Leerstandsquoten/des strukturellen Leerstands, tagespolitischer Aktualität und Siedlungsstruktur)

I. Leerstandsursachenanalyse

II. SWOT-Analyse

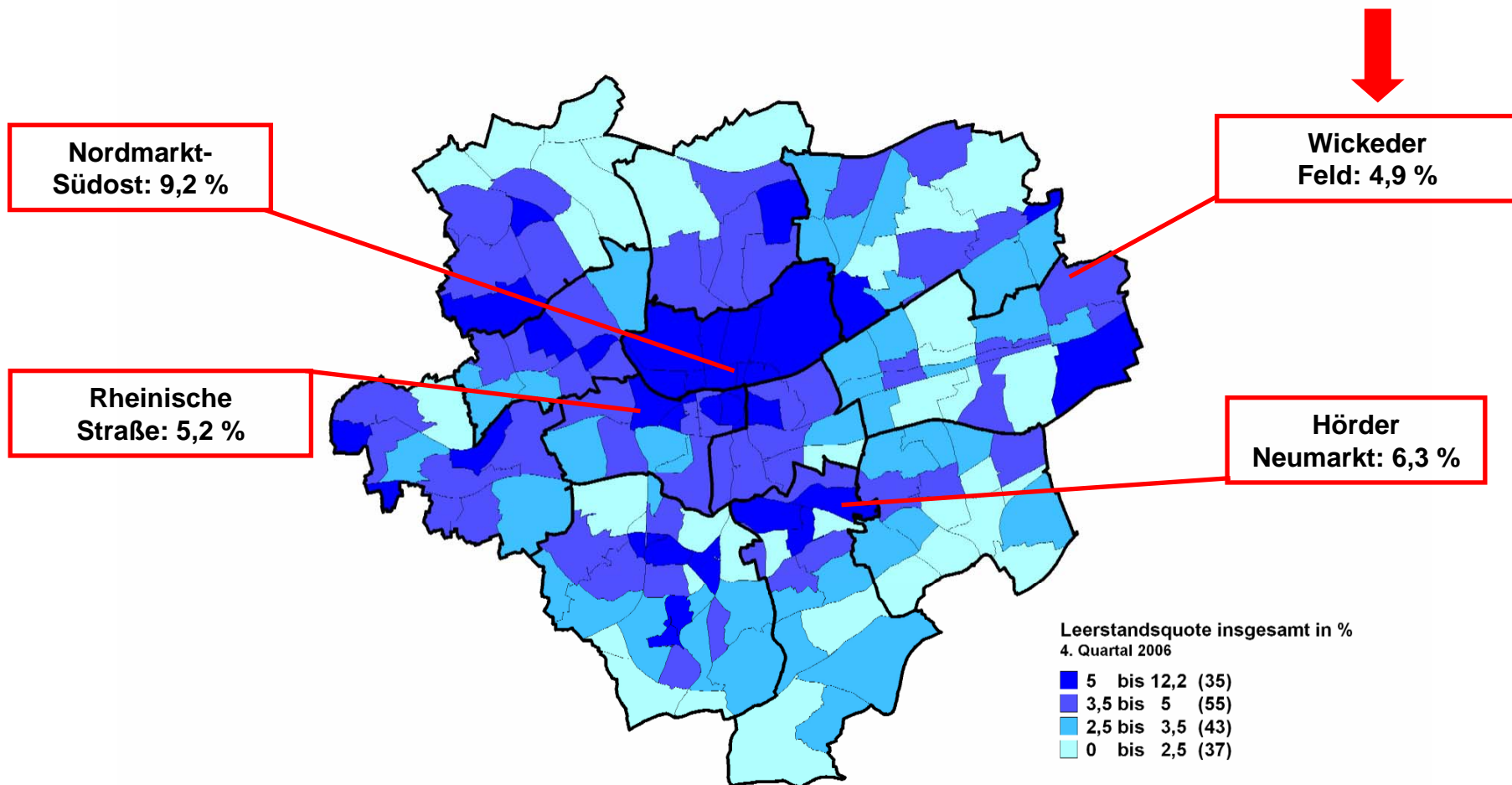
III. Portfoliomanagement der Wohnungsunternehmen

Ergebnisbericht mit Handlungsempfehlungen

Entwicklung des „Leitfadens“



Quartiersauswahl Leerstandsquoten zum 31.12.2006



Themenfelder SWOT-Analyse

Interne Analyse Themenfelder SW (Strengths – Weaknesses)

- **Bevölkerungsstruktur**
- Demographischer Wandel
- Wohnen / Wohnumfeld / Wohnzufriedenheit
- Soziale Netzwerke
- Soziale Infrastruktur
- Einzelhandel
- Verkehr

Externe Analyse Themenfelder OT (Opportunities – Threats)

- Außenimage
- Kommunalen und regionalen Wohnungsmarkt
- Strategische Stadtentwicklungspolitik
- Gesetzliche Rahmenbedingungen

Ablaufschema

Themenfeld (z. B. Bevölkerungsstruktur)

Kategorie 1
z. B. Altersstruktur

Kategorie 2
z. B. Migrationshintergrund

Kategorie 3

Indikator 1, Indikator 2 ...

Indikator 1, Indikator 2 ...

Indikator 1, Indikator 2 ...

„Methodenbaukasten“

Kleinräumige
Statistiken

Begehung

Kartierung

Experten-
gespräche

Umfragen

Bewertung / Analyse: Einordnung in SWOT-Schema

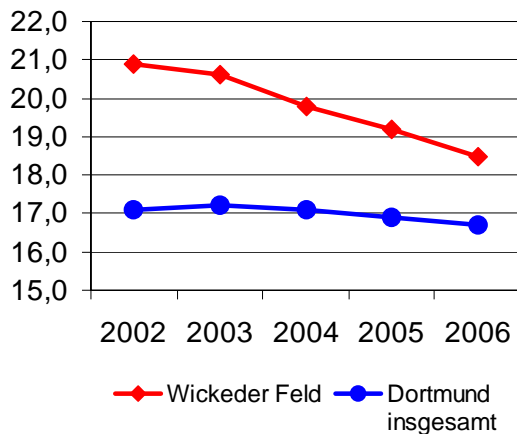
Ableitung von Handlungsempfehlungen



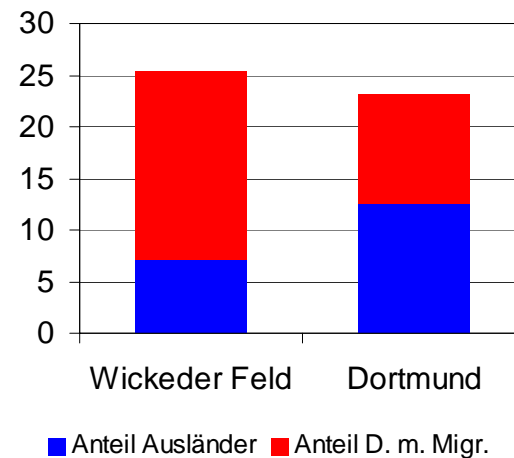
Bsp.: Themenfeld **Bevölkerungsstruktur**

Kategorien (Auswahl): Altersstruktur / Migrationshintergrund

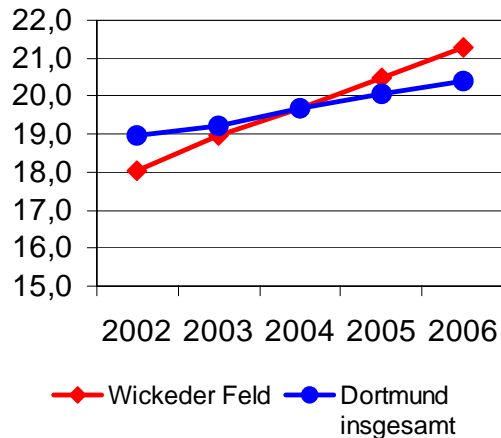
Entwicklung des Anteils unter 18-Jähriger (%)



Anteil Ausländer und Deutsche mit Migrationshintergrund (%)



Entwicklung des Anteils 65-Jähriger u. Älterer (%)



Befragungsergebnisse (Auswahl)

- „Ghettoisierung“ von Spätaussiedlern
- Innerhalb der Bestände teils enge soziale Netzwerke und nachbarschaftl. Aktivitäten
- Mangelnde Freizeitangebote für Jugendliche und für Senioren



Einordnung in (vereinfachtes) SWOT-Schema

S

- Wohnzufriedenheit
- *Soziale Netzwerke (P)*
- Einzelhandel
- ÖPNV
- ...

W

- Gebäude- und Wohnungsbestand
- **Bevölkerungsstruktur**
- *Soziale Netzwerke (P)*
- zielgruppenspez. Freizeitangebote
- ...

O

- Strategische Stadtentwicklungs-
politik
- Kooperations-
bereitschaft
- ...

T

- Eigentümerstruktur
- Außenimage
- Kommunaler und regionaler
Wohnungsmarkt
- ...



Handlungsempfehlungen (Auswahl)

- **Gebäude- und Wohnungsbestand:** Weiterführung / Aufnahme von Modernisierungsmaßnahmen / Umzugs- und Belegungsmanagement
- **Soziale Netzwerke:** Einbezug der Mieter / Partizipation / gemeinsame Projekte / „Quartiersmeister“
- **Freizeit:** Umgestaltung der Spiel- zu „Nachbarschaftsplätzen“ / Ausbau des zielgruppenspezifischen Angebots / Pflege der Grünflächen
- **Wohnumfeld:** Angsträume abbauen / Farb- und Lichtkonzept / einheitliche Fassadengestaltung



Bauliche Maßnahmen zur Bestandssicherung /
Begleitung durch komplementäre soziale Maßnahmen
der Kooperationspartner im Quartier



Fazit

- **Erstmalig vorhanden:** Konzept für kleinräumige / quartiersbezogene Analyse
 - **Konzept wurde kooperativ entwickelt:** Hohe Bereitschaft der Wohnungsmarktakteure, sich weiterhin einzubringen und Handlungsempfehlungen umzusetzen
 - **Übertragbarkeit des Modells:** Gelungener „Methodenmix“ oder willkürliche „Mixtur“ quantitativer und qualitativer Verfahren?
 - **Rolle der kommunalen Statistik:** Bereitstellung kleinräumiger Daten / Indikatoren (im Idealfall aus bestehendem Monitoringsystem) ist unabdingbar – aber: Hilfen bei der Interpretation der Daten und Beratung sind ebenso erforderlich.
-



**Vielen Dank für Ihre
Aufmerksamkeit!**