

# Wohnungsbestandsqualitäten und Wohnpräferenzen in Bonn und Dresden

Juliane Banse, Karl-Heinz Effenberger, Martina Möbius  
IÖR Dresden

Workshop am 22.06.05 in Bonn

Fallbeispielansatz: städtische Teilräume als Repräsentanten für Stadtgebietstypen

Ökologische Perspektive

Bauliche Perspektive – Wohnungsbestandsqualitäten

Im Mittelpunkt: Qualität der Wohngebäude, der Wohnungen und des Wohnumfeldes  
Präferenzen und Bewertung aus Bewohnersicht

- 1 Methodische Grundlagen und Umfang der Befragungen
- 2 Die Gebiete und ihre Bewohner
- 3 Die Qualität des Wohnungsbestandes
- 4 Zufriedenheit mit Wohnung und Wohnumfeld
- 5 Bleibepotenzial in der Wohnung und im Gebiet

# 1 Methodische Grundlagen und Umfang der Befragungen

Grundlage für die Befragung war die Auswahl der Untersuchungsgebiete

Sechs Stadtgebiete in Bonn und sieben Stadtgebiete in Dresden

Begehung vor Ort – Erhebung des Wohnungsbestandes als Grundlage für die Stichprobenziehung

Befragung mit standardisiertem Fragebogen

## Umfang der Befragungen

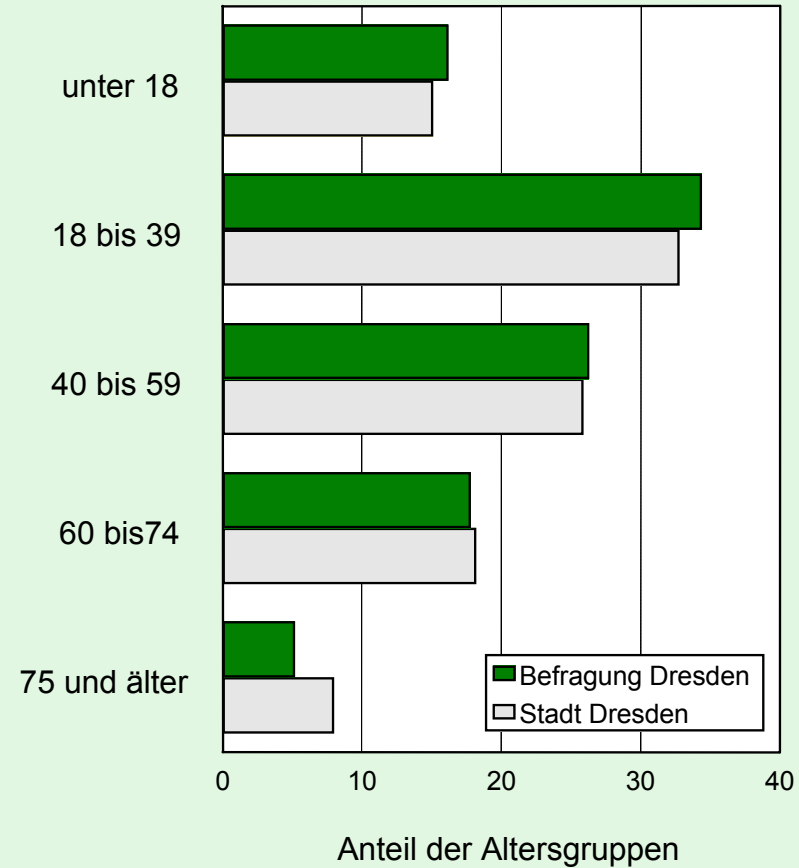
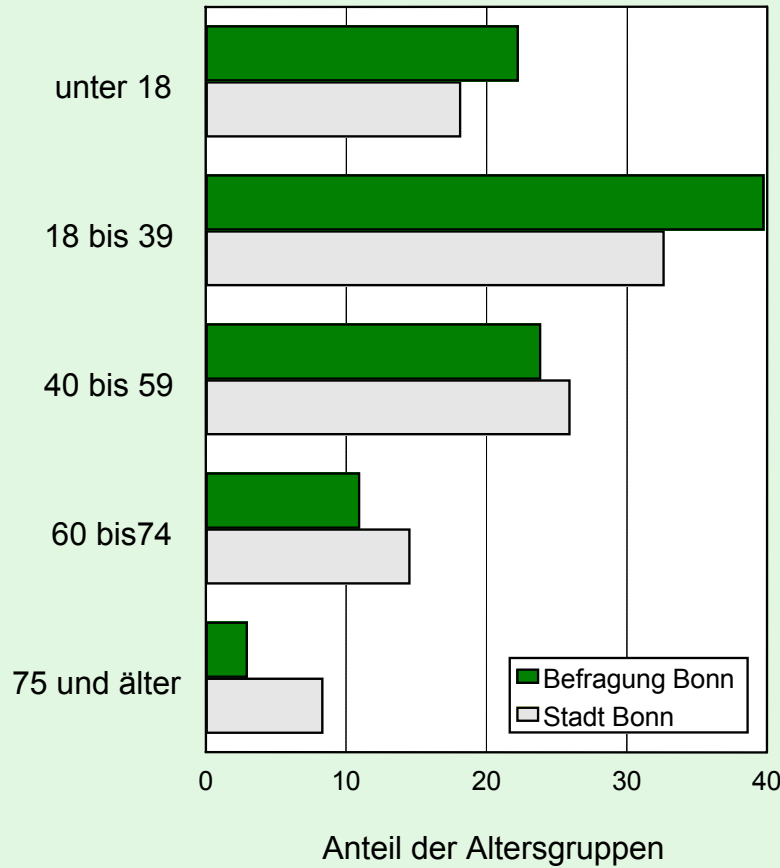
Die Grundgesamtheit in den Untersuchungsgebieten umfasste rund 7 370 bewohnte Wohnungen in Bonn und 7 400 bewohnte Wohnungen in Dresden.

### Auswertbare Fragebögen:

Insgesamt	1178 Fragebögen
in Bonn	504 = 6,8 % der bewohnten Wohnungen
in Dresden	674 = 9,1 % der bewohnten Wohnungen

Angestrebt wurde eine vergleichbare Anzahl von Fragebögen in den einzelnen Gebieten, wobei Unterschiede in Abhängigkeit von der jeweiligen Grundgesamtheit der Wohnungen berücksichtigt wurden.

# Vergleich der Altersstrukturen



## 2 Die Gebiete und ihre Bewohner

Die Zufriedenheit mit der Wohnung und dem Wohnumfeld und das Bleibepotenzial der Bewohner werden u. a. beeinflusst durch die Bewohnerstruktur und die Qualität des Wohnungsbestandes sowie des Wohnumfeldes.

In Abhängigkeit davon sind differenzierte Situationen in den Stadtgebieten zu beobachten, die Hinweise geben können für eine bedarfsgerechte Gestaltung.



## Untersuchungsgebiete in Dresden

Stadtzentrum – verdichtetes Innenstadtgebiet  
Zentrum



Gründerzeitviertel Blockrandbebauung  
Pieschen



Zeilenbebauung der 50er und 60er Jahre  
Seevorstadt West



Großwohnsiedlung  
Prohlis



Villenbebauung mit parkartigem Garten  
Blasewitz



Eigenheimsiedlung am Stadtrand  
Dölzschen



kleines Plattenbaugebiet  
Räcknitzhöhe

## Untersuchungsgebiete in Bonn



Stadtzentrum – verdichtetes Innenstadtgebiet  
Zentrum



Gründerzeitviertel Blockrandbebauung  
Südstadt



Wohnbebauung der 1950er und 1960er Jahre  
Reutersiedlung



Großwohnsiedlung  
Tannenbusch



Villenbebauung mit parkartigem Garten  
Rüngsdorf/Bad Godesberg



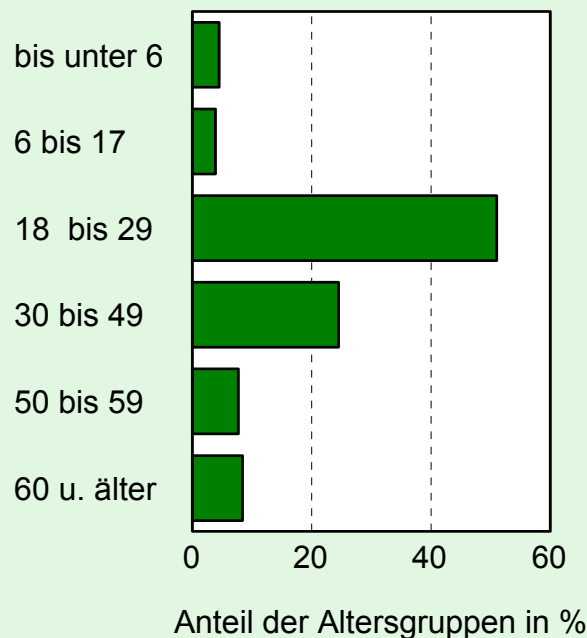
Eigenheimsiedlung am Stadtrand  
Ippendorf



## Stadtzentrum – verdichtetes Innenstadtgebiet Zentrum

### Baualtersgruppen:

bis 1918	86 %
1946 bis 1969	11 %



<b>Haushalte ohne Kinder</b>	<b>85,9 %</b>
Junge Haushalte	37,6 %
Junge Wohngemeinschaften	22,4 %
Erwerbshaushalte	16,5 %
Rentnerhaushalte	9,4 %

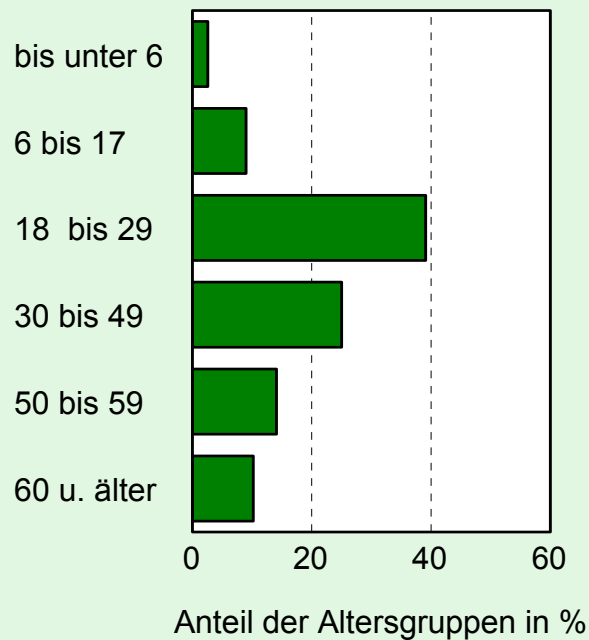
<b>Haushalte mit Kindern</b>	<b>14,1 %</b>
Expansionsphase	3,5 %
Konsolidierungsphase	3,5 %
Abgeschl. Familienphase	4,7 %
Alleinerziehende	2,4 %



## Gründerzeitviertel Blockrandbebauung Südstadt

### Baualtersgruppen:

bis 1918	84 %
1946 bis 1969	14 %



<b>Haushalte ohne Kinder</b>	<b>83,5 %</b>
Junge Haushalte	41,8 %
Junge Wohngemeinschaften	11,4 %
Erwerbshaushalte	19,0 %
Rentnerhaushalte	11,4 %

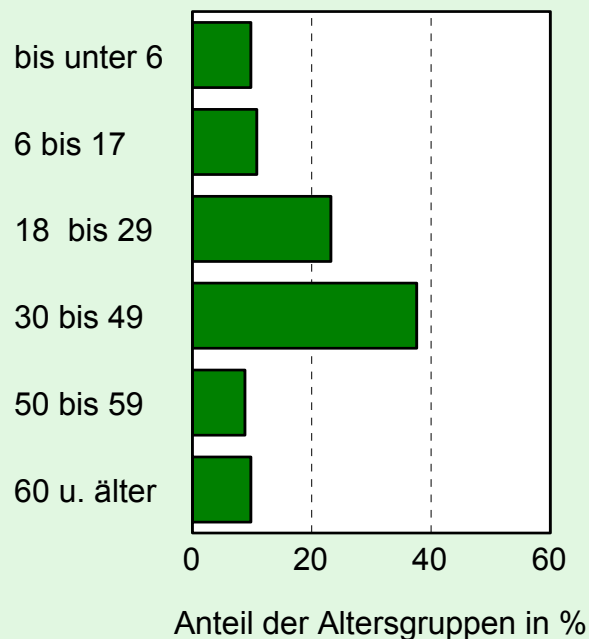
<b>Haushalte mit Kindern</b>	<b>16,5 %</b>
Expansionsphase	2,5 %
Konsolidierungsphase	11,4 %
Abgeschl. Familienphase	1,3 %
Alleinerziehende	1,3 %



## Wohnbebauung der 1950er und 1960er Jahre Reutersiedlung

### Baualtersgruppen:

1946 bis 1969	75 %
1970 bis 1990	13 %



<b>Haushalte ohne Kinder</b>	<b>63,7 %</b>
Junge Haushalte	26,4 %
Junge Wohngemeinschaften	5,5 %
Erwerbshaushalte	18,7 %
Rentnerhaushalte	13,2 %

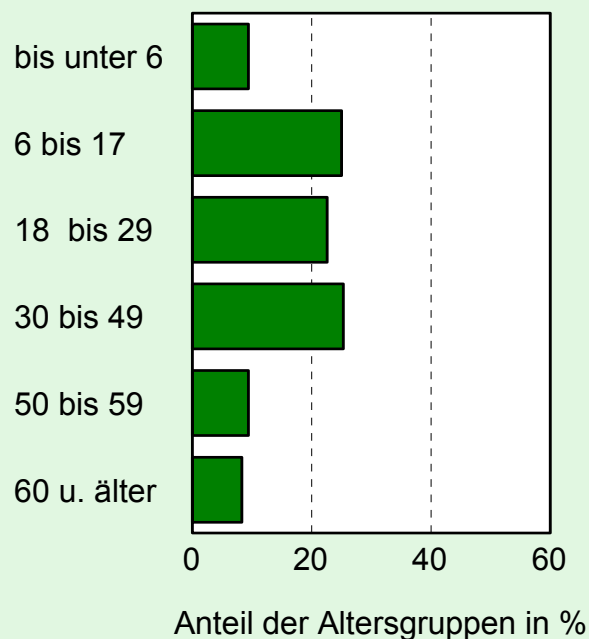
<b>Haushalte mit Kindern</b>	<b>34,1 %</b>
Expansionsphase	12,1 %
Konsolidierungsphase	6,6 %
Abgeschl. Familienphase	4,4 %
Alleinerziehende	11,0 %



## Großwohnsiedlung Tannenbusch

Baujahrsgruppen:

1970 bis 1990



<b>Haushalte ohne Kinder</b>	<b>34,1 %</b>
Junge Haushalte	11,0 %
Junge Wohngemeinschaften	1,1 %
Erwerbshaushalte	8,8 %
Rentnerhaushalte	13,2 %

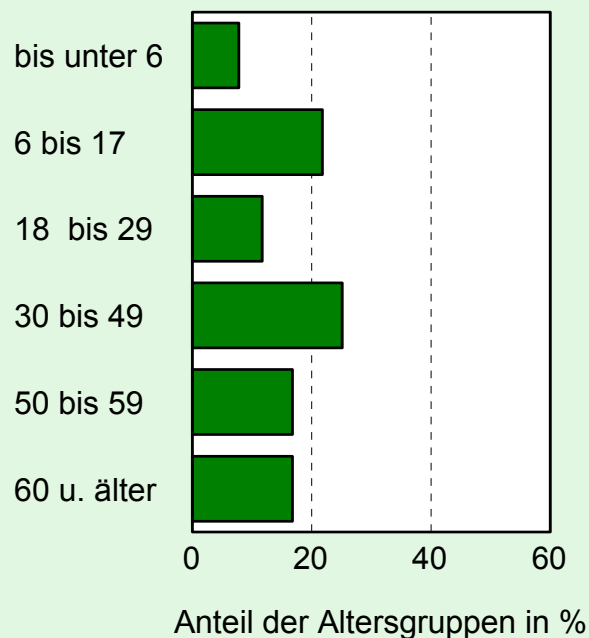
<b>Haushalte mit Kindern</b>	<b>63,7 %</b>
Expansionsphase	18,7 %
Konsolidierungsphase	26,4 %
Abgeschl. Familienphase	7,7 %
Alleinerziehende	11,0 %



## Villenbebauung mit parkartigem Garten Rüngsdorf/Bad Godesberg

### Baualtersgruppen:

bis 1918	46 %
1946 bis 1969	36 %



### Haushalte ohne Kinder **40,7 %**

Junge Haushalte	1,7 %
Junge Wohngemeinschaften	0,0 %
Erwerbshaushalte	18,6 %
Rentnerhaushalte	20,3 %

### Haushalte mit Kindern **54,2 %**

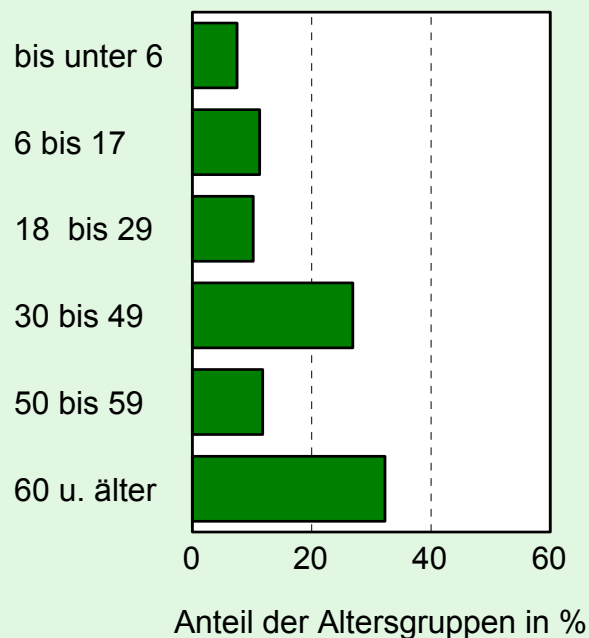
Expansionsphase	10,2 %
Konsolidierungsphase	28,8 %
Abgeschl. Familienphase	8,5 %
Alleinerziehende	6,8 %



## Eigenheimsiedlung am Stadtrand Ippendorf

### Baualtersgruppen:

1946 bis 1969	40 %
1970 bis 1990	34 %
nach 1990	25 %



### Haushalte ohne Kinder

**74,1 %**

Junge Haushalte

12,3 %

Junge Wohngemeinschaften

1,2 %

Erwerbshaushalte

14,8 %

Rentnerhaushalte

45,7 %

### Haushalte mit Kindern

**25,9 %**

Expansionsphase

9,9 %

Konsolidierungsphase

11,1 %

Abgeschl. Familienphase

3,7 %

Alleinerziehende

1,2 %

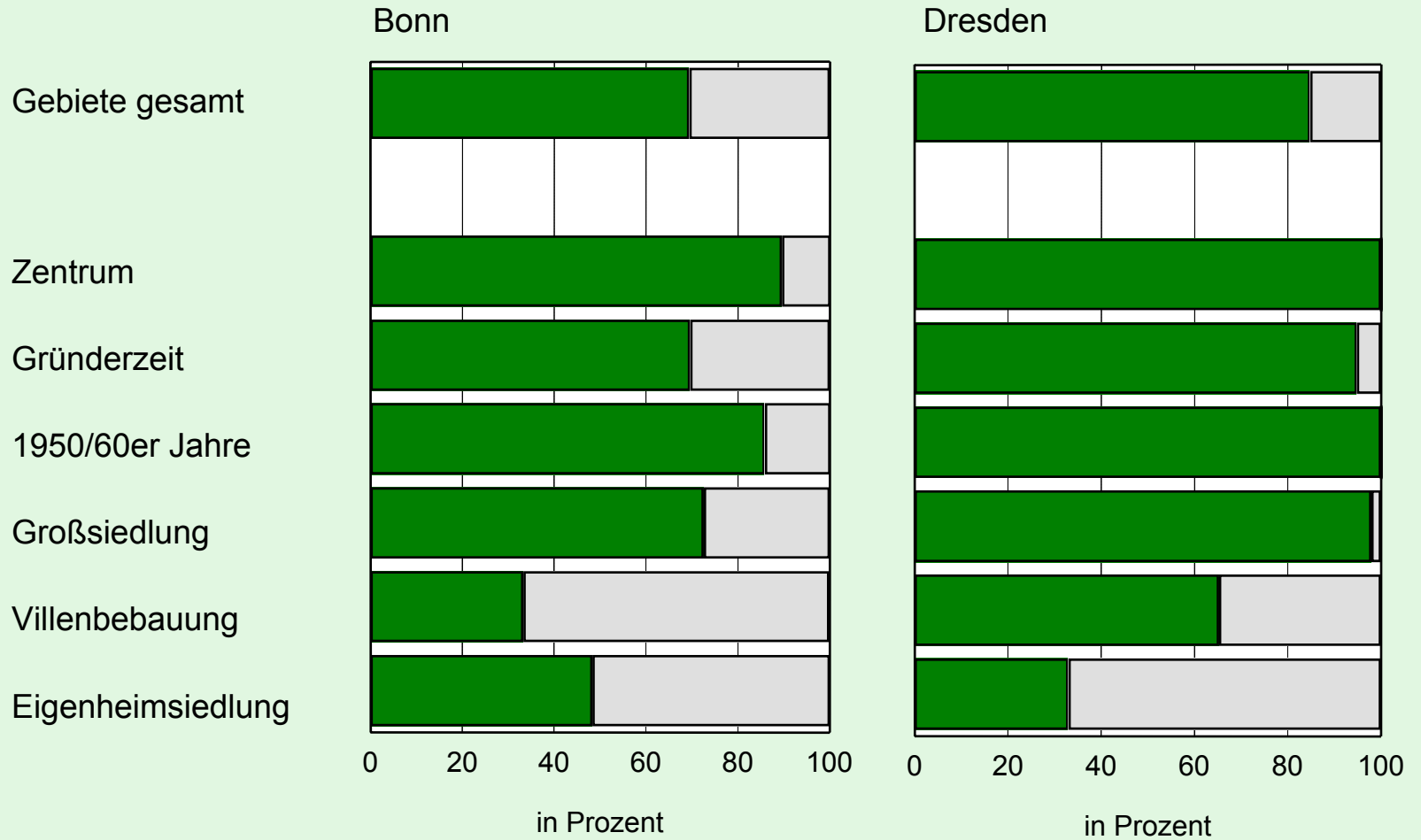
Haushaltsstrukturen in den beiden Städten:

Hoher Anteil jüngerer Ein- und Zweipersonenhaushalte und Wohngemeinschaften im Stadtzentrum und in der Gründerzeit

Hoher Anteil von Familien in der Großsiedlung und der Villenbebauung

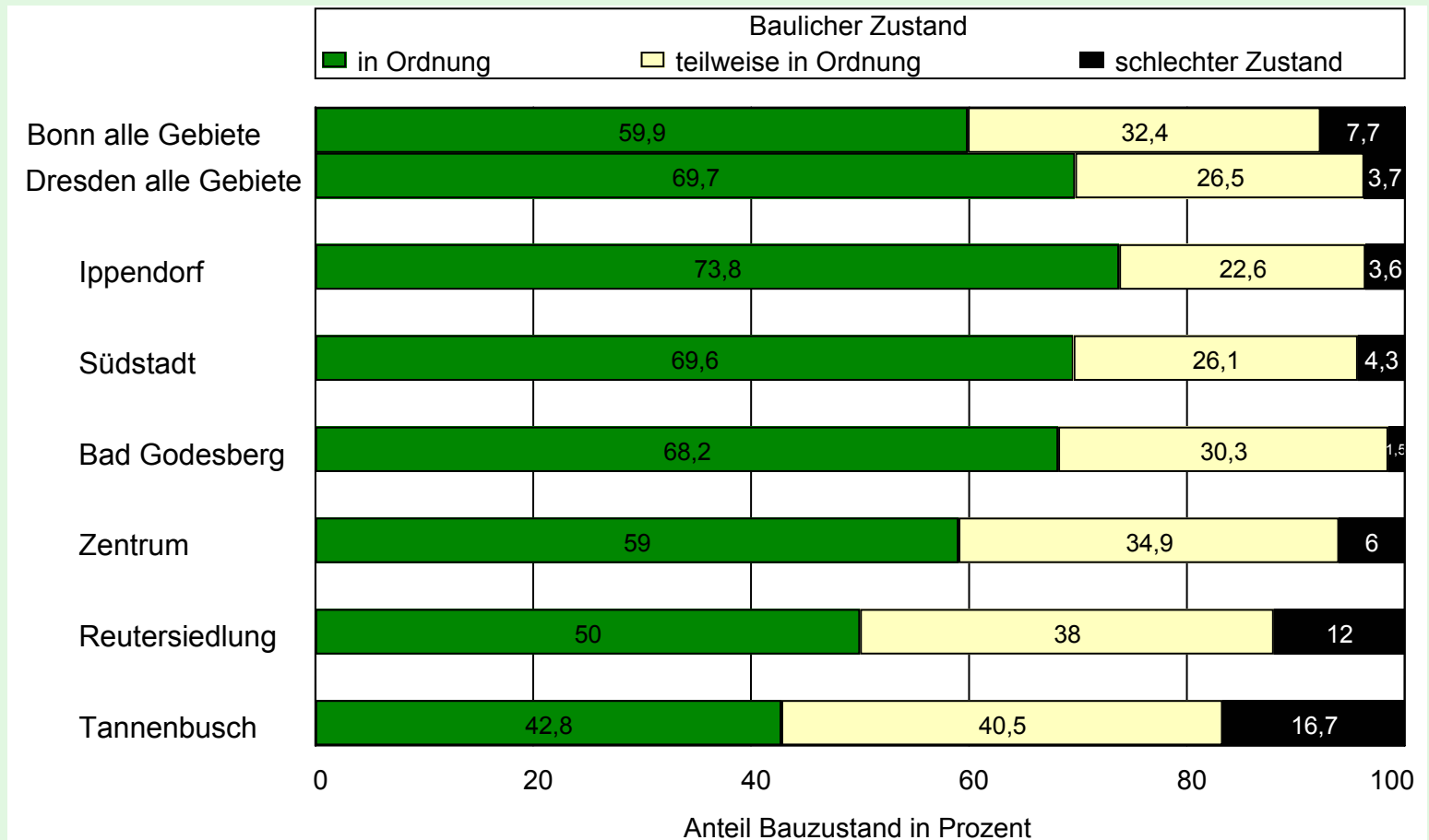
Besonderheiten: kleine und ältere Haushalte  
Bonn: Eigenheimsiedlung Ippendorf  
Dresden: Gebiet aus den 1950/60er Jahren

# Anteil der Mieter und Eigentümer

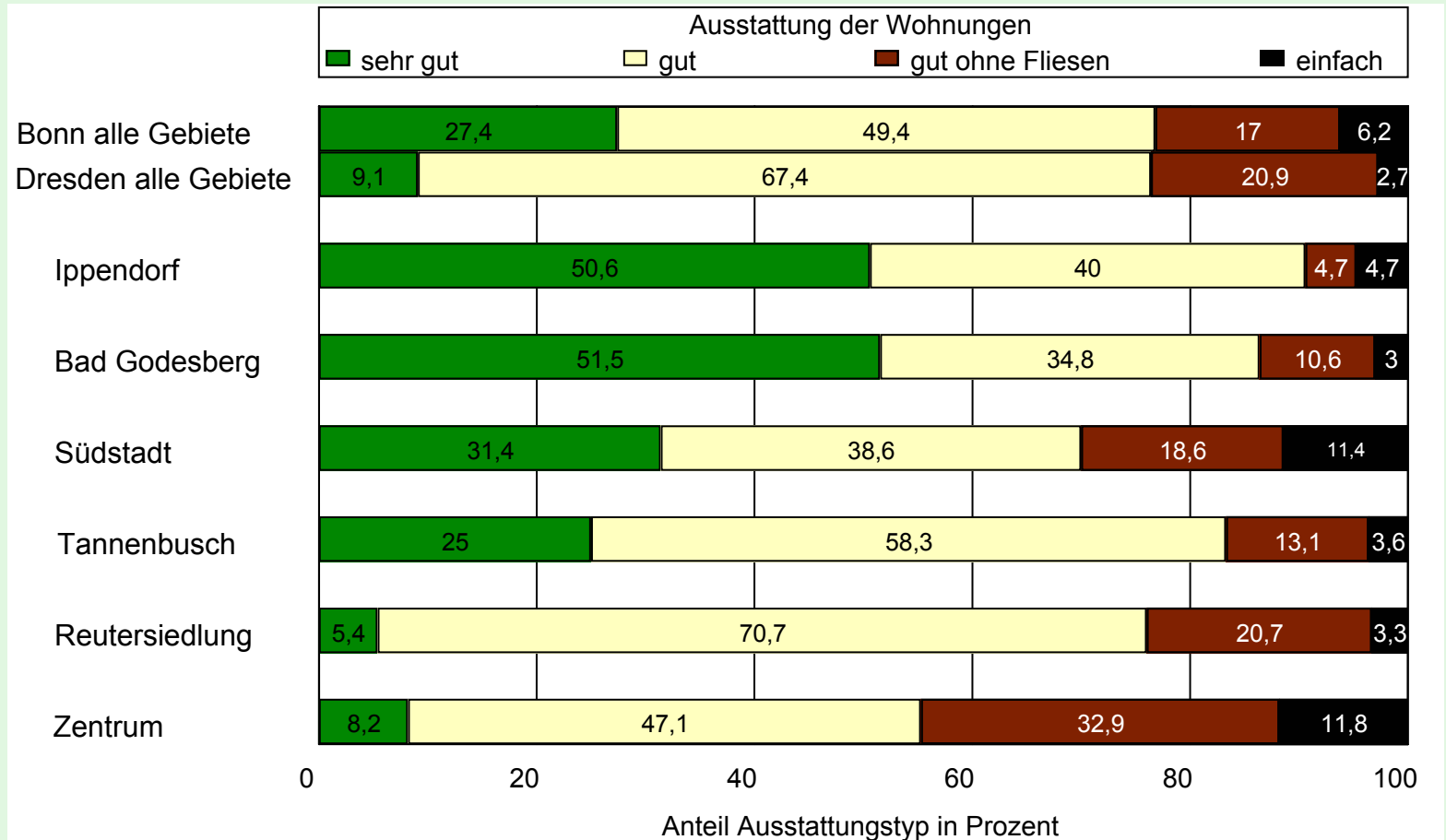


# 3 Die Qualität des Wohnungsbestandes

## Bauzustand der Wohngebäude



# Ausstattung der Wohnungen



## Nettokaltmiete und Wohnfläche der Mieterhaushalte

Stadtgebiet	Bonn		Dresden	
	Netto- kaltmiete [€/m <sup>2</sup> ]	Wohnfläche/ Wohnung [m <sup>2</sup> ]	Netto- kaltmiete [€/m <sup>2</sup> ]	Wohnfläche/ Wohnung [m <sup>2</sup> ]
Alle Gebiete	7,09	74,0	4,88	69,9
Zentrum	7,98	59,6	4,56	87,0
Gründerzeit	7,53	69,4	4,86	69,1
1950er/60er Jahre	6,62	70,7	5,12	52,5
Großsiedlung	5,97	83,6	4,53	63,5
Villenbebauung	7,39	99,9	6,28	90,6
Eigenheimsiedlung	7,03	83,2	5,25	76,5
1980er Jahre			4,10	66,6

## 4 Zufriedenheit mit Wohnung und Wohnumfeld

Die Zufriedenheit mit der Wohnung ist in fast allen Gebieten hoch. Mit dem Wohnumfeld sind die Befragten häufig weniger zufrieden.

In Bonn sind die Unterschiede zwischen der Zufriedenheit mit der Wohnung und dem Wohnumfeld geringer als in Dresden. Teilweise wird das Wohnumfeld besser beurteilt als die Wohnung.

Unterschiede sind erkennbar nach Alter und Haushaltstyp und nach Gebieten.

## Zufriedenheit mit der Wohnung und dem Wohnumfeld (Anteil sehr zufrieden und zufrieden in %)

<b>Bonn</b>	Zufrieden mit		<b>Dresden</b>	Zufrieden mit	
	Wohnung	Wohn- umfeld		Wohnung	Wohn- umfeld
Zentrum	78,8	<b>69,4</b>	Zentrum	72,0	<b>51,0</b>
Südstadt	87,0	84,1	Pieschen	80,4	<b>51,5</b>
Reutersiedlung	<b>67,4</b>	78,7	Seevorstadt	<b>84,8</b>	78,6
Tannenbusch	54,2	<b>31,3</b>	Prohlis	69,4	<b>50,0</b>
Bad Godesberg	<b>93,8</b>	93,8	Blasewitz	<b>85,9</b>	87,3
Ippendorf	81,2	91,8	Dölzschen	<b>93,2</b>	88,6
			Räcknitzhöhe	78,8	<b>59,6</b>
<b>Gesamt</b>	<b>75,5</b>	<b>74,2</b>	<b>Gesamt</b>	<b>80,3</b>	<b>65,7</b>

In welchem Wohngebietstyp möchten sie gern wohnen, ... in welchem auf keinen Fall?

Wunschwohngebietstyp (sehr gern, gern)	Altersgruppen in Prozent				
	18-29 Jahre	30-49 Jahre	50-59 Jahre	60-79 Jahre	ab 80 Jahre
Stadtzentrum	<b>51,5</b>	21,5	23,7	27,7	<b>0,0</b>
Gründerzeit geschlossen	66,1	53,5	41,8	45,8	<b>33,3</b>
Gründerzeit offen	77,8	66,3	58,5	61,8	<b>30,0</b>
1950/60er Jahre	<b>7,1</b>	<b>10,7</b>	<b>8,9</b>	<b>8,2</b>	<b>8,3</b>
Großsiedlung	11,7	<b>9,4</b>	19,2	<b>9,8</b>	<b>25,0</b>
Villengebiet	64,6	66,9	67,9	60,7	61,5
Eigenheimgebiet/Stadtrand	43,3	43,7	44,6	<b>32,8</b>	54,5

In welchem Wohngebietstyp möchten sie gern wohnen, ... in welchem auf keinen Fall?

Wunschwohngebietstyp	Haushalte aus Gebietstyp sehr gern/ gern	Haushalte insgesamt	
		sehr gern/ gern	ungern/auf keinen Fall
Stadtzentrum	<b>83,8</b>	<b>30,8</b>	43,1
Gründerzeit geschlossen	64,2	54,1	26,8
Gründerzeit offen	69,5	67,2	16,8
1950/60er Jahre	<b>31,3</b>	<b>8,9</b>	63,1
Großsiedlung	<b>41,7</b>	<b>11,8</b>	59,8
Villengebiet	<b>98,3</b>	<b>65,7</b>	16,1
Eigenheimgebiet/Stadtrand	56,5	42,4	36,3

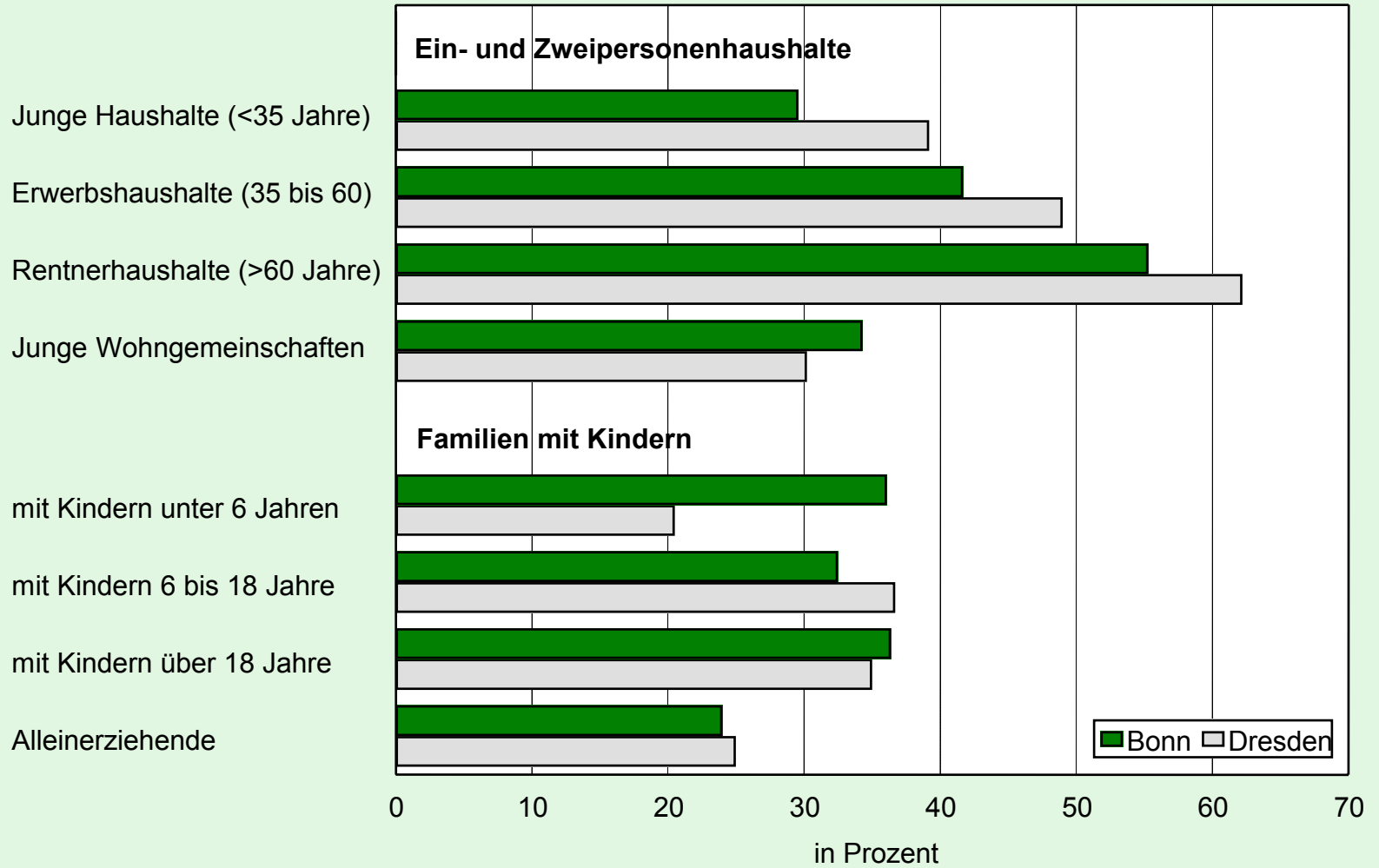
## 5 Bleibepotenzial in der Wohnung und im Gebiet

Das Bleibepotenzial stellt einen Sammelindikator aus Zufriedenheit und Umzugswunsch dar  
Erweitertes Konzept Wohnzufriedenheit - Anteil der Befragten, die sehr zufrieden oder zufrieden sind und keinen Umzugswunsch äußern

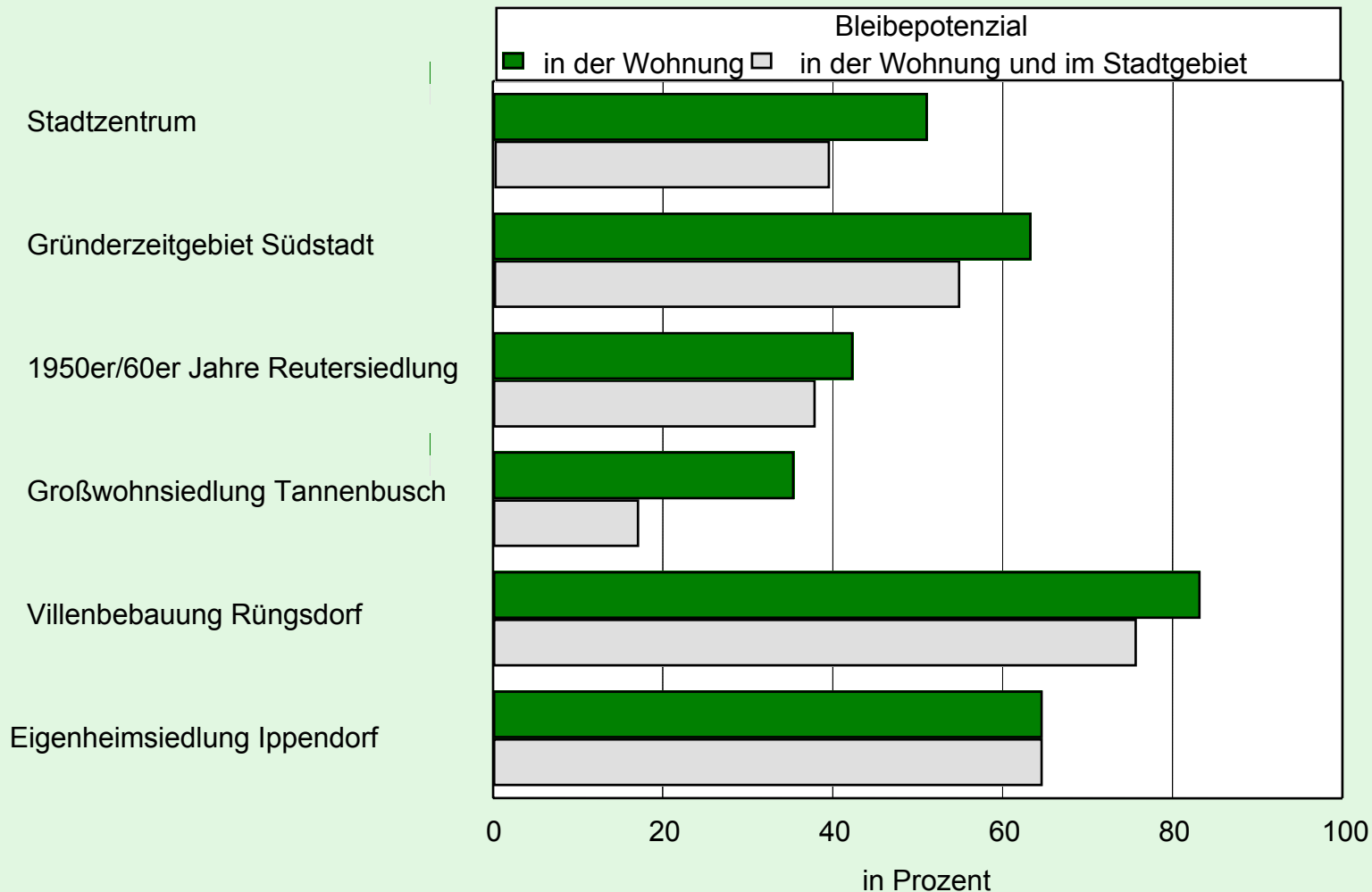
Unterschiede sind wie bei der Zufriedenheit zu beobachten für Mieter und Eigentümer sowie nach Alter, Haushaltstyp und Gebiet.

Häufigste Umzugsgründe sind in Bonn Wohnung und Beruf, in Dresden das Wohnumfeld.

# Bleibepotenzial der Mieter



# Bleibepotenzial in den Bonner Gebieten



Wird die Zufriedenheit mit dem Wohnumfeld einbezogen, sinkt das Bleibepotenzial. Das ist in Dresden noch wesentlich stärker zu beobachten als in Bonn.

Ansatzpunkte für eine bedarfsgerechte Gestaltung in den Stadtgebieten

Zentrum und Gründerzeit: Wohnumfeld

Gebiet aus den 1950/60er Jahren: Wohnung

Großsiedlung: Wohnung und Wohnumfeld

Gründe für eine  
besondere  
Zufriedenheit mit  
dem Wohnumfeld

Zentrale Lage

Einkaufsmöglichkeiten

Verkehrsanbindung

Ruhe

Grüne Umgebung

Grünes Wohngebiet

Atmosphäre/Flair des Gebietes

Nachbarschaft

## Gründe für eine besondere Zufriedenheit mit dem Wohnumfeld in den Stadtgebieten

Gebiet	Lage	Ein- kaufs- möglich- keiten	Ver- kehrs- anbin- dung	Ruhe	Grüne Um- gebung	Grünes Wohn- gebiet	Atmos- -phäre	Nach- bar- schaft
Zentrum	+	+	+					
Südstadt	+						+	
Reutersiedlung	+		+		+	+		
Tannenbusch		+	+					+
Bad Godesberg	+		+	+	+	+	+	
Ippendorf	+			+	+			

## Gründe für eine besondere Unzufriedenheit mit dem Wohnumfeld

Gebiet	Lärm	Schmutz, Unordnung	Park- situation	Nachbar- schaft	Verkehrs- situation	Einkaufs- möglich- keiten
Zentrum	--		-		-	--
Südstadt	--		--		-	-
Reutersiedlung	--		-	-	--	
Tannenbusch	-	--		--		
Bad Godesberg	-		-	-	-	-
Ippendorf	-			-	--	--