

Die Wohnstandortinfo

Ergebnisse aus einem REFINA-Projekt

Björn Schwarze (Technische Universität Dortmund)

04. Mai 2011 in Schwerin

Technische Universität
Dortmund

Projektziele

- **Wohnzufriedenheit in den Modellstädte erhöhen**
- **Flächenverbrauch reduzieren – integrierte Standorte stärken**
- **individuellen - nicht gesellschaftlichen - Nutzen kommunizieren**
- **Service und transparente Informationen statt Appelle**
- **Wahrnehmungslücken der Standortwahl thematisieren**
- **Mehr Marktransparenz**

Wie wirksam sind kommunale Informations- und Kommunikationsinstrumente zur Steuerung der Wohnstandortwahl?

Integrierte Wohnstandortberatung als Beitrag zur Reduzierung der Flächeninanspruchnahme

Projektkonsortium:

- Technische Universität Dortmund
  Verkehrswesen und Verkehrsplanung
- Technische Universität Dortmund
  Institut für Raumplanung
- Büro für integrierte Planung Berlin
  Dipl.-Geogr. Uta Bauer
- plan-werkStadt
  Dipl.-Ing. Heike Wohltmann
- Landeshauptstadt Schwerin
- Stadt Wilhelmshaven
- Dipl.-Ing. Jürgen Lembcke und Dipl.-Ing. Susann Liepe
  Berater für Stadtentwicklung und Wirtschaft

Akteure des Wohnungs- und Flächenmarkts

Planung, Politik



Private Haushalte



Immobilien-wirtschaft



Standortentscheidungen

Flächenentwicklung und -inanspruchnahme

unabhängige Information und Beratung bei der Standortwahl

Argumente und für wen sie relevant sind

- Wohnzufriedenheit = Privater Haushalt
- Wohnstandortzufriedenheit
- Wohnkosten
- Umweltfolgen = Planung, Politik
- Flächeninanspruchnahme
- Verkehrserzeugung
- Infrastrukturkosten
- Schlüsselzuweisungen für Gemeinde
- Kundenbindung = Immobilienwirtschaft
- Profit

Private Haushalte mit Informationsdefiziten: „Wahrnehmungslücken“

- Verkehrsaufwand (Kosten und Zeit)
- Wohnumfeld
- Soziale Infrastruktur
- Verkehrssicherheit
- Lebensphasenbedingte Veränderungen
- Wertentwicklung von Immobilien

Kommunikationsansätze

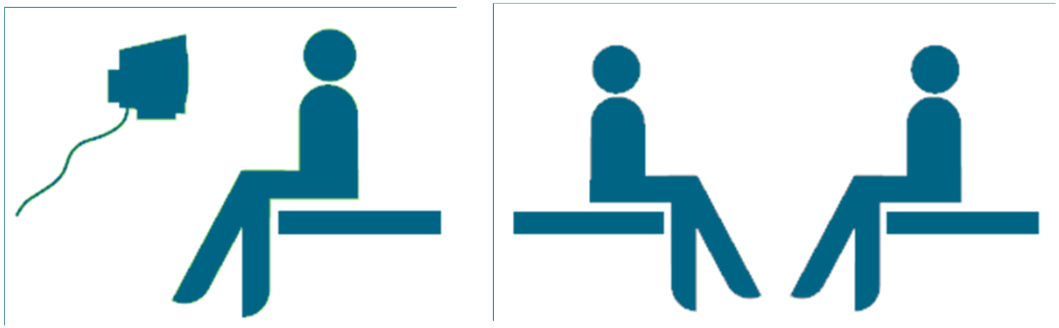


Rückzugswillige Wegzugswillige Zuzügler	INFORMIEREN, ÜBERZEUGEN	Standortberatung (Vermarktung über Erstkontakte)
	ANGEBOTE SCHAFFEN	attraktive Bleibe- bzw. Rückkehrangebote schaffen
Unzufriedene Weggezogene	AUFKLÄREN, BEWUSSTSEIN SCHAFFEN	Plakat- und Postkarten- kampagne
Unspezifisch Suchende	SENSIBILI- SIEREN	allgemeine Kampagnen

[Lembcke & Liepe 2008]

Die Wohnstandort*info*

- **Wohnstandortinformationssystem im Internet**
- **Persönliche Beratungsstelle vor Ort**
  (Schwerin: im Bauamt | Wilhelmshaven: in der Tourist-Info)
- **Marketing und Pressearbeit**
  (Flyer, Rundfunk, Postkarten, Testimonials, …)





Wohnstandortinformations-system: Funktionalitäten

- Stadtteilporträts mit Statistiken, Fotos, Straßennamen etc.
- Interaktiver Stadtplan mit öffentlichen und privaten Einrichtungen (WebGIS)
- Individueller Standortfinder (einzigartig!)
- Individueller Mobilitätskostenrecher
- Ansprechpartner für die persönliche Beratung
- Kontaktliste zur örtlichen Immobilien- und Kreditwirtschaft
- Aktuelle Immobilienangebote (ImmoScout24)
- Verlinkungen zu aktuellen Baugebieten u.ä.
- Weitere nützliche Informationen zum Herunterladen
- Evaluationsmodule

Wohnstandortinfo Schwerin

Gezielter suchen. Besser wohnen.



Donnerstag, 28.Januar 2010

Die Stadt Schwerin besteht aus 26 Stadtteilen.



Stadtteil:

Freie Immobilienangebote

Immobilienart: Wohnung Miete

Stadtteil: Altstadt

Anzeigen

ein Service von ImmobilienScout24

Interaktiver Stadtplan

Kartenausschnitt: Standard

Bildschirmauflösung: 1024x768 Pixel (medium)

Karte öffnen

Stadtteile in Schwerin

Die Landeshauptstadt Schwerin ist in 26 Stadtteile unterteilt.

Die attraktiven Stadtteile bieten für jeden Geschmack hervorragende Wohn- und Lebensqualitäten.

Die Möglichkeiten sind vielfältig:
Idyllisch gelegene Eigenheime im Grünen, renovierte Altbauten mitten in der City oder moderne Wohngebäude mit Seeblick - für jeden Bedarf findet sich ein passendes Angebot in Schwerin.

Erfahren Sie mehr über ein Stadtteil, in dem Sie auf seinen Namen klicken.

Schwerin-Mitte	
Altstadt	Paulsstadt
Feldstadt	Schelfstadt

Schwerin-West	
Weststadt	Lankow
Neumühle	Friedrichsthal
Warnitz	Sacktannen

Schwerin-Nord	
Werdervorstadt	Lewenberg
Medewege	Wickendorf

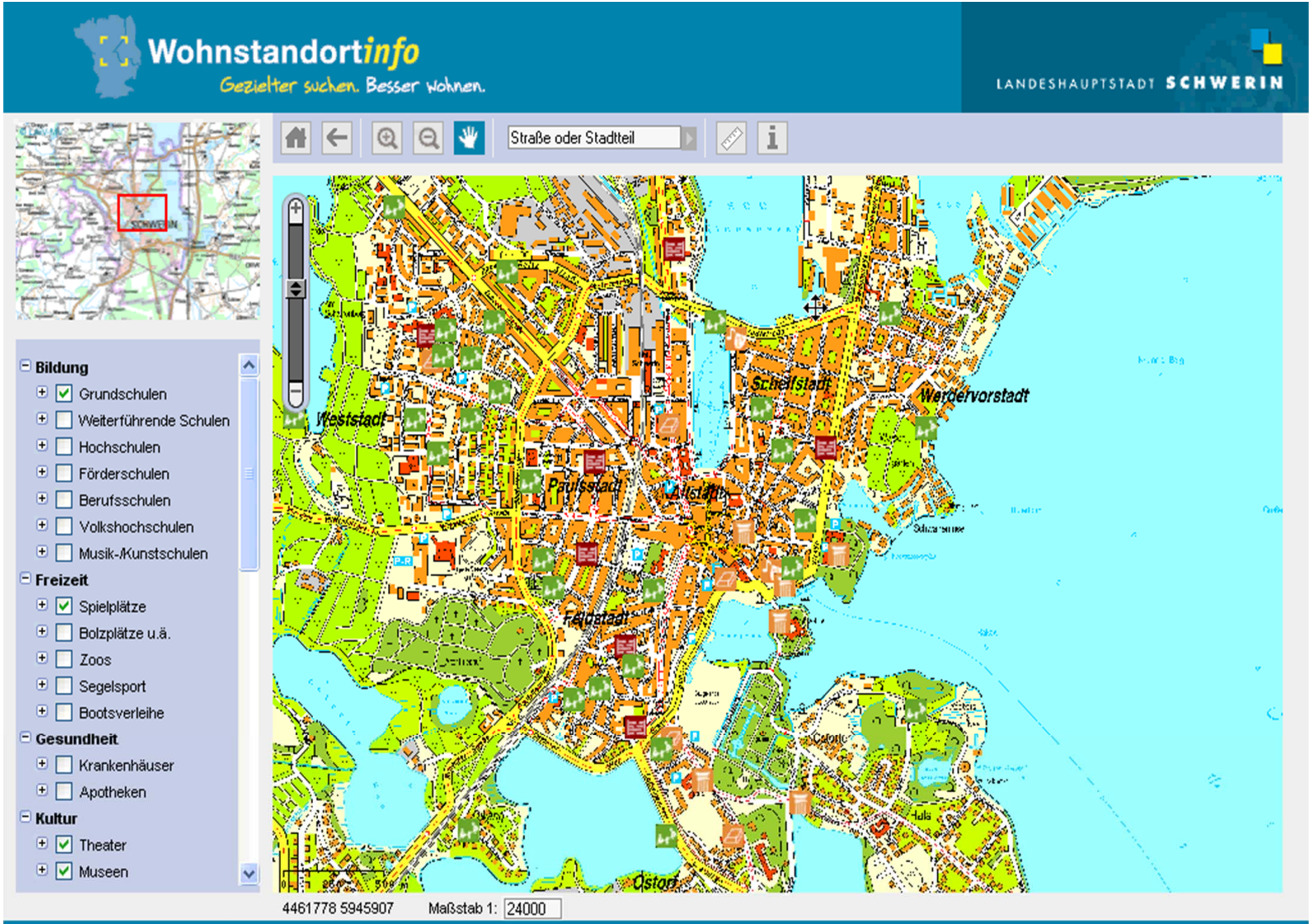
Schwerin-Ost	
Zippendorf	Neu Zippendorf
Mueßer Holz	Mueß

Schwerin-Süd	
Ostorf	Großer Dreesch
Gartenstadt	Krebsförden
Görries	Wüstmark
Göhrener Tannen	

Hinweis: Im Stadtteil Schelfwerder kann nicht gewohnt werden.

Die Wohnstandortinfo ist ein kostenloser Service der Landeshauptstadt Schwerin.
Copyright © 2008-2010 Landeshauptstadt Schwerin. Alle Rechte vorbehalten.

www.schwerin.wohnstandort.info


Wohnstandortinfo
Gezielter suchen. Besser wohnen.
LANDESHAUPTSTADT SCHWERIN
Straße oder Stadtteil
Bildung
Grundschulen
Weiterführende Schulen
Hochschulen
Förderschulen
Berufsschulen
Volkshochschulen
Musik-/Kunstschulen
Freizeit
Spielplätze
Bolzplätze u.ä.
Zoos
Segelsport
Bootsverleihe
Gesundheit
Krankenhäuser
Apotheken
Kultur
Theater
Museen
Weststadt
Paulsstadt
Altstadt
Schelfstadt
Werdervorstadt
Feldstadt
Ostorf
4461778 5945907
Maßstab 1: 24000
www.schwerin.wohnstandort.info
FAQ & Hilfe
Feedback
Impressum

Wohnstandortinfo Schwerin

Gezielter suchen. Besser wohnen.



Mittwoch, 01. September 2010

Die Stadt Schwerin besteht aus 26 Stadtteilen.



Stadtteil:

Freie Immobilienangebote

Immobilienart: Wohnung Miete

Stadtteil: Altstadt

Anzeigen

ein Service von ImmobilienScout24

Interaktiver Stadtplan

Kartenausschnitt: Standard

Bildschirmauflösung: 1024x768 Pixel (medium)

Karte öffnen

Weitere Informationen

Örtliche Ansprechpartner für Immobilien



Wohnungsgesellschaften, Makler & Co.
Die Schweriner Immobilienunternehmen sind Ihnen gerne behilflich, ein passendes Grundstück, ein schönes Haus oder eine schicke Wohnung zum Kauf oder zur Miete zu finden. In der Kontaktliste finden Sie garantiert den richtigen Ansprechpartner.

(Externer Link) **Immobilienbörse der Landeshauptstadt Schwerin**
Interessieren Sie sich für Baugrundstücke oder Gebäude der Stadt Schwerin?

Bauen und Wohnen in Schwerin

(Externer Link) **Neue Wohngebiete in Schwerin**
Interessieren Sie sich für die jüngsten Schweriner Wohngebiete?

(Externer Link) **Bauberatung der Landeshauptstadt Schwerin**
Sie wollen ein Haus bauen, erweitern, umbauen, anders nutzen oder abbrechen?

(1.622 KB) **Flächennutzungsplan (FNP) der Landeshauptstadt Schwerin (Jan. 2007)**
Interessieren Sie sich für die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung in Schwerin?

(387 KB) **Mietspiegel der Landeshauptstadt Schwerin (2008/2009)**
Interessieren Sie sich für die ortsüblichen Mieten?

Aktuelle Berichte

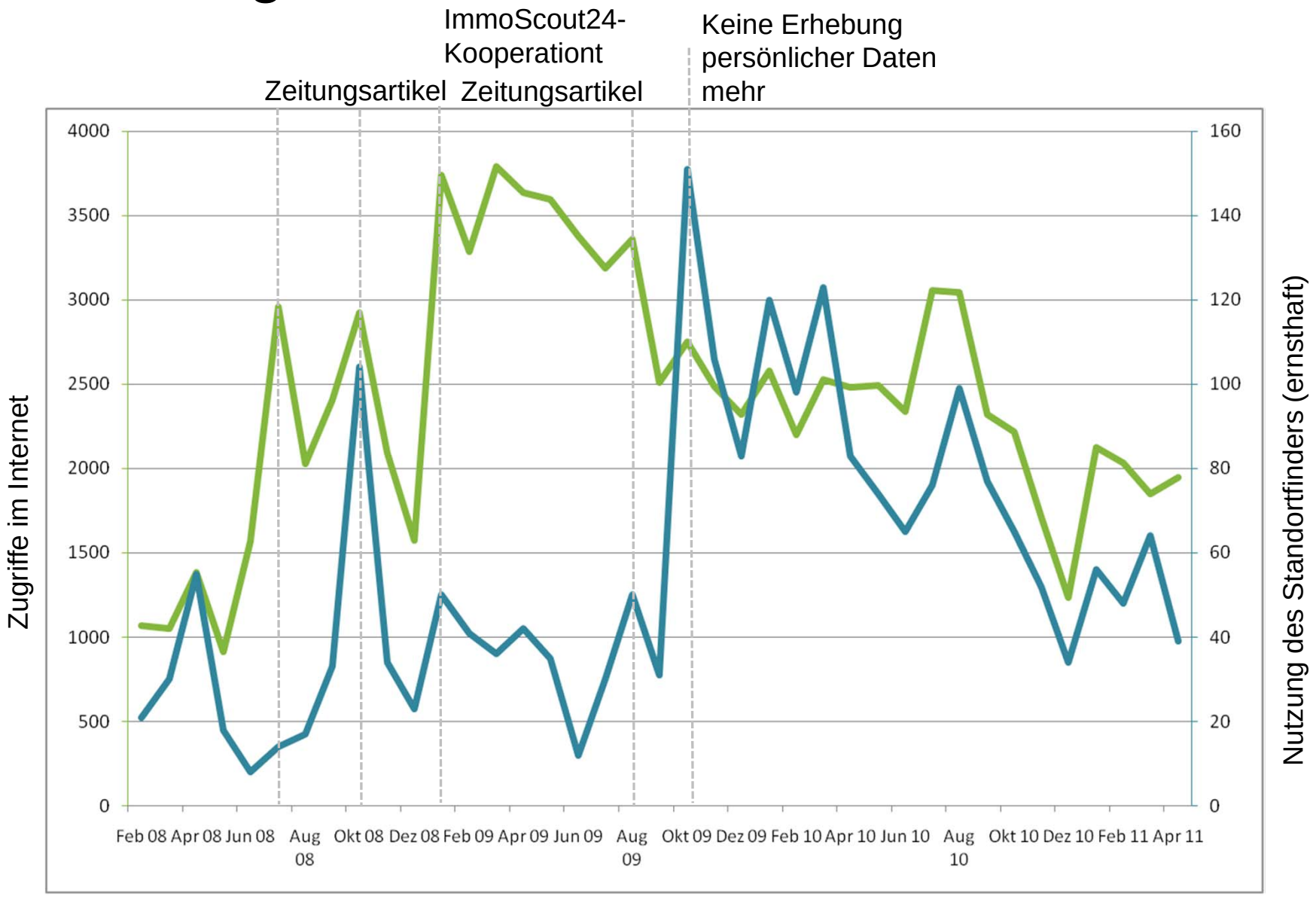
(139 KB) **Wohnungsmarktbericht der Landeshauptstadt Schwerin (2007)**
Erfahren Sie mehr über den Wohnungsmarkt der Landeshauptstadt Schwerin.

(Externer Link) **Grundstücksmarktbericht der Landeshauptstadt Schwerin (2007)**
Erfahren Sie mehr über den Grundstücksmarkt der Landeshauptstadt Schwerin.

(Externer Link) **Befragung zur Wohnzufriedenheit in Schwerin (2007)**
Lesen Sie, wie zufrieden die Schweriner/innen mit ihrer Stadt und ihrem Wohnumfeld sind.

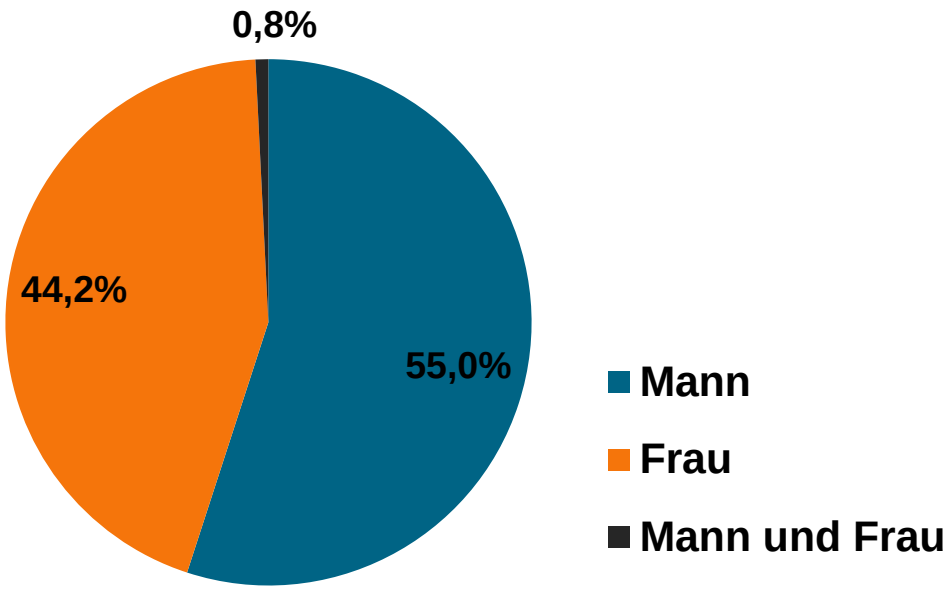
Blitzumfrage des Deutschen Städtetags über Immobilienmärkte (2008)

Nachfrage nach dem Internettool



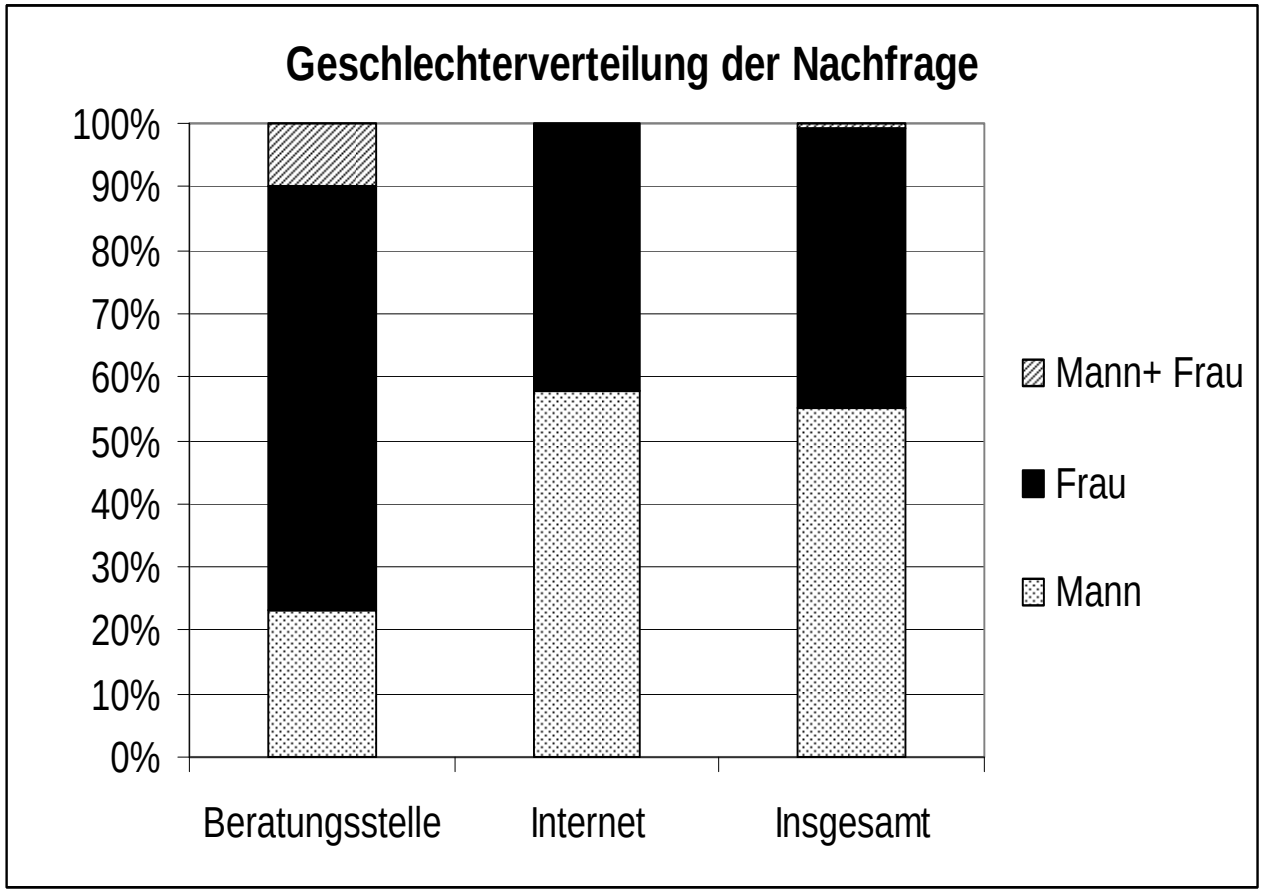
Wer nutzte die Wohnstandortinfo?

..nach Geschlecht



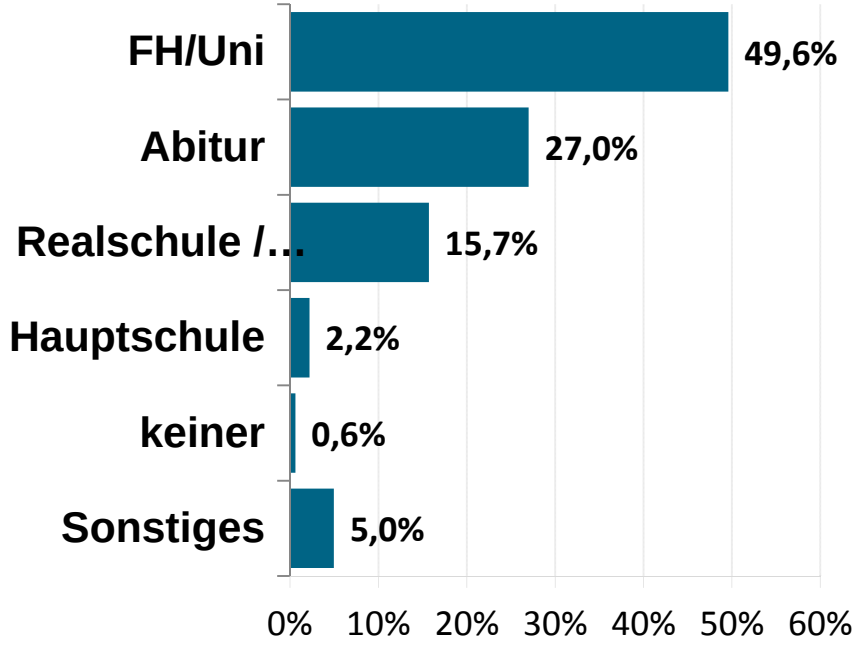
Wer nutzte die Wohnstandortinfo?

..nach Geschlecht



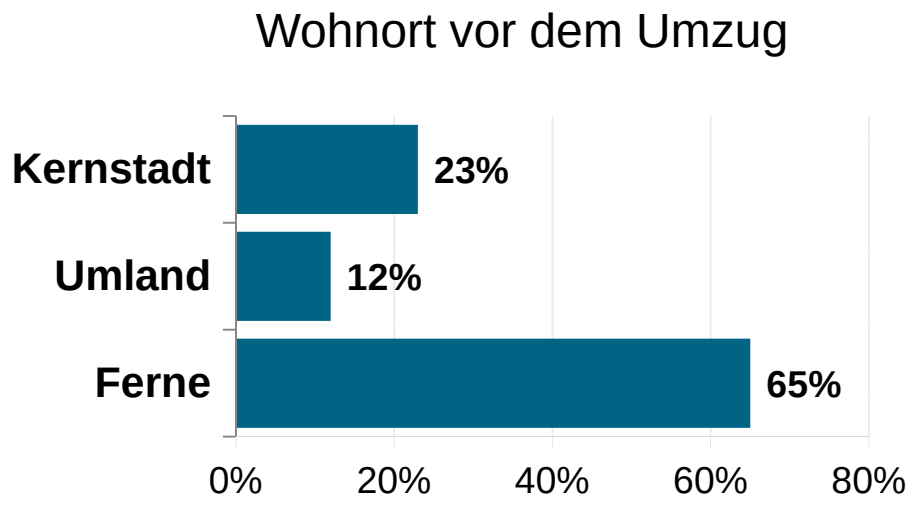
Wer nutzte die Wohnstandortinfo?

..nach Bildungsgrad



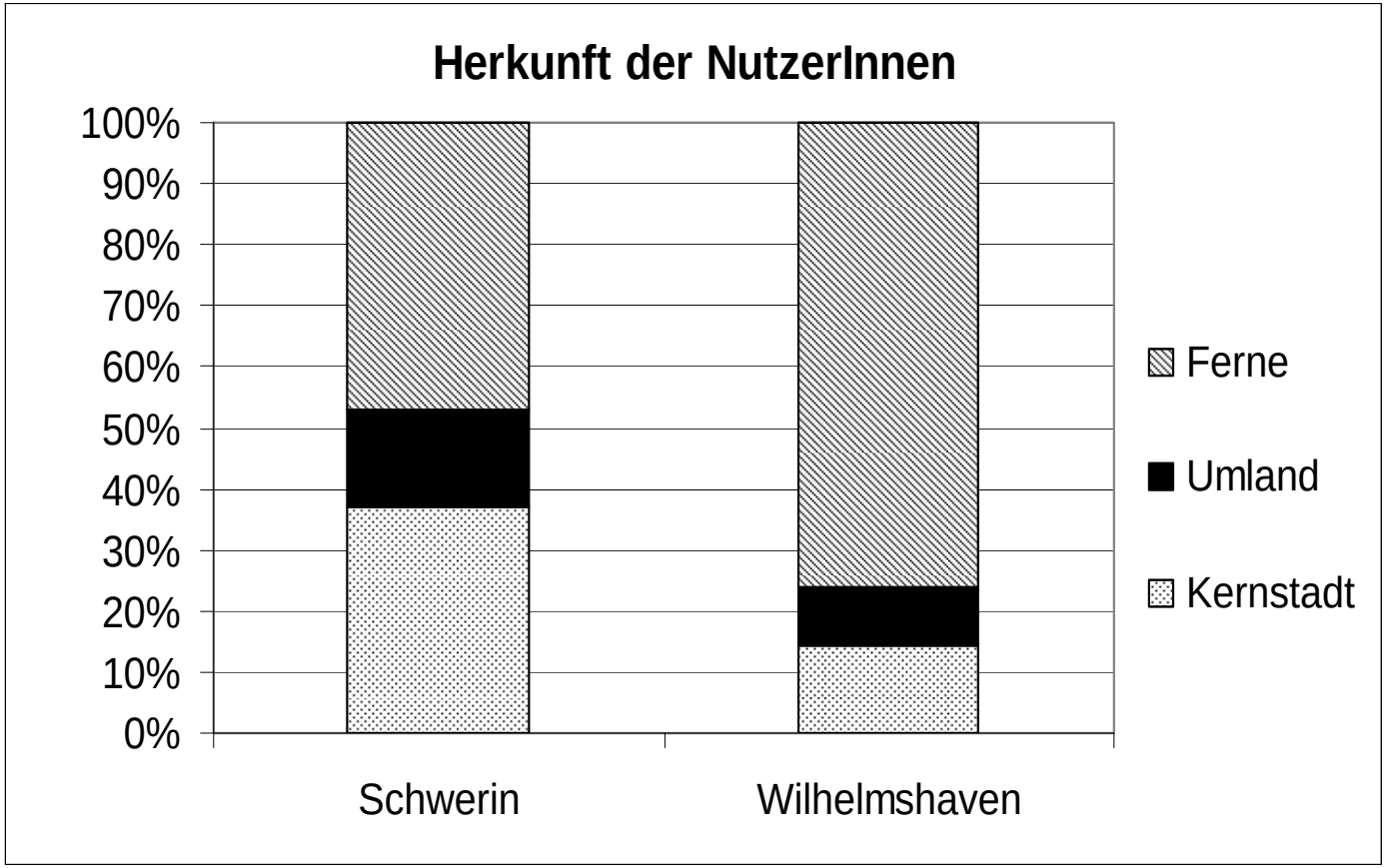
Wer nutzte die Wohnstandortinfo?

..nach Herkunft



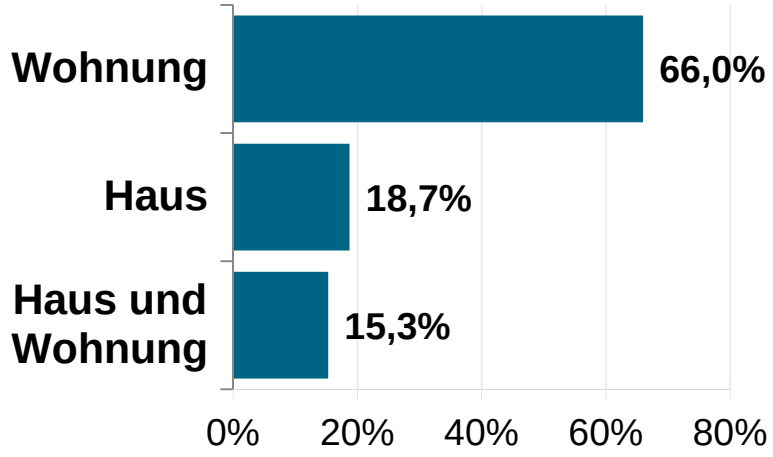
Wer nutzte die Wohnstandortinfo?

..nach Herkunft



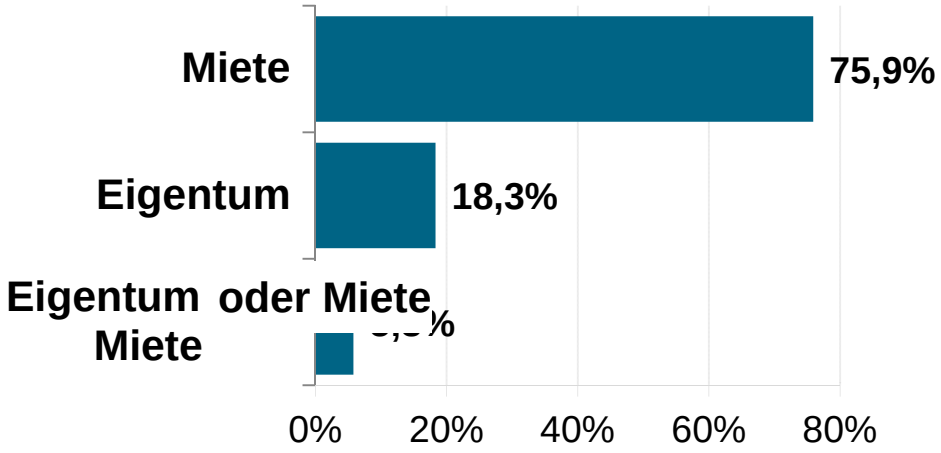
Wer nutzte die Wohnstandortinfo?

..nach gesuchtem Wohnobjekt



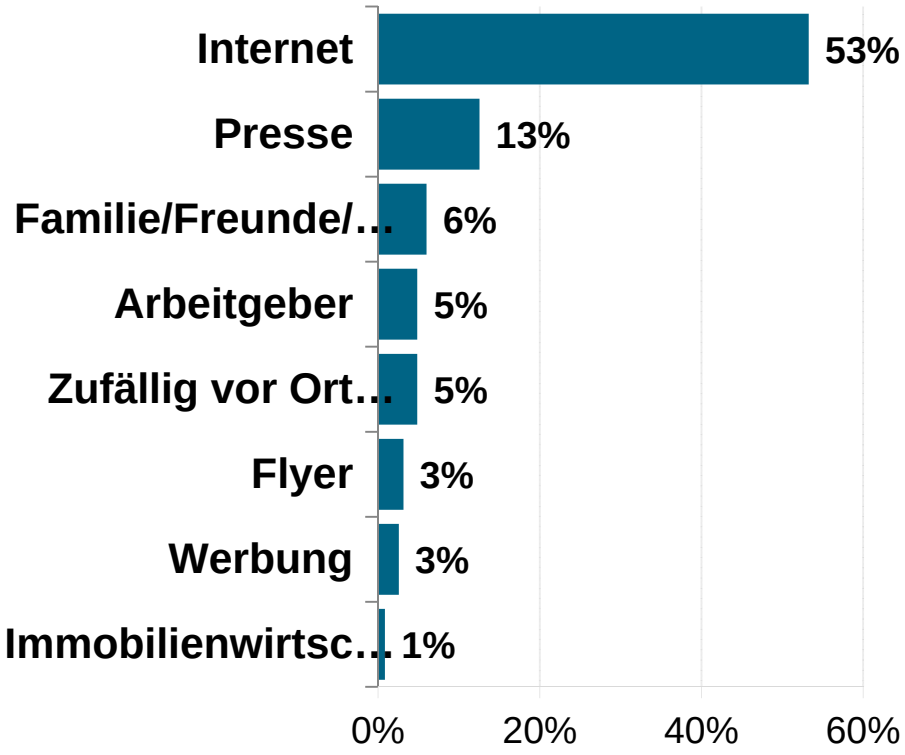
Wer nutzte die Wohnstandortinfo?

..nach gewünschter Mietform



Wie kamen Sie zur Wohnstandortinfo?

..aufmerksam geworden durch



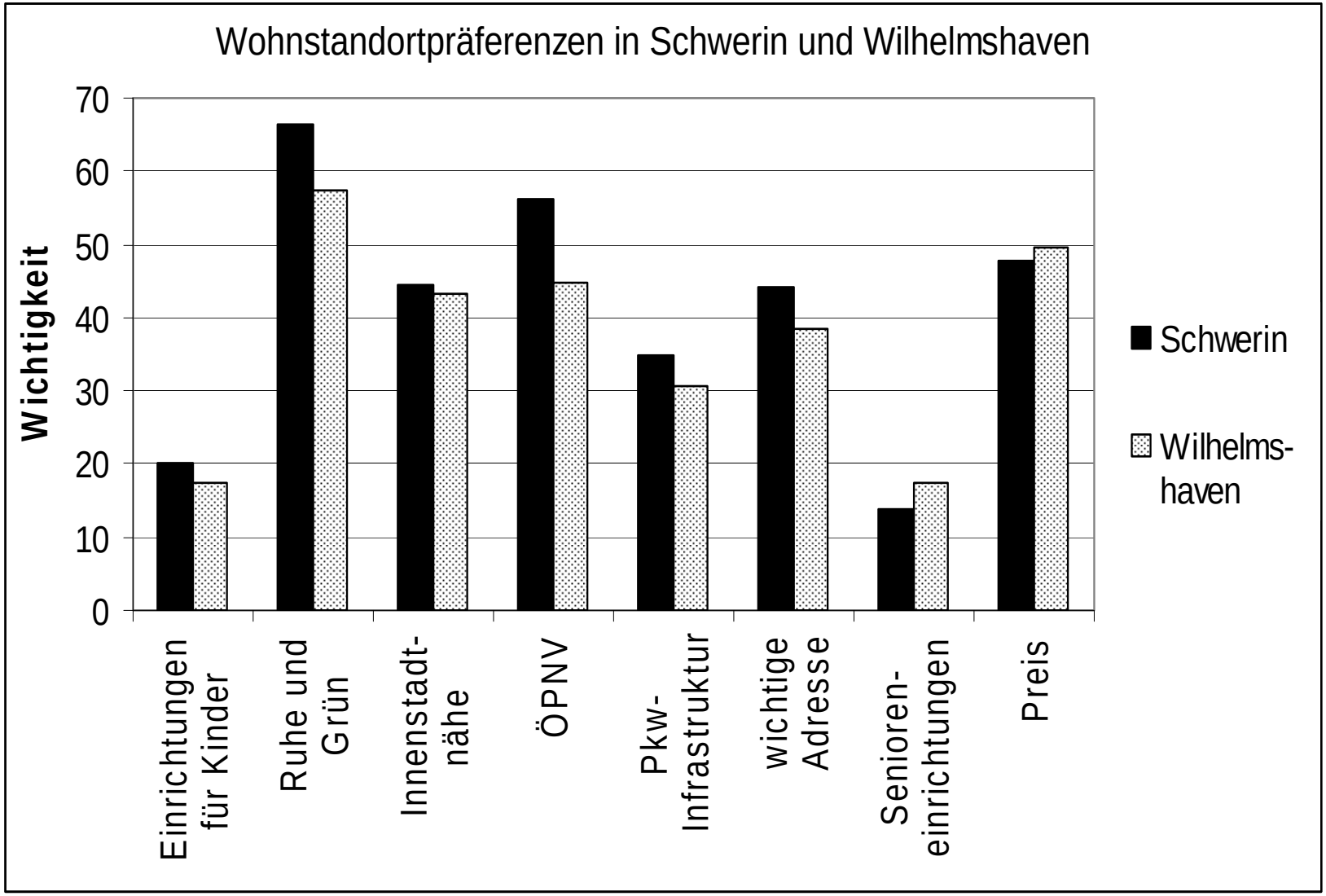
Wie kamen Sie zur Wohnstandortinfo?

..aufmerksam geworden durch

	Schwerin	Wilhelmshaven	Insgesamt
Internet	35,3	73,1	57,3
Presse	34,0	1,4	15,1
Arbeitgeber	4,7	5,3	5,0
Familie, Freunde, Bekannte	4,7	6,7	5,9
Bürgerbüro, Stadtverwaltung	2,7	0,5	1,4
Flyer	5,3	1,4	3,1
Werbung	2,7	2,9	2,8
Immobilienwirtschaft	0,7	1,4	1,1
Nordseepassage (nur Wilhelmshaven)	–	8,2	(4,7)
Zufällig gesehen	0,7	0,5	0,6
Sonstiges	7,3	3,4	5,0
n (mit Angabe)	150	208	358

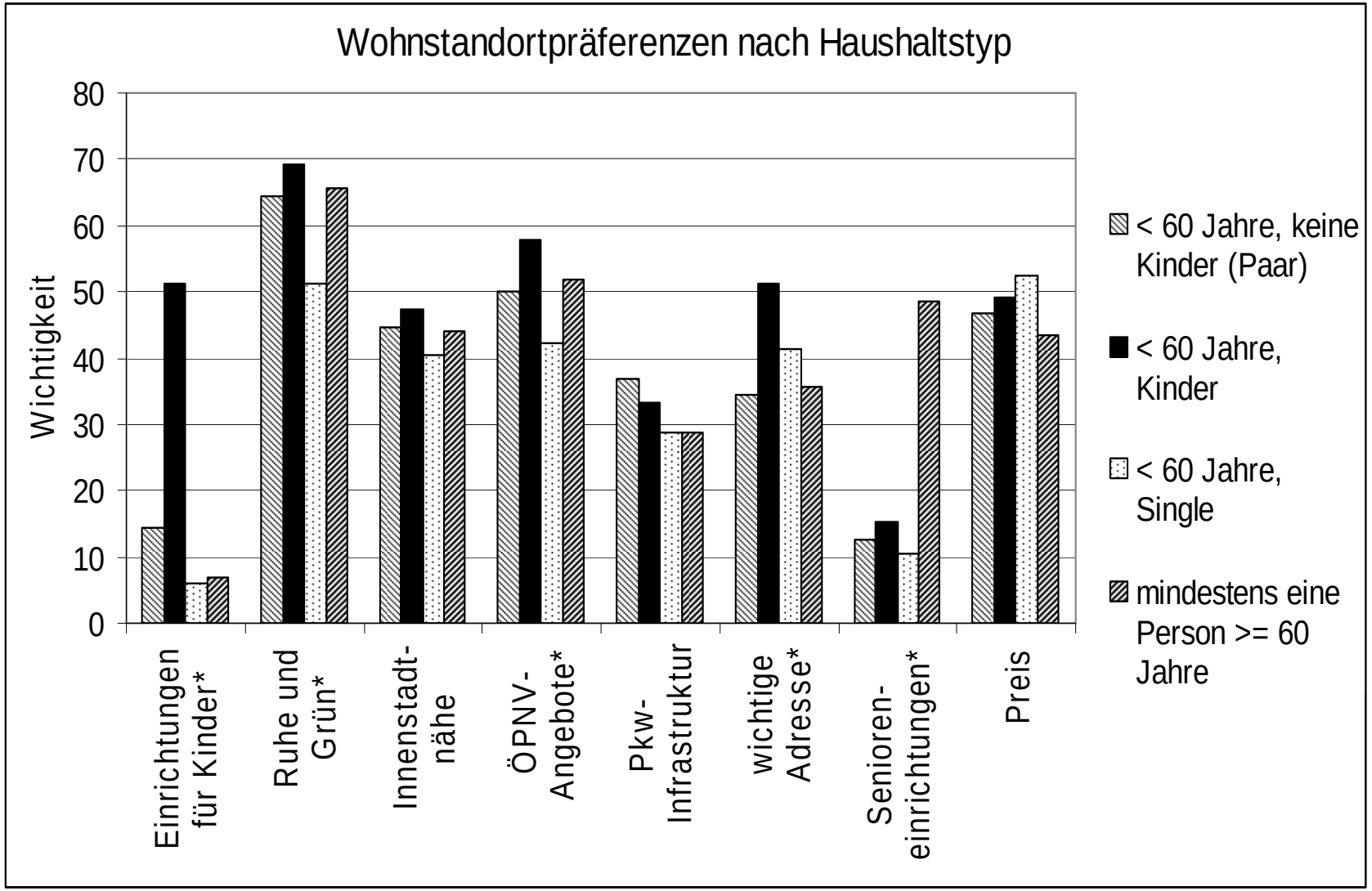
Standortpräferenzen

gruppiert



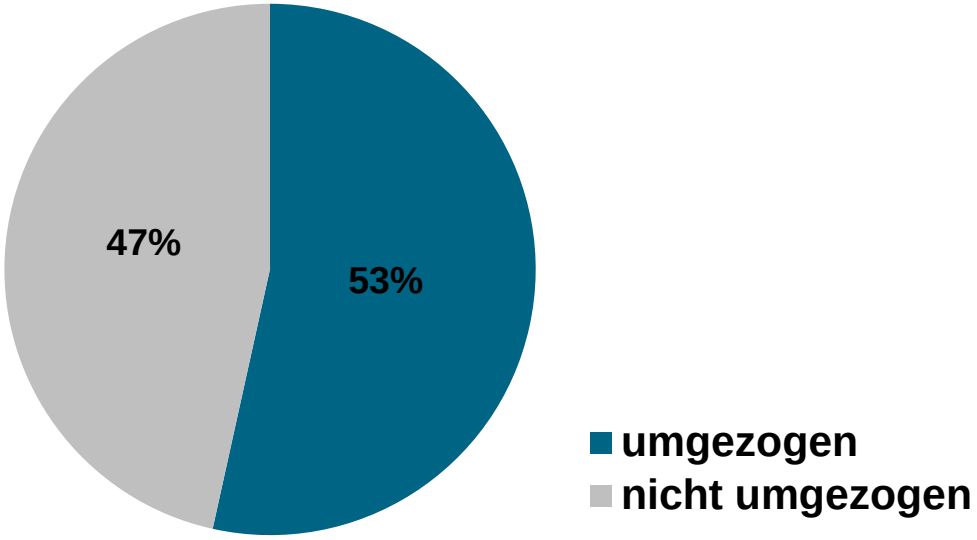
Standortpräferenzen

gruppiert



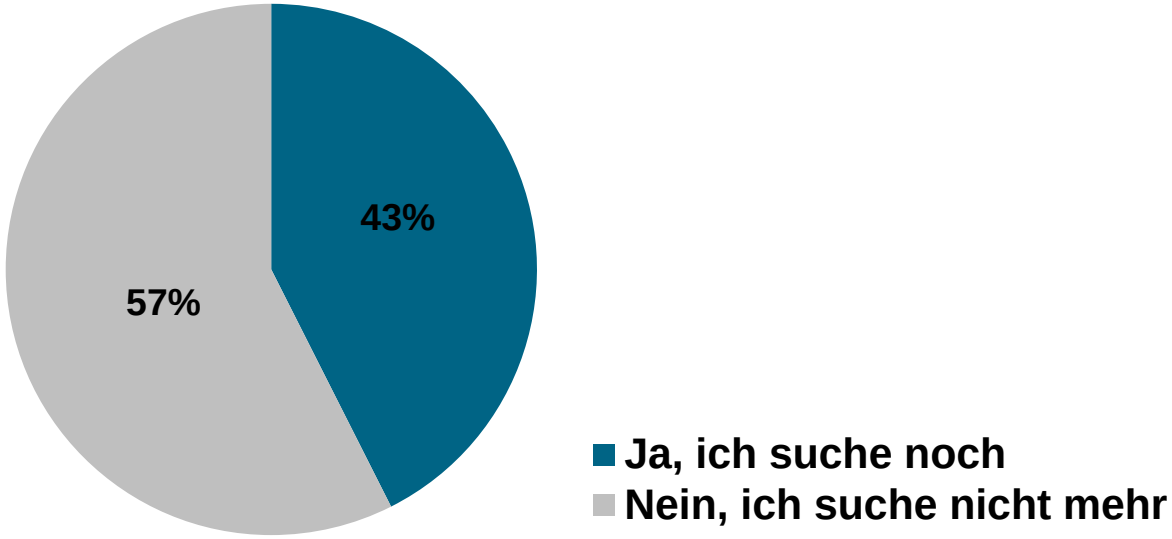
Nachher-Erhebung der Wohnstandortinfo

..sind Sie umgezogen?



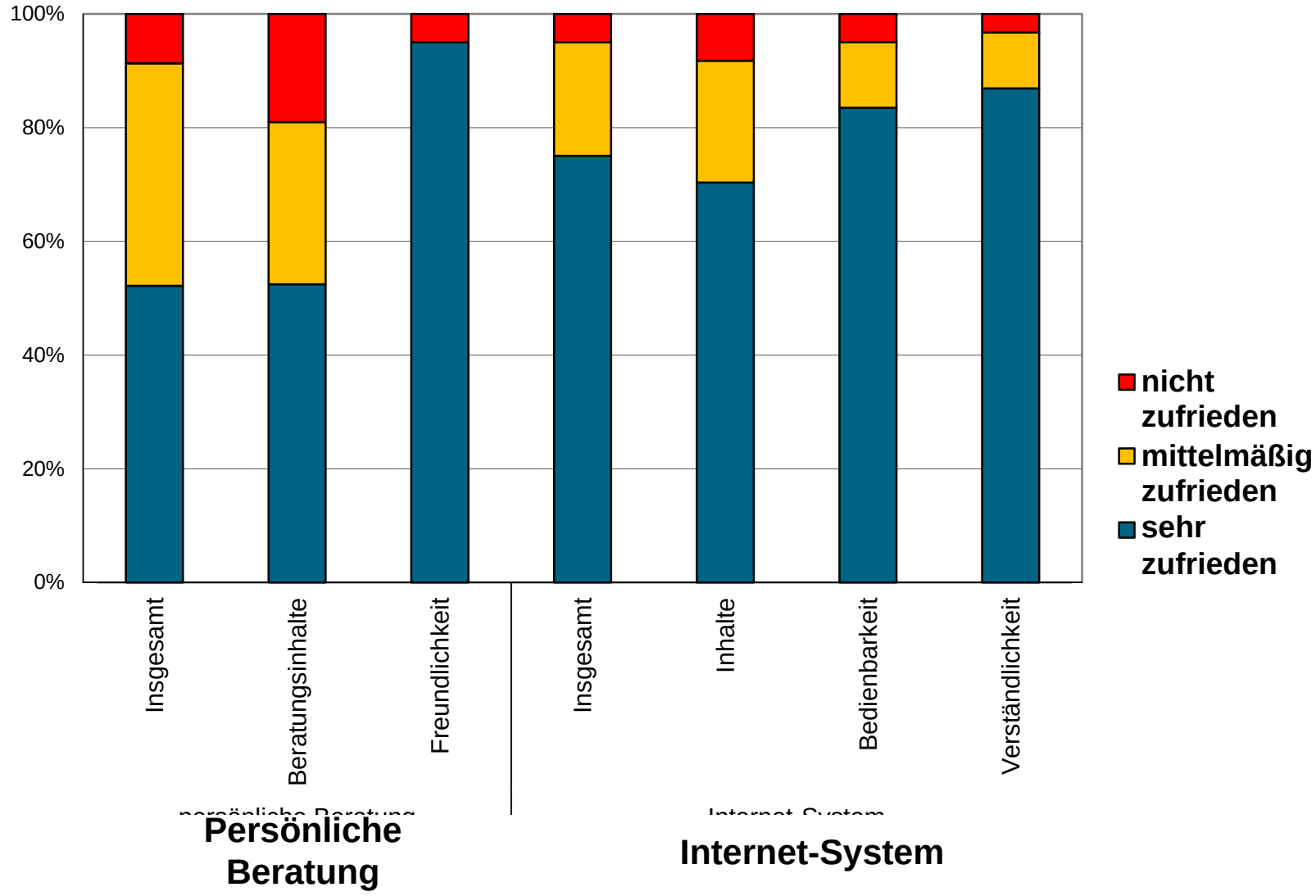
Nachher-Erhebung der Wohnstandortinfo

..wenn Sie noch nicht umgezogen sind, suchen Sie noch?



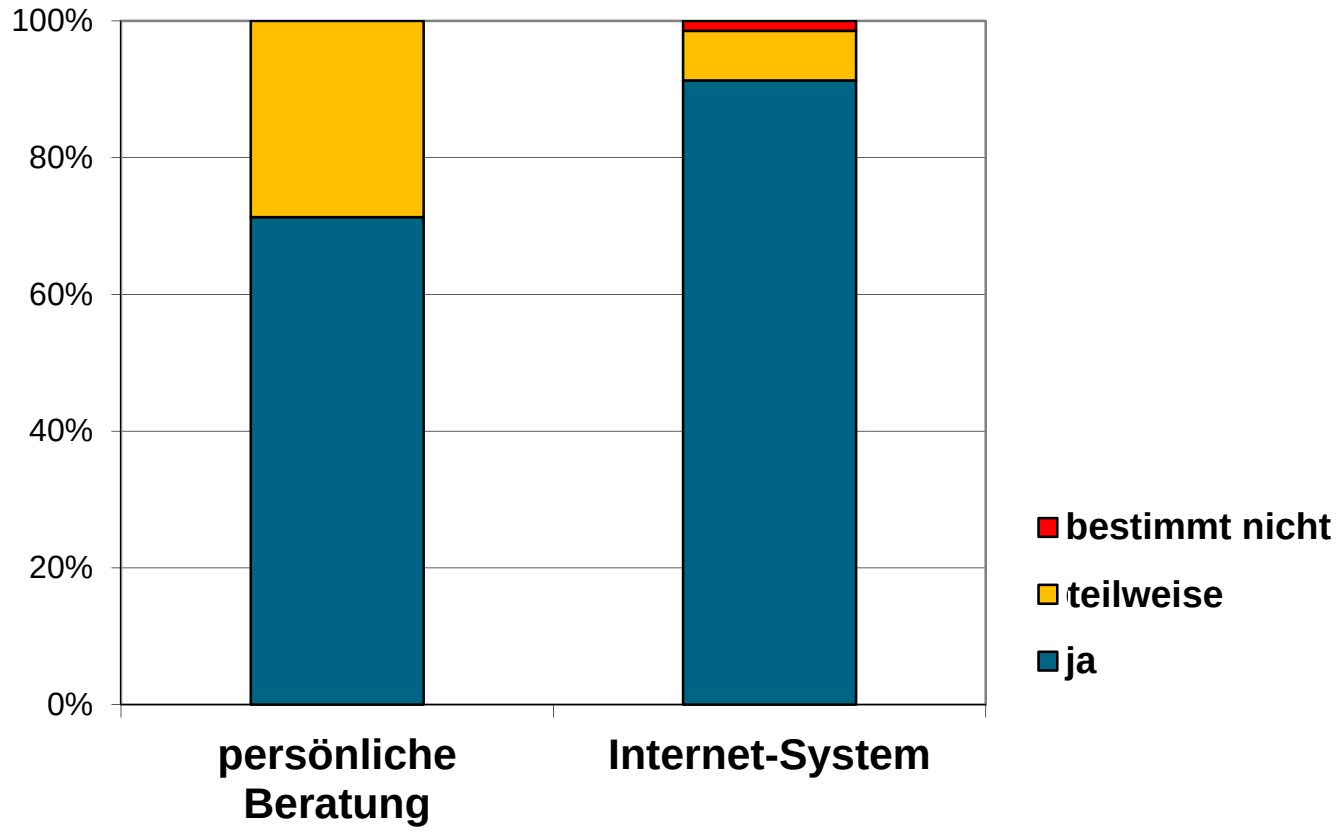
Nachher-Erhebung der Wohnstandortinfo

..wie zufrieden waren Sie mit der Wohnstandortinfo?



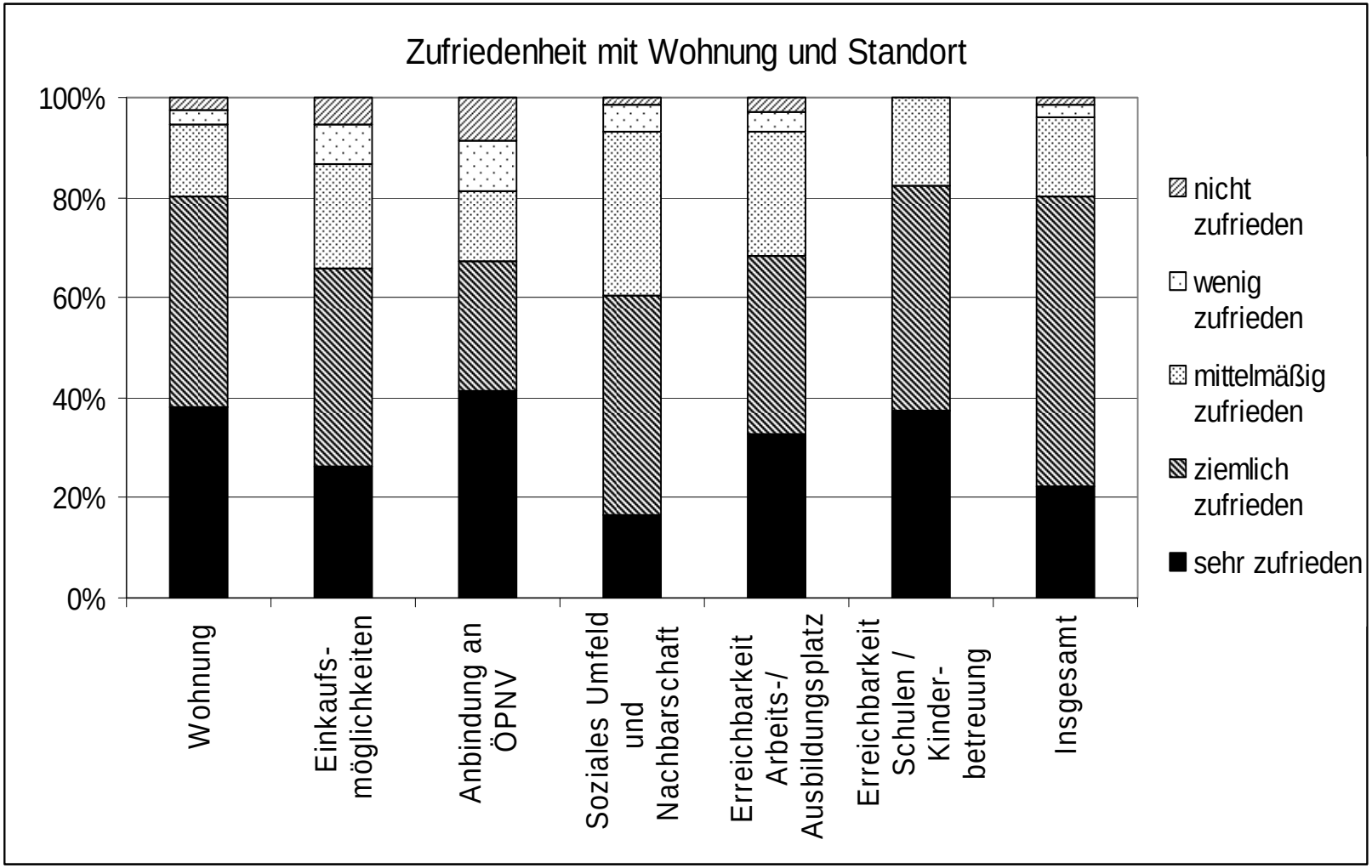
Nachher-Erhebung der Wohnstandortinfo

..würden Sie die Wohnstandortinfo weiterempfehlen?



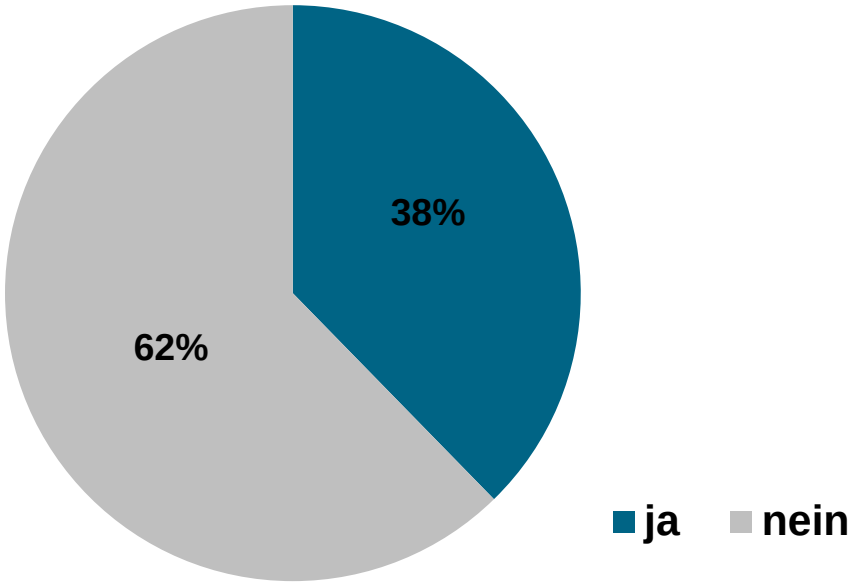
Nachher-Erhebung der Wohnstandortinfo

..wie zufrieden sind Sie mit Wohnung und Standort?



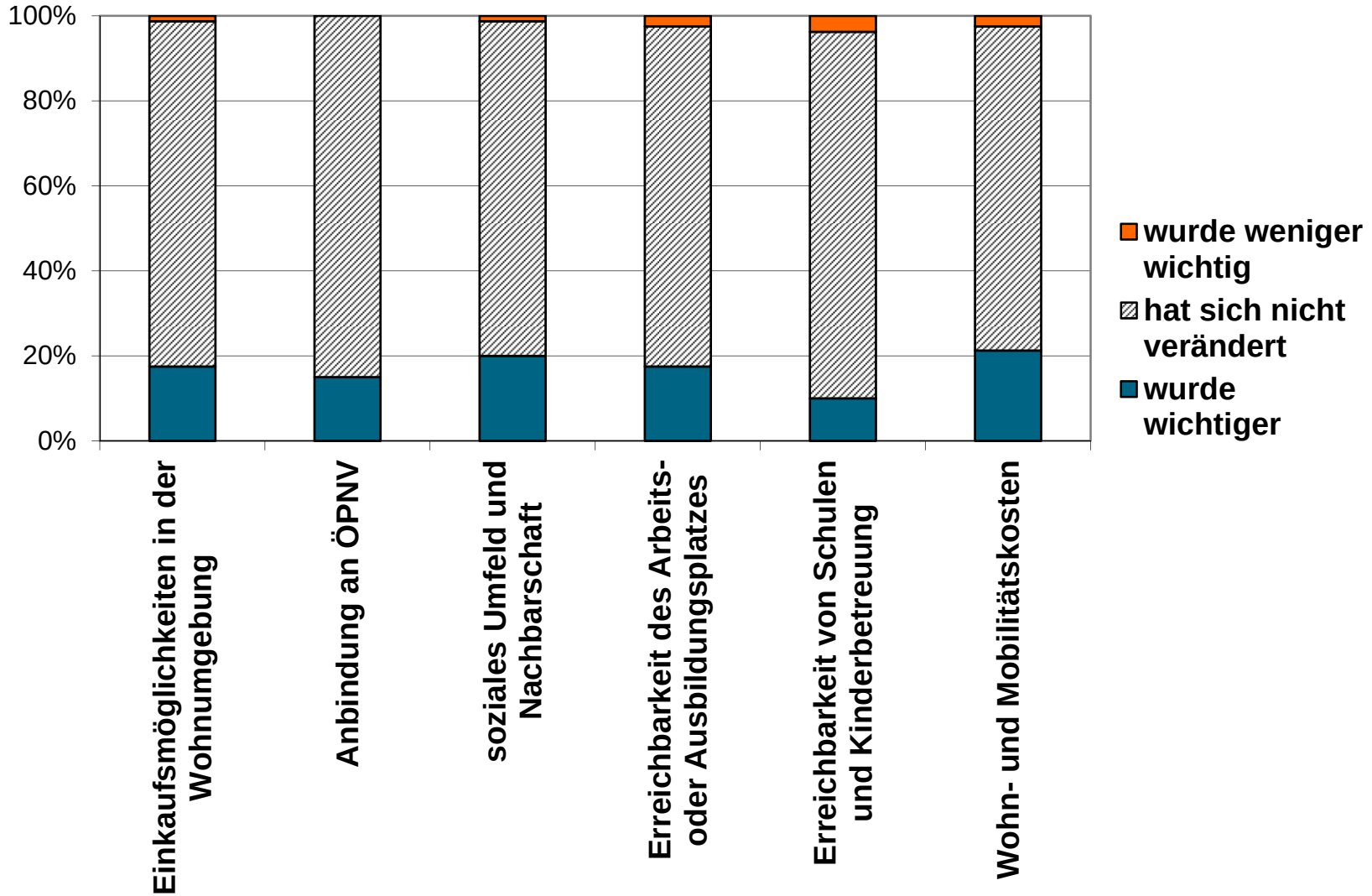
Nachher-Erhebung der Wohnstandortinfo

..wenn Sie umgezogen sind, liegt Ihr Wohnstandort in einem von der Wohnstandortinfo vorgeschlagenen Gebiet?



Nachher-Erhebung der Wohnstandortinfo

.. hat die Wohnstandortinfo Sie beeinflusst?



Service kommt an!

Wohnstandortinfo
Gezielter suchen. Besser wohnen.

„Vielen Dank für diesen Dienst, das Forschungsprojekt hat sich schon gelohnt! Das braucht jede Stadt“

„... so ein innovatives Instrument habe ich noch nie gesehen - und ich bin häufiger umgezogen. Die Ergebnisse passten optimal“

„...schönes Projekt: Altbausuchmaske fehlt...“

„Wenn alles klappt werde ich in dem neuen Kraftwerk arbeiten und bis dahin informiere ich mich hier vorab. Danke, dieser Service gefällt mir sehr gut. Beste Grüße ....“

„toller Service für absolut Ortsfremde! Habe nächste Woche Vorstellungstermin in Schwerin und werde evt. dort landen ;-)“

Zusammenfassung

- Integrierter Kommunikationsansatz zur Flankierung klassischer Planungsinstrumente
- persönliche Beratung wichtige Ergänzung (Fachkompetenz, Fingerspitzengefühl!)
- Zuständigkeit der Beratung bei Fachbehörde - nicht beim Stadtmarketing, allgemeinen Bürgerservice, …
- Zielgruppengenaues und emotionales Marketing
- Corporate Design, Slogan
- Verankerung vor Ort
- Kooperationen und Verlinkungen mit Arbeitgebern, Kredit- und Immobilienwirtschaft
- Wohnumfeld ist wichtig, noch wichtiger ist die Wohnung!
- Ungewohnte Dienstleistungen benötigen Geduld und intensive Pressearbeit

Zusammenfassung

- Wirkungspotenzial auf die Einstellungen und das Handeln privater Haushalte erkennbar, v.a. hinsichtlich
  - Reflektion der Wohnstandortentscheidungen und der zugrunde liegenden Kriterien
  - der tatsächlich getroffenen Wohnstandortentscheidungen
  - der Akzeptanz solcher Informationsangebote
- Die Städte Schwerin und Wilhelmshaven führen Instrumente auch über den Förderzeitraum hinaus weiter
- Bewusstwerdung über Wohnstandortqualitäten
- Erkenntnisgewinne über Entscheidungskriterien der Nachfrager
- Förderung eines positiven Images

Veröffentlichung



Christian Holz-Rau, Joachim Scheiner, Björn Schwarze
Wohnstandortinformationen für private Haushalte
Grundlagen und Erfahrungen aus zwei Modellstädten
2010, 152 S., ISBN 978-3-88211-180-4
Zum Preis von 14.– € im Buchhandel